

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 CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **104** -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao,

23 FEB 2016

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008; el cargo de la cedula de notificación de fecha 16 de mayo de 2014; el Informe Técnico N° 1279-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 02 de diciembre de 2015; el Informe Técnico Legal N° 058-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 16 de Febrero de 2016; 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;

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 de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

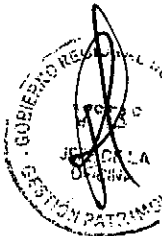
Que, por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se ha dispuesto que toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, se entenderá hecha al Gobierno Regional del Callao, en su calidad de titular del Proyecto;

Que, el 27 de setiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y **ARNALDO AMERICO ZERPA BEGAZO**, respecto del predio ubicado en la **Manzana C, Lote 11, Barrio XII, Grupo Residencial 2, Sector F**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N° P01026430, estableciéndose en la Cláusula Sexta que: "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, el artículo 11° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley N° 29151 establece que los actos que se realicen sobre los bienes de propiedad de la entidad y de los que se encuentren bajo su administración son de responsabilidad de la Unidad Orgánica existente para tal fin, correspondiendo a esta Oficina realizar los actos sobre los inmuebles del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, por ser el Gobierno Regional del Callao titular del citado Proyecto;

Que, mediante Ordenanza Regional N° 000016, publicada el 04 de julio del 2011, el Consejo Regional del Callao encargó a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial de la Entidad, efectúe el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec;

Que, notificada la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, del 16 de octubre de 2008, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato, a **ARNALDO AMERICO ZERPA BEGAZO** debidamente representado por su representante legal **GABY BEGAZO CALIZAYA DE ZERPA** según poder que obra en autos, según cargo de la cédula de notificación del 16 de mayo de 2014; y siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que el adjudicatario **ARNALDO AMERICO ZERPA BEGAZO** a través de su representante legal, presento ante esta Corporación Regional la Hoja de Ruta N° 001277 de fecha 15 de enero de 2014, por lo que se procederá a su evaluación en el presente procedimiento administrativo, considerándose como descargos de la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP;



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 CRUZ

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

Que en virtud de la Resolución de la Corporación Regional del Callao de Ruta N° 001277 de fecha 15 de enero de 2014 la señora GABY BEGAZO CALIZAYA DE ZERPA, representante legal del adjudicatario ARNALDO AMERICO ZERPA BEGAZO, según poder por escritura pública inscrita en la Partida Electrónica N° 13153973 del registro de Mandatos y Poderes de Lima, manifiesta que: 1) que el adjudicatario es propietario del mencionado predio según contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993 en el cual se dispone en su cláusula quinta que el predio sub materia le corresponde sin reserva ni limitación alguna al adjudicatario, 2) que su derecho de propiedad es de carácter absoluto y por ende ninguna autoridad administrativa puede despojarlo siendo por lo tanto que la cláusula sexta del contrato de adjudicación nula, en razón que violenta el derecho a la inviolabilidad de la propiedad al infringir el artículo 70 de la Constitución Política del Estado, 3) que el propietario no puede ser privado de su derecho de propiedad salvo que sea por una decisión judicial, 4) que cuando se firmó el contrato solo le hicieron ver un pampón, no habiéndose efectuado delimitación de los predios, adjuntando los siguientes medios probatorios: Copia de Certificado de movimiento migratorio emitido por la Superintendencia Nacional Migraciones Perú de fecha 14 de enero de 2014;

Que, en relación a lo expuesto en el punto 1) es preciso mencionar que si bien es cierto la cláusula quinta del mencionado contrato de adjudicación indica que la adjudicación comprende el lote de terreno descrito en la cláusula tercera, así como sus aires, usos, costumbres y servidumbres, y en general cuanto de hecho y derecho le corresponde sin reserva ni limitación alguna, también es cierto que en la cláusula sexta del mismo se establecen las causales de resolución del contrato de adjudicación, siendo que el mencionado contrato señala la obligación de cumplir con todas las causales establecidas en la mencionada cláusula del contrato, el incumplimiento de una de ellas, deviene en la reversión del lote de acuerdo a lo establecido mediante Ley N° 28703 del 26 de marzo del 2006 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA y modificado por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, que dispone la reversión de los lotes,

Que, con respecto a los puntos 2) y 3) se señala que el presente procedimiento es uno de reconocimiento de derecho ó resolución contractual según sea el caso, de conformidad con el artículo 5° de la Ley N° 28703 y Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA que la reglamenta, siendo que el derecho de propiedad del adjudicatario recurrente se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la mencionada cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribieron con el Estado; y que hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad de los Adjudicatarios respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, no le alcanza los extremos del derecho de propiedad; derecho que debe ser otorgado a los adjudicatarios cuando hayan tenido posesión y vivencia efectiva del predio adjudicado, lo que no se ha producido en este caso; correspondiendo al adjudicatario desvirtuar la imputación establecida en la Resolución de inicio del presente procedimiento, por lo que debe demostrar si actualmente cumple con ejercer la posesión efectiva del lote de terreno que le fue adjudicado mediante el contrato de adjudicación suscrito con el Estado, siendo que de la evaluación de los actuados, se tiene que en la Ficha de Inspección Técnico - Legal, de fecha 01 de diciembre de 2015, se deja constancia que el lote de terreno ubicado en la Manzana C, Lote 11, Barrio XII, Grupo Residencial 2, Sector F Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, se encuentra ocupado por ROSA CRIOLLO SANTOS, quien ejerce la posesión efectiva del mismo, siendo la referida Ficha de Inspección, prueba concluyente del incumplimiento por parte del adjudicatario del inciso 4º, de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, configurándose la causal de Resolución contractual, establecida en el artículo 10, inciso e), del Reglamento de la Ley N° 28703;

Que, con respecto al punto 4) se debe indicar que en la cláusula cuarta del mencionado contrato de adjudicación se señala que el adjudicatario declara expresamente tener conocimiento de la forma y ubicación y del estado en que se encuentra el terreno que se adjudica, según planos técnicos de lotización por lo que queda entendido que la transferencia se realizó ad-corpus siendo que de acuerdo a lo estipulado en el artículo 2º de la Resolución Ministerial N° 699-97 MTC, del 29 de diciembre de 1997, señala los nuevos procedimientos y responsabilidades que tienen los adjudicatarios del PECP, respecto a los procesos de Habilitación de tierras, que establece la Ley N° 26878, Ley General de Habilitaciones Urbanas, de fecha 20 de noviembre de 1997, eximiendo a esta Corporación Regional del cumplimiento de las obras de Habilitación Urbana;



Artículo 5.- Del Reconocimiento de los Contratos de Adjudicación

Reconócese la propiedad de los lotes de terreno para vivienda del Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" a aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la cláusula sexta de sus respectivos contratos de adjudicación, y que construyeron sus viviendas en los lotes adjudicados, realizaron obras de habilitación urbana y realizan efectiva vivencia en dichos lotes (El subrayado es nuestro)

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 CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro 104 -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Que, según Informe Técnico Legal de vistos; con fecha 01 de diciembre de 2015, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la Manzana C, Lote 11, Sector F, Grupo Residencial 2, Barrio XII, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a ROSA CRIOLLO SANTOS; quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación regular en situación de precaria; quedando demostrado que el adjudicatario **ARNALDO AMERICO ZERPA BEGAZO**, incurrió en causal de resolución contractual señalado en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; la cual se condice con el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N°28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, concluyendo fehacientemente; que el adjudicatario, no ha fijado residencia o domicilio habitual en dicho predio. Que la mencionada ficha, reúne la calidad de prueba directa que sustenta el incumplimiento de la cláusula citada, resultando pertinente imponer la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993;

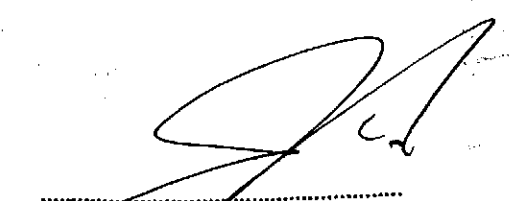
En virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Ordenanza Regional N° 000028 y modificatorias, las normas glosadas, y la Resolución Ejecutiva Regional N° 000348 de fecha 25 de agosto de 2015 que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia de Administración, del Gobierno Regional del Callao;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **ARNALDO AMERICO ZERPA BEGAZO**, respecto del predio ubicado en la Manzana C, Lote 11, Barrio XII, Grupo Residencial 2, 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° P01026430, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de resolución contractual contenida en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del mencionado contrato.

ARTÍCULO SEGUNDO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución al adjudicatario debidamente representado por **GABY BEGAZO CALIZAYA DE ZERPA**, representante legal del adjudicatario, 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 a la notificada la presente, conforme a lo previsto por la Ley N° 27444-Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.


Abog. HENRY G. RUIZ LÓPEZ
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)
Jefe del P.E.C.P. y P.P.N.P

