



05 DIC. 2011

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1451-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

Callao, 05 DIC. 2011

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 13 de Octubre del 2011; el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por los adjudicatarios Eusebio Castro Céspedes, y, Gloria Benita Días Rodríguez, con Hoja de Ruta Nº 033045, del 3 de Noviembre del 2011; y, el Informe Técnico Legal Nº 1491-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPNP, del 22 de Noviembre del 2011; y,

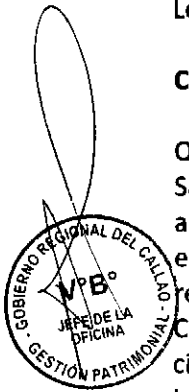
CONSIDERANDO:

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 **EUSEBIO CASTRO CESPEDES, y, GLORIA BENITA DIAZ RODRIGUEZ**, respecto del predio ubicado en la Manzana F, Lote 6, Barrio XV, Grupo Residencial 2, Sector G, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01029778;



05 DIC. 2011

1451

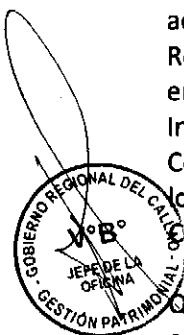

JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivado
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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 Eusebio Castro Céspedes, y, Benita Díaz Rodríguez, adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01029778, y ubicado en Manzana F, Lote 6, Barrio XV, Grupo Residencial 2, Sector G 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 13 de Octubre del 2011, los adjudicatarios presentan sus descargos, según Hoja de Ruta N° 033045 de fecha 3 de Noviembre del 2011;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 033045, de fecha 3 de Noviembre del 2011, los adjudicatarios Eusebio Castro Céspedes, y, Gloria Benita Díaz Rodríguez, presentaron dentro del plazo, sus descargos señalando que ha venido realizando las gestiones como legítimos propietarios, lote que ha sido invadido con ayuda de los dirigentes, que fue al lote con la intención de instalarse junto con su familia, sin embargo el Señor Víctor Basilio Mateo (supuesto dirigente) impidió el acceso al predio señalando que su lote, ahora era local comunal, por lo que lo invitó a una conciliación, la que concluyó por la inasistencia de la otra parte, precisa que el lote se encontraba cercado, con esteras divisiones interiores sala, comedor y dormitorios, anexando como medios probatorios copia de Documento Nacional de Identidad N° 06194000 perteneciente a Gloria Benita Díaz Rodríguez, fecha de inscripción 07/12/2000, domicilio Calle 9, Mz. O, Lt. 2, Urb. Santa Raquelita, Ate, Lima, copia de Documento Nacional de Identidad N° 09606989 perteneciente a Eusebio Castro Céspedes, fecha de inscripción 22/07/1997, domicilio Calle 9, Mz. O, Lt. 2, Urb. Santa Raquelita, Ate, Lima, copia de recibo 282188, 282187 por los años 2002, 2003, 2004, expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, copia de estado de cuenta corriente por arbitrios e impuesto predial, copia de solicitud, copia certificada de constatación de usurpación de terreno del año 2001, copia de citación policial año 2001, copia de invitación para conciliar año 2009, acta de conciliación para inasistencia de una de las partes año 2009, copia de denuncia presentada ante la fiscalía; de lo que se colige que los adjudicatarios son los titulares registrales, según la publicidad registral emitida por Registros Públicos, y según el contrato de adjudicación que da origen a la inscripción se verifica que las partes por mutuo acuerdo, consignaron una cláusula sexta – *cláusula resolutive*, por la cual, los adjudicatarios se



05 DIC. 2011




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

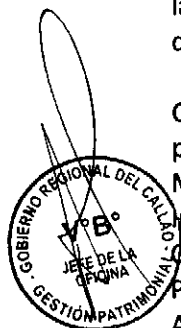
RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 1451 2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

obligaban a cumplir ciertos requerimientos *–quedando condicionado el contrato de adjudicación hasta su cumplimiento–*, siendo uno de ellos ejercer vivencia, y de conformidad con la Ley 28703 y su Reglamento N° 015-2006-VIVIENDA se sigue el procedimiento administrativo, el que culminará reconociendo o resolviendo de derecho de propiedad de los adjudicatarios verificando el cumplimiento de la cláusula sexta, del DNI anexo se verifica que los adjudicatarios ubicaron su residencia en lugar distinto del lote adjudicado, de los impuestos presentados estos datan del año 2002, 2003, 2004 cancelados, por lo que no presenta ni acredita con otros documentos que haya ejercido vivencia en el lote de terreno, adicionalmente presentó acta de conciliación realizada en el año 2009, y no presenta actualmente otra acción administrativa o judicial en defensa del derecho de propiedad, por lo que es de concluirse que los administrados no 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 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 la Manzana F, Lote 6, Barrio XV, Grupo Residencial 2, Sector G, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01029778 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a las personas de Elsa Antonia Chávez Córdova ocupando el 50%, y, Arquímedes Elías Silva Pérez y Teresa Guadalupe Portugal Soriano ocupando el 50%, quienes manifestaron ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote; 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, 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;



05 DIC. 2011

1451

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

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 EUSEBIO CASTRO CESPEDES, y, GLORIA BENITA DIAZ RODRIGUEZ, respecto del predio ubicado en Manzana F, Lote 6, Barrio XV, Grupo Residencial 2, Sector G del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01029778 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 Agencios Vega
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y
Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec