



03 NOV. 2011

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **855** -2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 03 NOV. 2011

**VISTOS:**

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 6 de Diciembre del 2010, el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por la adjudicataria Maritza Beatriz Castro Alvarez, con Hoja de Ruta Nº 024976, del 20 de Diciembre del 2010; y, el Informe Técnico Legal Nº 908-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 25 de Octubre del 2011; y,

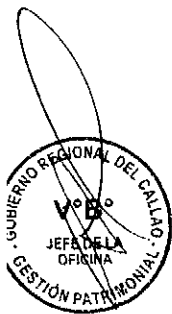
**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Ley Nº 28703, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de Reversión a favor del Estado, de aquellos terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de los respectivos contratos de adjudicación, así como el reconocimiento de la propiedad de los lotes de terreno para vivienda del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, a favor de aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la citada cláusula, y que construyeron sus viviendas en los lotes adjudicados, realizaron obras de habilitación urbana y realizan efectiva vivencia;

Que, a través del Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley Nº 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, cuyos adjudicatarios no hayan cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de sus contratos de adjudicación, así como el procedimiento especial de Resolución de Contrato y de reconocimiento de propiedad de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec a aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la cláusula citada;

Que, mediante Decreto Supremo Nº 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley Nº 28703, aprobado por Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, se estableció que toda referencia al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao; y, con Ordenanza Regional Nº 000016, de fecha 20, de junio del 2011, el Consejo Regional del Callao, encargó a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial, efectúe el Saneamiento Físico Legal de las áreas de los terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec; correspondiendo a esta Jefatura llevar cabo el procedimiento especial de Resolución de Contrato y/o reconocimiento de propiedad según corresponda;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y la administrada **MARITZA BEATRIZ CASTRO ALVAREZ**, respecto del predio ubicado en la Manzana B, Lote 10, Barrio IX, Grupo Residencial 2, Sector D, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01031261;



03 NOV. 2011

855

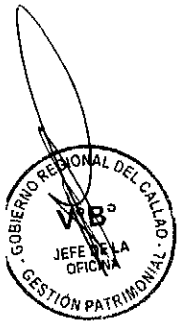
JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, en la cláusula sexta del citado contrato se establece: "El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: 1. Concluir 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 (03) años contados a partir de la firma del contrato; 2. A no subdividir el inmueble que se adjudica y construir respetando la zonificación y uso del terreno; 3. A no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique, antes del término de cinco (5) años; 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno";

Que, en aplicación a la norma acotada, mediante Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2010, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, contra Maritza Beatriz Castro Alvarez, adjudicataria del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01031261, y ubicado en Manzana B, Lote 10, Barrio IX, Grupo Residencial 2, sector D de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, otorgándose el 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;

Que, notificada la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2010, según cargo de notificación de fecha 6 de Diciembre del 2010, la adjudicataria ofrece medios probatorios dentro del plazo de ley, según Hoja de Ruta N° 024976, de fecha 20 de Diciembre del 2010;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 024976, de fecha 20 de Diciembre del 2010, la adjudicataria Maritza Beatriz Castro Alvarez presentó su descargo señalando que "si bien es cierto no tome posesión de mi terreno por no contar con solvencia económica en su momento, ya cuando quise hacerme cargo y tomar posesión del mismo me di con la sorpresa de dirigentes me indicaron que no podían darle solución al problema sucitado y que la única forma de recuperar mi terreno era judicialmente, para que desalojen a los invasores. Pero como indico líneas arriba, no cuento con un ingreso económico estable para realizar dicho trámite, ya que en la actualidad tengo una carga familiar que son mi hija y mi nieto, y nos encontramos alojados en casa de unos familiares esperando contar con su apoyo, y viendo la necesidad de volver a recuperar el inmueble. Ya que no cuento con una vivienda para ofrecerle a mi familia y no quedarnos al desamparo", anexando como medios probatorios copia de certificado de adjudicación de fecha 19 de Marzo de 1990, copia de contrato de adjudicación de fecha 27 de Setiembre de 1993, copia de certificado de supervivencia N° 472 de fecha 13 de Diciembre del 2010 expedido por la Comisaría de Pro, copia literal, copia de recibo N° 373 expedido por el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec de 1990, copia de recibo N° 1186, 3055, 1185, 371, 405 expedido por la Cooperativa de Vivienda la Unión Ltda., copia de convocatoria de 1991, copia de depósito en cuenta expedido por el Banco Continental del año 1993, copia de certificado de propiedad inmueble N° 13187, copia del Documento Nacional de Identidad N° 08128257 perteneciente a Maritza Castro Alvarez domicilio Av. Vicente Morales Duarez 2209 P. Joven Mirones Bajo, Distrito, Provincia y Departamento de Lima.; de lo que se colige que la adjudicataria es titular registral del lote de terreno, según se desprende del asiento 00001, de la Partida Electrónica N° P01031261, de la Oficina Registral del Callao, partida que se





03 NOV. 2011

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

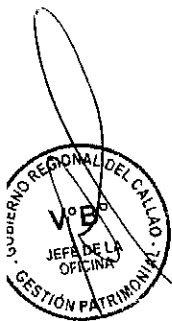
RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **855** -2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

deriva del contrato de adjudicación suscrito entre las partes, de fecha 27 de Setiembre de 1993, de las cláusulas del contrato se establece que las partes por mutuo acuerdo consignaron una cláusula sexta – cláusula resolutive, donde la adjudicataria se obligaba a realizar ciertos actos, entre ellos el de ejercer vivencia en el lote adjudicado; y, de conformidad con lo previsto en la Ley N° 28703 y su Reglamento Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se dispone el inicio del procedimiento administrativo el que culminaría con el reconocimiento o la resolución del contrato de adjudicación, es de establecer que de su propia manifestación se desprende que no ejerció vivencia en el lote de terreno, *“si bien es cierto no tome posesión de mi terreno por no contar con solvencia económica”* más se desprende del DNI anexo, que ejerce vivencia en lugar distinto al lote adjudicado, por lo que la adjudicataria no cumplió con desvirtuar las imputaciones contenidas en la Resolución de Inicio del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato de Adjudicación de Predio, contenido en la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP;


Que, a mayor abundamiento se tiene de autos el Informe Técnico Legal de Vistos, en el que se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana B, Lote 10, Barrio IX, Grupo Residencial 2, Sector D de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01031261 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Herlinda Arirama Yumbato, quien manifestó ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, ocupando totalmente el lote para uso de vivienda; contando el predio con una edificación regular en situación precaria, concluyendo que la adjudicataria no ha fijado residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, recomendando la emisión del acto administrativo que cese los efectos de la transferencia de la propiedad;

Que, la adjudicataria no ha acreditado ejercer la posesión del predio, conforme lo establece la cláusula sexta del contrato de adjudicación, y artículo 10º del Reglamento; en consecuencia, considerando que la carga de la prueba en éste procedimiento se traslada a la adjudicataria, y que la ficha de inspección técnico – legal, reúne la calidad de prueba directa que sustenta el incumplimiento de la cláusula citada; y, 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, resulta pertinente resolver, imponiéndosele la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de Septiembre de 1993;

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 competencia delegadas mediante los dispositivos legales glosados, ésta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento;



03 NOV. 2011

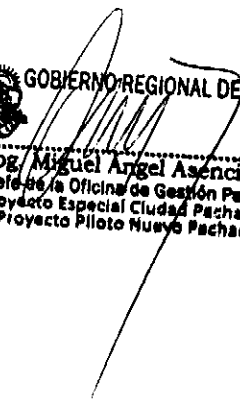
  
-----  
**JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS**  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** la Resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y la administrada MARITZA BEATRIZ CASTRO ALVAREZ, respecto del predio ubicado en Manzana B, Lote 10, Barrio IX, Grupo Residencial 2, Sector D del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01031261 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; al haber incurrido en causal de Resolución de Contractual contenida en el cuarto párrafo de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, la misma que concuerda con el literal e) del artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703 aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-MTC, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución, cesando los efectos de dicha relación contractual.

**SEGUNDO: NOTIFÍQUESE** el mérito de la presente resolución, a la administrada en este procedimiento, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándole al efecto un plazo de 15 (quince) días hábiles a partir del día siguiente de notificado, conforme a lo previsto por la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

  
-----  
**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