



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **1308** -2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP
Jorge Luis Rivadeneira Rivas
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao,

24 NOV. 2011

24 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 31 de Mayo del 2011, el escrito de descargo con los medios probatorios presentado por el adjudicatario **ZOZIMO COLCHADO CRUZ**, con Hoja de Ruta Nº 015398 de fecha 06 de Junio del 2011, el Informe Técnico Legal Nº 1436-2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPNP de fecha 18 de Noviembre del 2011; y,

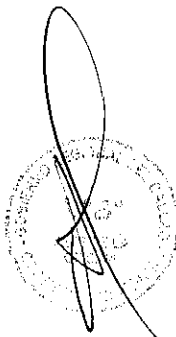
CONSIDERANDO:

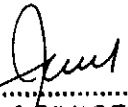
Que, mediante Ley Nº 28703, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de Reversión a favor del Estado, de aquellos terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta 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 el administrado **ZOZIMO COLCHADO CRUZ**, respecto del predio ubicado en la Manzana C, Lote 16, Barrio XX, Grupo Residencial 4, Sector J del Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01068508;





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

24 NOV 2011

1308

Que, en la cláusula sexta del citado contrato se establece: "El beneficiario se obligaba 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 Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de Octubre del 2008, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, contra **ZOZIMO COLCHADO CRUZ**, adjudicatario del predio inscrito en la Partida Electrónica Nº P01068508 y ubicado en la Manzana C, Lote 16, Barrio XX, Grupo Residencial 4, Sector J del Proyecto Especial Ciudad de Pachacutec del Distrito de Ventanilla, 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 2008, según cargo de notificación de fecha 31 de Mayo del 2011, el adjudicatario ofrece los medios probatorios dentro del plazo de ley, según Hoja de Ruta Nº 015398 de fecha 06 de Junio del 2011;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro Nº 015398 de fecha 06 de Junio del 2011, el adjudicatario **ZOZIMO COLCHADO CRUZ** presentó su descargo señalando que es propietario privado del inmueble ubicado en Manzana C, Lote 16, Barrio XX, Grupo Residencial 4, Sector J del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, por haberlo adquirido en documento privado de compra venta con fecha 27 de Septiembre de 1993, en calidad de poseionario, continuo, pacífico, público y único propietario desde el 20 de Noviembre de 1993 a la actualidad. Indica que arbitrariamente se le quiere despojar de su único bien inmueble, donde tiene construido su vivienda de material noble, que ha cancelado el precio en su totalidad al Banco de la Vivienda, del predio inscrito en Registros Públicos con Nº P01068508, habiendo cumplido con anterioridad, todos los requisitos exigidos por Ley, de la cláusula sexta de su Contrato de Adjudicación, por lo que señala que equivocadamente se ha resuelto aplicar el procedimiento a su propiedad privada por encontrarse totalmente saneada legalmente. Asimismo, solicita se anule y cancele la inscripción provisional en el Registro de Gravámenes y otros. Finalmente, pide se orden a quien corresponda la nulidad en todos sus extremos de la Resolución Nº 010-2008-GRC-GA/JPECP del 16 de Octubre del 2008 y su Proveído Nº 001-2009-GRC-GA/JPECP; adjuntando a su escrito la siguiente documentación: copia del Documento Nacional de Identidad del recurrente, copia de los Recibos de Pago por concepto de Arbitrios Municipales e Impuesto Predial de la Municipalidad Distrital de Ventanilla de fecha 25 de Abril del 2011, copia de la Declaración Jurada del Impuesto Predial 2011, copia de Hoja de Liquidación de Arbitrios de fecha 25 de Abril del 2011, copia del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de Septiembre de 1993, copia de Inscripción de Asociaciones de fecha 23 de Junio del 2006, copia de Acta de Entrega de Posesión de Terrenos de fecha 20 de Noviembre de 1993, copia de Carta de fecha 26 de Marzo del 2003, copia de Carta del 03 de Febrero del 2004;



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 1308 -2011-GRC/GA-OGP-JPECP

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

24 NOV. 2011

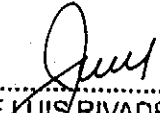
De lo presentado por el adjudicatario, en el escrito mencionado, se colige el incumplimiento de la cuarta causal de la cláusula sexta del contrato de adjudicación que indica "Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado", concordante con lo establecido en el artículo 5º de la Ley N° 28703, que señala: "Reconócese la propiedad de los lotes de terreno para vivienda del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, 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 habitación urbana y realizan efectiva vivencia en dichos lotes", puesto que el adjudicatario adjunta copia de su Documento Nacional de identidad, no coincidiendo el domicilio que indica con el lote adjudicado, aunado a lo mencionado, no presenta documentación adicional acreditando el cumplimiento de la cuarta causal de la cláusula en mención, no desvirtuando 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 Manzana C, Lote 16, Barrio XX, Grupo Residencial 4, Sector J de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01068508 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Roberta Sonia Guerra Martínez, quien manifestó ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, ocupando la totalidad del lote para uso de vivienda; contando el predio con una edificación buena en situación precaria, concluyendo que el adjudicatario 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 actuados, el adjudicatario 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 al adjudicatario, 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 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;

1308

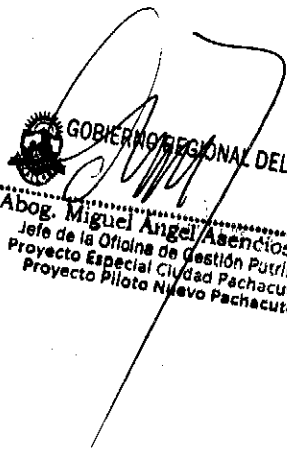

JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

24 NOV. 2011 SE RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la Resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y el administrado **ZOZIMO COLCHADO CRUZ**, respecto del predio ubicado en la Manzana C, Lote 16, Barrio XX, Grupo Residencial 4, Sector J del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01068508 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, al administrado en este procedimiento, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándole al efecto un plazo de 15 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 Asencios Vega
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y
Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec