



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **962** -2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

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

Callao, 14 NOV. 2011

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 07 de Julio del 2010, el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por la adjudicataria **MARIA CECILIA FLORES AMES**, con Hoja de Ruta Nº 013895 de fecha 21 de Julio del 2010; y, el Informe Técnico Legal Nº 1012-2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPNP de fecha 02 de Noviembre del 2011; y,

**CONSIDERANDO:**

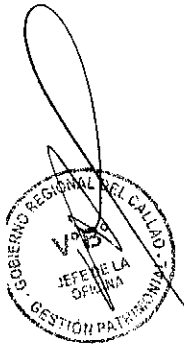
Que, mediante Ley Nº 28703, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de Reversión a favor del Estado, de aquellos terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta 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 la administrada **MARIA CECILIA FLORES AMES** respecto del predio ubicado en la Manzana D, Lote 26, Barrio XI, Grupo Residencial 1, Sector E, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01064473;

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 o arrendamiento 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";

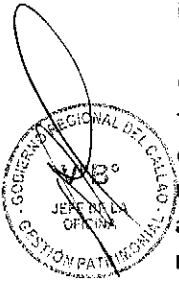
JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS  
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

14 NOV. 2011

Que, en aplicación a la norma acotada, mediante Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2010, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato contra **MARIA CECILIA FLORES AMES**, adjudicataria del predio inscrito en la Partida Electrónica Nº P01064473 y ubicado en Manzana D, Lote 26, Barrio XI, Grupo Residencial 1, Sector E, 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 Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2010, según cargo de notificación de fecha 07 de Julio del 2010, la adjudicataria ofrece los medios probatorios dentro del plazo de ley, según Hoja de Ruta Nº 013895 de fecha 21 de Julio del 2010;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro Nº 013895 de fecha 21 de Julio del 2010, la adjudicataria MARIA CECILIA FLORES AMES presentó su descargo señalando que, luego de haber obtenido el Título de Propiedad, inscrito en el Registro Predial de Lima con la Partida Nº P01064473, Asiento Nº 001 de fecha 08-06-95, así como mucho de los integrantes de Ex Cooperativa de Vivienda, contrataron los servicios de un topógrafo para delimitar con hitos sus terrenos, pero cada vez que se constituían en el ya no encontraban los hitos, luego decidieron comprar maderas y esteras, muchos pusieron módulos de madera prefabricados, pues estos lo usaban para quedarse los fines de semana, cada 15 días se pusieron para tener donde albergarse, pero al igual como sacaron los hitos, las maderas, las esteras y los módulos fueron robados y quemados en algunos casos, hecho que fue denunciado por los agraviados. Entre los años 1993 y 1997, la adjudicataria se encontró en una situación difícil sin un trabajo estable que le permitiera asumir sus inversiones, puso los hitos en su propiedad, compro un módulo pero fue inversión en vano, porque primero se robaron las cosas que dejó en él y luego poco a poco lo fueron desintegrado, en su calidad de persona sola le fue difícil asumir esa situación. En el año 2000, cuando ocurre la invasión en los terrenos de Pachacutec - Ventanilla, se apersonaron a sus lotes de terreno pero estaban libres, no habían sido invadidos, nuevamente cercaron con esteras y maderas, y nuevamente fueron víctimas de robo; entre los años 2004 y 2005, un grupo de personas acudieron a sus terrenos, porque les habían informado que esa parte que pertenecía a su Ex Cooperativa al parecer estaba siendo invadida, al apersonarse a verificar su terreno como únicos dueños de esos lotes de terreno, fueron agredidos y amenazados por personas de mala reputación. Por esa época, la suscrita se quedó nuevamente sin trabajo exactamente en el año 2005, en su condición de madre soltera con una niña ya empezando la educación secundaria, con una madre con diabetes e hipotiroidismo y su padre bajo su sustento económico, no podía correr con los gastos que le demandaba solicitar en el Consejo de Ventanilla la Inscripción Catastral, esta vez el costo había subido, tenía que pagar S/. 150.00 y necesitaba Título de Propiedad Legalizado y copia Literal de la SUNARP, trámites que demandaban gastos, no encontrándose en la condición económica para poder hacerlo. Asimismo, refiere que, siguieron yendo a ver sus lotes y tratando de ver la forma de ingresar sin poder hacerlo, cuando en el año 2007 fue al Consejo de Ventanilla para preguntar que acciones estaba tomando el Consejo de Ventanilla respecto a las invasiones de los terrenos, ellos le dijeron que los únicos propietarios para ellos son los que poseían los Títulos de Propiedad. Por lo que solicita, que al momento de procesar la información tengan a bien considerar que esos terrenos no le fueron regalados, fueron comprados, anexando





RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 962 -2011-GRC/GA-OGP-JPECP

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

14 NOV. 2011

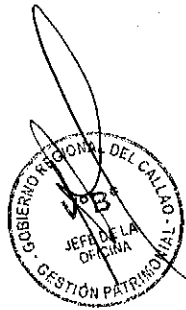
como medios probatorios: copia de Documento Nacional de Identidad, copia de Título de Propiedad (Contrato de Adjudicación), Pagos de Autovaluo en el Consejo de Ventanilla, copia de solicitud pidiendo Inscripción Padrones Catastral, copia de Demanda al Poder Judicial por Despido Arbitrario en el año 2005;

Que, de lo que se colige que la adjudicataria presenta copia del contrato de adjudicación, documentos que acreditan que adquirió el lote de terreno por el Ministerio de Vivienda y Construcción, además se verifica que las partes por mutuo acuerdo, consignaron la cláusula sexta - *cláusula resolutive*, por la cual, la adjudicataria se obligaba a cumplir ciertos requerimientos -*quedando condicionado el contrato de adjudicación hasta su cumplimiento*-, y de conformidad con la Ley 28703 y su Reglamento N° 015-2006-VIVIENDA se siguió el procedimiento administrativo, el que culminaría reconociendo o resolviendo de derecho de propiedad de la adjudicataria verificando el cumplimiento de la cláusula sexta, encontrando como domicilio real en el D.N.I. de la adjudicataria, dirección diferente a la del predio adjudicado, corroborándose el incumplimiento de la cláusula ya mencionada, y se concluye que la administrada no ha desvirtuado 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 D, Lote 26, Barrio XI, Grupo Residencial 1, Sector E de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01064473 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Rubén Héctor Garay Velásquez, 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, y se concluye 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, revisados los medios probatorios, la adjudicataria no ha acreditado ejercer la posesión del predio, conforme lo establece la cláusula sexta del contrato de adjudicación, y artículo 10° 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;



**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 **MARIA CECILIA FLORES AMES**, respecto del predio ubicado en la manzana D, Lote 26, Barrio XI, Grupo Residencial 1, Sector E, del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01064473 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 10º 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  
 Distrito de Ventanilla

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

14 NOV. 2011