



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

10 JUN. 2013

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 235 -2013-GRC/GA-OGP-JRECPYPPNP

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Partida Administrativa y Legal
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 10 JUN. 2013

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 14 de octubre de 2010; el escrito de descargo con los medios probatorios presentado por el adjudicatario JUAN SACO COSTA, con Hoja de Ruta Nº 019911, del 18 de octubre de 2010; y, el Informe Técnico Legal Nº 144-2013-GRC/GA-OGP/JRECPYPPNP, del 04 de junio de 2013; 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 JUAN SACO COSTA, respecto del predio ubicado en la Manzana B, Lote 27, Barrio X, Grupo Residencial 2, Sector E, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01024217;

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";



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

La norma acotada, mediante Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, contra JUAN SACO COSTA, adjudicatario del predio inscrito en la Partida Electrónica Nº P01024217, y ubicado en la Manzana B, Lote 27, Barrio X, Grupo Residencial 2, 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 Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 14 de octubre de 2010, el adjudicatario JUAN SACO COSTA, mediante Hoja de Ruta Nº 019911, de fecha 18 de octubre de 2010, se apersona al presente procedimiento administrativo, indicando que domicilia en el Jirón Carlos Concha, número 130, urbanización Condevilla Señor, en el distrito de San Martín de Porres, Lima (antes manzana K, lote 14) y presenta los siguientes medios probatorios en copia simple: 1.- El Contrato de Adjudicación, suscrito por el recurrente con el Estado, fecha 27 de septiembre de 1993, 2.- el Acta de Entrega Física de Lote de Terreno para Vivienda "Ciudad Pachacútec" – Ventanilla, emitida por la Cooperativa de Servicios Múltiples de los Trabajadores del Sector Público Pesquero, de fecha 16 de enero de 1994 y 3.- el Documento Nacional de Identidad del Recurrente, en donde se consigna como dirección la urbanización Condevilla Señor, manzana K, lote 14, distrito de San Martín de Porres, Lima;

Que, el presente procedimiento administrativo se rige por normas de carácter especial, correspondiéndole al adjudicatario desvirtuar la imputación establecida en la Resolución de inicio del presente procedimiento, debiendo demostrar el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993 (*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 (3) años contados a partir de la firma del presente contrato, a no subdividir el inmueble que se adjudica y construir respetando la zonificación y uso del terreno, a no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique antes del término de 5 años y fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres años a partir de la entrega de terreno*), el mismo que fue suscrito por el administrado de forma voluntaria con el Estado, sometiéndose de esta manera al fiel cumplimiento de cada uno de dichos requisitos, bajo apercibimiento de resolverse dicho contrato, que en este caso en particular es el propio adjudicatario quien señala en su escrito de descargo que domicilia en el Jirón Carlos Concha, número 130, urbanización Condevilla Señor, en el distrito de San Martín de Porres, Lima (antes manzana K, lote 14), domicilio que también se encuentra consignado en su Documento Nacional de Identidad, así mismo del análisis de los medios probatorios adjuntados en copia simple, estos no demostrarían el cumplimiento de los requisitos que exige el contrato de adjudicación para el reconocimiento del derecho de propiedad del administrado, sino que por el contrario al no poder probarse documentalmente el cumplimiento exigido en la cláusula sexta del mencionado contrato, se concluye que el administrado no cumplió el requisito referido a: *"Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado" (...)*, configurándose, la causal de resolución de contrato estipulada en el inciso E), del artículo 10°, del decreto supremo 015-2006-VIVIENDA, el mismo que a la letra dice: *"Constituyen causales de resolución de los contratos de adjudicación cualquiera de las siguientes: E) No residir ni haber fijado residencia o domicilio habitual en el lote de terreno adjudicación en el término de tres (3) años contados a partir de la fecha de la entrega del terreno";*

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 B, Lote 27, Barrio X, Grupo Residencial 2, 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 P01024217 de los Registros Públicos; habiéndose constatado en dicha verificación que la Manzana B, es ahora la Manzana I1, y el Lote 27, se ha dividido en dos lotes, el lote 38, cuyo poseionario es HUMBERTO FRANCISCO CANO CARBAJAL, quien ocupa el 43% y el lote 39, cuyos poseionarios son JULIO CESAR MARCHENA MORI y ELIZABETH ZOILA MAYTA MADRID, quien ocupa el 57%, todos manifiestan que ejercen la posesión de hecho y ocupan los mencionados lotes en los porcentajes antes descritos, para uso de vivienda; todos cuentan con una edificación regular, en





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

10 JUN. 2013

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 235 -2013-GRC/GA-OGP-JPECYP/PPN

CRISTHIAN OLMAR FERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial y Arch.
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

situación precaria, concluyendo categóricamente que el adjudicatario no ha fijado residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, procediéndose a 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 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 el administrado JUAN SACO COSTA, respecto del predio ubicado en la Manzana B, Lote 27, Barrio X, Grupo Residencial 2, Sector E, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01024217 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: ENCARGAR, se realice la notificación 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, contados a partir del día siguiente de notificada la presente, 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
Oficina de Gestión Patrimonial
Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y
Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec

