



28 NOV. 2011

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **1359** -2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 28 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 8 de Noviembre del 2010; el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por los adjudicatarios Juan Chavesta Baldeón y Rosa Pando de Chavesta, con Hoja de Ruta Nº 022482, del 18 de Noviembre del 2010, y, Hoja de Ruta Nº 023935, del 5 de Diciembre del 2010; y, el Informe Técnico Legal Nº 1322-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 15 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 los administrados **JUAN CHAVESTA BALDEON, y, ROSA PANDO DE CHAVESTA**, respecto del predio ubicado en la Manzana D, Lote 13, Barrio X, Grupo Residencial 1, Sector E, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01024021;

Juan 28 NOV. 2011

1359

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 Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2010, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, contra Juan Chavesta Baldeón, y, Rosa Pando de Chavesta, adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Electrónica Nº PD1024021, y ubicado en Manzana D, Lote 13, Barrio X, 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 Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 8 de Noviembre del 2010, el adjudicatario, presenta medios probatorios dentro del plazo de ley, Hoja de Ruta Nº 022482, de fecha 18 de Noviembre del 2010, y, posteriormente presenta fuera del plazo, mediante Hoja de Ruta Nº 023935 de fecha 5 de Diciembre del 2010;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro Nº 022482, de fecha 18 de Noviembre del 2010, el adjudicatario Juan Chavesta Baldeón, presentó su descargo señalando que "habiendo recibido una cédula de notificación de la Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, le hago saber a usted que dicho terreno que nosotros adquirimos en compra venta del Ministerio de Vivienda y Construcción, el cual fue cancelado en su totalidad y somos propietarios de dicho terreno, hago presente que nosotros no hemos invadido, y que cuando íbamos a construir dicho terreno se encontraba ocupado ilegalmente por terceras personas que dicen ser dueños", anexando como medios probatorios copia de certificado definitivo de propiedad Nº 000416, copia de carta circular Nº 0056-97-PD-6000, copia de Documento Nacional de Identidad Nº 06177029 perteneciente a Juan Chavesta Baldeón, fecha de inscripción 5/08/2002, domicilio Huancavelica 855, Lima, copia de Documento Nacional de Identidad Nº 06138092 perteneciente a Rosa Irma Pando de Chavesta, fecha de inscripción 22/12/1997, domicilio Jr. Huancavelica 855, Lima, copia de cédula de notificación; de lo que se colige que los adjudicatarios son los titulares 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 resolutoria -*estando condicionada la propiedad*-, a la realización de ciertos actos por parte del adjudicatario, siendo una de ellas ejercer vivencia - *considerándose que el contrato es ley entre las partes*; 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 los DNI anexados se desprende que los administrados consignaron desde 2002 y 1997 -*según fecha de inscripción del DNI*- sus domicilios en lugar distinto al lote adjudicado, concluyéndose que los administrados no han desvirtuado las imputaciones contenidas en la Resolución de Inicio del

28 NOV. 2011



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1359 -2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Procedimiento Especial de Resolución de Contrato de Adjudicación de Predio, contenido en la Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP;

Que, esta Jefatura verifica de autos, que se presenta adicionalmente documentación fuera del plazo concedido, por lo que, con la finalidad de no vulnerar el derecho de defensa del adjudicatario, se procede a analizar el descargo presentado mediante escrito signado con Hoja de Registro Nº 023935, de fecha 5 de Diciembre del 2010, los adjudicatarios Juan Chavesta Baldeón, y, Rosa Irma Pando de Chavesta, presentaron sus descargos señalando que "vía ampliación a su escrito es manifiesta que el Gobierno Central emitió las normas legales que prorrogaban la aplicación de la Cláusula sexta del contrato de adjudicación, es más de acuerdo al acta de entrega sólo se recepción las obras de terrenos totalmente vacías, por lo que mal haría en realizar obras domiciliarias cuando se debió contar con redes principales, que realizaron contratos para la construcción de módulos que posteriormente desaparecieron, en cuando a los puntos 2, 3 y 4 de la cláusula sexta no se ha incurrido en falta alguna ya que los terrenos se encuentran invadidos, por lo que se deberá tener en cuenta el Art. 70 de la Constitución, Artículo 923 y 941 del Código Civil, asimismo solicita se promueva una conciliación entre invasores o poseionarios y adjudicatarios, para la transferencia, o tendría que entablar una acción judicial contra PECP, y la Municipalidad del Callao, anexando como medios probatorios copia de Documento Nacional de Identidad Nº 06177029 perteneciente a Juan Chavesta Baldeón, fecha de inscripción 5/08/2002, domicilio Huancavelica 855, Lima, copia de Documento Nacional de Identidad Nº 06138092 perteneciente a Rosa Irma Pando de Chavesta, fecha de inscripción 22/12/1997, domicilio Jr. Huancavelica 855, Lima, copia de solicitud de Hoja de Ruta Nº 022482, copia de Resolución Nº 549-96-MTC/15.VC, copia de Resolución Ministerial Nº 146-97-MTC/16.VC, copia de Decreto Supremo Nº 010-88-VC, copia Decreto Supremo Nº 012-89-VC, copia Resolución Ministerial Nº 014-90-VC-1200, copia Resolución Ministerial Nº 293-00-VC-1200, copia de acta de entrega de posesión de terreno, copia de solicitud, copia de solicitud expedido por la Central Cooperativa de Servicios Múltiples "Ciudad Pachacútec", copia de solicitud expedida por Sedapal, copia de contrato de servicios expedido por la Empresa de Transportes Múltiples Especializado, copia Oficio Nº 025-96-CSMTS PP/CA, copia de solicitud expedido por la Cooperativa de Servicios Múltiples de los Trabajadores del Sector Público Pesquero, copia de carta Nº 150-2002-CTARCALLAO/ST, copia de carta Nº 883-2001-CTAR CALLAO/PE, copia de denuncia policial expedido por la Comisaría de Pachacútec del año 2003, copia de Resolución Ministerial Nº 699-97-MTC, copia Oficio Nº 023-98-CSMTSPP/CA expedido por la Cooperativa de Servicios Múltiples de los Trabajadores del Sector Público Pesquero, copia de Oficio Nº 150-98-MPC/DGDU expedido por la Municipalidad Provincial del Callao, copia Oficio Nº 030-98-CSMTSPP/CA y Nº 073-99-CSMTSPP/CA ambas expedidas por la Cooperativa de Servicios Múltiples de los Trabajadores del Sector Público Pesquero, copia Oficio Nº 2004-99-MDV-SGC expedido por la Municipalidad de Ventanilla, de lo que se colige que de lo anexado se acredita la transferencia de la propiedad según se establece como un proyecto social, así como se establece que los contratos son *ley entre las partes*, por lo que al momento de la celebración del mismo las partes pactaron una cláusula resolutive, procediéndose a aplicar lo establecido en la mencionada cláusula, no privándose de la propiedad al adjudicatario, sino más bien la verificación in situ del ejercicio de la vivencia sobre el bien inmueble, con respecto a promover una conciliación la Ley 28703 y su Reglamento, no establecen dicho procedimiento;

28 NOV. 2011

1359

Jorge Luis Rivadeneira Rivas
Jorge Luis Rivadeneira Rivas

Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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 D, Lote 13, Barrio X, 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 N° P01024021 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Walter Vásquez Rodríguez, 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 bueno 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 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 JUAN CHAVESTA BALDEON, y, ROSA PANDO DE CHAVESTA, respecto del predio ubicado en Manzana D, Lote 13, Barrio X, Grupo Residencial 1, Sector E del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01024021 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: 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 Angel Ascencios Vega
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y
Proyecto Piloto Nueva Pachacútec