

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



23 ENE. 2012

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
J.P.C.P.Y.P.P.N.P.

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 128 -2012-GRC/GA-OGP-JP.C.P.Y.P.P.N.P.

Callao, 23 ENE. 2012

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 22 de Setiembre del 2010; el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por el adjudicatario Segundo Samuel Bayona Jimenez, con Hoja de Ruta Nº 018977, del 30 de Setiembre del 2010, Hoja de Ruta Nº 019890, del 18 de Octubre del 2010, Hoja de Ruta Nº 021780 de fecha 10 de Noviembre del 2010; y, el Informe Técnico Legal Nº 1536-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 24 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 **SEGUNDO SAMUEL BAYONA JIMENEZ, y, MARIA ANGELICA SALCEDO DE BAYONA**, respecto del predio ubicado en la Manzana E, Lote 1, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Sector H, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01030758;



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

23 ENE. 2012


CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

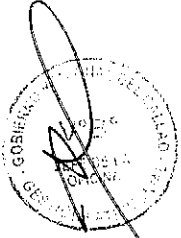
128

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 Segundo Samuel Bayona Jimenez, y, María Angélica Salcedo de Bayona, adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01030758, y ubicado en Manzana E, Lote 1, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Sector H 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 22 de Setiembre del 2010, el adjudicatario presenta su descargo, según Hoja de Ruta N° 018977 de fecha 30 de Setiembre del 2010, fuera del plazo presenta Hoja de Ruta N° 019890 de fecha 18 de Octubre del 2010, adicionalmente presenta Hoja de Ruta N° 021780 de fecha 10 de Noviembre del 2010;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 018977, de fecha 30 de Setiembre del 2010, el adjudicatario Segundo Samuel Bayona Jimenez, presentó dentro del plazo, sus descargos señalando que canceló en el Banco Continental a la cuenta de Inadur el lote de terreno, que canceló el impuesto predial, y que fue violentamente desalojado por el traficante de terreno Luis Chonate Piscocoya, viviendo actualmente en casa alquilada, que existe el Exp. 317-2000 sobre usurpación en el Primer Juzgado Mixto de Ventanilla, que no cumplió con la cláusula sexta del contrato debido a que fue desalojado violentamente del lote de terreno, por lo que el Gobierno Regional del Callao no debe amparar a los traficantes de terreno, manifiesta que en el 2008 le concedieron el bono familiar techo propio, el que no fue efectivo por culpa de los invasores, por lo que solicita se reafirme y reconozca el derecho de propiedad, anexa como medios probatorios, copia de Documento Nacional de Identidad N° 06102122 perteneciente a Segundo Samuel Bayona Jimenez, fecha de emisión 22/03/2010, domicilio Luis Pardo 1145 Coop. Policial, San Martín de Porres, Lima, copia de entrega en cuenta corriente expedida por el Banco Continental año 1993, copia de contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, copia de solicitud-convenio N° 064, expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, copia de declaración jurada de autoavaluo año 2000 y 2001, copia de Resolución sub prefectural N° 284 2000/1508/P-CALL/S-CAL, del año 2000, copia de escrito presentado al Primer Juzgado Mixto de Ventanilla al expediente N° 317-2000, copia literal, copia de formulario de postulación a la convocatoria del Proyecto Techo Propio; de lo que se colige que el adjudicatario es el titular registral, según la documentación presentada, el contrato de adjudicación y la copia literal extendida por Registros Públicos, se verifica que las partes por



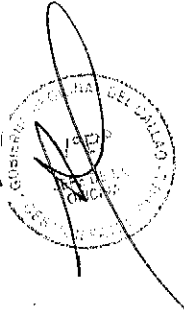


23 ENE. 2012

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 128 -2012-GRC/GA-OCF-DECP/INP

mutuo acuerdo, consignaron una cláusula sexta – *cláusula resolutive*, por la cual, el adjudicatario se obligaba a cumplir ciertos requerimientos –*quedando condicionado el contrato de adjudicación hasta su cumplimiento*-, siendo uno de ellos ejercer vivencia, de conformidad con la Ley 28703 y su Reglamento Nº 015-2006-VIVIENDA se sigue el procedimiento administrativo, el que culminará reconociendo o resolviendo de derecho de propiedad, el adjudicatario presenta copia de escrito de alegatos ante el Juez del Primer Juzgado Mixto de Ventanilla al Exp. Nº 317-2000 presentado con fecha 4 de noviembre del 2002, es de establecerse que el administrado no presenta sentencia alguna que ampare su demanda de usurpación agravada, por lo que se deberá continuar con el procedimiento administrativo, adicionalmente presenta solicitud de convenio a fraccionamiento de pago por los años 1996, 1997, 1998, 1999 y 2000, siendo este un tributo municipal, y habiendo cancelado el pago de autoavaluo de los años 2000 y 2001, no adjunta otro documento que acredite el ejercicio de vivencia, presenta además copia de formulario a postulación a la convocatoria del proyecto techo propio en el año 2008, no acreditando ser beneficiario de dicho bono, así como del DNI anexado se verifica que ubicó su residencia en lugar distinto del lote adjudicado;

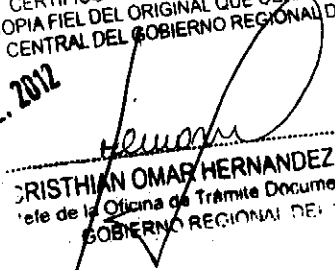


Que, el adjudicatario presenta adicionalmente escrito signado con Hoja de Registro Nº 019890, de fecha 18 de octubre del 2010, el adjudicatario Segundo Samuel Bayona Jiménez, fuera del plazo otorgado, y con la finalidad de no vulnerar su derecho a la defensa se procede a merituar sus descargos, señala que se está violando su derecho a la propiedad a fin de favorecer a la persona que actualmente ocupa el lote de terreno de manera ilegal, que con fecha 15 de octubre del 2011 ha iniciado el proceso de desalojo e indemnización por daños y perjuicios, que, el 14 de mayo del 2008, solicitó la inaplicabilidad de la Ley 28703, que con fecha 8 de mayo del 2001 se emite el oficio 200-0317-JM-PE-AMZ del juzgado mixto de Ventanilla donde se requiere la realización de una inspección ocular de los lotes que fueron invadidos en la coop. Mercado Central, por lo que solicita pronunciarse a fin de no entorpecer el proceso de desalojo, presentando como medios probatorios; copia de invitación para conciliar del año 2010, copia de recibo Nº 000072 del año 2010, copia solicitud año 2008, copia literal, copia de Documento Nacional de Identidad Nº 06102122 perteneciente a Segundo Samuel Bayona Jimenez, fecha de emisión 22/03/2010, domicilio Luis Pardo 1145 Coop Policial, San Martín de Porres, Lima, copia de declaración jurada año 2008, copia de oficio Nº 2000-0317-JM-PE-AMZ del año 2001;

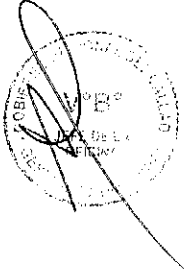
Que, el adjudicatario presenta adicionalmente escrito signado con Hoja de Registro Nº 021780, de fecha 10 de noviembre del 2010, el adjudicatario Segundo Samuel Bayona Jiménez, manifestando que nombra como abogado a Jesús A. Chávez Dueñas, y que no ha incumplido ninguna de las causales de resolución de contrato por el contrario ha sido víctima de desalojo, por lo que a presentado denuncia penal, y, solicita dejar sin efecto el presente procedimiento administrativo, menciona además que se está vulnerando el derecho de propiedad contemplado en la Constitución Política del Perú, y que la iniciación del proceso administrativo se pretende legalizar a las personas que se dedican al tráfico de terreno promoviendo invasiones, de no ampararse su pedido, se le pagará una indemnización por daños y perjuicios y el valor real del inmueble; no anexando documento alguno;

23 ENE. 2012

128


CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, de los descargos presentados por el adjudicatario con Hojas de Ruta N° 019890 y 021780, solicita la suspensión del procedimiento administrativo por encontrarse pendiente un proceso judicial y estar vulnerándose el derecho de propiedad, cabe mencionar que la *Constitución Política del Perú en su Artículo 62 establece "La libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar validamente según las normas vigentes al tiempo del contrato..."*, estableciéndose que las partes convinieron por mutuo acuerdo consignar una cláusula resolutoria, siendo válido dicho contrato, asimismo de la existencia del proceso judicial por usurpación, se desprende que el administrado no presenta sentencia judicial que declare la suspensión del procedimiento administrativo, por lo que, se continuará con lo establecido en la Ley 28703 y su reglamento, *-reconocimiento o resolviendo el contrato de adjudicación, lo que no significa otorgar derechos a persona alguna-* y, de la Ley del Procedimiento Administrativo General se desprende de su Artículo 63.2 que *"solo por ley mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa"*, por lo que no se acredita el ejercicio de vivencia en el lote de terreno, desnaturalizándose el sentido del contrato de adjudicación *-aseguramiento del carácter social del Programa de Vivienda del Estado - permanencia de los adjudicatarios en los predios destinados a vivienda, promoviendo la consolidación de la habilitación urbana progresiva*, concluyéndose que el administrado 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 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 E, Lote 1, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Sector H, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01030758 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Micaela Cisneros de Aquino, quien ocupa la totalidad del lote para uso de vivienda; 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 10° 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



23 ENE. 2012

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **128** -2012-GRC/GA-OGP-JNECPYPNP

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 SEGUNDO SAMUEL BAYONA JIMENEZ, y, MARIA ANGELICA SALCEDO DE BAYONA, respecto del predio ubicado en Manzana E, Lote 1, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Sector H del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral Nº P01030758 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 Nº 28703 aprobado por Decreto Supremo Nº 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 Nº 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Abog. Mujica, Alicia Alejandra Vega
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y
Proyecto Especial Ciudad de Ventanilla