



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

17 NOV. 2011

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **1081**-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 17 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 11 de Noviembre del 2010, el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por el adjudicatario Cipriano Juan Maiqui Yllajjanqui, con Hoja de Ruta Nº 023293, del 28 de Noviembre del 2010; y, el Informe Técnico Legal Nº 1216-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 11 de Noviembre del 2011; y,

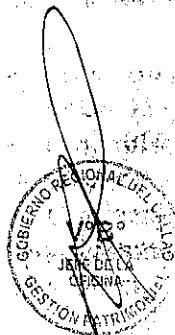
**CONSIDERANDO:**

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 el administrado **CIPRIANO JUAN MAIQUI YLLAJJANQUI**, respecto del predio ubicado en la Manzana H, Lote 32, Barrio XIII, Grupo Residencial 1, Sector F, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01028017;



1081

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

17 NOV. 2011

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 Cipriano Juan Maiqui Yllajanqui, adjudicatario del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01028017, y ubicado en Manzana H, Lote 32, Barrio XIII, Grupo Residencial 1, Sector F 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 2008, según cargo de notificación de fecha 11 de Noviembre del 2010, el adjudicatario ofrece medios probatorios fuera del plazo de ley, según Hoja de Ruta N° 023293, de fecha 28 de Noviembre del 2010;

Que, esta Jefatura verifica de autos, que se presenta documentación fuera del plazo concedido, por lo que, con la finalidad de no vulnerar el derecho de defensa del adjudicatario, procede a analizar el descargo presentado mediante escrito signado con Hoja de Ruta N° 023293, de fecha 28 de Noviembre del 2010, el adjudicatario Cipriano Juan Maiqui Yllajanqui presentó su descargo señalando que nunca pudo cumplir con la adjudicación por cuanto no se le hizo entrega el predio, que en el año 1995 se produjo una masiva invasión por la que fue privado de la propiedad del lote, por lo que no pudiendo cumplir con la cláusula sexta del contrato, por causas que no le son imputables, motivo por el cual manifiesta que se allana al pedido de resolución de contrato y conforme al Art. 1372 solicita la restitución de sus pagos realizados por derecho de transferencia, así como, el pago indemnizatorio, por los daños y perjuicios ocasionados, al haber la Municipalidad Provincial del Callao y al Municipalidad Distrital de Ventanilla formalizado la posesión de las personas que usurparon violentamente el lote, anexando como medios probatorios copia de Documento Nacional de Identidad N° 09229791 perteneciente a Cipriano Juan Maiqui Yllajanqui, fecha de inscripción 31/07/1997, domicilio Jr. Moquegua 155, Carabayllo, Lima, copia de contrato de adjudicación de fecha 27 de Setiembre de 1993; de lo que se colige que el adjudicatario presenta copia del contrato de adjudicación, verificándose que las partes por mutuo acuerdo, consignaron una cláusula sexta - *cláusula resolutive*, por la cual, el adjudicatario se obligaba a cumplir ciertos requerimientos -*quedando condicionado el contrato de adjudicación hasta su cumplimiento*-, siendo uno de ellos ejercer vivencia en el lote adjudicado, 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 del adjudicatario, de los



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

17 NOV. 2011

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 1081-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

descargos presentados por el administrado, este presenta el DNI por el cual se verifica que el adjudicatario ubicó su residencia en lugar distinto del lote adjudicado, y de sus descargos manifiesta que se allana parcialmente a la resolución de contrato, por lo que siendo el contrato *ley entre las partes*, ambos contratantes convinieron en establecer las causales de resolución del contrato, y de la Ley y su Reglamento en mención se establece el procedimiento administrativo, consecuentemente no surge indemnización o restitución alguna, por lo que a su allanamiento el administrado ratifica el incumplimiento de la cláusula sexta del contrato;

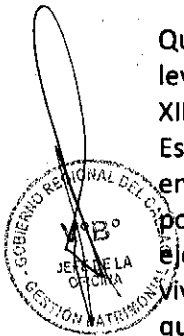
Que, se corrobora el Informe Técnico Legal de Vistos, en el que se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana H, Lote 32, Barrio XIII, Grupo Residencial 1, Sector F de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01028017 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a las personas de Claudia Guzmán Coronado, quien manifestó ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, ocupando el 95% 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 medios probatorios, el adjudicatario afirma su incumplimiento a 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 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;

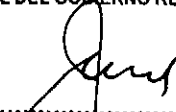
Que, la competencia de ésta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en la Ordenanza Regional N° 000016 de fecha 20 de Junio del 2011; con las facultades y competencia delegadas mediante los dispositivos legales glosados, ésta Jefatura emite 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 el administrado CIPRIANO JUAN MAIQUI YLLAJANQUI, respecto del predio ubicado en Manzana H, Lote 32, Barrio XIII, Grupo Residencial 1, Sector F del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01028017 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; al haber incurrido en causal de Resolución de Contractual contenida en el cuarto párrafo de la



1081

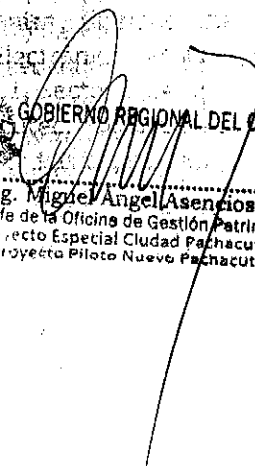
  
.....  
**JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS**  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

17 NOV. 2011

cláusula sexta del contrato de adjudicación, la misma que concuerda con el literal e) del artículo 10º del Reglamento de la Ley Nº 28703 aprobado por Decreto Supremo Nº 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, al administrado 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.

**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