

10 OCT. 2011



Jorge Luis Rivadeneira Rivas
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 541-2011-GRC/GA-OGP-IPECPYPPNP

Callao, 10 OCT. 2011

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 0010-2008-REGION CALLAO/IPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 3 de Noviembre del 2010, el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por el adjudicatario Rogelio Roque Vidal, con Hoja de Ruta Nº 022232, del 15 de Noviembre del 2010; y, el Informe Técnico Legal Nº 588-2011-GRC/GA-OGP/IPECPYPPNP, del 30 de Setiembre del 2011; y,

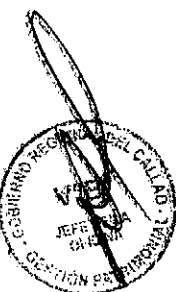
CONSIDERANDO:

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 vivienda;

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 los administrados **ROGELIO ROQUE VIDAL** y **MIRTHA CRUZ RAMOS**, respecto del predio ubicado en la Manzana M, Lote 14, Barrio XIV, Grupo Residencial 1, Sector G, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01029178;



19 OCT. 2011

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

JORGE LUIS RIVADENEIRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

541

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 aotada, mediante Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/IPECP, de fecha 16 de octubre del 2010, se declaro iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, contra Rogelio Roque Vidal y Mirtha Cruz Ramos, adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Electrónica N° PD1029178, y ubicado en la Manzana N, Lote 14, Barrio XIV, Grupo Residencial 1, Sector G, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del 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/IPECP, de fecha 16 de octubre del 2010, según cargo de notificación de fecha 3 de Noviembre del 2010, el adjudicatario ofrece medios probatorios dentro del plazo de ley, según Hoja de Ruta N° 022232, de fecha 15 de Noviembre del 2010;



Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 022232, de fecha 16 de Noviembre del 2010, el adjudicatario Rogelio Roque Vidal presentó su descargo señalando que no se ha cumplido con adjuntar el Anexo, que forma parte integrante de la Resolución N° 010-2008-REGION CALLAO/IPECP del 16 OCT 2008, en el cual se encontrarían consignadas las partidas electrónicas, por lo tanto la administración al no haber adosado dicho documento está restringiendo su derecho a la defensa y se estaría atentando con el debido proceso, así mismo el disponer la anotación preventiva indefinida en las partidas registrales, constituye un acto violatorio al derecho a la propiedad, no se establecen los motivos para haberse aperturado el proceso administrativo de resolución de contrato, pues lo único que se expone es una serie de normas, mencionándose partidas electrónicas sin haberse adjuntado, configurándose falta de motivación en el acto administrativo, el administrado manifiesta que es Suboficial PNP, y que por intermedio de su institución adquirió un terreno mediante compra venta con el Estado, el lote de 150 m2 en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Mz. N, Lote 14, Grupo Residencial 1, Sector G, Barrio XIV distrito de Ventanilla, el estado se comprometió a proveer de los principales elementos para poder hacer vivencia, debido a que el lote se encontraba en un arenal, sin servicios básicos para vivir como son agua, desagüe, energía eléctrica, que levantó un cuarto en forma provisional, pero que era imposible vivir en esas condiciones, más tenía esposa e hijos, no había transporte hasta dicho lugar por ser un arenal descampado, y siendo suboficial prestaba servicios en distintos lugares según lo disponía su comando, lo que le impedía estar al cuidado del lote en forma diaria, al retornar al lote se dió con la sorpresa que había sido invadido por gente de mal vivir, al intentar recuperar el lote fue atacado por los invasores, que se encuentra viviendo en la casa de sus padres AA.HH 200 Millas, Mz. E, Lt 30,

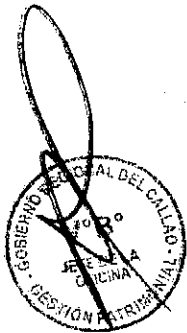



JORGE LUIS RIVADENEIRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 541 -2011-GRC/GA-OGP-JPECP/PPNP

Callao, que no tiene casa propia, manifiesta que si el Estado pretende revertir su lote de terreno, debe indemnizarlo, devolviéndole el dinero pagado, a un precio actualizado, más una compensación ya que es su único bien inmueble, de conformidad con el Art 70 de la Constitución Política del Perú, por lo que solicita se levante la medida preventiva ante registros públicos, para efectuar la recuperación del lote de terreno, o en su caso el pago de una indemnización por reversión al Estado, anexando como medios probatorios copia del Documento Nacional de Identidad N° 25759690, perteneciente a Rogelio Roque Vidal, con fecha de inscripción 26/07/2004 con domicilio Costa Verde A.H. 200 millas, Mz. E, Lt. 30, del Distrito y Provincia del Callao, copia de carnet de policía perteneciente a Rogelio Roque Vidal, copia de cédula de notificación; de lo que se colige que el adjudicatario es titular registral del lote de terreno, según se desprende del asiento 00001, de la Partida Electrónica N° P01029178 de la Oficina Registral del Callao, partida que se deriva del contrato de adjudicación suscrito entre las partes, de fecha 27 de Setiembre de 1993, de las cláusulas del contrato se establece que las partes por mutuo acuerdo consignaron la cláusula sexta – cláusula resolutive, donde el adjudicatario se obligaba a realizar ciertos actos, entre ellos el de ejercer vivencia en el lote adjudicado; y, de conformidad con lo previsto en la Ley N° 28703 y su Reglamento Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se dispone el inicio del procedimiento administrativo el que culminaría con el reconocimiento o la resolución del contrato de adjudicación, consecuentemente no se está violando el debido proceso pues se sigue el estricto cumplimiento de las normas vigentes, es de establecer que de su propia manifestación se desprende que no ejerció vivencia en el lote de terreno, *“siendo suboficial prestaba servicios en distintos lugares según lo disponía mi comando, lo que impedía estar al cuidado del lote en forma diaria”* más se desprende del DNI que ejerce vivencia en lugar distinto al lote adjudicado, tal como manifiesta de sus descargos *“me encuentro residiendo en el inmueble de propiedad de mis padres sito en AA.HH. 200 millas, Mz. E, Lt. 30 Callao, pues no tengo una casa propia donde vivir dignamente con mi familia”*, más manifiesta que si el Estado revierte el lote que le pertenece este debería indemnizarlo; considerándose que en el contrato de adjudicación se estableció una condición resolutive y esta no se llegó a cumplir, no corresponde al Estado otorgar una indemnización, si las partes pactaron de mutuo acuerdo establecer dicha cláusula, por lo que el adjudicatario no cumplió con desvirtuar 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;

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 N, Lote 14, Barrio XIV, Grupo Residencial 1, Sector G de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01029178 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Jaker Corppi Dávila Torres, quien manifestó ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, ocupando el 90 %, del lote para uso de vivienda; contando el predio con una edificación regular en situación precaria, concluyendo que los adjudicatarios no han fijado residencia o domicilio



10 OCT. 2011

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


JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

habitual en el predio adjudicado, recomendando la emisión del acto administrativo que cese los efectos de la transferencia de la propiedad;

Que, revisados los medios probatorios, los adjudicatarios no han 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 este procedimiento se traslada a los adjudicatarios, 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, imponiéndole 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:

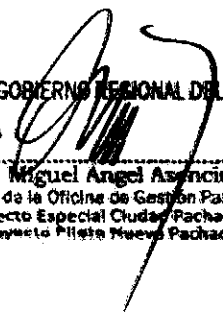
PRIMERO: DECLARAR la Resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y los administrados ROGELIO ROQUE VIDAL y MIRTHA CRUZ RAMOS, respecto del predio ubicado en Manzana N, Lote 14, Barrio XIV, Grupo Residencial 1, Sector G, del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01029178 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: NOTIFIQUESE el mérito de la presente resolución, a los administrados 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 Asencios Vega
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y
Proyecto Pileta Nueva Pachacutec