



19 JUL. 2013

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 345 -2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 19 JUL. 2013

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 10 de junio de 2012; el escrito de descargo con los medios probatorios presentado por el adjudicatario don **RUBEN ARIZAPANA TAIPE**, con Hoja de Ruta Nº 018468, del 02 de julio de 2012; y, el Informe Técnico Legal Nº 222-2013-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 11 de julio 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 don RUBEN ARIZAPANA TAIPE, respecto del predio ubicado en la Manzana J, Lote 12, Barrio XIII, Grupo Residencial 5, Sector F, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01028866;

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 Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, contra don RUBEN ARIZAPANA TAIPE, adjudicatario del predio inscrito en la Partida Electrónica Nº P01028866, y ubicado en la Manzana J, Lote 12, Barrio XIII, Grupo Residencial 5, Sector F, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
FIDELICOPILAR DEL ARCHIVO QUE HAY EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RISTHIANI
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivos

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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

Contrato de Adjudicación;

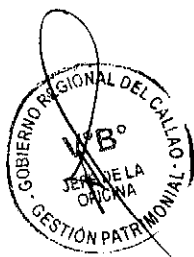
Que, notificada la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 10 de junio de 2012, el adjudicatario don RUBEN ARIZAPANA TAIPE, se apersona al procedimiento, presentando la Hoja de Ruta N° 018468, de fecha 02 de julio de 2011, indicando: 1.- Que, tiene en su poder el título de adjudicación del predio sub materia, por lo que recurre a esta Corporación Regional para que se ordene a quien corresponda la ubicación del mismo, razón por la cual no se pudo cumplir con la cláusula sexta del contrato de adjudicación, adjunta 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 Documento Nacional de Identidad del Recurrente, en donde se consigna como dirección el Jr. Garcilazo de la Vega N° 430, distrito de Ascensión, provincia y Región de Huancavelica;

Que, con respecto al primer argumento del adjudicatario, se precisa que, el predio sub materia se encuentra plenamente identificado y ubicado, tal como se desprende del asiento 00002, de la Partida Electrónica N° P01028866, el mismo que obra en el expediente administrativo, por lo que en aplicación del artículo 2012° del Código Civil, "se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones", por lo que dicho argumento queda completamente desvirtuado;

Que, lo indicado por el administrado no lo exime de la obligación contraída con el Estado, que es la de cumplir con cada uno de los requisitos de 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*), por lo que dichos argumentos generan convicción en la Administración, al verificarse que el adjudicatario ha incumplido con dicha obligación, al reconocer expresamente en su escrito de descargo, que domicilia en el Jr. Garcilazo de la Vega N° 430, distrito de Ascensión, provincia y Región de Huancavelica, domicilio que también se consigna en su Documento Nacional de Identidad, llegándose a la conclusión de que el administrado no ha realizado vivencia efectiva y que por el contrario fijo su domicilio en un predio distinto al adjudicado, incumpliendo el requisito exigido en la cláusula sexta del mencionado contrato: "Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado" (...), el mismo que guarda relación con 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 J, Lote 12, Barrio XIII, Grupo Residencial 5, Sector F, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01028866 de los Registros Públicos; habiéndose constatado en dicha verificación que la Manzana J, es ahora la Manzana F, y el Lote 12, se ha dividido en dos lotes, el lote 5, cuya poseedora es TIMOTEA ROMERO VALLEJOS, quien ocupa el 20%, el lote 6, cuyos poseedores son ELSIN HUESSEIN DIAZ PARDO y MIDA DAMACINA DIAZ PARDO, quien ocupa el 80%, 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 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 10° 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;





CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
ORIGINAL DEL ARCHIVO QUE SE ENCUENTRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

19 JUL. 2013

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 345 -2013-GRC/GA-OGP-JR-PR-OR-ARIZAPANA DE LA CRU

Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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 don RUBEN ARIZAPANA TAIBE, respecto del predio ubicado en la Manzana J, Lote 12, Barrio XIII, Grupo Residencial 5, Sector F, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01028866 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 Pachacutec y
Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec

1. Introduction
2. Methodology
3. Results
4. Discussion
5. Conclusion