



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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro.

152

~~2013-GRC/GA-~~  
Cristina María Hernández de la Cruz  
Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao,

04 MAR. 2013

VISTOS:

El Expediente N° 1292-2009 seguido con doña Edith Elizabeth **SALAZAR** Retamozo, sobre impugnación de la **Resolución Jefatural N° 1184-2012-GRC/GA/JPECPYPPNP**, de fecha 09 de agosto de 2012, mediante la cual se declaró infundado su Recurso de Reconsideración, contra la **Resolución Jefatural N° 1548-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 13 de diciembre de 2011, que resolvió el contrato de adjudicación del lote de vivienda inscrito en la Partida Electrónica N° P01030007 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; y, el Informe N° 167-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 05 de diciembre de 2012,

CONSIDERANDO:

Que, mediante LEY Nro. 28703 – LEY QUE AUTORIZA AL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO PARA QUE REALICE LAS ACCIONES ADMINISTRATIVAS DE REVERSIÓN A FAVOR DEL ESTADO DE LOS LOTES DE TERRENOS DEL PROYECTO ESPECIAL CIUDAD PACHACÚTEC, se dispone en su **Artículo 2º.- De la Autorización de la Reversión:** Autorízase al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que en coordinación con la Superintendencia de Bienes Nacionales realicen 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; y en su **Artículo 5º.- Del Reconocimiento de los Contratos de Adjudicación:** Reconócese la propiedad de los lotes de terreno para vivienda del Proyecto Especial “Ciudad Pachacútec” a aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la cláusula sexta de sus respectivos contratos de adjudicación y que construyeron sus viviendas en los lotes adjudicados, realizaron obras de habilitación urbana y realizan efectiva vivencia en dichos lotes;

Que, a través del DECRETO SUPREMO Nro. 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley Nro. 28703, estableciendo en su **Artículo 1º.- OBJETIVO** El presente Reglamento establece el procedimiento administrativo con la finalidad de revertir al 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 de adjudicación de dichos lotes a sus actuales poseedores (...); disponiendo en su **Artículo 7º.- OBJETO DEL PROCEDIMIENTO** Son objeto de resolución de contrato y posterior reversión a favor del Estado los lotes de terreno de propiedad privada transferidos por el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec que se encuentren afectos a cualquiera de las causales de resolución establecidas en la cláusula sexta del contrato (...); y determinándose en su **Artículo 8º.- PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO (...)** 8.2 Dentro del término antes señalado, el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec expedirá una Resolución mediante la cual: a) Se declara iniciada la resolución del contrato (...); entendiéndose que el citado Reglamento regula el procedimiento especial desde la Resolución de Contrato o Reconocimiento del Derecho de Propiedad hasta la posterior reversión a favor del Estado, de ser el caso;





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

CRISTHIAN OMAR PEREZ VILLALBA  
Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, mediante DECRETO SUPREMO Nro. 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley Nro. 28703, aprobado por DECRETO SUPREMO Nro. 015-2006-VIVIENDA, estableciendo que todo lo referente al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao;

Que, mediante Ordenanza Regional Nro. 000016 de fecha 20 de junio de 2011, el Consejo Regional del Gobierno Regional del Callao, encarga 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;

Que, el Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, mediante **Resolución Jefatural Nro. 1184-2012-GRC/GA/JPECPYPPNP**, de fecha 09 de agosto de 2012, DECLARO Infundado el Recurso de Reconsideración interpuesto por doña Edith Elizabeth SALAZAR Retamozo, contra la Resolución Jefatural N° 1548-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 13 de diciembre 2011, que declaro la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y la administrada antes mencionada, respecto al predio ubicado en la Manzana Ñ, Lote 4, Barrio XV, Grupo Residencial 2, Sector G del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, inscrito en la Partida Registral N° P01030007 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en mérito de haberse incurrido en la causal de resolución contractual contenida en el cuarto párrafo de la Cláusula Sexta del contrato de adjudicación, la misma que se condice con el literal e) Artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, al no haber fijado residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado. En consecuencia, se deberán cesar los efectos de la relación contractual instaurada a mérito del citado instrumento, para cuyo efecto, se deberá notificar con el mérito de la presente a la interviniente en este procedimiento, salvaguardando su potestad de ejercer su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes”;



Que, a través del escrito de vistos, la recurrente doña Edith Elizabeth SALAZAR Retamozo, interpone Recurso de Apelación contra la **Resolución Jefatural N° 1184-2012-GRC/GA/JPECPYPPNP**, de fecha 09 de agosto de 2012, argumentando: 1.- Que, el sustento de la Resolución que se impugna se basa en que no se acreditó haber fijado domicilio o residencia habitual en el lote de terreno sub materia, sin haber tomado en cuenta las nuevas pruebas presentadas en el recurso de reconsideración, como es la sentencia de desalojo que ampara su demanda; 2.- que, al estar siendo privado de su derecho de propiedad y posesión legítima, la recurrente se encuentra ejerciendo la reivindicación del predio vía proceso de desalojo contra el tercer invasor, conforme al artículo 923° del Código Civil, siendo esta la razón fundamental por la cual no viene ejerciendo la posesión sobre el predio sub materia; 3.- que, la administración debió suspender el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato hasta que la autoridad jurisdiccional resuelva el pedido arriba señalado, conforme lo establecen los artículos 2°, numeral 16° y 139°, numeral 2°, de la Constitución Política del Estado; 4.- que, debió considerarse la aplicación de los artículos 64°, 64.1° y 64.2°, de la Ley N° 27444°; 5.- que, sobre el proceso judicial la recurrente señala que se le ha dado la razón en primera y segunda instancia, confirmando la apelación en todos sus extremos, adjuntado la copia de la misma para su análisis; 6.- que, la resolución impugnada le está causando agravio moral y económico;

Que, la LEY Nro. 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone en su **Artículo 209°** que, “El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de



152

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

cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico; considerándose en este caso, la autoridad competente para resolver el presente Recurso impugnatorio, el Gerente de Administración;

15 MAR 2013  
CRISTÓBAL M. HERNÁNDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, en relación al recurso de vistos, se observa que el mismo ha sido interpuesto por la impugnante dentro del plazo de Ley, esto es, dentro de los QUINCE (15) días hábiles computados desde la fecha de la notificación de la **Resolución Jefatural N° 1184-2012-GRC/GA/JPECPYPPNP**, de fecha 09 de agosto de 2012, según cargo de notificación de fecha 21 de septiembre de 2012;

Que, referente al derecho de propiedad que menciona tener la administrada adjudicataria, este se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribió con el Estado, dichas obligaciones son: 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 (3) años contados a partir de la firma del presente contrato*, 2.- *A no sub dividir el inmueble que se adjudica y construir respetando la zonificación y el uso del terreno*, 3.- *A no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique en el termino de cinco (5) años* y 4.- *Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el termino de tres años a partir de la entrega del terreno*, las mismas que guardan relación con el artículo 10° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; y, que hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad de la Adjudicataria respecto al predio sub materia, no le correspondería tener la calidad de propietaria que refiere tener la recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 5° de Ley N° 28703, el mismo que textualmente dice: "Reconócese la propiedad de los lotes de terreno para vivienda del proyecto especial Ciudad Pachacútec a aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la cláusula sexta de sus respectivos contratos de adjudicación y que construyeron sus viviendas en los lotes adjudicados, realizaron obras de habilitación urbana y realizan efectiva vivencia en dichos lotes".

Que, sobre la suspensión del presente proceso administrativo, al existir un proceso judicial, con sentencias favorables, en primera y en segunda instancia a favor de la recurrente, se precisa que al no existir un mandato judicial expreso emitido por el órgano jurisdiccional, exigiéndole a esta administración abstenerse de continuar con el presente procedimiento administrativo de resolución de contrato, corresponde continuar con el trámite del mismo, de conformidad con lo señalado en el artículo 63.2° del mencionado dispositivo legal, el mismo que señala: "Solo por Ley mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa".

Que, sobre la inaplicación de los artículos 64°, 64.1° y 64.2°, de la Ley N° 27444°, por parte de esta Corporación Regional, si bien es cierto que existe un proceso judicial sobre Desalojo por ocupante precario, iniciado por la recurrente en contra del actual posesionario del predio sub materia, se precisa que no es indispensable que el mismo sea resuelto previamente en la vía jurisdiccional, puesto que se trata de dos pretensiones distintas, como es la restitución del predio ocupado por un tercero frente al reconocimiento del derecho de propiedad o resolución del contrato de adjudicación de la impugnante vía procedimiento administrativo. De lo que se colige que, primero es necesario establecer mediante el presente procedimiento, si corresponde reconocer un potencial derecho de propiedad o proceder con la resolución del contrato de la recurrente, por lo que no serían aplicables al caso concreto los mencionados artículos;





CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Transparencia  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, al ser este un procedimiento regido por normas de carácter especial, solo corresponde a la administrada adjudicataria desvirtuar la imputación establecida en la Resolución de inicio del presente procedimiento, *por lo que debe demostrar si igualmente cumple con ejercer la posesión efectiva del lote de terreno que le fue adjudicado mediante el contrato de adjudicación suscrito con el Estado.* De la evaluación de los actuados, se tiene que en la Ficha de Inspección Técnico - Legal, de fecha 07 de noviembre de 2011, se deja constancia que el lote de terreno ubicado en la Manzana Ñ, Lote 4, Barrio XV, Grupo Residencial 2, Sector G del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, en la Provincia Constitucional del Callao, se encuentra ocupado por Florentino **JARA** Negrón, quien ejerce la posesión efectiva del mismo, siendo la referida Ficha de Inspección, prueba concluyente del incumplimiento por parte de la impugnante del inciso 4º, de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, configurándose la causal de Resolución contractual, establecida en el artículo 10, inciso e), del Reglamento de la Ley N° 28703º, de lo que se concluye que el administrado no ha podido desvirtuar la imputación formulada por la administración, por lo que corresponde proceder con la resolución de su contrato;

Que, el predio ubicado en Manzana Ñ, Lote 4, Barrio XV, Grupo Residencial 2, Sector G del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, fue transferido a la impugnante, por fines de interés social y para uso exclusivo de vivienda, supuesto fáctico que en el presente caso no ha cumplido la recurrente, al no haber desvirtuado el incumplimiento de las obligaciones contenidas en la Cláusula SEXTA del CONTRATO DE ADJUDICACIÓN celebrado con fecha 27 de setiembre de 1993, como son: (...) 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres años a partir de la entrega del terreno, concordante con el literal e), **Artículo 10.-** del Reglamento de la Ley Nro. 28703, **CAUSALES DE RESOLUCION DE CONTRATO: (...) e)** No residir ni haber fijado residencia o domicilio habitual en el lote de terreno adjudicado en el término de tres (03) años contados a partir de la fecha de entrega del terreno; en consecuencia, al no haber ejercido la impugnante, la posesión sobre el lote de terreno adjudicado conforme lo establece la normatividad de la materia; corresponde declararse infundado el Recurso administrativo de apelación presentado por la administrada adjudicataria doña Edith Elizabeth **SALAZAR** Retamozo, confirmándose en todos sus extremos la impugnada;

Que, en conformidad a lo dispuesto en la LEY Nro. 28703 y su Reglamento, aprobado por DECRETO SUPREMO Nro. 015-2006-VIVIENDA y, su modificatoria aprobada por DECRETO SUPREMO Nro. 002-2007-VIVIENDA; LEY Nro. 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General y, las facultades otorgadas a través de la Ordenanza Regional Nro. 000016 de fecha 20 de junio de 2011;

#### SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR INFUNDADO** el Recurso de Apelación interpuesto por la impugnante doña Edith Elizabeth **SALAZAR** Retamozo, contra la **Resolución Jefatural N° 1184-2012-GRC/GA/JPECPYPPNP**, de fecha 09 de agosto de 2012, que declaro Infundado el Recurso de Reconsideración interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 1548-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 13 de diciembre de 2011, que declaró la Resolución de Contrato de Adjudicación suscrito por el Estado con la arriba indicada, sobre el lote de vivienda inscrito en la Partida Registral N° P01030007 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución, confirmándose la alzada en todos sus extremos.





152

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


**ARTÍCULO SEGUNDO:** DAR por agotada la Vía Administrativa, en conformidad a lo dispuesto en el Artículo 218° de la LEY Nro. 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, debiendo elevarse lo actuado a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con el objeto de que lleve a cabo las acciones correspondientes en su competencia.

6 MAR. 2013

ANDRÉS FERNÁNDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivado  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

**ARTÍCULO TERCERO:** NOTIFICAR la presente Resolución, a doña Edith Elizabeth SALAZAR Retamozo, con arreglo a Ley.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE,**

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
  
Ing. ROWLAND CUYA CORONADO  
Gerente de Administración

