



18 NOV. 2011

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1148-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

Callao, 18 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 03 de agosto del 2011, el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por el adjudicatario **JORGE GOMEZ LOAYZA**, con Hoja de Ruta Nº 023558 de fecha 19 de agosto del 2011; y, el Informe Técnico Legal Nº 1221-2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPNP de fecha 11 de Noviembre del 2011; y,

CONSIDERANDO:

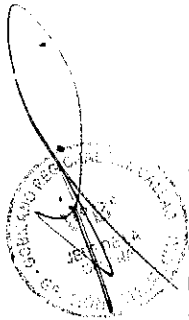
Que, mediante Ley Nº 28703, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de Reversión a favor del Estado, de aquellos terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta 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 **JORGE GOMEZ LOAYZA** respecto del predio ubicado en la Manzana D, Lote 21, Barrio XII, Grupo Residencial 3, Sector F, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01026656;

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



18 NOV. 2011

1148

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

respetando la zonificación y uso del terreno; 3. A no transferir en venta 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 Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2010, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato contra **JORGE GOMEZ LOAYZA**, adjudicatario del predio inscrito en la Partida Electrónica Nº P01026656 y ubicado en Manzana D, Lote 21, Barrio XII, Grupo Residencial 3, Sector F, 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 03 de agosto del 2011, el adjudicatario ofrece los medios probatorios antes de ser notificado, según Hoja de Ruta Nº 023558 de fecha 19 de agosto del 2011;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro Nº 023558 de fecha 19 de agosto del 2011, el adjudicatario **FELIX AUGUSTO CASTILLO CRUZATE** presentó su descargo señalando que, por convenir a su derecho y habiendo tomado conocimiento del Procedimiento Administrativo, solicita la conclusión de la Resolución que da inicio al Procedimiento de Resolución de Contrato, por haber operado la prescripción del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre del año 1993, asimismo se reconozca su derecho de propiedad de su lote ubicado Manzana D, Lote 21, Barrio XII, Grupo Residencial 3, Sector F Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en el código de Predio Nº P01026656; materia del presente procedimiento administrativo y formular sus descargos de acuerdo a Ley: Ha tomado conocimiento que su representada ha iniciado un procedimiento administrativo de Resolución Contrato / Reconocimiento del Derecho de Propiedad, los documentos anexados a la presente el recurrente ha cumplido a cabalidad con lo estipulado en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación (...), ha cumplido con lo señalado en el Contrato de Adjudicación específicamente en la cláusula sexta, debe procederse al reconocimiento irrestricto de su propiedad y por consiguiente la anotación preventiva que pesa sobre la misma, máxime si se tiene en cuenta que la cláusula sexta literalmente señala sobre las causales de resolución de contrato, habiendo transcurrido a la fecha 17 años de haber adquirido a Título Oneroso su lote de terreno, debiendo respetar el derecho de propiedad que tiene sobre dicho bien inmueble, el mismo que se encuentra amparado por el artículo 2º inciso 16 de la Constitución Política del Perú; asimismo, ha cumplido con pagar el precio de su lote al Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y que dicho proyecto tenía la obligación de habilitar e instalar los servicios básicos como agua, desagüe y luz, situación que no se ha cumplido (...). Además refiere, que en octubre del año del 2008, ha sido despojado de la posesión de su bien inmueble materia de Resolución de Contrato, por lo que ha iniciado una batalla legal ante el Juzgado Mixto de Ventanilla, con la finalidad que la ocupante precaria de su lote de vivienda la Sra. Edith Vega Rojas desocupe su bien inmueble. Por lo que en el presente caso ha cumplido a cabalidad con el Contrato como demuestra con los documentos que adjunta, asimismo deberá tenerse en cuenta que ha operado la prescripción, anexando los siguientes documentos: Copia de Documento Nacional de Identidad, copia Literal, copia de Contrato de Adjudicación;

Que, de lo que se colige que el adjudicatario adquirió el lote de terreno por el Ministerio de Vivienda y Construcción, además se verifica que al momento de la celebración, las partes pactaron por mutuo acuerdo consignar una cláusula resolutoria - *estando condicionada la*



11-8 NOV. 2011

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **1148** -2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

propiedad-, inscrita como anotación preventiva en el Asiento 00002, de la Partida Electrónica Nº P01026656, siguiéndose como consecuencia el procedimiento administrativo establecido en la Ley No. 28703 y su Reglamento Nº 015-2006-VIVIENDA, y, mediante Decreto Supremo Nº 002-2007-VIVIENDA, publicado con fecha 11 de enero del 2007, se establece que toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, se entenderá hecha a su titular, el Gobierno Regional del Callao; con la finalidad de iniciar el procedimiento administrativo que concluirá resolviendo o reconociendo el contrato de adjudicación, el adjudicatario manifiesta que ha cumplido con todos los requerimientos del contrato, pero del DNI otorgado como medio probatorio se desprende que desde el año 2003 *-fecha de inscripción del DNI-* que el administrado consignó su domicilio en lugar distinto al lote adjudicado, por lo que se desprende que no ha prescrito el procedimiento administrativo, y se concluye que el administrado 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 Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP;

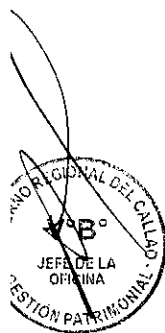
Que, a mayor abundamiento se tiene de autos el Informe Técnico Legal de Vistos, en el que se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana D, Lote 21, Barrio XII, Grupo Residencial 3, Sector F de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01026656 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a las personas de Juan Vega Rojas y Nancy Poccorpachi Salazar, quienes manifestaron ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, ocupando totalmente el lote para uso de vivienda; contando el predio con una edificación buena 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 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;

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 **JORGE GOMEZ LOAYZA** respecto del




1148

1-8 NOV. 2011

predio ubicado en Manzana D, Lote 21, Barrio XII, Grupo Residencial 3, Sector F del Proyecto
JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS
Especialidad Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N°
201026656 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, 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 N° 27444 - Ley del
Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.


GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Abog. Miguel Ángel Ascencios Vega
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y
Proyecto Piloto Nueva Pachacutec