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


## RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 364 -2011-GA/OGP/JPECP 11 AGO. 2011

Callao, 11 AGO. 2011

### VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO-JPECP, de fecha dieciséis de octubre del año dos mil ocho, resolución que da inicio al procedimiento administrativo de reversión del predio adjudicado, se pone de conocimiento a Huber Jesús Herrera Castro, según notificación de fecha 20 de Abril del 2011, el Informe Técnico Legal Nº 387-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP de fecha 26 de Julio del 2011, y el Informe Técnico Nº 105-2011-GRC/GA/JPECP-EFAF de fecha 21 de Julio del 2011; y,

### CONSIDERANDO:



Que, el procedimiento instaurado por merito de los actuados en el expediente, tiene por naturaleza la instrucción de procedimiento administrativo de reversión, regulado mediante Ley 28703, y su Reglamento, aprobado por D.S. Nº 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 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;

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 Pachacútec para la etapa de resolución contractual, por aplicación de lo dispuesto por el D.S. Nº 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 sanción de resolución de contrato a: 1) Concluir con 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. 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

11 AGO. 2011 364

edificarse 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;

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

Que conforme lo determina el artículo 12º del Reglamento de la Ley, el Informe Técnico Legal N° 387-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP de fecha 26 de Julio del 2011, del Informe Técnico N° 105-2011-GRC/GA/JPECP-EFAF de fecha 21 de Julio del 2011, basándose en la Ficha de Inspección Técnico – Legal realizado con fecha 17 de Junio del 2011, de vistos, donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana C, Lote 13A, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 6, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec. Indicando que se encontró en posesión del referido predio a la persona de Don EDWIN UTRILLA SALINAS, quien aduce ejercer posesión de hecho sobre el lote. En el mismo sentido, se anota que el predio cuenta en relación al estado de la edificación como bueno y su situación precaria, que ocupa el 80 % del área, área total que asciende a 170.00 metros cuadrados. Concluyendo, en relación de 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, así como la Ley N° 28703 en su Artículo 5º.- Del reconocimiento de los contratos de Adjudicación. "Reconócese 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 construyeron sus viviendas en los lotes adjudicados, realizaron obras de habilitación urbana y realizan efectiva vivencia en dichos lotes" de lo mencionado tanto, el contrato como la Ley obligan a fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado. En tal sentido, se recomienda, proceder a emitir el acto administrativo que haga cesar los efectos de la 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, aplicado 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, de los cargos de notificación se verifica que se ha notificado al *adjudicatario – titular registral* con fecha 20 de Abril del 2011, 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 con fecha 05 de mayo del 2011 - *dentro del plazo* - sus descargos mediante Hoja de Ruta N° 012148, adjuntado la siguiente documentación:

- Escrito de Reclamación de improcedencia contra inicio de procedimiento administrativo.
- Copia de Documento Nacional de Identidad N° 07719520 perteneciente a Maria Estela Castro Huaman.
- Copia de primer testimonio de poder amplio y general extendido por el Consul General Adscrito en el Perú en San Francisco, California, Estados Unidos.
- Copia de contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993.
- Copia literal del lote Mz. C, Lote 13ª, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 6, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, con Partida Electrónica N° P01064315.
- Copia de 2 fotografías.
- Copia de recibo de pago N° 497723 mes de marzo expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla.
- Solicitud de convenio de fraccionamiento N° 44290.

11 ABO. 2011

364


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

- Copia de declaración jurada del impuesto predial 2010 expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla.
- Copia de denuncia penal de fecha 14 de mayo del 2010.

  
JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo

Que, para la presentación del escrito, el adjudicatario interviene debidamente representado por

su apoderada Sra. Maria Estela Castro Huaman según poder amplio y general extendido por ante el Cónsul General adscrito del Perú en San Francisco, California, Estados Unidos, de fecha 17 de diciembre del 2007 dicha apoderada presenta escrito de reclamación de improcedencia contra inicio de procedimiento administrativo de Resolución de contrato, es de manifestar que según lo dispone la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General en su artículo 206.2 establece que *"Sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo"*; y siendo que la Resolución No. 010-2008-GRC-GA/JPECP de fecha 16 de octubre del 2008, declara el inicio del procedimiento administrativo de Resolución de Contrato y dispone se registre la anotación preventiva, otorgando a los administrados, terceros administrados, adjudicatarios originales y titulares registrales comprendidos dentro del procedimiento, un plazo de 15 días calendarios para la presentación de los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la cláusula sexta del respectivo contrato de adjudicación (artículo 8 del Reglamento), no siendo dicho acto administrativo impugnable, pues no constituye un acto definitivo que pone fin a la instancia, sino más bien dispone el inicio del mismo, por lo que su petición de improcedencia contra inicio de procedimiento administrativo de resolución de contrato no es atendible; adicionalmente con fecha 19 de abril del 2011 presenta mediante Hoja de Ruta N° 010630 solicita se le notifique en la siguiente dirección: Jr. Sucre 763 Dpto. 11, San Miguel.

  
Que, el adjudicatario no acredita haber cumplido con realizar las acciones que impidiesen que el contrato celebrado entre éstos y el Estado se resuelva, todo lo contrario, incumplen con ejercer posesión del predio conforme lo establece la cuarta condición resolutive de la cláusula sexta de los contratos de adjudicación, como también el artículo 10° del Reglamento; condición resolutive que se encuentra vinculada, 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 a los adjudicatarios, 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 incurrir en causal resolutive, resulta pertinente resolver, imponiéndosele la sanción de resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el administrado HUBER JESUS HERRERA CASTRO, 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 determinada por lo dispuesto en la Ordenanza Regional N° 000016 de fecha 20 de Junio del 2011; con las facultades y competencias delegadas mediante los dispositivos legales glosados, esta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento;

#### RESUELVE:

**PRIMERO.- DECLARAR** la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y el Administrado HUBER JESUS HERRERA CASTRO, respecto del lote ubicado en la Manzana C, Lote 13A, Barrio XII, Grupo Residencial 6, Sector F, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec inscrito en la Partida Electrónica N° P01064315 de la Oficina Registral de Callao, en mérito al haberse incurrido en la causal cuatro de la cláusula sexta del

11 AGO. 2011 364

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.

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

**SEGUNDO.- NOTIFIQUESE,** la presente Resolución a los administrados, contra la cual podrán interponer Recurso Administrativo, teniendo como plazo 15 días hábiles a partir del día siguiente de la fecha de notificación de acuerdo a lo estipulado en la Ley N° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General.

**TERCERO.- 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. Miguel Angel Ascencio Vega  
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial  
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y  
Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec