



16 JUN. 2011  
PATRICIA YVONNE SALAS CASTAÑEDA  
Jefa de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 167 -2011-GRC/GRDE/JPECPYPPNP

**EXPEDIENTE** : 1820-2009.  
**INSTRUYE** : Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec.  
**MATERIA** : Resolución de Contrato / Reconocimiento del Derecho de Propiedad.  
**PROCEDIMIENTO** : Especial.  
**ADMINISTRADO** : RODNY ANTONIO JUAREZ BANCAYAN.

Callao, 16 JUN. 2011

### VISTOS:

El cargo de notificación de fecha 29 de Noviembre del 2010 por intermedio del cual se notifica al administrado Rodny Antonio Juarez Bancayan, el proveído N° 001-2009-GRC/GA/JPECP, amparado en la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO-JPECP, de fecha 16 de Octubre del 2008; el Informe Técnico N° 018-2011-GRC/GRDE/JPECP-JCH, el Informe Legal N° 033-2011-GRC/GRDE/JPECPYPPNP-VSM, y el Informe Técnico Legal N°121-2011-GRC/GRDE/JPECPYPPNP, y;

### CONSIDERANDO:

1. Que, el procedimiento instaurado por merito de los actuados en el expediente, tiene por naturaleza 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 antes 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 Pachacutec, 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 resolutivas 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. Que, por mandato de las disposiciones legales 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 Pachacutec para la etapa de resolución contractual, por aplicación de lo dispuesto por el D.S. N° 002-2007-VIVIENDA;

3. Que, las condiciones a las que se refiere el considerando que precede, se encuentran taxativamente recogidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación que obliga bajo sanción de resolución de la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, en un plazo que no exceda los tres (3) años contados a partir de la firma del presente contrato. 2) A no subdividir el inmueble que se adjudica y construir respetando la zonificación del uso del terreno. 3) A no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique antes del término de cinco años. 4) Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres años a partir de la entrega del terreno;

4. Que, conforme lo determina el artículo 12° del Reglamento de la Ley, el Informe Técnico Legal N° 121-2011-GRC/GRDE/JPECPyPPNP, cuyo antecedente se basa en la Ficha de Inspección Técnico – Legal realizado con fecha 01 de Abril del 2011 de vistos, donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana J, Lote 01, Sector J, Barrio XX, Grupo Residencial 4, Primera Etapa de Consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec. Indicando a este respecto, que se encontró en posesión del referido predio a la persona de Don Raúl Pingo Galán, quien aduce ejercer posesión de hecho sobre el lote. Asimismo, el estado de la edificación del predio se determina como regular en situación precaria, ocupando el 100 % por ciento del área total, el cual asciende a 200.00 metros cuadrados. Concluyendo, en relación a las causales de resolución de contrato glosadas en los considerandos anteriores, que los hechos se adecuan con la causal contenida en el numeral 4 de la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación de fecha veintisiete de septiembre del año de mil novecientos noventa y tres, el cual obliga a fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado. En tal sentido, se recomienda, procederse a emitir el acto administrativo que haga cesar los efectos de transferencia de la propiedad;
5. Que, 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, aplicando al caso específico del Contrato de Adjudicación, se entenderá 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 ha notificado al adjudicatario – titular registral en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 21° de la ley 27444, quien notificado correctamente, no absuelve los fundamentos de la Resolución N° 010-2008-GRC/GA/JPECP, no presentando medio probatorio y/o impugnatorio dentro o fuera del plazo concedido. Así como también el posesionario que ocupa el terreno de hecho, presenta mediante Hoja de Ruta N° 021028, sus medios probatorios de posesión. Lo que se toma en cuenta para realizar una valorización conjunta de la prueba.
7. Que, el adjudicatario no acredita haber cumplido con realizar las acciones que impidiesen que el contrato celebrado entre éstos y el Estado, devenga en ineficaz, todo lo contrario, incumple con ejercer posesión del predio conforme lo establece la cuarta condición resolutive de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, como del artículo 10° del Reglamento. Condición resolutive que se encuentra vinculada, de forma alguna, con las consignadas en los demás numerales de la cláusula; es decir, que si no se cumple aquella, difícilmente cumplirá con las demás. En consecuencia, considerando que la carga de la prueba en éste procedimiento se traslada al propietario, y que, la inspección reúne la calidad de prueba directa para sustentar la adecuación a la causal citada; no habiendo el adjudicatario aportado prueba documentaria idónea que demuestre que no incurre en causal resolutive, resulta pertinente resolver, imponiéndosele la sanción de ineficacia absoluta al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, celebrado entre el administrado



RODNY ANTONIO JUAREZ BANCAYAN, y el Estado, representado por el Ministerio de Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción;

8. Que, la competencia de ésta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en el artículo 2º de la Ley 28703, el D.S. N° 015-2006-VIVIENDA, concordado con lo estatuido por lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, publicado el 11 de enero del 2007. Estando a la designación del Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, de acuerdo al Contrato N° 009-2011-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO de fecha 29 de abril de 2011, Addenda N° 01 al Contrato de fecha 11 de mayo de 2011, la Adjudicación Directa Selectiva N° 0006-2011-REGION CALLAO, ésta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento;

COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

16 JUN 2011

PATRICIA IVONNE SALAS CASTAÑED  
Jefa de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

**RESUELVE:**

**Artículo Primero.- DECLARESE** la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y el Administrado RODNY ANTONIO JUAREZ BANCAYAN, en mérito al haberse incurrido en la causal cuatro (4) de la cláusula sexta del contrato de adjudicación la misma que se condice con el numeral e) del artículo 10º del Reglamento, no habiéndose fijado residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado. En consecuencia, se deberán cesar los efectos de la relación contractual instaurada a merito del citado instrumento, para cuyo efectos 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.- PUBLIQUESE**, el contenido de la presente Resolución, en la página web institucional, cuya dirección electrónica es: [www.regioncallao.gob.pe](http://www.regioncallao.gob.pe); sin perjuicio del cumplimiento de la difusión a que se refiere el primer párrafo del artículo 13º del Reglamento de la Ley No. 28703, aprobado mediante D.S. N° 015-2006-VIVIENDA.

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.**

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Abog. JAIMÉ ALBERTO RIVERA OLIVERA  
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec  
Y del Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec