

28 NOV. 2011



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **1401** -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 6 de Setiembre del 2010; el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por la adjudicataria Carmen Julia Quisiyupanqui Condori, con Hoja de Ruta Nº 018385, del 21 de Setiembre del 2010; y, el Informe Técnico Legal Nº 1258-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 14 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 **CARMEN JULIA QUISIYUPANQUI CONDORI**, respecto del predio ubicado en la Manzana A, Lote 37, Barrio XI, Grupo Residencial 1, Sector E, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01064449;

20 NOV. 2011

1401

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 habitárla, 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 Carmen Julia Quisiyupanqui Condori, adjudicataria del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01064449, y ubicado en Manzana A, Lote 37, 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, presenta dentro del plazo de ley, Hoja de Ruta N° 018385, de fecha 21 de Setiembre del 2010;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 018385, de fecha 21 de Setiembre del 2010, la adjudicataria Carmen Julia Quisiyupanqui Condori presentó su descargo señalando que ha cumplido a cabalidad con lo estipulado en la cláusula sexta del contrato, la adjudicataria manifiesta que venía viviendo en el inmueble, que durante las obras de construcción dejó la vivienda, siendo aprovechado por Nilton Sánchez Castro, quien invadió el lote de terreno, que acredita que el 22 de Mayo del 2002 y 30 de Abril del 2003 estuvo viviendo en el lote adjudicado, que no subdividió el lote de terreno, que no transfirió el lote de terreno, por lo que solicita el reconocimiento irrestricto de la propiedad y cancelación de la anotación preventiva, por lo que habiendo transcurrido 17 años de adquirido el lote de terreno y amparándose en el artículo 2 inciso 16, de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 70, menciona además que ha sido pagado el precio que correspondía con recibo N° 002447 a la Cooperativa de Vivienda Los Edificadores Ltda., manifiesta la adjudicataria que denunció ante el Ministerio Público quien no formalizó denuncia penal contra el invasor y al no contar con recursos económicos no interpuso recurso de queja, asimismo se deberá tener en cuenta que ha operado la Prescripción de conformidad con el Art. 2001 del Código Civil por lo que deberá hacer prevalecer el derecho de propiedad; anexando como medios probatorios copia de Documento Nacional de Identidad N° 25702649 perteneciente a Carmen Julia Quisiyupanqui Condori, fecha de inscripción 26/06/1998, domicilio Mz. H-9, Lote 29, Mi Perú, Ventanilla, Callao, copia literal, copia del denuncia por usurpación año 2007, copia de escrito expedido por la Primera Fiscalía Mixta de Ventanilla Ingreso N° 744-07, copia de constatación domiciliaria año 2002 y 2003, 4 copias de fotografías, copia de recibo N° 002447 expedido por la Cooperativa de Vivienda "Los Edificados Ltda. año 1990, copia de entrega en Cuenta Corriente expedido por el Banco Continental año 1994, copia de Impuesto Predial año 2008 y 2010; de lo que se colige que la adjudicataria acredita mediante copia literal y demás



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

28 NOV. 2011

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

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

documentación *–acreditado en autos–* ser la titular registral del lote de terreno, así como del contrato que da origen a la inscripción, se desprende que al momento de la celebración, pactaron por mutuo acuerdo consignar una cláusula resolutive *–estando condicionada la propiedad–*, obligándose la adjudicataria a la realización de ciertos actos, siendo una de ellas ejercer vivencia, estableciéndose que el *contrato es ley entre las partes*; en consecuencia se inicia el procedimiento administrativo para la verificación del cumplimiento de dicha cláusula, según lo establece la Ley No. 28703 y su Reglamento Nº 015-2006-VIVIENDA, que concluirá resolviendo o reconociendo el contrato de adjudicación; la adjudicataria además presenta su DNI consignando desde 1998 *–fecha de inscripción–* su domicilio en lugar distinto al lote adjudicado, además del escrito expedido por la Primera Fiscalía Provincial Mixta de Ventanilla Nº 744-07 en su considerando Segundo “... *por lo que al momento de ocurrir los hechos investigados no se hallaba en posesión efectiva del predio ...*”, adicionalmente presenta impuesto predial expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla de los años 2008 y 2010, y constatación domiciliaria, de lo que se establece que según lo expresado por el Ministerio Público en su considerando segundo quien se encontraba en posesión del lote de terreno es persona distinta a la titular, por lo que la adjudicataria no presenta otra documentación que acredite la vivencia continua sobre el lote de terreno, y no habiendo prescrito el derecho de resolver el contrato, se concluye 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 37, 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 P01064449 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a las personas de Nilton Castro Sánchez, y Yenifer Delgado Flores, quienes manifestaron ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, ocupando la totalidad del lote para uso de vivienda; contando el predio con una edificación regular 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;

Juan 28 NOV. 2011

1401

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 la administrada CARMEN JULIA QUISIYUPANQUI CONDORI, respecto del predio ubicado en Manzana A, Lote 37, Barrio XI, Grupo Residencial 1, Sector E del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01064449 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 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
Miguel Angel Asencios Vega
Abog. Miguel Angel Asencios Vega
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y
Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec