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

10 NOV. 2011

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **908** -2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 10 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 6 de Setiembre del 2010, el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por la adjudicataria María Condori Vda. de Quisiyupanqui, con Hoja de Ruta Nº 018387, del 21 de Setiembre del 2010; y, el Informe Técnico Legal Nº 1090-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 7 de Noviembre del 2011; y,

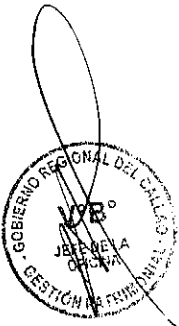
CONSIDERANDO:

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 la administrada **MARIA CONDORI VDA. DE QUISIYUPANQUI**, respecto del predio ubicado en la Manzana A, Lote 36, Barrio XI, Grupo Residencial 1, Sector E, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01025062;



10 NOV. 2011

908

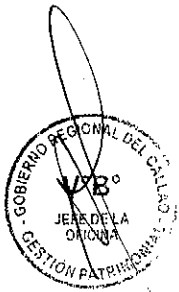

.....
JORGE LUIS RIVADENEIRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, en la cláusula sexta del citado contrato se establece: "El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: 1. 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 María Condori Vda. de Quisiyupanqui, adjudicataria del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01025062, y ubicado en Manzana A, Lote 36, Barrio XI, Grupo Residencial 1, Sector E 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 N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 6 de Setiembre del 2010, la adjudicataria ofrece medios probatorios dentro del plazo de ley, según Hoja de Ruta N° 018387, de fecha 21 de Setiembre del 2010;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 018387, de fecha 21 de Setiembre del 2010, la adjudicataria María Condori Vda. de Quisiyupanqui, presentó su descargo señalando que ha cumplido a cabalidad con lo estipulado en la cláusula sexta, ya que antes de la ocupación por parte de la posesionaria Anali FIORELLA Carcamo, tenía una vivienda, lugar donde venía residiendo, precisa que durante las obras de construcción, la suscrita para realizar las construcciones dejó la vivienda, siendo aprovechado por la señora quien invadió e ingresó al lote de vivienda con fecha 14 de marzo del año 2007, manifiesta que no ha subdividido el lote de terreno, y que ha construido su vivienda con adobe, cemento y columnas, además manifiesta la administrada que no ha transferido el lote en mención, por lo que deberá reconocerse el derecho irrestricto de la propiedad debiendo la anotación preventiva ser cancelada debidamente, la adjudicataria manifiesta que ha cancelado el precio del inmueble por lo que se deberá respetar el derecho de propiedad de conformidad con el Art. 70 de la Constitución Política del Perú, precisa que con fecha 14 de marzo del 2007, ha iniciado una denuncia legal por ante el Ministerio Público, quien no formalizó denuncia penal, asimismo conforme al artículo 1371 del Código civil, la resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración, mencionando además que a operado la prescripción de lo contrario se vulneraría el derecho de propiedad; anexando como medios probatorios copia del Documento Nacional de Identidad N° 25636901 perteneciente a María Condori Vda. de Quisiyupanqui, fecha de inscripción 27/12/2003, domicilio Mariscal Castilla 148-150, Distrito Carmen de la Legua - Reynoso, Provincia Callao, copia literal, copia de constatación de usurpación expedido por la Comisaría de Pachacútec del año 2007, copia de escrito de archivamiento expedido por la Primera Fiscalía Mixta de Ventanilla N° 745-07, copia de constancia domiciliaria expedido por la Comisaría de Pachacútec - Ventanilla del año 2005, 4 fotografías, copia de Declaración Jurada del Impuesto Predial años 2007-2010; de lo que se






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

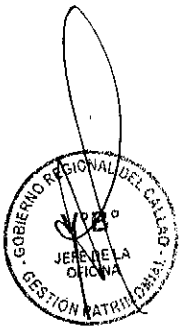
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **908** -2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

10 NOV. 2011

colige que la adjudicataria acredita mediante la copia literal –*acreditado en autos*– ser la titular registral del lote de terreno, así como del contenido del contrato se desprende que al momento de la celebración, pactaron por mutuo acuerdo consignar una cláusula resolutive –*estando condicionada la propiedad*–, a la realización de ciertos actos por parte de la adjudicataria, siendo una de ellas ejercer 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, la adjudicataria manifiesta que *“ha cumplido a cabalidad con lo estipulado en la Cláusula Sexta del contrato de Adjudicatario”*, del DNI anexado se desprende que la administrada consignó su domicilio en lugar distinto al lote adjudicado, del ingreso Nº 745-07 expedido por la Primera Fiscalía se acredita en el considerando segundo que *“...toda vez que la propia denunciante reconoce en su declaración policial que no residía en el inmueble materia de presunta usurpación, por lo que al momento de ocurrir los hechos investigados no se hallaba en posesión efectiva del predio...”*, verificándose que no ha ejercido vivencia en el lote de terreno, además presenta declaraciones juradas de autoavalúo del año 2007 y 2010, no presentado otra documentación adicional que acredite la posesión del lote de terreno, se concluye que no ha prescrito el derecho de la administración pública para la iniciación del procedimiento de resolución del contrato, por lo 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 36, Barrio XI, Grupo Residencial 1, Sector E de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01025062 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a las personas de Walter Emilio Arismendiz García, y, Angélica Rayda Quiñé Yupanqui, quienes manifestaron 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 la adjudicataria no ha 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, la adjudicataria no ha 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 la adjudicataria, 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;



10 NOV. 2011

908



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

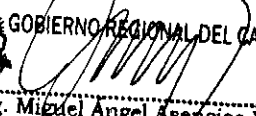
Que, la competencia de ésta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en la Ordenanza Regional N° 000016 de fecha 20 de Junio del 2011; con las facultades y competencia delegadas mediante los dispositivos legales glosados, ésta Jefatura emite 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 la administrada MARIA CONDORI VDA. DE QUISIYUPANQUI, respecto del predio ubicado en Manzana A, Lote 36, Barrio XI, Grupo Residencial 1, Sector E del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01025062 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 la administrada 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 Ascencios Vega
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y
Proyecto Piloto Nueva Pachacutec