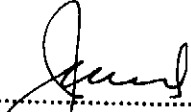




CERTIFICADO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO  
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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

## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 253 -2011-GRC/GRA/OGP/JPECPyPPNP

20 JUL. 2011

**EXPEDIENTE** : 2022-2010.  
**INSTRUYE** : Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y Proyecto Piloto  
Nuevo Pachacutec.  
**MATERIA** : Resolución de Contrato / Reconocimiento del Derecho de  
Propiedad.  
**PROCEDIMIENTO** : Especial.  
**ADMINISTRADOS** : JUAN CRISTOBAL ESPINOZA Y CLARITA FARFAN  
CARREÑO.

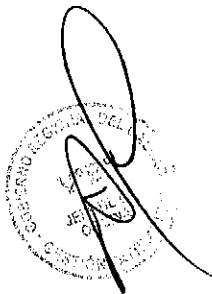
Callao, 20 JUL. 2011

### VISTOS:

El cargo de notificación de fecha 09 de Marzo del 2011 por intermedio del cual se notifica a los administrados Juan Cristóbal Espinoza y Clarita Farfán Carreño, 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°087-2011-GRC/GRDE/JPECP-EFAF; el Informe Técnico Legal N° 301-2011-GRC/GA/OGP/JPECPyPPNP, y;

### CONSIDERANDO:

1. Que, 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 las disposiciones legales mencionados, el trámite de la causa visto 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 decisiones 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. 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.



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

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

20 JUL. 2011

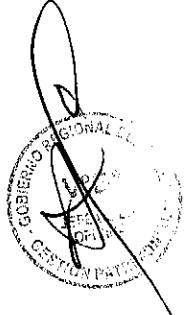
3. Que las condiciones a las que se refiere el considerando que precede se encuentran taxativamente recogidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación que obliga bajo pena de resolución de contrato el incumplimiento de lo siguiente: 1) Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica una vivienda para habitarla en el plazo que no exceda los tres (3) años, contados a partir 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 los cinco (05) 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 12º del Reglamento de la Ley, el Informe Técnico N°087-2011-GRC/GRDE/JPECP-EFAP; el Informe Técnico Legal N° 301-2011-GRC/GA/OGP/JPECPyPPNP, cuyo antecedente se basa en la Ficha de Inspección Técnico - Legal realizado con fecha 14 de Junio del 2011, donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana C, Lote 01, Sector H, Barrio XVI, Grupo Residencial 1B de la Primera Etapa de Consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, indicando a este respecto, que se encontró en posesión del referido predio a las personas de Don Jose Teófilo Ayala Huamán y Doña Matilde Quispe Huamán de Ayala, quienes aducen 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 132.00 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 a los adjudicatarios - titulares registrales, en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 21º de la Ley 27444. Asimismo, a través de la Hoja de Ruta N° 009289, el adjudicatario se apersona al procedimiento presentando en su escrito de apersonamiento algunos medios probatorios, los que son tomados en cuenta para realizar una valoración de la prueba.

7. Que, los adjudicatarios no acreditan haber cumplido con realizar las acciones que impidiesen que el contrato celebrado entre éstos y el Estado, devenga en ineficaz, todo lo contrario, incumplen con ejercer posesión del predio conforme lo establece la cuarta condición resolutive de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, como del artículo 10º 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 los adjudicatarios 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 los administrados JUAN CRISTOBAL ESPINOZA Y CLARITA FARFAN CARREÑO con 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 determinado por lo dispuesto en la Ordenanza Regional N° 000016 de fecha 20 de junio de 2011, con las facultades y competencias delegadas mediante los dispositivos legales glosados, ésta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento;


**RESUELVE:**

**Artículo Primero.- DECLARESE** la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y los Administrados JUAN CRISTOBAL ESPINOZA Y CLARITA FARFAN CARREÑO, 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 10° 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.

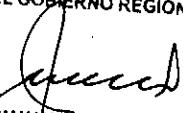
De adquirir el presente acto administrativo la calidad de "firme", el Gobierno Regional del Callao dentro de los diez días (10) siguientes, elevará lo actuado a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales para que lleve a cabo las acciones propias de su competencia (tercer párrafo del artículo 13 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 13° del Reglamento de la Ley No. 28703, aprobado mediante D.S. N° 015-2006-VIVIENDA.

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVASE.**

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

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

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

20 JUL. 2011