



MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO  
OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL Y ADMINISTRATIVO  
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **1040**-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 16 NOV. 2011

*Juan*  
JEFATURA REGIONAL DEL CALLAO

**VISTOS:**

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 18 de Agosto del 2011, el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por el adjudicatario **DOÑA PONCE ESTRELLA ELVIRA**, con Hoja de Ruta Nº 024754 de fecha 01 de Setiembre del 2011; y, el Informe Técnico Legal Nº 991-2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP de fecha 27 de Octubre del 2011; y,

16 NOV 2011

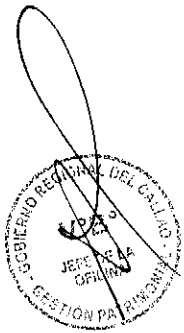
**CONSIDERANDO:**

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 el administrado **DOÑA PONCE ESTRELLA ELVIRA** respecto del predio ubicado en la Manzana E, Lote 21, Barrio XV, Grupo Residencial 5, Sector G, dentro de los límites de la U.P.I.S. Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01030574;



1040

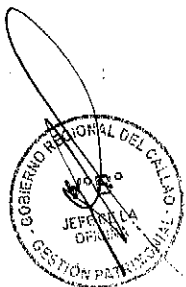
16 NOV 2011

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 24 de noviembre del 2010, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato contra **DOÑA PONCE ESTRELLA ELVIRA**, adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01030574 y ubicado en la Manzana E, Lote 21, Barrio XV, Grupo Residencial 5, Sector G, dentro de los límites de la U.P.I.S. Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, 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 08 de noviembre del 2010, según cargo de notificación de fecha 18 de Agosto del 2011; los adjudicatarios ofrecen los medios probatorios dentro del plazo de ley, según Hoja de Ruta N° 024754, de fecha 01 de Setiembre del 2011;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 024754, de fecha 01 de setiembre del 2011, la adjudicataria **DOÑA PONCE ESTRELLA ELVIRA**, indica ser legítima propietaria al encontrarse debidamente inscrita ante la SUNARP, que reconoce la cláusula sexta del contrato de adjudicación, la cual consistía en múltiples obligaciones siendo una de ellas la de concluir la habilitación urbana y fijar residencia habitual en el predio adjudicado, la administrada refiere mediante su descargo, la posesión efectiva del terreno se debe computar a partir de enero del año 1995, ya que esa fue la fecha que se inscribió dicha propiedad de acuerdo a la copia literal que adjunta, indica que tomó posesión colocando un cerco de esteras, construyendo una vivienda a base de palos y plástico y un cilindro para el agua, pues reconoce que no había servicios básicos, según refiere que en el año 1996 fueron víctimas de saqueos y despojo de sus pertenencias, aprovechando sus salidas al trabajo, no formulando la denuncia respectiva por no haber un módulo policial en la zona, pese a dicha situación, prosiguieron con los trámites de titulación ante Codelica, luego los beneficiarios usurpados, logramos formar la Cooperativa de Vivienda Cosmovisión para defender nuestros derechos, logrando el desalojo de los usurpadores, gracias al apoyo policial, que en el año 2002 por su estado de necesidad, falta de recursos económicos y problemas de salud, se vio en la obligación de trabajar como guardiana en el Distrito de Barranco, lugar donde vive hasta ahora junto con sus hijos, siendo este el motivo por el cual no pudo cumplir con la cláusula sexta, ya que la posesión de terreno jamás fue de manera pacífica, anexando copia simple del DNI, copia literal del predio, copia del contrato de adjudicación, copia de la solicitud de inscripción del predio ante la municipalidad de Ventanilla, copia de la constancia de enterado emitido por la Policía Nacional de Perú, recorte periodístico donde informan de la invasión realizada en Pachacutec, por lo que se colige que efectivamente ha incumplido con la cuarta causal de la cláusula sexta del contrato de adjudicación que indica "Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado",





RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **1040**-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

concordante con lo establecido en el artículo 5º de la Ley N° 28703, que indica: "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", encontrando como domicilio real en el escrito de la referencia y DNI de la administrada, dirección diferente a la del predio adjudicado, corroborándose el incumplimiento de la cláusula ya mencionada;

18 NOV. 2011

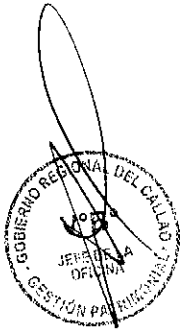
Que, a mayor abundamiento se tiene de autos el Informe Técnico Legal de Vistos, en el que se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana E, Lote 21, Barrio XV Grupo Residencial 5, Sector G, dentro de los límites de la U.P.I.S. Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla., Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01030574 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a las personas de Don Juez Heraclio Jara Aponte y Doña Elva López Sánchez, quienes manifiestan 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 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 medios probatorios, el adjudicatario 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 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 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 los administrados **DOÑA PONCE ESTRELLA ELVIRA**, respecto del predio ubicado en la Manzana E, Lote 21, Barrio XV, Grupo Residencial 5, Sector G, dentro de los límites de la U.P.I.S. Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla., Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01030574 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 los administrados 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 Nº 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

16 NOV. 2011  
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

*[Handwritten signature]*  
.....  
Abog. Luis Riva de Niebla Rivas  
Jefe de la Oficina de Trámite Documental  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE**

*[Handwritten signature]*  
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