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

25 NOV 2011

**RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1343-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**

Callao, 25 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 30 de enero del 2010, el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por LUIS FELIPE PACHAS MENDOZA, con Hoja de Ruta Nº 003216 del 10 de Febrero del 2010; y, el Informe Técnico Legal Nº 1153-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP del 11 de Noviembre del 2011; y,

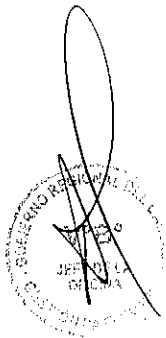
**CONSIDERANDO:**

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 los administrados don LUIS FELIFE PACHAS MENDOZA y doña DIOSELINDA YACAN DE PACHA, el predio ubicado en la Manzana C, Lote 09, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral Nº P01031065.



1343

  
JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS

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

25 NOV 2011

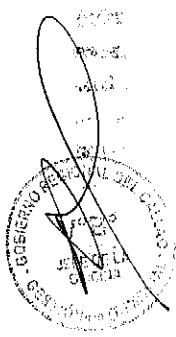
Que, en la cláusula sexta del citado contrato se establece: "El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: 1. Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitarla, en un plazo que no exceda de los tres (03) años 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 Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2010, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, contra don LUIS FELIPE PACHAS MENDOZA y doña DIOSELINDA YACAN DE PACHA, Adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Registral Nº P01031065, ubicado en Manzana C, Lote 09, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, 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 2008, según cargo de notificación de fecha 30 de Enero del 2010; los Adjudicatarios presentan sus descargos dentro del plazo de ley, según Hoja de Ruta Nº 003216, de fecha 10 de febrero del 2010, adjuntando entre otros documentos, fotocopia de la copia literal del predio P01031065, copia del contrato de adjudicación, copia de constancia de ser socios de la Cooperativa Unión que al 02 de abril del 2006 se denomina Asociación de Vivienda la Unión, copias de piezas procesales del proceso judicial de desalojo por ocupación precaria respecto de la posesión del predio ubicado en Manzana C, Lote 09, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, contra sus ocupantes Luis Antonio Pachas Yancan y Rosario Fortunata Paz Peña, el cual cuenta con Sentencia contenida en la Resolución Nro. 10 de fecha 22 de junio del 2009, dictada por el Juez del Tercer Juzgado Mixto de Ventanilla que declara fundada la demanda, la misma que aparece consentida mediante Resolución Nro. 11 de fecha 07 de agosto del 2009.

Que, el artículo 64 de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General establece que cuando durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas. Recibida la comunicación, y sólo si estima que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, la autoridad competente para la resolución del procedimiento podrá determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio. La resolución inhibitoria es elevada en consulta al superior jerárquico, si lo hubiere, aun cuando no medie apelación. Si es confirmada la resolución inhibitoria es comunicada al Procurador Público correspondiente para que, de ser el caso y convenir a los intereses del Estado, se apersona al proceso.

Que, en caso de autos, si bien existe un procedimiento judicial por el cual Luis Felipe Pachas Mendoza ha demandado el desalojo del inmueble ubicado en Manzana C, Lote 09, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, no resulta aplicable el artículo 64 de la Ley 27444, por cuanto el resultado del proceso judicial no afecta el pronunciamiento administrativo que se debe emitir respecto del cumplimiento de lo dispuesto por el Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993.



1343

Juan  
JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS  
Superintendente de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Los medios probatorios presentados aportados por los Adjudicatarios no desvirtúan las imputaciones contenidas en la Resolución de Inicio del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato de Adjudicación de Predio, contenido en la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP;

20 NOV. 2011

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 Manzana C, Lote 09, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01031065 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a las personas Luis Antonio Pachas Yancan y Rosario Fortunata Paz Peña, quienes han manifestado 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 que los Adjudicatarios 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, los Adjudicatarios no han 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 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 los administrados LUIS FELIPE PACHAS MENDOZA y doña DIOSELINDA YACAN DE PACHA, respecto del predio ubicado en Manzana C, Lote 09, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01031065 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; al haber incurrido en causal de Resolución Contractual contenida en el cuarto párrafo de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, la misma que concuerda con el literal e) del artículo 10º 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