



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

14 NOV. 2011

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº

941

-2011-GRC/GA-OGP/JPECP/MS RIVADENEYRA RIVAS

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

Callao,

14 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 04 de Junio del 2011, el escrito de descargo con los medios probatorios presentado por los adjudicatarios **O SCAR RAUL RETO RUESTA Y ANA MARIA GARCIA VALVERDE**, con Hoja de Ruta Nº 017709 de fecha 22 de Junio del 2011, el Informe Técnico Legal Nº 1060-2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPNP de fecha 04 de Noviembre del 2011; y,

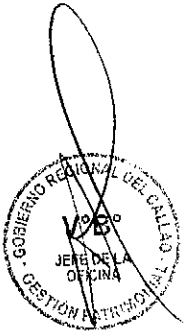
CONSIDERANDO:

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 los administrados **OSCAR RAUL RETO RUESTA Y ANA MARIA GARCIA VALVERDE**, respecto del predio ubicado en la Manzana H, Lote 11, Barrio XIV, Grupo Residencial 1, Sector G del Proyecto Especial Ciudad de Pachacutec del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01029067;





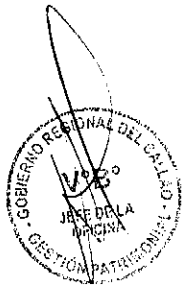
941

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 obligaba 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 2008, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, contra **OSCAR RAUL RETO RUESTA Y ANA MARIA GARCIA VALVERDE**, adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01029067 y ubicado en la Manzana H, Lote 11, Barrio XIV, Grupo Residencial 1, Sector G del Proyecto Especial Ciudad de Pachacutec del Distrito de Ventanilla, 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 2008, según cargo de notificación de fecha 04 de Junio del 2011, los adjudicatarios ofrecen los medios probatorios dentro del plazo de ley, según Hoja de Ruta N° 017709 de fecha 22 de Junio del 2011;



Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 017709 de fecha 22 de Junio del 2011, los adjudicatarios **OSCAR RAUL RETO RUESTA Y ANA MARIA GARCIA VALVERDE** presentaron su descargo señalando su domicilio real en la Calle 17 N° 1085- Urbanización La Florida del distrito del Rímac, indicando que mediante Contrato de Adjudicación de fecha 27 de Septiembre de 1993, se le adjudicó el lote materia del presente procedimiento, habiéndose cumplido con la entrega del lote de terreno que se había adquirido mediante compra venta formal en Marzo de 1990, cuando cancelaron el precio convenido y hubo conformidad del Proyecto al aceptar la satisfacción del pago realizado por los recurrentes, quedando desde ese momento perfeccionado el contrato de compra venta. Asimismo, indican ser legítimos y únicos propietarios del terreno ubicado en Manzana H, Lote 11, Barrio XIV, Grupo Residencial 1, Sector G del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, condición que señalan debe reconocerse y establecer en el presente procedimiento. Que, como son socios de la Cooperativa de Vivienda Policía de Investigaciones del Perú, mediante el cual adquirieron el terreno al acogerse al Programa de Vivienda del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, realizando pagos que hasta la fecha vienen efectuando mediante retenciones que se hacen directamente a sus sueldos. Sin embargo, manifiestan que malos dirigentes de la Cooperativa faltando a sus deberes y obligaciones contraídas con los recurrentes, permitieron que el terreno sea invadido por terceras personas, llegando a reconocerlos como posesionarios y a otorgarles constancias de ello, lo que fue utilizado para luego vender el terreno. Indican que la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación resulta inaplicable para los fines de "revertir" su propiedad a favor de El Proyecto, toda vez que han explicado que son propietarios únicos y legítimos del terreno, por lo que no podría condicionarse bajo pena de resolución de contrato, el cumplimiento de obligaciones establecidas unilateralmente en base a una ley anticonstitucional que viola el Principio Constitucional del Derecho de propiedad que les asiste, adjuntando a su escrito los



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

14 NOV. 2011

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº

941

-2011-GRC/GA-057
DORIS IVADENEYRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

siguientes documentos: copia del Documento Nacional de Identidad de los recurrentes, copia de carta de la cooperativa de Vivienda policía de Investigaciones del Perú de fecha 26 de Enero de 1999;

De lo presentado por los adjudicatarios, en el escrito mencionado, se colige el incumplimiento de la cuarta causal de la cláusula sexta del contrato de adjudicación que indica "Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado", concordante con lo establecido en el artículo 5º de la Ley Nº 28703, que señala: "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 que construyeron sus viviendas en los lotes adjudicados, realizaron obras de habitación urbana y realizan efectiva vivencia en dichos lotes", puesto que no presenta documentación acreditando el cumplimiento de la cuarta causal de la cláusula en mención, no desvirtuando las imputaciones contenidas en la Resolución de Inicio del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato de Adjudicación de Predio, contenido en la Resolución Jefatural Nº 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 Manzana H, Lote 11, Barrio XIV, Grupo Residencial 1, Sector G de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01029067 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Rosa Isabel Albornoz Clemente, quien manifestó ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, ocupando la totalidad del lote para uso de vivienda; contando el predio con una edificación regular en situación precaria, concluyendo que el adjudicatario 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, revisados los actuados, los adjudicatarios no han 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 al adjudicatario, 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 Nº 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;

