



09 AGO. 2012

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archiv
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº -2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

1170

Callao,

09 AGO. 2012

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 3 de Noviembre del 2010; el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por el adjudicatario José Arturo Palomino Egoavil, con Hoja de Ruta Nº 022477 del 18 de Noviembre del 2010, y, el Informe Técnico Legal Nº 692-2012-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 25 de Julio del 2012; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley Nº 28703, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de Reversión a favor del Estado, de aquellos terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de los respectivos contratos de adjudicación, así como el reconocimiento de la propiedad de los lotes de terreno para vivienda del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, a favor de aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la citada cláusula, y que construyeron sus viviendas en los lotes adjudicados, realizaron obras de habilitación urbana y realizan efectiva vivencia;

Que, a través del Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley Nº 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, cuyos adjudicatarios no hayan cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de sus contratos de adjudicación, así como el procedimiento especial de Resolución de Contrato y de reconocimiento de propiedad de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec a aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la cláusula citada;

Que, mediante Decreto Supremo Nº 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley Nº 28703, aprobado por Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, se estableció que toda referencia al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao; y, con Ordenanza Regional Nº 000016, de fecha 20, de junio del 2011, el Consejo Regional del Callao, encargó a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial, efectúe el Saneamiento Físico Legal de las áreas de los terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec; correspondiendo a esta Jefatura llevar cabo el procedimiento especial de Resolución de Contrato y/o reconocimiento de propiedad según corresponda;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y el administrado **JOSE ARTURO PALOMINO AGOAVIL**, respecto del predio ubicado en la Manzana J, Lote 22, Barrio IX, Grupo Residencial 3, Sector D, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01031618;



09 AGO. 2012

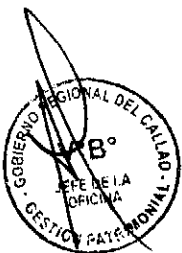
CRISTHIAN OMAR HERNÁNDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, en la cláusula sexta del citado contrato se establece: "El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: 1. Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitarla, en un plazo que no exceda de los tres (03) años contados a partir de la firma del contrato; 2. A no subdividir el inmueble que se adjudica y construir respetando la zonificación y uso del terreno; 3. A no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique, antes del término de cinco (5) años; 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno";

Que, en aplicación a la norma acotada, mediante Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, contra José Arturo Palomino Egoavil, adjudicatario del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01031618, y ubicado en Manzana J, Lote 22, Barrio IX, Grupo Residencial 3, Sector D de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, otorgándose el plazo de 15 días calendarios para la presentación de los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la cláusula sexta del respectivo Contrato de Adjudicación;

Que, notificada la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 3 de Noviembre 2010, el adjudicatario presenta sus descargos, según Hoja de Ruta N° 022477, de fecha 18 de Noviembre del 2010;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 022477, de fecha 18 de Noviembre del 2010, el adjudicatario José Arturo Palomino Egoavil, presentó dentro del plazo, sus descargos señalando que ha obtenido el lote de terreno por sorteo público, habiendo calificado y cancelado al estado los derechos de transferencia, manifiesta que el Proyecto lo reconoce como propietario absoluto del lote, adicionalmente establece que resulta inconstitucional resolver el contrato de adjudicación en virtud de la cláusula sexta, que no resulta viable y procedente resolver un contrato en la vía administrativa tomando en cuenta que el referido proyecto ya ha declarado un derecho de propiedad a favor del recurrente, establece que el recurrente si ha realizado actos materiales a fin de concluir la habilitación urbana y construcción, y que no se ha realizado la verificación del predio a fin de constatar que el recurrente a realizado y cumplido lo estipulado en la cláusula sexta, encontrándose despojado de la propiedad, por lo que ha denunciado ante la Comisaría de Pachacutec, siendo Milagros Alvarado Orosco quien actualmente posee la propiedad, hechos que constituyen una lesión, debiéndose considerar que la denunciada viene usurpando, y lo habita porque el referido terreno se encuentra construido y edificado, adjunta como medios probatorios; copia literal, copia certificada de denuncia del año 2010 expedido por la Comisaria Pachacutec, copia de nota de venta del año 2003 expedida por la Ferretería Silvia, copia de declaración de bienes del año 2010, copia de carta N° 1652-2005-REGION CALLAO/JPPNPYPECP, copia de Resolución N° 102-2005-REGION CALLAO/JPPNPYPECP, copia de solicitud ingresado con Número 006062 del año 2005, copia de Documento Nacional de Identidad N° 25438023, perteneciente a José Arturo Palomino Egoavil, domicilio Ex Fdo. Márquez Jr. de la Unión Mz. 76, Lt. 4, Callao, de lo que se colige que el administrado es el titular del predio, verificándose que las partes por mutuo acuerdo, consiguieron una cláusula sexta – *cláusula resolutive*, por la cual, el





09 AGO. 2012

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivado
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1170 -2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

adjudicatario se obligaba a cumplir ciertos requerimientos *–quedando condicionado el contrato de adjudicación hasta su cumplimiento–*, siendo uno de ellos ejercer vivencia, y de conformidad con la Ley 28703, y, su Reglamento Nº 015-2006-VIVIENDA se sigue el procedimiento administrativo, el que culminará reconociendo o resolviendo el derecho de propiedad de los adjudicatarios, verificando el cumplimiento de la cláusula sexta, de la presentación de la denuncia por usurpación el adjudicatario no adjunta documentación que acredite la formalización de su denuncia el órgano jurisdiccional correspondiente, de la presentación de nota de venta expedido en el año 2003, por la Ferretería Silvia, es de apreciar que recién en el año 2003 adquiere insumos para construir, no acreditando vivencia en años anteriores, del DNI se verifica que ha fijado residencia en lugar distinto, del adjudicado, por lo que es de concluirse que no ha desvirtuado las imputaciones contenidas en la Resolución de Inicio del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato de Adjudicación de Predio, contenido en la Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP;

Que, a mayor abundamiento se tiene de autos el Informe Técnico Legal de Vistos, en el que se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana J, Lote 22, Barrio IX, Grupo Residencial 3, Sector D, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01031618 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Milagros Yaqueline Alvarado Orosco, ocupando el 80% del inmueble, quien manifiesta ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote; contando el predio con una edificación regular en situación precaria, concluyendo que el adjudicatario no ha fijado residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, recomendando la emisión del acto administrativo que cese los efectos de la transferencia de la propiedad;

Que, el adjudicatario no ha acreditado ejercer la posesión del predio, conforme lo establece la cláusula sexta del contrato de adjudicación, y artículo 10º del Reglamento; en consecuencia, considerando que la carga de la prueba en éste procedimiento se traslada al adjudicatario, y que la ficha de inspección técnico – legal, reúne la calidad de prueba directa que sustenta el incumplimiento de la cláusula citada; y, teniendo en cuenta el criterio interpretativo sistémico de los actos jurídicos, según el cual, las cláusulas que conforman un contrato se deben interpretar unas con otras, aplicado al caso específico del contrato de adjudicación, resulta pertinente resolver, imponiéndosele la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de Septiembre de 1993;

Que, la competencia de ésta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en la Ordenanza Regional Nº 000016 de fecha 20 de Junio del 2011; con las facultades y competencia delegadas mediante los dispositivos legales glosados, ésta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento;



09 AGO. 2012

1170

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

SE RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la Resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y el administrado JOSE ARTURO PALOMINO EGOAVIL, respecto del predio ubicado en Manzana J, Lote 22, Barrio IX, Grupo Residencial 3, Sector D, del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01031618 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; al haber incurrido en causal de Resolución de Contractual contenida en el cuarto párrafo de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, la misma que concuerda con el literal e) del artículo 10º del Reglamento de la Ley N° 28703 aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-MTC, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución, cesando los efectos de dicha relación contractual.

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE el mérito de la presente resolución, al administrado en este procedimiento, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándole al efecto un plazo de 15 (quince) días hábiles a partir del día siguiente de notificado, conforme a lo previsto por la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. Miguel Angel Asencios Vega
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y
PARRISERÍA NUEVO PACHACUTEC