

02 NOV. 2011



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 781 -2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

Callao, 02 NOV. 2011

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 17 de Agosto del 2011, el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por el adjudicatario Mario Marcelo Condor Salcedo y Lily Moran Zapata, con Hoja de Ruta Nº 025051, del 5 de Setiembre del 2011; y, el Informe Técnico Legal Nº 673-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPNP, del 11 de Octubre del 2011; y,

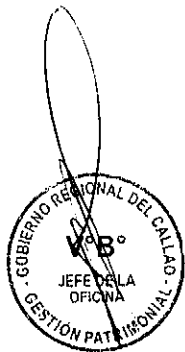
CONSIDERANDO:

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 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 los administrados **MARIO MARCELO CONDOR SALCEDO**, y, **LILY MORAN ZAPATA**, respecto del predio ubicado en la Manzana A, Lote 29, Barrio X, Grupo Residencial 4, Sector E, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01024744;



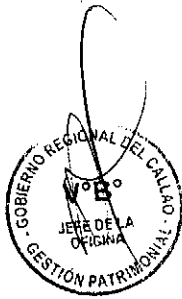
02 NOV. 2011

781

JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
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 2010, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, contra Mario Marcelo Condor Salcedo, y, Lily Moran Zapata, adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01024744, y ubicado en Manzana A, Lote 29, Barrio X, Grupo Residencial 4, Sector E de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, 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 2010, según cargo de notificación de fecha 17 de Agosto del 2011, los adjudicatarios ofrecen medios probatorios fuera del plazo de ley, según Hoja de Ruta N° 025051, de fecha 5 de Setiembre del 2011;

Que, esta Jefatura verifica de autos, que se presenta documentación fuera del plazo concedido, por lo que, con la finalidad de no vulnerar el derecho de defensa de los adjudicatarios, procede a analizar el descargo presentado mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 025051, de fecha 5 de Setiembre del 2011, los adjudicatarios Mario Marcelo Condor Salcedo y Lily Moran Zapata, presentaron sus descargos señalando que han cumplido la cláusula sexta del contrato de adjudicación por lo que les sorprende la Resolución de la Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, que da origen al procedimiento administrativo de reversión si se toma en cuenta que el inmueble fue inscrito con fecha 8 de octubre del 2003, que a la fecha son 18 años que vienen ejerciendo el derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia, de acuerdo con el artículo 2001 numeral 1 del código civil, la acción real prescribe a los diez años en concordancia con el artículo 2003 del mismo cuerpo legal, el procedimiento de reversión carece de validez legal, por lo que solicito emitir la resolución que ordene el levantamiento de la anotación preventiva, habiendo sido inscrito la propiedad con el código de predio P01003040, además los adjudicatarios manifiestan que fue adquirido el inmueble por medio de la asociación pro vivienda de profesores de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, cuyo valor del terreno se pago por APVPSM cuyas copias se adjuntan como prueba, anexando como medios probatorios copia de Documento Nacional de Identidad N° 08744136 perteneciente a Lily Moran Zapata de Condor, con fecha de expedición 25/02/2003 domicilio Chinchaisuyo 109-B Maranga del Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima, copia de Documento Nacional de Identidad N° 09083982 perteneciente a Mauro Marcelo Condor Salcedo, con fecha de expedición 16/04/2003 domicilio Chinchaysuyo 109-B Maranga del Distrito de San

02 NOV. 2011



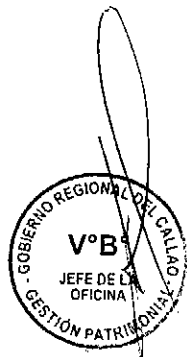
Jorge Luis Rivadeneira Rivas
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 781 -2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Miguel, Provincia y Departamento de Lima, copia literal, copia de depósito de ahorros Nº 94390, 560140, expedido por el Banco Wiese, copia de depósito en cuenta corriente expedido por el Banco Continental; de lo que se colige que los adjudicatarios acreditan mediante la copia de la anotación de inscripción *-acreditado en autos-* ser los titulares registrales del lote de terreno, y del contenido del contrato de adjudicación que da origen a la inscripción que pactaron por mutuo acuerdo consignar una cláusula resolutive *-estando condicionada la propiedad-*, a la realización de ciertos actos por parte de los adjudicatarios, siendo una de ellas la vivencia; en consecuencia se inicia el procedimiento administrativo de conformidad a lo establecido en la Ley No. 28703 y su Reglamento Nº 015-2006-VIVIENDA, el que concluirá resolviendo o reconociendo el contrato de adjudicación, de sus descargos los adjudicatarios manifiestan que han dado cumplimiento a la cláusula sexta del contrato de adjudicación y que hace 18 años vienen ejerciendo el derecho de propiedad sobre el inmueble, pero del DNI anexado por los adjudicatarios se desprende que estos consignan sus domicilios en lugar distinto al lote adjudicado, es este estado es de establecer que se encuentra vigente el accionar administrativo no estando prescrito el procedimiento de reversión, de sus descargos los adjudicatarios manifiestan que *"el año 2002 hice mi choza con esteras los cuales me robaron", "el año 2003 he construido con adobe aproximadamente 50 m2, con puerta y ventana de madera, a partir de la fecha vivía en dicho inmueble"* concluyéndose que la administrada 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 29, Barrio X, Grupo Residencial 4, Sector E de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01024744 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Mardónis Palomino Rojas, quien manifestó ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, ocupando totalmente el lote para uso de vivienda; contando el predio con una edificación buena en situación precaria, concluyendo que los adjudicatarios no han 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, 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 éste 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, imponiéndosele la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de Septiembre de 1993;



02 NOV. 2011

781


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

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 MARIO MARCELO CONDOR SALCEDO, y, LILY MORAN ZAPATA, respecto del predio ubicado en Manzana A, Lote 29, Barrio X, Grupo Residencial 4, Sector E del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01024744 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 10° 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: NOTIFÍQUESE 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

Miguel Angel Asencios Vega
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y
Sector Nuevo Pachacutec