

05 DIC. 2011



*Jorge Luis Rivadeneira Rivas*  
JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **1457** 2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 05 DIC. 2011

**VISTOS:**

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 10 de Octubre del 2011, el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por el adjudicatario Jorge Loayza Ochoa, con Hoja de Ruta Nº 031103, del 21 de Octubre del 2011; y, el Informe Técnico Legal Nº 1490-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 22 de Noviembre del 2011; y,

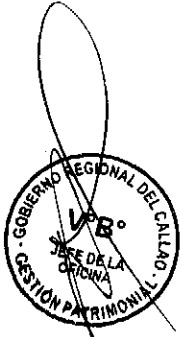
**CONSIDERANDO:**

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 LOAYZA OCHOA**, respecto del predio ubicado en la Manzana I, Lote 16, Barrio XI, Grupo Residencial 3A, Sector E, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01025718;



05 DIC. 2011

1457

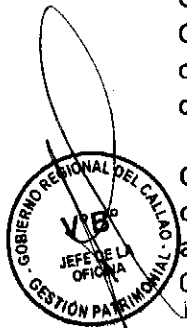
Jorge Luis Rivadeneira Rivas  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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 Jorge Loayza Ochoa, adjudicatario del predio inscrito en la Partida Electrónica Nº P01025718, y ubicado en Manzana I, Lote 16, Barrio XI, Grupo Residencial 3A, Sector E, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del 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 Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2010, según cargo de notificación de fecha 10 de Octubre del 2011, el adjudicatario ofrece medios probatorios dentro del plazo de ley, según Hoja de Ruta Nº 031103, de fecha 21 de Octubre del 2011;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro Nº 031103, de fecha 21 de Octubre del 2011, el adjudicatario Jorge Loayza Ochoa presenta sus descargos señalando que interpone recurso de apelación contra la resolución numero 010-2008-REGION CALLAO-JECP de fecha 16 de octubre del 2008 y proveído 001-2009-GRC-GA/JPECP, por cuestiones de puro derecho conforme al Artículo 209 de la Ley administrativa 27444, debiendo cancelarse el inicio del procedimiento administrativo contra su propiedad y la anotación preventiva contenida en la Partida del Registro de Propiedad Inmueble P01025718, anexando como medios probatorios, copia literal, copia de comprobante de pago Nº 18751, Nº 18750, Nº 18749, copia de declaración jurada de autoavaluo año 1996, 1995, 1994, recibo de pago de autoavaluo y arbitrios expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla Nº 0192325, 0192326, 0192357, 0192328, 0192329, 0192330, 0192331, por los años 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 copia de cédula de notificación, copia de Resolución Ministerial Nº 699-97-MTC/15.04, copia de Oficio 1920-98/MVC-SGC, expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, copia de carta notarial expedido por la Central Cooperativa de Servicios Múltiples "Ciudad Pachacútec", copia de Documento Nacional de Identidad Nº 43313229 perteneciente a Jorge Luis Loayza Ochoa, fecha de inscripción 10/12/2003, domicilio Mz. P, Lt.2, Sector Alfonso Ugarte Pamplona Alta, San Juan de Miraflores, Lima; de lo que se colige que el adjudicatario acreditan mediante documentación y de la anotación de inscripción *-acreditado en autos-* ser el titular registral del lote de terreno, así como del contenido del contrato se desprende que al momento de la celebración, pactaron por mutuo acuerdo consignar una cláusula resolutoria *-estando condicionada la propiedad-*, obligándose el adjudicatario a la realización de ciertos actos, siendo una de ellas ejercer vivencia sobre el lote; en consecuencia se inicia el procedimiento administrativo para la verificación del cumplimiento de dicha cláusula, según lo establece la Ley No. 28703 y su Reglamento Nº 015-2006-VIVIENDA, que



05 DIC. 2011



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

**RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 1457-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**

concluirá resolviendo o reconociendo el contrato de adjudicación; además anexa su DNI consignando su domicilio en lugar distinto al lote adjudicado, así como también presenta el pago del impuesto predial y arbitrios, no presentando otro medio probatorio que acredite vivencia sobre el lote de vivienda, por lo que es de concluirse 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 N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP;

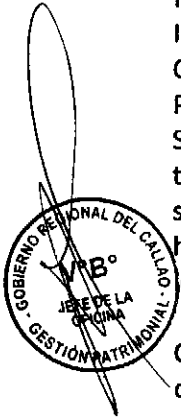
Que, a mayor abundamiento se tiene de autos el Informe Técnico Legal de Vistos, en el que se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana I, Lote 16, Barrio XI, Grupo Residencial 3A, Sector E, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01025718 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Elisa Jara Sánchez, 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 10° 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 el administrado JORGE LOAYZA OCHOA, respecto del predio ubicado en Manzana I, Lote 16, Barrio XI, Grupo Residencial 3A, Sector E del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01025718 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



1457

05 DIC. 2011

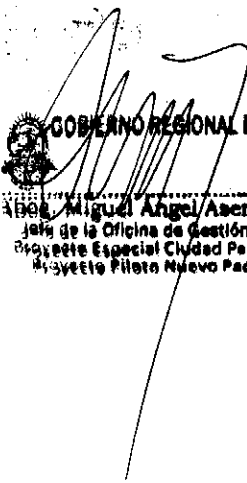
  
JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS

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

de adjudicación, la misma que concuerda con el literal e) del artículo 10º del Reglamento de la Ley Nº 28703 aprobado por Decreto Supremo Nº 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 Nº 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Miguel Angel Ascencio Vega  
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial  
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y  
Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec