



23 NOV. 2011

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1225-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao,

23 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 05 de Noviembre del 2010, el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por la adjudicataria **MARITZA DIAZ SANCHEZ**, con Hoja de Ruta Nº 021879 de fecha 11 de Noviembre del 2010; y, el Informe Técnico Legal Nº 1371-2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP de fecha 17 de Noviembre del 2011; y,

**CONSIDERANDO:**

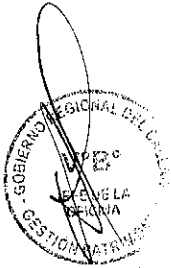
Que, mediante Ley Nº 28703, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de Reversión a favor del Estado, de aquellos terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta 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 **MARITZA DIAZ SANCHEZ** respecto del predio ubicado en la Manzana E, Lote 22, Barrio X, Grupo Residencial 1, Sector E, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01024046;

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



23 NOV. 2011

1225

Jorge  
JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS

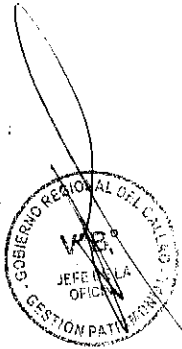
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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 **MARITZA DIAZ SANCHEZ**, adjudicataria del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01024046 y ubicado en Manzana E, Lote 22, Barrio X, 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 N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2010, según cargo de notificación de fecha 05 de Noviembre del 2010, el adjudicatario ofrece los medios probatorios dentro del plazo de ley, según Hoja de Ruta N° 021879 de fecha 11 de Noviembre del 2010;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 021879 de fecha 11 de Noviembre del 2010, la adjudicataria **MARITZA DIAZ SANCHEZ** presentó su descargo señalando que, con relación a la cláusula sexta dice: que antes del vencimiento del plazo establecido, el Gobierno Central, emitió las normas legales que prorrogaban la aplicación de la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, de acuerdo al Acta de Entrega de posesión de terreno que se firmó entre la dirigencia de su Cooperativa y la Jefatura del PECP físicamente solo se recepción las obras de terrenos totalmente vacías solo con puntos o hitos fijados en cada esquina de las manzanas, mas no con obras primarias (red de agua y alcantarillado, vías de acceso). Asimismo, con objeto de instalarse físicamente, realizaron contratos para la construcción de módulos los cuales después de ser instalados y entregados a los adjudicatarios desaparecieron, estos y otros actos fueron comunicados al PECP, para su oportuna intervención sobre todo en las invasiones que se dieron continuamente y que inicialmente se contó con el apoyo del PECP, que posteriormente en forma reiterada fue denegada por CTAR – CALLAO aduciendo que por ser terreno de particulares no era su responsabilidad, contraviniendo lo que se menciona en el segundo punto cláusula cuarta del Acta de Entrega de Posesión de terrenos, a ver esta negativa la Cooperativa solicitó apoyo a los otros Órganos Gubernamentales y del orden, pidiendo garantías personales y posesionarios de los terrenos de su propiedad ya que fueron amenazados por los invasores. Finalmente el Ministerio de Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, emite la R.M. N° 699-97-15.04 del 29.12.97 que establece las normas a fin de adecuar responsabilidades de adjudicación de terrenos del PECP en el proceso que establece la Ley N° 26878, esta Resolución Ministerial considera cumplido el compromiso de los adjudicatarios, la iniciación de los trámites para la autorización de la habilitación progresiva de las tierras adjudicadas ante la Municipalidad Distrital De Ventanilla; en cuanto a los puntos 2°, 3° y 4° de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, no se ha incurrido en falta alguna ya que los terrenos se encuentran invadidos. Por lo que solicita téngase en cuenta el Artículo 70° de la Constitución Política del Estado, que dispone: El derecho de propiedad es inviolable (...) A nadie puede privarse de su propiedad, sino exclusivamente por causa de Seguridad Nacional o necesidad pública declara por Ley y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio (...). Además refiere que en el Gobierno dictatorial del Sr. Fujimori, se promovió la invasión de los terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, aparte de lo ya mencionado, no les fue posible cumplir con lo dispuesto en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, por cuanto su terreno estaba invadido, Por lo que sugiere promueva una conciliación entre los llamados





23 NOV. 2011

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

**RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1225-2011-GRC/GA-OGP-JPECP**

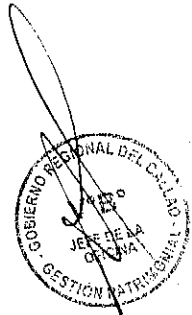
invasores o poseionarios y los adjudicatarios originales de los terrenos del proyecto en referencia, a fin de que se llegue a un acuerdo para la transferencia o enajenación de su propiedad, en el peor de los casos tendrían que entablar una Acción Judicial contra los mismos, anexando como medios probatorios: Copia de Resolución Ministeriales; Acta de Entrega de posesión de terreno, copia de Cartas a Sedapal y Edelnor a fin de contar servicios, contrato de servicio, copia de garantías personales, copia de Oficio a la Municipalidad de Ventanilla;

Que, de lo que se colige que al momento de la celebración, las partes pactaron por mutuo acuerdo consignar una cláusula resolutoria *-estando condicionada la propiedad-*, inscrita como anotación preventiva en el Asiento 00002, de la Partida Electrónica Nº P01024046, 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, 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 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 E, Lote 22, Barrio X, 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 Nº P01024046 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Flor De María Guillen Huancas, 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 10º 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 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;



23 NOV. 2011

1225

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

**PRIMERO: DECLARAR** la Resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de Septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y la administrada **MARITZA DIAZ SANCHEZ**, respecto del predio ubicado en Manzana E, Lote 22, Barrio X, Grupo Residencial 1, Sector E del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01024046 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: NOTIFIQUESE** 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  
*Miguel Angel Asencios Vega*  
Abog. Miguel Angel Asencios Vega  
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial  
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y  
Proyecto Piloto Nueva Pachacutec