



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

22 JUN. 2010

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 023 -2010-GRC/GA/JPECP

EXPEDIENTE. :643-2009  
INSTRUYE :JEFATURA DEL PROYECTO ESPECIAL CIUDAD PACHACÚTEC  
MATERIA :RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ADJUDICACIÓN  
/RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.  
PROCEDIMIENTO :ESPECIAL  
ADMINISTRADO :ROSAIDA ZENOBIO GUDIÑO

Callao, 22 JUN. 2010

**VISTOS;**

Acusando recibo de cedula de notificación recepcionado el día 16 de Febrero del 2010, por intermedio del cual se pone en conocimiento de la administrada doña ROSAIDA ZENOBIO GUDIÑO el contenido del proveído N° 001-2009-GRC/GA/JPECP, situación ésta que permite a la administrada ejercer su derecho de defensa exponiendo los argumentos que a su criterio desvirtúan los fundamentos de la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO-JPECP, de fecha 16 de octubre de 2008; El Informe Técnico Legal N° 038-2010-GRC/GA/JPECP; y

**CONSIDERANDO:**

1. El procedimiento instaurado por mérito de los actuados en el expediente, tiene por materia la instrucción del procedimiento administrativo de reversión, regulado mediante Ley 28703, y su Reglamento, aprobado por D.S. N° 015-2006-VIVIENDA. De acuerdo a lo estatuido en los dispositivos legales mencionados, el trámite de la causa vista en sede administrativa importa la realización de una extensa etapa probatoria, la cual asegura el cumplimiento de los principios del debido proceso e imparcialidad, estableciendo a consecuencia de ello dos variables posibles al momento de resolver: i) se ordene la reversión al dominio del Estado de un predio destinado a vivienda ubicado en el Consolidado I del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, cuando se compruebe (acredite) con las pruebas actuadas que el adjudicatario, en su posición jurídica dentro de la relación contractual, ha incumplido con las condiciones resolutorias consignadas en la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación del predio de su propiedad; o ii) se reconozca el derecho de propiedad del adjudicatario, en la medida que acredite haber cumplido con las mencionadas condiciones.

2. Por mandato de las disposiciones legales contenidas en las normas glosadas, se dispone se registre la Anotación Preventiva, preferente e indefinida, del procedimiento administrativo de reversión en la partida registral de los predios que potencialmente serán afectados por los efectos de tal procedimiento, en base a las condiciones que establece el contrato de adjudicación. Marcando dicho acto el inicio del procedimiento mismo; disponiéndose, a su vez, el ejercicio de la competencia de la Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec para la etapa de resolución contractual, por aplicación de lo dispuesto por el D.S. N° 002-2007-VIVIENDA.

3. Las condiciones que se refiere el considerando que precede, se encuentran taxativamente recogidas en el cláusula sexta del contrato de adjudicación, que obliga bajo pena de resolución contractual a: 1) Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica una vivienda para habitarla en el plazo que no exceda de los tres ( 03 ) años contados a partir de la firma del presente 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



22 JUN 2014

la unidad que se edifique antes del término de cinco ( 05 ) años; 4 ) Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres ( 03 ) años, a partir de la entrega del terreno. Las mismas que concuerdan con lo dispuesto en el artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703.

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

4. Conforme lo determina el artículo 12° del Reglamento de la Ley, el Informe Técnico Legal de vistos, donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana C, Lote 10 Barrio XII, Grupo Residencial 2, Sector F, de la Primera Etapa de Consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec. Indicando, a este respecto, que se encontró en posesión del referido predio a la persona de doña JUANA EMMA ORDINOLA SOCOLA, quien aduce ejercer posesión de hecho sobre el lote. En el mismo sentido, se anota que el predio cuenta con edificación de material de madera, techo cubierto por calaminas, la fachada es de color azul y, ocupa el 100% del área, el cual asciende a 160.00 m<sup>2</sup>. Concluyendo, en relación de las causales de resolución de contrato glosadas en considerandos anteriores, que los hechos se adecuan con la causal contenida en numeral 4 de la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, el cual obliga a fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado. En tal sentido, se recomienda, se proceda emitir el acto administrativo que haga cesar los efectos de la transferencia en propiedad.

5. Teniendo en cuenta el criterio interpretativo sistemático de los actos jurídicos, según el cual las cláusulas que conforman un contrato se deben interpretar unas a las otras, aplicado al caso específico del Contrato de Adjudicación, se debe entender en el sentido que su finalidad concreta sería el aseguramiento del carácter social del Programa de Vivienda del Estado; como también, estimular la permanencia de los adjudicatarios en los predios destinados a vivienda, y con ello, promover la continuación de la habilitación urbana progresiva.

6. Que, de los cargos de notificación se verifica que se le ha notificado válidamente a la adjudicataria del inmueble objeto del presente procedimiento administrativo. De los actuados se observa que la administrada no cumplió con presentar los medios probatorios que acreditan la observancia de lo establecido en la Resolución N° 010-2008-GRC/GA/JPECP.

7. La administrada no acredita hechos que le permitan impedir se declare ineficaz el contrato celebrado entre ésta y el Estado; todo lo contrario, incumple con ejercer posesión del predio conforme lo establece la cuarta condición resolutive de la cláusula sexta de los contratos de adjudicación, como del artículo 10° del Reglamento. Condición resolutive que se encuentra relacionada, de forma alguna, con las consignadas en los numerales a), b) y c) de la misma cláusula; es decir, que si no se cumple aquella, difícilmente se cumplirían éstas. En consecuencia, considerando que la carga de la prueba en este procedimiento se traslada al propietario, y que, la inspección reúne la calidad de prueba directa para sustentar la adecuación a la causal mencionada; no habiendo la administrada aportado prueba documentaria idónea que demuestre que no incurre en la causal resolutive mencionada, resulta pertinente resolver, imponiéndosele la sanción de ineficacia absoluta al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre la administrada, doña ROSAIDA ZENOBIO GUDIÑO y el Estado, representado por el Ministerio de Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.

8. La competencia de esta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley 28703, concordado con lo estatuido por lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, publicado el 11 de enero de 2007. Estando a la designación del Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec efectuado a través de la Resolución Ejecutiva Regional N° 124, modificada por la Resolución Ejecutiva Regional N° 127, ambas de fecha 07 de abril de 2010; con las facultades y competencia delegadas mediante los dispositivos legales glosados, esta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento;

**RESUELVE:**

**Artículo Primero.- DECLÁRESE** la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y la administrada doña ROSAIDA ZENOBIO



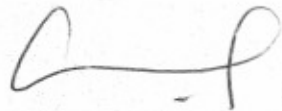
023

GUDIÑO. En consecuencia, deberán cesar los efectos de la relación contractual instaurada a mérito del citado instrumento, para cuyo efecto, se deberá notificar con el mérito de la presente a los intervinientes en este procedimiento, salvando su derecho de ejercer su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes.

De adquirir el presente acto administrativo la calidad de "firme", el Gobierno Regional del Callao dentro de los diez días (10) siguientes, elevará lo actuado a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales para que lleve a cabo las acciones propias de su competencia. (Tercer párrafo del artículo 13° del Reglamento de la Ley)

**Artículo Segundo.- PUBLÍQUESE** en la página institucional el mérito del presente acto administrativo, sin desmedro de dar cumplimiento de la difusión que contempla el Primer Párrafo del Artículo 13°, del dispositivo legal señalado.

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVASE**



**FANNY GUZMÁN ALARCÓN**  
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec

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

22 JUN. 2010

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