



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 368 -2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

Callao, 19 JUL 2013
CHRISTIAN GONZALEZ HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Regulatorio y Administrativo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 20 de octubre de 2010; el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por la adjudicataria doña MARIA TERESA DIOSES MORAN, con Hoja de Ruta Nº 022168, del 13 de noviembre de 2010; y, el Informe Técnico Legal Nº 207-2013-GRC/GA-OGP/JPECPYPNP, del 04 de julio de 2013; 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;

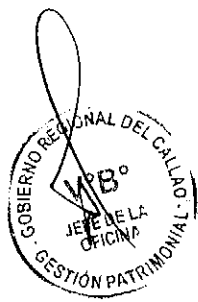
Que, a través del Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley Nº 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, cuyos adjudicatarios no hayan 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 doña MARIA TERESA DIOSES MORAN, respecto del predio ubicado en la Manzana G, Lote 22, Barrio X, Grupo Residencial 2, Sector E, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01024301;

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 2008, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de



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

Resolución de Contrato, contra doña MARIA TERESA DIOSES MORAN, adjudicataria del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01024301, y ubicado en la Manzana G, Lote 22, Barrio X, Grupo Residencial 2, 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 comparecencia de doña MARIA TERESA DIOSES MORAN con los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la cláusula sexta del contrato de adjudicación;

CRISTIAN OCHOA HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina Ejecutiva de Contratos de Adjudicación;
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, notificada la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 20 de octubre de 2010, la adjudicataria doña MARIA TERESA DIOSES MORAN, se apersona al procedimiento, presentando la Hoja de Ruta N° 022168, del 13 de noviembre de 2010, indicando: 1.- Que, tiene como domicilio real la Calle San Guido N° 126, departamento 302, urbanización Santa Florencia, San Miguel, Lima; 2.- que, es la propietaria del predio sub materia con las facultades otorgadas por el artículo 923° del Código Civil, el mismo que se encuentra debidamente inscrito en los Registros Públicos de Lima y Callao, y 3.- que, no realizado la vivencia en el predio sub materia puesto que sufrió un accidente automovilístico, que mantuvo a la recurrente postrada en cama durante tres años y con una rehabilitación de dos años, que transcurrido dicho periodo de recuperación, se apersono a su predio el mismo que se encontraba ocupado por terceros, los mismos que no le permitieron tener acceso a este. Que en dicho altercado, los supuestos invasores le dijeron que el terreno lo habían adquirido a través de un contrato de compra venta a la Asociación de Propietarios de dicha zona, lo cual le causo sorpresa, siendo que este terreno le fue adjudicado a la recurrente por el Ministerio de Pesquería, por haber sido trabajadora de esta entidad, por lo que el actuar de las mencionadas personas, se encuentra tipificada en el artículo 202° y 205° del Código Penal, presenta los siguientes medios probatorios en copia simple: 1.- La Hoja Informativa de la Recurrente, emitida por la Reniec y 2.- la Partida Electrónica N° P01024301, emitida por la SUNARP;

Que, con respecto a los argumentos de la adjudicataria, cabe precisar que para proceder con el reconocimiento del derecho de propiedad invocado y por ende adquirir la calidad de propietario del predio sub materia, la administrada primero deberá demostrar haber cumplido con las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, que suscribió voluntariamente con el Estado, así como deberá demostrar que no se encuentra inmerso dentro de las causales de resolución de dicho contrato, establecidas en el artículo 10° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, esto de conformidad con el artículo 5° de la Ley N° 28703, el mismo que a la letra dice: *"Reconocese 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 habilitación urbana y realizan efectiva vivencia en dichos lotes"*, el mismo que guarda relación con el artículo 14°, del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;

Que, el presente procedimiento administrativo se rige por normas de carácter especial, correspondiéndole a la adjudicataria desvirtuar la imputación establecida en la Resolución de inicio del presente procedimiento, debiendo demostrar el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993 (*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 (3) años contados a partir de la firma del presente contrato, a no subdividir el inmueble que se adjudica y construir respetando la zonificación y uso del terreno, a no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique antes del término de 5 años y fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres años a partir de la entrega de terreno*), el mismo que fue suscrito por la administrada de forma voluntaria con el Estado, sometiéndose de esta manera al fiel cumplimiento de cada uno de dichos requisitos, bajo apercibimiento de resolverse dicho contrato, por lo que los argumentos señalados por la recurrente no la eximen del cumplimiento de los mismos, mas aun si del análisis de los medios probatorios adjuntados en copia simple, se verifica que estos no son determinantes y por el contrario se comprobaría el incumplimiento de los requisitos que exige el contrato de adjudicación para el reconocimiento del derecho de propiedad que solicita se le reconozca a la administrada, que además se verifica que la administrada consigna en su escrito de descargo que domicilia en la Calle San Guido N° 126, departamento 302, urbanización Santa Florencia, San Miguel, Lima, domicilio que también se encuentra consignado en la copia simple de la Hoja Informativa, emitida por la RENIEC y que es presentada como

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
N° 13
JEFE DE LA
DIRECCIÓN
DIRECCIÓN PATRIMONIAL



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 368 -2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPNR

medio de prueba por la adjudicataria, coligiéndose de esta forma que la administrada no realiza la vivencia efectiva en el predio sub materia, configurándose, la causal de Resolución de Contrato (artículo 10º, letra E), del artículo 10º, del decreto supremo 015-2006-VIVIENDA y CONSUMO, el cual en su artículo 10º letra dice: "Constituyen causales de resolución de los contratos de adjudicación cualquiera de las siguientes: E) No residir ni haber fijado residencia o domicilio habitual en el lote de terreno adjudicación en el término de tres (3) años contados a partir de la fecha de la entrega del terreno";

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 G, Lote 22, Barrio X, Grupo Residencial 2, 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 P01024301 de los Registros Públicos; habiéndose constato en la inspección en campo que la Manzana G, es ahora la Manzana G1 y el Lote 22, se ha dividido en dos lotes, el lote 4, cuyos poseсионarios son PEDRO PABLO PAZ HERRERA y LIDIA ESPERANZA CHIRA CHICOMA, quienes ocupan el 70% y el lote 5, cuya poseсионaria es HIRMA VEGA CONDORI, quienes ocupan el 30%; 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, 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;

Que, la competencia de ésta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en la Ordenanza Regional Nº 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 doña MARIA TERESA DIOSES MORAN, respecto del predio ubicado en la Manzana G, Lote 22, Barrio X, Grupo Residencial 2, Sector E, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral Nº P01024301 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: ENCARGAR, se realice la notificación 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, contados a partir del día siguiente de notificada la presente, conforme a lo previsto por la Ley Nº 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.


GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Abog. Miguel Angel Asencios Vega
Jefe
Oficina de Gestión Patrimonial
Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y
Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec

