



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº ~~1422~~ 2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

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

Callao, 19 SET. 2012

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 5 de Octubre del 2010; el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por la adjudicataria Rosa Anita Cordova Urriola, con Hoja de Ruta Nº 014731 del 4 de Agosto del 2010, y, Hoja de Ruta Nº 019369 del 7 de Octubre del 2010, y, el Informe Técnico Legal Nº 946-2012-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 13 de Setiembre del 2012; y,

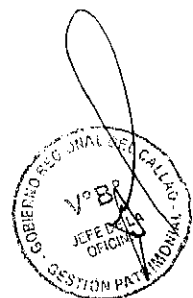
CONSIDERANDO:

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 la administrada **ROSA ANITA CORDOVA URRIOLA**, respecto del predio ubicado en la Manzana A, Lote 11, Barrio XI, Grupo Residencial 3B, Sector E, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01025745;



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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

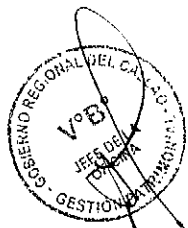
Que, en la cláusula sexta del citado contrato se establece: "El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: 1. Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitarla, en un plazo que no exceda de los tres (03) años 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 Rosa Anita Cordova Urriola, adjudicataria del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01025745, y ubicado en Manzana A, Lote 11, Barrio XI, Grupo Residencial 3B, Sector E 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, antes de ser notificado con la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, la adjudicataria presenta sus descargos mediante Hoja de Ruta N° 014731 de fecha 4 de Agosto del 2010; manifestando que; interpone Recurso de Apelación, contra la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, que el terreno lo compró, que existía un error en la ubicación del predio, lo que originó un reclamo a la presidenta de la Cooperativa, quien nunca respondió, que a la Cooperativa ha aportado pagos con concepto de trámites administrativos, manifiesta que ninguna autoridad le entregó el terreno, por lo que no se le puede aplicar el contenido de la cláusula sexta, adjunta como medio probatorio, copia de la resolución N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, copia de contrato de adjudicación, copia de depósito N° 0146280, 133596, expedido por el Banco de Vivienda del Perú, copia de recibo N° 1910, 11502, expedido por el Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, copia de recibos N° 1730, 1731, 1627, 0710, 0564, 0575, 1982, 1983, 1732, 0050, 0277, 0799, 0961, 0960, 1098, 0466, 0161, 0160, 1212, 1344, 1346, expedido por la Cooperativa de Vivienda "Santa Patricia Ltda.";

Que, notificada la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 5 de Octubre del 2010, la adjudicataria presenta sus descargos, según Hoja de Ruta N° 019369, de fecha 7 de Octubre del 2010;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 019369, de fecha 7 de Octubre del 2010, la adjudicataria Rosa Anita Cordova Urriola, presentó dentro del plazo, sus descargos señalando que interpone Recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, que habiendo recepcionado la cédula de notificación, manifiesta que nunca se le entregó el terreno, y nadie le daba razón por varios años, por lo que manifiesta que nunca ha estado en posesión del terreno, que resulta no aplicable para su persona el contenido de dicha Resolución Jefatural; adjunta como medios probatorios; copia de cédula de notificación, copia de contrato de adjudicación, copia de recibo N° 133579, 133596, 146230, 133596, expedido por el Banco de la Vivienda del Perú, copia de recibo N° 1910, 11502,





CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **1422**-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP/1422
CHRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

expedido por el Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, copia de recibos N° 01730, 0710, 0564, 0575, 1982, 1983, 1732, 0050, 0277, 0799, 0961, 0960, 1098, 0466, 0161, 0160, 1212, 1344, 1346, expedido por la Cooperativa de Vivienda "Santa Patricia Ltda", copia literal, copia de Documento Nacional de Identidad N° 08418693, perteneciente a Rosa Anita Cordova Urriola, domicilio Jr. Carlos Egusquiza Ames 165, Urb. La Viña, San Luis – Lima;

Que, de la Hoja de Registro N° 014731, y, Hoja de Registro 019369, se colige que, según el artículo 206 ítem 2 de la Ley No. 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, indica que sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo. Que, la Resolución N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, declara iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, dispone se registre la anotación preventiva, y otorga a los administrados, terceros administrados, adjudicatarios originales y titulares registrales comprendidos dentro del procedimiento, un 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 (artículo 8 del Reglamento), no siendo dicho acto administrativo impugnabile, pues no constituye un acto definitivo que pone fin a la instancia, sino más bien dispone el inicio del mismo; por lo que, dichas Hojas de Registro se tomarán como un descargo, se colige que la administrada es la titular del predio, verificándose del contrato de adjudicación que las partes por mutuo acuerdo, consignaron una cláusula sexta – *cláusula resolutive*, por la cual, la adjudicataria 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 N° 015-2006-VIVIENDA se sigue el procedimiento administrativo, el que culminará reconociendo o resolviendo el derecho de propiedad de los adjudicatarios, la Carta Magna reconoce en su Art. 62, la libertad de contratar según las leyes vigentes, por lo que es válido decir que el procedimiento administrativo de reversión, sigue lo dispuesto por la s partes contratantes según el contrato de adjudicación, de su manifestación se establece que no ha realizado vivencia en el lote de terreno, por desconocimiento del lote adjudicado, es de remarcar que de la copia del contrato de adjudicación adjunta, se verifica que consta la partida electrónica en la que consta la inscripción del predio, y, además la adjudicataria adjunta copia literal, por lo que la inscripción en Registros Públicos, genera publicidad legal, siendo de conocimiento "*erga omnes*", su inscripción, verificándose que la administrada tenía conocimiento de la entrega del lote de terreno, si además adjunta copia de recibos expedidos por el Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, para la adquisición del lote sub materia; de su manifestación "*nunca he estado en posesión del acotado terreno*" se verifica que no ejercía vivencia en el lote de terreno adjudicado, así como de la presentación 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 N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP;



SE CERTIFICA QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ

Que, a mayor fundamentación, se tiene de autos el Informe Técnico Legal de Vistos, en el que se plasman los hallazgos efectuados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana A, Lote 11, Barrio XI, Grupo Residencial 3B, Sector E, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01025745 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Susan Elen Espiritu Paredes, 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 la adjudicataria 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, la adjudicataria no ha acreditado ejercer la posesión del predio, conforme lo establece la cláusula sexta del contrato de adjudicación, y artículo 10° del Reglamento; en consecuencia, considerando que la carga de la prueba en éste procedimiento se traslada a la adjudicataria, 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 N° 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;

SE RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la Resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y la administrada ROSA ANITA CORDOVA URRIOLA, respecto del predio ubicado en Manzana A, Lote 11, Barrio XI, Grupo Residencial 3B, Sector E, del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01025745 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 10° 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: NOTIFIQUESE el mérito de la presente resolución, a la administrada 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 Ascencios Vega
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial