



CERTIFICO QUE EL PRESENTE INSTRUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRÁ EN EL ARCHIVO CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

23 MAYO 2012

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

**RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 805 -2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP**

Callao,

23 MAYO 2012

**VISTOS:**

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 15 de Junio del 2011; el escrito presentado por el adjudicatario Teodoro Chunching Bautista, con Hoja de Ruta N° 024780 del 17 de Diciembre del 2010, Hoja de Ruta N° 017738 del 22 de Junio del 2011, Hoja de Ruta N° 022880 del 12 de Agosto del 2011, Hoja de Ruta N° 030671 del 19 de Octubre del 2011, y, el Informe Técnico Legal N° 354-2012-GRC/GA-OGP/JPECPYPNP, del 23 de Abril del 2012; y,

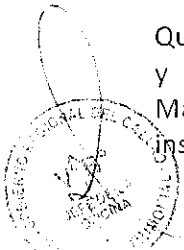
**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Ley N° 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 N° 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 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 N° 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 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 N° 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 **TEODORO CHUNCHING BAUTISTA**, respecto del predio ubicado en la Manzana G, Lote 6, Barrio XII, Grupo Residencial 5, Sector F, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01027165;



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

305

CRISTHIAN OMAJ HERNANDEZ DE LA CRUZ  
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 N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, contra Teodoro Chunching Bautista, adjudicatario del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01027165, y ubicado en Manzana G, Lote 6, Barrio XII, Grupo Residencial 5, Sector F 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° 024780 de fecha 17 de Diciembre del 2010; manifestando que ha sido injustamente despojado de la posesión del inmueble de su propiedad, por Margarita Yarleque de Gutierrez, por lo cual a interpuesto demanda de desalojo por ocupación precaria, con el Expediente N° 00383-2010-0-0702, ante el Juzgado Mixto de Ventanilla, manifiesta que de manera injusta y arbitraria se ha efectuado la anotación preventiva, no teniéndose en cuenta que fue despojado de la posesión y que esta Jefatura tenía conocimiento de dicho despojo; anexa como medios probatorios constancia expedida por la Asociación de Vivienda Residencial "Mar y Cielo" del año 2003, copia de inscripción de la Asociación de Vivienda Residencial "Mar y Cielo", copia literal, Certificado de Vivencia expedida por la Asociación Pro - Vivienda "Sol y Mar" del año 2002, copia de carta N° 990-2007-GRC/GA/JPECP, de lo que se colige que esta Jefatura viene realizando el procedimiento administrativo, establecido por la Ley N° 28703 y su Reglamento, estando incurso todos los lotes de terreno que fueron adjudicados en el año 1993, por el Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, por lo que se inscribe la anotación preventiva en Registros Públicos, no vulnerándose derecho alguno de los adjudicatarios, sino más bien se da cumplimiento a la cláusula sexta del contrato de adjudicación, a su manifestación que esta Jefatura tenía conocimiento de su despojo, debido a su comunicación que realizó el administrado, mediante Hoja de Ruta N° 010036 del 25.05.07, y 022622 del 14.11.07, es de expresar que el administrado no presentó documento que acredite la defensa de su propiedad ante el órgano jurisdiccional correspondiente, sino tan solo manifiesta que se encuentra tramitando, con el expediente N° 00383-2010-0-0702, ante el Juzgado Mixto de Ventanilla una demanda de desalojo;

Que, notificada la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 15 de Junio del 2011, el adjudicatario presenta sus descargos, según Hoja de Ruta N° 017738, de fecha 22 de Junio del 2011;





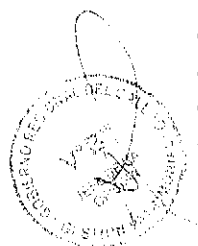
CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO  
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

23 MAYO 2012

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1805 -2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro Nº 017738, de fecha 22 de Junio del 2011, el adjudicatario Teodoro Chunching Bautista, presentó dentro del plazo, sus descargos señalando que presenta recurso de Reconsideración a la Resolución Nº 010-2008-GRC-GA/JPECP del 16.10.2008, manifiesta que no ha incumplido la cláusula sexta del contrato de adjudicación, ya que desde de sus orígenes ha vivido en el predio, hasta que Margarita Yarleque de Gutierrez lo despojó del terreno, interponiendo el adjudicatario demanda de desalojo por ocupación precaria, bajo el expediente Nº 00010-2011 ante el juzgado Mixto de Ventanilla, manifiesta que de manera injusta se ha inscrito la anotación preventiva no teniéndose en cuenta el despojo que sufrió y que la Jefatura tenía pleno conocimiento; anexa como medios probatorios; copia legalizada de certificado de vivencia expedido por la Asociación Pro Vivienda "Sol y Mar" del año 2002, copia de constancia expedido por la Asociación de Vivienda Residencial "Sol y Mar" del año 2003, copia de inscripción de la Asociación de Vivienda Residencial Mar y Cielo ante Sunarp, copia literal, copia de la Resolución Dos expedido por el Juzgado Mixto de Ventanilla, Expediente Nº 00010-2011-0-0702-JM-CI-01, copia de Carta Nº 990-2007-GRC/GA/JPECP expedida por la Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, copia de Hoja de Ruta Nº 022622; de lo que se colige que según el artículo 206 ítem 2 de la Ley No. 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, indica que sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por el interesado para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo. Que, la Resolución No. 010-2008-GRC-GA/JPECP de fecha 16.10.08, declara iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, dispone se registre la anotación preventiva, y otorga al administrado, terceros administrados, adjudicatarios originales y titulares registrales comprendidos dentro del procedimiento, un 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 (artículo 8 del Reglamento), no siendo dicho acto administrativo impugnabile, pues no constituye un acto definitivo que pone fin a la instancia, sino más bien dispone el inicio del mismo; en consecuencia a lo presentado por el administrado esta Jefatura con la finalidad de no vulnerar el derecho de defensa del administrado, considera lo presentado como descargo, de la copia literal presentada por el administrado se verifica que es el titular del predio, así como también consignaron de mutuo acuerdo, 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, el administrado presenta copia de certificado de vivencia en el cual manifiesta que *"...Chunching Bautista Teodoro... en dicho lote viene viviendo permanentemente desde 1999..."*, teniendo el administrado pleno conocimiento de la cláusula sexta el cual especifica en su inciso 4. *"Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres años a partir de la entrega"*, no habiendo cumplido éste con lo pactado en el contrato de adjudicación, presenta además constancia expedida por la Asociación de Vivienda Residencial "Mar y Cielo" sólo del



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

805

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

año 2003, adicionalmente presenta inscripción de la Asociación de Vivienda Residencial Mar y Cielo, fundada el 25.11.2002. con posterioridad a la adjudicación del lote de terreno, respecto a proceso judicial que manifiesta el administrado, este aún se encuentra en proceso, no habiendo la autoridad administrativa emitido sentencia que configure el hecho delictivo; concluyéndose que el adjudicatario 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, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 022880, de fecha 12 de Agosto del 2011, el adjudicatario Teodoro Chunching Bautista, solicitó silencio administrativo positivo por falta de pronunciamiento de Ley, Hoja de Ruta N° 017738 de 22.06.11, la misma que fue contestada mediante Carta N° 471-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP de fecha 03 de Octubre del 2011, recepcionada el 24 de Octubre del 2011, por el administrado;

Que, adicionalmente presenta mediante Hoja de Ruta N° 030671 de fecha 19 de Octubre del 2011, el adjudicatario Teodoro Chunching Bautista, señalando que existe un proceso judicial con expediente N° 000010-2011 del Juzgado Transitorio de Ventanilla, contra Margarita Yarleque de Gutierrez sobre desalojo, quien se encuentra ilícitamente en la propiedad por lo que solicita disponer a quien corresponda para descarga y conocimiento; adjunta como anexos, resolución siete respecto del Expediente N° 00010-2011-0-0702-JM-CI-01, expedido por el Juzgado Mixto Transitorio de Ventanilla, escrito presentado por Teodoro Chunching Bautista el 11 de Octubre del 2011; de lo que se colige que, se observa que adjunta Resolución Siete de fecha 23 de Setiembre del 2010, materia desalojo, no habiendo presentado una sentencia que confirme haberse configurado el desalojo, es de manifestar que la Ley del Procedimiento Administrativo General, establece en el Artículo 63.2 *"Sólo por Ley mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa"*, por lo que esta Jefatura continua con el Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato;

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 G, Lote 6, Barrio XII, Grupo Residencial 5, Sector F, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01027165 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Margarita Yarleque de Gutierrez, 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





CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
23 MAYO 2012

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

**RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 805 -2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPRM**

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 TEODORO CHUNCHING BAUTISTA, respecto del predio ubicado en Manzana G, Lote 6, Barrio XII, Grupo Residencial 5, Sector F, del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01027165 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 Ángel Asercion Vega  
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial  
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y  
Proyecto Piloto Nuevo Milenio Inter

