



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

28 JUN. 2012

CRISTHÁN OMAR HERNÁNDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo,  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

**RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1047 -2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**

Callao, 28 JUN. 2012

**VISTOS:**

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 14 de Diciembre del 2010; el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por los adjudicatarios José Mercedes Ñiquén Esqueche, y, María Julia Esqueche Barrera, con Hoja de Ruta Nº 025440 del 29 de Diciembre del 2010, y, el Informe Técnico Legal Nº 616-2012-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 20 de Junio del 2012; y,

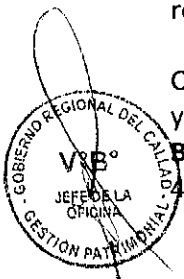
**CONSIDERANDO:**

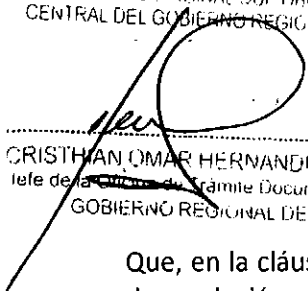
Que, mediante Ley Nº 28703, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de Reversión a favor del Estado, de aquellos terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta 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 los administrados **JOSE MERCEDES ÑIQUEN ESQUECHE, y, MARIA JULIA ESQUECHE BARRERA**, respecto del predio ubicado en la Manzana J, Lote 15, Barrio XV, Grupo Residencial, Sector G, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01030375;



  
CRISTHIAN OMAR 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 José Mercedes Ñiquen Esqueche, y, María Julia Esqueche Barrera, adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01030375, y ubicado en Manzana J, Lote 15, Barrio XV, Grupo Residencial 4, Sector G 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, notificada la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 14 de Diciembre del 2010, los adjudicatarios presentan sus descargos, según Hoja de Ruta N° 025440, de fecha 29 de Diciembre del 2010;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 025440, de fecha 29 de Diciembre del 2012, los adjudicatarios, presentaron dentro del plazo, sus descargos señalando que; una vez suscrito el contrato de adjudicación, los beneficiarios no pudieron cumplir la habilitación urbana, sin embargo instalaron una vivienda prefabricada, la que habitaron y fue destruida por quienes usurparon dichos terrenos, que en el 2001 fue invadido por Manuel Oscar Bravo Lacotera, lo que fue denunciado formulándose el atestado remitido a la Fiscalía Provincial Mixta de Ventanilla, manifiesta que no cumplieron con la cláusula sexta, pero que escapo a sus voluntades, adicionalmente menciona que habiendo transcurrido 17 años solicita la prescripción de la resolución contractual y se deje sin efecto el procedimiento administrativo; adjuntando la siguiente documentación; copia de cédula de notificación, copia de certificado de adjudicación N° 012718, copia del contrato de adjudicación, copia de denuncia expedido la comisaria de Mi Perú, el 2001, copia de recibo N° 1403, 5885, copia literal, copia de Documento Nacional de Identidad N° 07999238, perteneciente a José Mercedes Ñiquen Esqueche, fecha de emisión, domicilio Av. John F. Kennedy 368, Urb. Valdivieso, San Martín de Porres – Lima, y, copia de Documento Nacional de Identidad N° 08490795, perteneciente a María Julia Esqueche Barrera, domicilio Av. John F. Kennedy 368, Urb. Valdivieso, San Martín de Porres – Lima; de lo que se colige que las partes por mutuo acuerdo, consignaron en el contrato de adjudicación, una cláusula sexta – *cláusula resolutive*, por la cual, los adjudicatarios se obligaban 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 N° 015-2006-VIVIENDA se sigue el procedimiento administrativo, el que culminará reconociendo o resolviendo el derecho de





28 JUN. 2012

CRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Sumate Documentario y Archiv.  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

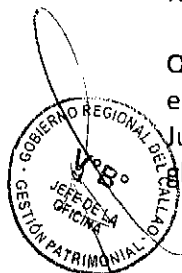
**RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 1047-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**

propiedad de los adjudicatarios, verificando el cumplimiento de la cláusula sexta, a su solicitud que se deje sin efecto el procedimiento administrativo por haber transcurrido el plazo y prescrito el procedimiento es de establecer que este procedimiento se sigue de conformidad a la ley y reglamento, especiales, otorgados por el Poder Legislativo y Poder Ejecutivo respectivamente, con la finalidad de verificar la vivencia en dichos lotes de terreno otorgados por el Estado, asimismo expresan los administrados que el lote ha sido invadido lo que demuestran con la denuncia realizada en el año 2001, y derivado al Ministerio Público, que de autos no acreditan que hayan ejercido su derecho de defensa a la propiedad ante los órganos jurisdiccionales correspondientes frente a la invasión sufrida, si se desprende de su manifestación que *"...es preciso mencionar que una vez suscrito el contrato, los beneficiarios con el lote de terreno, no pudimos concluir la habilitación urbana..."*, *"...los recurrentes no cumplimos a cabalidad la cláusula sexta del contrato de adjudicación..."*, adicionalmente se verifica de los DNI anexados, que los adjudicatarios desde el 1999 se encuentran residiendo en lugar distinto al adjudicado, por lo que es de concluirse que no han 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;

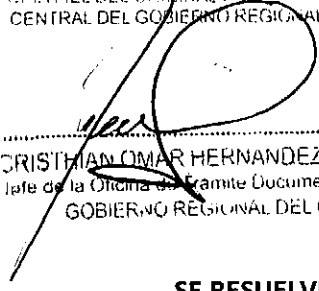
Que, a mayor abundamiento se tiene de autos el Informe Técnico Legal de Vistos, en el que se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana J, Lote 15, Barrio XV, Grupo Residencial 4, Sector G, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01030375 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Dolora Quezada Pereyra, y, Hernán Silvestre Canales Ramírez, 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 los adjudicatarios no han 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, 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 a los adjudicatarios, 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 mencionados, ésta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento;



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

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


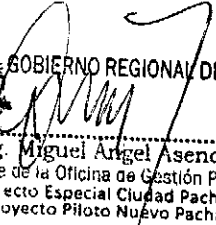
1047

**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 JOSE MERCEDES ÑIQUEN ESQUECHE, y, MARIA JULIA ESQUECHE BARRERA, respecto del predio ubicado en Manzana J, Lote 15, Barrio XV, Grupo Residencial 4, Sector G, del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01030375 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