



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 343 -2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP

Callao,

08 AGO 2011

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

**VISTOS:**

El cargo de notificación de fecha 15 de Noviembre del 2010 por intermedio del cual se notifica al administrado Julián Bustamante Rodriguez, 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°079-2011-GRC/GA/JPECPYPPNP-JCH; el Informe Técnico Legal N° 419-2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP, y;

**CONSIDERANDO:**

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 N°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 resolutiveas 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;

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;

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; 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;

Que, conforme lo determina el artículo 12º del Reglamento de la Ley, el Informe Técnico N° 079-2011-GRC/GA/IPECPYPPNP-JCH; el Informe Técnico Legal N° 419-2011-GRC/GA/OGP/IPECPYPPNP, cuyo antecedente se basa en la Ficha de Inspección Técnico – Legal realizado con fecha 11 de Mayo del 2011, donde se plasman los hallazgos levantados en la

diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana I (actualmente Mz. D), Lote 21, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 1 de la Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla – Callao; indicando a este respecto, que se encontró en posesión del referido predio a la persona de Doña Maruja Llatas Mendoza, 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 parcialmente el 80 % del área total, el cual asciende a 208.80 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, corresponde proceder a emitir el acto administrativo que haga cesar los efectos de transferencia de la propiedad;

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;

Que, del cargo de notificación de fecha 15 de Noviembre del 2010, a fojas cuatro, 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 21º de la Ley N° 27444, quien notificado correctamente, presenta sus medios probatorios y/o descargos a través de la Hoja de Ruta N° 001587, documento en el que señala que en su calidad de cesante del Sector Educación y dado que su actividad laboral la ejercía en el Agustino, por razones de comodidad estableció su domicilio en el mismo distrito. Que una vez que se produjo su cese del Sector Educación, decidió instalarse en el inmueble de su propiedad, el cual se encontraba ocupado por un poseedor desconocido. En tales condiciones, sin posibilidades económicas ni conocimiento de las acciones legales que lo facultaban a ejercer su derecho de propiedad, se vio imposibilitado de actuar ante las instancias correspondientes. Dado que sus ingresos económicos no cubren sus reales necesidades de sustento y las de su familia, con periodicidad efectúa viajes al exterior, no habiendo efectuado ninguna acción legal contra el poseedor actual. Teniendo en cuenta lo manifestado y de la revisión de las pruebas aportadas, estas se toman en cuenta para realizar una valoración conjunta de la prueba, lo que se tendrá en cuenta al momento de resolver;

Que, el adjudicatario no acredita haber cumplido con realizar las acciones que impidiesen que el contrato celebrado entre éste y el Estado, devenga en la resolución de su contrato, 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 10º del Reglamento, condición resolutive que se encuentra vinculada, de forma alguna, con las

08 AGO. 2011

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 el Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, celebrado entre el administrado Julián Bustamante Rodríguez y el Estado, representado por el Ministerio de Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción;

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;

**SE RESUELVE:**

**Primero.- DECLARAR** la Resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, respecto del predio ubicado en Manzana I, Lot# 21, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 1 de la Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla – Callao, inscrito en la partida electrónica P01028037; celebrado entre el Estado y el administrado JULIAN BUSTAMANTE RODRIGUEZ, al haber incurrido en la causal cuatro de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, en concordancia con el literal e) del artículo 10º del Reglamento, al no haber fijado residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado. En consecuencia, cesen los efectos de la relación contractual instaurada a merito del citado instrumento.

**Segundo.- NOTIFIQUESE** el contenido de la presente resolución, al interviniente en este procedimiento, salvando su derecho de ejercer su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes.

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVASE.** CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. Miguel Angel Asencios Vega  
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial  
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y  
Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec

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

08 AGO. 2011