



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

## RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 394-2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP

15 SET. 2011

Callao,

15 SET. 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 del administrado Pablo Máximo Oquendo Marquez, según notificación de fecha 11 de Octubre del 2010, el Informe Técnico Legal Nº 477-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP de fecha 15 de Agosto del 2011, y el Informe Técnico Nº 074-2011-GRC/GRDE/JPECPYPPNP-JCH de fecha 13 de Junio 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 edifique antes del término de cinco años y 4) Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres años a partir de la entrega del terreno;

15 SET. 2011

394

Jorge Luis Rivadeneira Bivas  
Jefe de Oficina de Trámite Documentario y Archivo

JORGE LUIS RIVADENEIRA BIVAS, en virtud del artículo 12º del Reglamento de la Ley, el Informe Técnico Legal Nº 074-2011-GRC/GRDE/JPECPYPNP-JCH de fecha 15 de Agosto del 2011, del Informe Técnico Nº 074-2011-GRC/GRDE/JPECPYPNP-JCH de fecha 13 de Junio del 2011, de vistos, basándose en la Ficha de Inspección Técnico – Legal realizado con fecha 11 de Marzo del 2011, donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana J, Lote 10, Sector H, Barrio XVI, Grupo Residencial 1B, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec. Indicando que se encontró en posesión del referido predio a las personas de NORA NOEMI GRIJALVA CASTRO y JIMMY BRAHINY CRIBILLERO CARDENAS, quienes aducen 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 100 % del área, que asciende a 208.40 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 Nº 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 11 de Octubre del 2010, en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 21º de la ley Nº 27444, quien notificado correctamente, presenta sus descargos dentro del plazo otorgado mediante Hoja de Ruta Nº 019964 de fecha 19 de Octubre del 2010, adjuntado los siguientes documentos: copia de acta de entrega y posesión de terreno del año 1996, copia de contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, copia de certificado de adjudicación del 10 de Diciembre de 1990, copia del documento nacional de identidad Nº 08420491 expedido el 30/11/1999 con domicilio sito en Jr. Almeria 295 del Distrito de San Luis, Provincia y Departamento de Lima;

Que, el adjudicatario no acredita haber cumplido con realizar las acciones que impidiesen que el contrato celebrado entre éste y el Estado se resuelva, 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 también el artículo 10º 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 al adjudicatario, 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 resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el administrado PABLO MAXIMO OQUENDO MARQUEZ, 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 Nº 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;

**SE RESUELVE:**

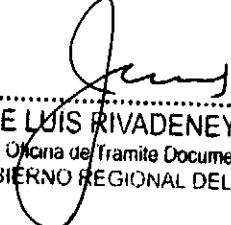
**PRIMERO.- DECLARAR** la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y el Administrado PABLO MAXIMO OQUENDO MARQUEZ, respecto del lote ubicado en la Manzana J, Lote 10, Barrio XVI, Grupo Residencial 1B, Sector H, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec inscrito en la Partida Electrónica Nº P01031012 de la Oficina Registral de Callao, en mérito al haberse incurrido en la causal cuatro 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.

**SEGUNDO.- NOTIFIQUESE**, la presente Resolución el administrado, contra la cual podrá 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 Nº 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General.

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.**

 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
 Abog. Miguel Angel Apencios Vega  
 Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial  
 Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y  
 Proyecto Pileto Nueva Pachacutec

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

15 SET. 2011



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

**RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 395 -2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP**

**15 SET. 2011**


Callao,

15 SET. 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 la administrada María Carmen Mesia Mesia, según notificación de fecha 12 de Octubre del 2010, el Informe Técnico Legal Nº 479-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP de fecha 15 de Agosto del 2011, y el Informe Técnico Nº 073-2011-GRC/GRDE/JPECPYPPNP-JCH de fecha 13 de Junio 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 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;

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 edifique antes del término de cinco años y 4) Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres años a partir de la entrega del terreno;

15 SET. 2011

395

Que, conforme lo determina el artículo 12º del Reglamento de la Ley, el Informe Técnico Legal N° 479-2011-GR/CA-OGP/IBEC/DIRINP de fecha 15 de Agosto del 2011, del Informe Técnico N° 073-2011-GR/CA-OGP/IBEC/DIRINP de fecha 13 de Junio del 2011, de vistos, basándose en la Ficha de Inspección Técnico - Legal realizado con fecha 11 de Marzo del 2011, donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana G, Lote 7, Sector H, Barrio XVI, Grupo Residencial 1B, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec. Indicando que se encontró en posesión del referido predio a la persona de LUIS JHON CAMACHO DURAND y REBECA SOLEDAD OTERO HUYHUA, quienes aducen 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 regular y su situación precaria, que ocupa el 100 % del área, que asciende a 140.00 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 *la adjudicataria - titular registral* con fecha 12 de Octubre del 2010, 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, no presenta medio probatorio alguno dentro o fuera del plazo establecido;

Que, la adjudicataria no acredita haber cumplido con realizar las acciones que impidiesen que el contrato celebrado entre ésta y el Estado se resuelva, 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 también el artículo 10º 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 la adjudicataria, y que la inspección reúne la calidad de prueba directa para sustentar la adecuación a la causal citada; no habiendo la adjudicataria aportado prueba documentaria idónea que demuestre que no incurre en causal resolutive, resulta pertinente resolver, imponiéndosele la sanción de resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre la administrada MARIA CARMEN MESIA MESIA, 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;