



23 NOV. 2011

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **1235**-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 04 de Noviembre del 2010, el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por el adjudicatario **JESUS ATILIO VALVERDE VALLADARES**, con Hoja de Ruta Nº 021110, del 26 de Julio del 2011 y Hoja de Ruta Nº 023589, del 19 de Agosto del 2011; y, el Informe Técnico Legal Nº 1347-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 16 de Noviembre del 2011; y,

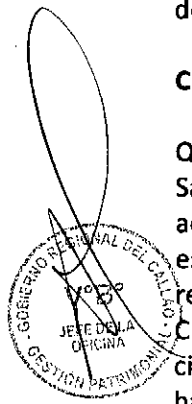
**CONSIDERANDO:**

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 los administrados **REBECA HILDELIZA CABANILLAS CABRERA** y **JESUS ATILIO VALVERDE VALLADARES**, respecto del predio ubicado en la Manzana F, Lote 14, Barrio XIII, Grupo Residencial 3, Sector F, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01028374;



23 NOV. 2011

1235

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

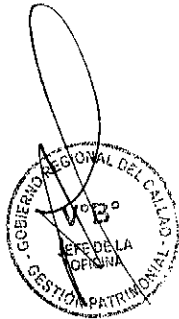
En la cláusula sexta del citado contrato se establece: "El beneficiario se obliga bajo pena de terreno que se adjudica, una vivienda para habitarla, en un plazo que no exceda de los tres (03) años contados a partir de la firma del contrato; 2. A no subdividir el inmueble que se adjudica y construir respetando 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 **REBECA HILDELIZA CABANILLAS CABRERA y JESUS ATILIO VALVERDE VALLADARES**, adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01028374, y ubicado en Manzana F, Lote 14, Barrio XIII, Grupo Residencial 3, Sector F, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - 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 2010, según cargo de notificación de 04 de Noviembre del 2010, el adjudicatario ofrece sus descargos fuera del plazo otorgado, según Ruta N° 021110, del 26 de Julio del 2011;

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 de la adjudicataria, procede a analizar el descargo presentado mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 021110, del 26 de Julio del 2011, el adjudicatario JESUS ATILIO VALVERDE VALLADARES presentó su descargo señalando que, por error involuntario el día 04 de Noviembre del 2010, le notificaron en su antiguo domicilio, ubicado en Jr. Marco Polo N° 653 Interior 4 – Callao, siendo su domicilio actual el indicado líneas arriba; tomó posesión de su terreno en el año 1994 hasta 1999, en el que fue desalojado por traficantes de terreno, amenazando de muerte con palabras soeces, presenta como prueba copia de título de propiedad, además denunció ante la Comisaría del sector los cuales nunca le hicieron caso y por motivos económicos no pudo continuar con la denuncia judicial administrativa; asimismo, cumplió con la cláusula sexta del contrato, que se refiere a la vivencia por espacio de tres años, habiendo vivido cinco años en dicho predio antes señalado, no pudiendo continuar seguir residiendo en dicha morada por las continuas amenazas de muerte por parte de los traficantes de terreno, por lo cual solicita que tomen cartas en el asunto, a fin de que pueda regresar a vivir pacíficamente en la vivienda adquirida con su propio esfuerzo, ya que en la actualidad no cuenta con domicilio fijo, pernoctando en casa de un familiar, anexando los siguientes documentos: Copia de Documento Nacional de Identidad, copia de Contrato de Adjudicación, copia de tres voucher de pago de su terreno ante el Banco de la Vivienda y Banco Continental, copia de la Carta del Ministerio de Vivienda y Construcción del Proyecto Pachacutec; asimismo, con Hoja de Ruta N° 023589 del 19 de Agosto del 2011, solicita rectificación de domicilio ubicado en la Manzana 5, Lote 7 Mi Perú, Nuestra Señora de las Mercedes, Ventanilla – Callao;

Que, de lo que se colige que el adjudicatario 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 al momento de la celebración, las partes pactaron por mutuo acuerdo consignar una cláusula resolutive —*estando condicionada la propiedad*—, inscrita



1532



23 NOV. 2011

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

## RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1235-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

como anotación preventiva en el Asiento 00002, de la Partida Electrónica Nº P01028374, 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, encontrando como domicilio real en el D.N.I. del adjudicatario, dirección diferente a la del predio adjudicado, corroborándose el incumplimiento de la cláusula ya mencionada, 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 F, Lote 14, Barrio XIII, 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 P01028374 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Nila Delfina Calixto Vega, quien manifestó 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 a los adjudicatarios, 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 los administrados **REBECA HILDELIZA CABANILLAS CABRERA** y **JESUS ATILIO VALVERDE VALLADARES** respecto del predio ubicado en Manzana F,



13 NOV. 2011

*Juan*  
JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVERA  
Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Grupo Residencial 3, Sector F del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, inscrito en la Partida Registral N° P01028374 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, 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 N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

*Asencios Vega*  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Abog. Mg. Mg. Asencios Vega  
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial  
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y  
Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec