

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO  
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO



28 MAR. 2012

CHRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

## RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 366 -2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao,

28 MAR. 2012

### VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 26 de Diciembre del 2011; el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por el adjudicatario Sebastian Escalante Flores, con Hoja de Ruta Nº 020937 del 2 de Noviembre del 2010, y, Hoja de Ruta Nº 004102 del 15 de Febrero del 2012, y, el Informe Técnico Legal Nº 086-2012-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 16 de Marzo del 2012; y,

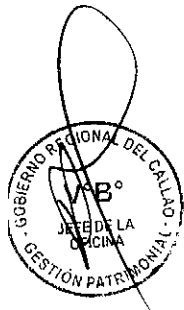
### CONSIDERANDO:

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 **SEBASTIAN ESCALANTE FLORES**, respecto del predio ubicado en la Manzana C, Lote 2, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Sector H, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01030722;



28 MAR. 2012,

CHRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

366

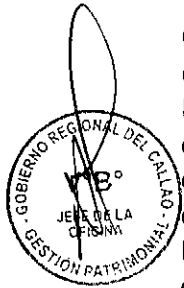
Que, en la cláusula sexta del citado contrato se establece: "El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: 1. Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitarla, en un plazo que no exceda de los tres (03) años 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 N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, contra Sebastian Escalante Flores, adjudicatario del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01030722, y ubicado en Manzana C, Lote 2, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Sector H de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, 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, antes de ser notificado con la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, el adjudicatario presenta sus descargos mediante Hoja de Ruta N° 020937 de fecha 2 de Noviembre del 2010; manifestando que; el Gobierno Regional del Callao no se encuentra autorizado por Ley para iniciar ningún proceso de reversión, cometiéndose error de interpretación y aplicación de la Ley, no siendo propietario del terreno el Gobierno Regional del Callao, solamente su administrador, encontrándose el Proyecto de Ley en el congreso para revertir y vender siendo la reversión nula de puro derecho, manifiesta que se ha dispuesto el cierre de las partidas antes de iniciarse el proceso de reversión cometiéndose un abuso de autoridad, solicita se deje sin efecto la cédula de notificación, ya que se encuentra litigando contra el usurpador del lote de terreno; anexando, copia del Documento Nacional de Identidad N° 08424922, perteneciente a Sebastian Escalante Flores, con domicilio sito en Mz. L, Lt. 10 Anexo 2, Distrito San Antonio, Provincia Huarochiri, Departamento de Lima, copia literal, de lo que se colige que; según lo dispuesto por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, que toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacutec se entenderá con su titular Gobierno Regional del Callao, siendo esta entidad la que dispuso el inicio del procedimiento administrativo, y la anotación preventiva en Registros Públicos, lo que no significa el cierre de partida como manifiesta el administrado, sino que sea de conocimiento público dicho procedimiento, no vulnerándose derecho alguno del adjudicatario;

Que, notificada la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 26 de Diciembre del 2011, el adjudicatario presenta sus descargos, según Hoja de Ruta N° 004102, de fecha 15 de Febrero del 2012;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 004102, de fecha 15 de Febrero del 2012, el adjudicatario Sebastian Escalante Flores, presentó dentro del plazo, sus descargos señalando que ha vivido en el lote de terreno con su familia cerca de 12 años, que por cuestiones de trabajo se traslado a la ciudad de San Antonio, Huarochiri, y posteriormente





28 MAR. 2012

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CR  
Jefe de la Oficina de Archivo Documentario y Arch.  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

## RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1366 -2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

llevo a su familia, que semanalmente viajaba a ver el lote de terreno, y que en el 2005 terceras personas se apoderaron del lote y pertenencias, denunciando ante la Comisaría de Pachacutec, que tiene un proceso de Desalojo con el Expediente Nº 369-2010-CI para dictar sentencia, manifiesta que ha cumplido con la cláusula sexta del contrato de adjudicación, que se encuentra prescrito por tratarse de un contrato celebrado hace mas de diez años; no anexa medios probatorios; de lo que se colige que el administrado es el titular del predio, verificándose que las partes por mutuo acuerdo, consignaron una cláusula sexta – *cláusula resolutive*, por la cual, el adjudicatario se obligaba a cumplir ciertos requerimientos –*quedando condicionado el contrato de adjudicación hasta su cumplimiento*-, siendo uno de ellos ejercer vivencia, y de conformidad con la Ley 28703, y, su Reglamento Nº 015-2006-VIVIENDA se sigue el procedimiento administrativo, el que culminará reconociendo o resolviendo el derecho de propiedad de los adjudicatarios, verificando el cumplimiento de la cláusula sexta, la Carta Magna reconoce en su Art. 62, la libertad de contratar según las leyes vigentes, por lo que es válido decir que el procedimiento administrativo de reversión, sigue lo dispuesto por las partes contratantes, de su manifestación se establece que por razones de trabajo el administrado y su familia viajaron a Huarochiri, regresando semanalmente al lote para cuidarlo, de su manifestación se verifica que no ejercía vivencia en el lote de terreno adjudicado, adicionalmente manifiesta que existe un proceso judicial de desalojo, no anexando medio probatorio alguno que acredite lo mencionado por el administrado, así como de la presentación del DNI se verifica que ha fijado residencia en lugar distinto, del adjudicado, por lo que es de concluirse que 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 C, Lote 2, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Sector H, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01030722 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Charles Smith Remicio Vicente, ocupando la totalidad del inmueble, quien manifiesta ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote; contando el predio con una edificación regular 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, 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

28 MAR 2012

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

366

pertinente resolver, imponiéndosele la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de Septiembre de 1993;


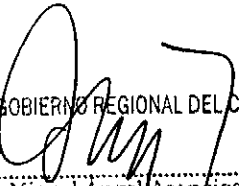
Que, la competencia de ésta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en la Ordenanza Regional N° 000016 de fecha 20 de Junio del 2011; con las facultades y competencia delegadas mediante los dispositivos legales glosados, ésta Jefatura emite 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 SEBASTIAN ESCALANTE FLORES, respecto del predio ubicado en Manzana C, Lote 2, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Sector H, del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01030722 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 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, 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 N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
  
Abog. Miguel Angel Ascencios Vega  
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial  
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y  
Proyecto Pítoo Nuevo Pachacutec