



19 NOV. 2012

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° -2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

1685

Callao, 19 NOV. 2012

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 29 de Agosto del 2012; el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por la adjudicataria Angelica Aranguren Paz, con Hoja de Ruta N° 025882 del 17 de Setiembre del 2012, y, el Informe Técnico Legal N° 1076-2012-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 18 de Octubre del 2012; y,

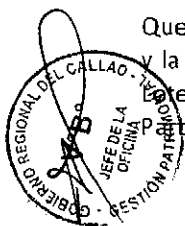
CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N° 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 N° 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 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 N° 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 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 N° 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 **ANGELICA ARANGUREN PAZ**, respecto del predio ubicado en la Manzana A, Lote 9, Barrio X, Grupo Residencial 4, Sector E, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01024724;



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

19 NOV. 2017

1685

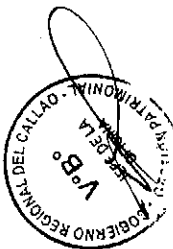
RISTHIAN OMAR FERNANDEZ DE LA CRU
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Arch.
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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 Angelica Aranguren Paz, adjudicataria del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01024724, y ubicado en Manzana A, Lote 9, Barrio X, Grupo Residencial 4, 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, notificada la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 29 de Agosto del 2012, la adjudicataria presenta sus descargos, según Hoja de Ruta N° 025882, de fecha 17 de Setiembre del 2012;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 025882, de fecha 17 de Setiembre del 2012, la adjudicataria Angelica Aranguren Paz, presentó dentro del plazo, sus descargos señalando que mediante título de propiedad adquirió a título oneroso y por sorteo público, habiendo cumplido con cancelar al estado los derechos de transferencia, que se pretende después de más de 18 años resolver extrajudicialmente el contrato de adjudicación, lo que deviene legalmente en imposible, por lo que el plazo o término para la resolución del contrato de adjudicación se encuentra sujeto al libro VII fuentes de las obligaciones, que el derecho a resolver por un supuesto incumplimiento de la cláusula sexta del contrato habría prescrito en exceso, al tratarse de un inmueble, el derecho de resolver unilateralmente y sin decisión judicial, solicita se tenga por deducida la prescripción dentro del plazo concedido; adjunta como medios probatorios; copia de reporte periodístico de internet, copia legalizada de título de propiedad, copia de ficha de preinscripción – declaración jurada expedida por el Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, copia de depósito en cuenta corriente expedido por el Banco Continente, copia literal, copia de Documento Nacional de Identidad N° 06203037, perteneciente a Angélica Aranguren Paz, domicilio Av. Paso de los Andes 697, Int. 1704, Edif. D, Pueblo Libre – Lima; de lo que se colige que; la administrada es la titular del predio, verificándose 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, verificando el cumplimiento de la cláusula sexta, 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 las partes





19 NOV. 2012

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

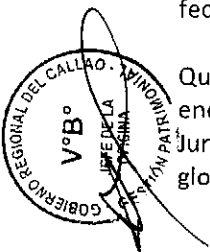
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **1685** -2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNR

contratantes, que según lo manifestado por la administrada, sobre la aplicación de los Artículos que corresponde al Pacto de Retroventa, se expresa que no es aplicable al presente caso, por tratarse no de un Pacto de Retroventa, sino, de una obligación de la beneficiaria bajo pena de resolución del contrato, bajo esta premisa, se sigue el procedimiento verificando el cumplimiento o incumplimiento de la dicha cláusula sexta, según la excepción de prescripción que deduce, se expresa que este procedimiento se sigue de conformidad a la ley y reglamento, especiales, otorgados por el Poder Legislativo y Poder Ejecutivo respectivamente, con la finalidad de verificar la vivencia en dichos lotes de terreno otorgados por el Estado, y, en forma complementaria la Ley del Procedimiento Administrativo General, por lo que la excepción propuesta no es aplicable, por tratarse de un procedimiento administrativo especial, además, de la documentación presentada no se acredita que la administrada haya cumplido con la cláusula sexta del contrato de adjudicación, ni realizado vivencia en el lote de terreno adjudicado, más si de la presentación del DNI, se verifica que tiene su domicilio en lugar distinto al adjudicado, concluyéndose 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 A, Lote 9, Barrio X, Grupo Residencial 4, 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 Nº P01024724 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Floriano Martínez Mercado, y, Flormida Barron Chupa, ocupando la totalidad 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 10º 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 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;



19 NOV. 2012

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


1685

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 ANGELICA ARANGUREN PAZ, respecto del predio ubicado en Manzana A, Lote 9, Barrio X, Grupo Residencial 4, Sector E, del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral Nº P01024724 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 Nº 28703 aprobado por Decreto Supremo Nº 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, 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 Nº 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Miguel Angel Asencios Vega
Abog. Miguel Angel Asencios Vega
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y
Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec