

24 NOV. 2011



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **1318**-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

Callao,

24 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 20 de Setiembre del 2011, el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por el adjudicatario **DON ORLANDO CAJO MALDONADO Y DOÑA MARGOTH ELAINE VERA ARRAÑIL**, con Hoja de Ruta N 028875 de fecha 05 de Octubre del 2011, hoja de ruta N 023497 de fecha 18 de agosto de 2011 y hoja de ruta N 025592 de fecha 23 de noviembre del 2009; y, el Informe Técnico Legal Nº 1412-2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPNP de fecha 17 de Noviembre del 2011; y,

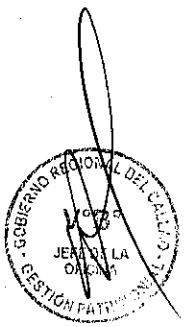
**CONSIDERANDO:**

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 el administrado **DON ORLANDO CAJO MALDONADO Y DOÑA MARGOTH ELAINE VERA ARRAÑIL** respecto del predio ubicado en la Manzana J, Lote 13, Barrio XIII, Grupo Residencial 3, Sector F, dentro de los límites de la U.P.I.S. Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01027450;



24 NOV. 2011

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

1318

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 16 de Octubre de 2008, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato contra **DON ORLANDO CAJO MALDONADO Y DOÑA MARGOTH ELAINE VERA ARRAÑIL**, adjudicataria del predio inscrito en la Partida Electrónica N° PO1028450 y ubicado en la Manzana J, Lote 13, Barrio XIII, Grupo Residencial 3, Sector F, 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 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 20 de Setiembre del 2011, el adjudicatario ofrece los medios probatorios dentro del plazo de ley, según Hoja de Ruta N° 028875, de fecha 05 de Octubre del 2011, hoja de Ruta N° 023497 de fecha 18 DE AGOSTO DE 2011 y hoja de Ruta N 025592 de fecha 23 de noviembre del 2009;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 28875, de fecha 05 de Octubre del 2011, los adjudicatarios **DON ORLANDO CAJO MALDONADO Y DOÑA MARGOTH ELAINE VERA ARRAÑIL**, cumplen con formular sus descargos manifestando que encuentran injusto el inicio del proceso de reversión que mediante Res. N° 010-2008-GRC-GA/JPECP, ya que si bien es cierto que aprovechando su ausencia, las personas de Doña Ida Marina Luis Retuerto y Agapito Tirado Abanto, violentaron su chapa de la puerta e ingresaron y se apropiaron de su vivienda, la misma que estaba construido de material machambrado, siendo estos actos constatados por la Policía Nacional del Perú, iniciando los adjudicatarios ante el Juzgado Transitorio Penal de Ventanilla, las acciones legales, denunciando a las personas de Doña Ida Marina Luis Retuerto y Don Agapito Tirado Abanto por el delito de usurpación Agravado, los mismos que se encuentran ventilando bajo el expediente 274-2007, el mismo que ya se encuentra en etapa de lanzamiento, toda vez que en primera y segunda instancia se ha ordenado la devolución del inmueble materia de dichos autos y el pago de una reparación civil a favor de los adjudicatarios, adjuntando copia legalizada de el tributo del pago del impuesto Predial a la Municipalidad de Ventanilla, Copia legalizada del Comprobante de Inscripción a través del estado de cuentas corrientes emitida por la Municipalidad de Ventanilla, Copia legalizada de petición catastral de fecha 18 de enero del 2007, Copia legalizada de la Sentencia de Vista de fecha 10 de Agosto de 2011, Expedida por la Sala Mixta Transitoria de Ventanilla, Constancia y Copia del ingreso del escrito presentando por los adjudicatarios al Juzgado Penal Transitorio Exp. 274-2007, donde se requiere la devolución del inmueble, bajo proceso de iniciar la ejecución forzada, original de la copia literal del inmueble bajo el N° 1028450, fotos donde se aprecia a los adjudicatarios realizando trabajo de carpintería en el lote adjudicado, copia simple del titulo de propiedad, copia legalizada del recibo N° 149 a favor del Proyecto Especial



24 NOV. 2011



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

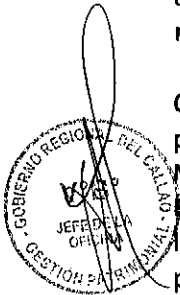
**RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1318-2011-GRC/GA-OGP-JPECYP/INT**

Ciudad Pachacutec, copia legalizada de proformas entregadas por la Maderera Espinoza, sobre el proceso Judicial que se encuentra ventilando ante el Juzgado Penal transitorio Penal de Ventanilla, debemos manifestar que de acuerdo a la Ley de Procedimientos Administrativos. Ley Nº 27444 Art. 63.2, que a la letra dice "Sólo por ley mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa", es decir sin mandato judicial que ordene la no atribución que la ley nos ampara para resolver el presente proceso; 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", concordante con lo establecido en el artículo 5º de la Ley Nº 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 DNI de los administrados, distinto al lote adjudicado, corroborándose el incumplimiento de la cláusula ya mencionada;

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 J, Lote 13, Barrio XIII Grupo Residencial 3, Sector F, 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 Nº P01028450 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a las personas de Don Agapito Tirado Abanto y Doña Ida marina Luis Retuerto, 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 de este modo 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;



24 NOV. 2011

1318

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

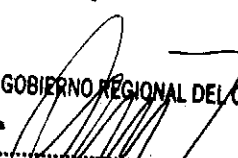
**PRIMERO: DECLARAR** la Resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de Septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y la administrada **DON ORLANDO CAJO MALDONADO Y DOÑA MARGOTH ELAINE VERA ARRAÑIL**, respecto del predio ubicado en la Manzana J, Lote 13, Barrio XIII, Grupo Residencial 3, Sector F, 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° P01028450 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**



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