



03 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 848 -2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 03 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 20 de Setiembre del 2011, el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por los adjudicatarios Roberto Quintana Ulloa, y, Beatriz Jesús Falconi Pacheco, con Hoja de Ruta Nº 028720, del 4 de Octubre del 2011; y, el Informe Técnico Legal Nº 935-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 27 de Octubre del 2011; y,

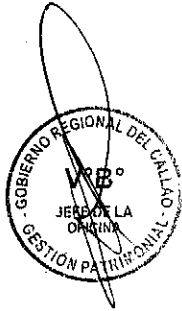
CONSIDERANDO:

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 **ROBERTO QUINTANA ULLOA, y, BEATRIZ JESUS FALCONI PACHECO**, respecto del predio ubicado en la Manzana K, Lote 12, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01065443;



03 NOV. 2011

Jorge Luis Rivadeneira 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. Construir 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 2010, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, contra Roberto Quintana Ulloa, y, Beatriz Jesús Falconi Pacheco, adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Electrónica Nº P01065443, y ubicado en Manzana K, Lote 12, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D 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 2010, según cargo de notificación de fecha 20 de Setiembre del 2011, los adjudicatarios ofrecen medios probatorios dentro del plazo de ley, según Hoja de Ruta Nº 028720, de fecha 4 de Octubre del 2011;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro Nº 028720, de fecha 4 de Octubre del 2011, los adjudicatarios Roberto Quintana Ulloa, y, Beatriz Jesús Falconi Pacheco presentaron sus descargo señalando que "Que por Decreto Supremo Nº 012-89-VC faculta al Proyecto Especial de Ciudad Pachacútec para adjudicar en venta directa los terrenos zonificados para uso de vivienda, taller vivienda, o comercio en el estado en que se encuentre y RESOLUCIÓN Nº 425-89-VC-1200 de fecha 10-12-89 se aprueba el reglamento de adjudicaciones de los terrenos del Proyecto Especial de Ciudad Pachacútec. Que mi persona y mi señora esposa Beatriz Jesús Falconi Pacheco, somos los legítimos adjudicatarios del bien inmueble Mz. K, Lt. 12, Barrio IX, Sector D, Grupo Residencial 1, tal como lo acreditamos con el título de propiedad otorgado por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, Vivienda y Construcción de fecha 27-09-30 es que asimismo me es preciso indicar que dicho lote de terreno viene siendo usurpado por la señora Juana Zambrano. Tenga por formulado nuestro descargo y a la vez merituar la documentación que adjunto a la presente con la finalidad de que se acredite mi titularidad del bien reconociéndoseme el mejor derecho de propiedad", anexando como medios probatorios copia de aviso de convocatoria expedido por la Cooperativa de Vivienda la Unión Ltda. de 1994, copia de elaboración integral de proyectos de agua, desagüe y electrificación de 1994, copia literal, copia de Documento Nacional de Identidad Nº 25564936 perteneciente a Roberto Quintana Ulloa fecha de inscripción 27/02/2004 domicilio en el Jr. El Mercado 131, del Distrito y Provincia de Paita, Departamento de Piura, copia de Documento Nacional de Identidad Nº 25527453 perteneciente a Beatriz Jesús Falconi Pacheco fecha de inscripción 27/02/2004, domicilio Jr, Villacampa 205 piso 2, B-12, del Distrito del Rimac, Provincia y Departamento de Lima; de lo que se colige que, de la copia literal y los documentos



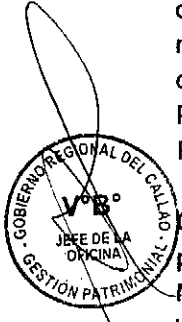
03 NOV. 2011



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **848** -2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

presentados se acredita que los titulares del lote de terreno son los adjudicatarios, así como del contenido del contrato de adjudicación que da origen a la inscripción registral se desprende que al momento de la celebración, pactaron por mutuo acuerdo consignar una cláusula resolutive *-estando condicionada la propiedad-*, inscrita como anotación preventiva en el Asiento 00002, de la Partida Electrónica Nº P01065443, siguiéndose como consecuencia el procedimiento administrativo establecido en la Ley No. 28703 y su Reglamento Nº 015-2006-VIVIENDA; con la finalidad de iniciar el procedimiento administrativo que concluirá resolviendo o reconociendo el contrato de adjudicación, anexan además sus DNI de los que se desprende que consignan sus domicilios en lugar distinto al lote adjudicado, los administrados no presentan otros medios probatorios que acrediten su vivencia en el lote, concluyéndose que no se han 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 K, Lote 12, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01065443 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Lucia Tamayo Peña, quien manifestó ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, ocupando totalmente el 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 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;

Que, la competencia de ésta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en la Ordenanza Regional Nº 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 ROBERTO QUINTANA ULLOA, y, BEATRIZ JESUS FALCONI PACHECO, respecto del predio ubicado en Manzana K, Lote 12, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01065443 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

Abog. Miguel Ángel Ascencios Vega
 Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
 Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y
 Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec

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

03 NOV. 2011

Jorge Luis Rivadeneira Rivas
 Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo