



7 JUN 2013  
CRISTHIAN OMAR BERNARDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Tratamiento Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

**RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 222 -2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP**

Callao, 07 JUN. 2013

**VISTOS:**

El escrito de descargo con los medios probatorios presentado por el adjudicatario JUAN OTAÑE HUAIRA, con Hoja de Ruta Nº 017545, del 21 de junio de 2012; y, el Informe Técnico Legal Nº 126-2013-GRC/GA-OGP/JPECPYPNP, del 20 de mayo de 2013; 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;

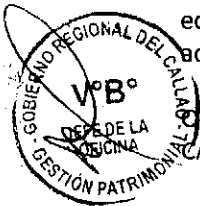
Que, a través del Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley Nº 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, cuyos adjudicatarios no hayan 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 JUAN OTAÑE HUAIRA, respecto del predio ubicado en la Manzana C, Lote 9, Barrio X, Grupo Residencial 4, Sector E, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01024814;

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 2008, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de



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

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

Resolución de Contrato, contra JUAN OTAÑE HUAIRA, adjudicatario del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01024814, y ubicado en la Manzana C, Lote 9, Barrio X, Grupo Residencial 4, Sector E, 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, el informe técnico legal de vistos da cuenta, que notificada la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 09 de junio de 2012, el adjudicatario JUAN OTAÑE HUARI, presenta la Hoja de Ruta N° 017545, de fecha 21 de junio de 2012, en la que interpone Recurso de Reconsideración contra la Resolución de la Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, y solicita se declare consentida y firme el contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, se emita resolución dejando sin efecto y nula de plano, la mencionada resolución y retrotraer los actos administrativos al estado primigenio, declarando dueño único y universal al adjudicatario del predio sub materia, fundamentando su pedido de la siguiente manera: 1.-Que, ha sido notificado de la Resolución de inicio del presente procedimiento administrativo el día domingo 10 de junio de 2012, después de cuatro años, contraviniendo lo estipulado en el artículo 24°, numeral 24.1° de la Ley N° 27444°, debiéndose aplicar los artículos 160° y 161° del Código Procesal Civil de manera supletoria; 2.- Que, la mencionada resolución se encuentra afectada de vicios y causales de nulidad, como la diferencia entre el metraje y el monto del terreno consignado por el proyecto, el error incurrido en el decimo considerando, sobre el plazo de 15 días para presentar los medios probatorios y/o la formulación de los medios impugnatorios que el adjudicatario estime conveniente, así mismo el adjudicatario solicita se le conceda audiencia a él y a su abogado defensor para exponer sus descargos;

Que, mediante CARTA N° 029-2013-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP, de fecha 01 de marzo 2013, se le comunica al administrado que el Recurso de Reconsideración efectuado mediante la hoja de ruta mencionada en el considerando anterior, será encausado como un escrito de descargo, de conformidad con lo estipulado en el artículo 206°, numeral 206.2° de la Ley N° 27444, que así mismo se accedió a su pedido formulado mediante la Hoja de Ruta N° 028258, de fecha 11 de octubre 2012, concediéndole el uso de la palabra al administrado para el día 15 de marzo de 2013 a horas 10:30 A.M. (con una tolerancia de 5 minutos) en las instalaciones de esta Corporación Regional;

Que, mediante Acta de Informe Oral, llevada a cabo en estas instalaciones, en la fecha antes indicada, se presento el abogado defensor del adjudicatario JUAN OTAÑE HUAIRA, el doctor HECTOR JOSE DE LA ROSA GUERRERO, en representación del mencionado administrado, reconociendo de forma expresa en dicha diligencia, que desconoce el ejercicio de la posesión del predio sub materia desde el año 1993, por parte de su representado y que este reside actualmente en la ciudad de Huancavelica, en este mismo acto, declaro la intención que tiene su patrocinado de llegar a una conciliación con el actual ocupante del predio sub materia, así mismo el mencionado doctor autorizo ser notificado vía correo electrónico en las siguientes direcciones electrónicas: [hjr20-07@hotmail.com](mailto:hjr20-07@hotmail.com) y [hlnava@hotmail.com](mailto:hlnava@hotmail.com), en lo sucesivo, esto conforme a lo dispuesto en el artículo 20, inciso 20.1.2 de la Ley N° 27444;

Que, realizado el informe oral que antecede se procede a evaluar los argumentos del administrado, indicando que, solo para efectos del computo de los plazos en que se efectuó la notificación, opera la regla de ser practicadas en días hábiles, de lo que se colige que la propia notificación puede ser realizada indistintamente en cualquier día, sea hábil o no, conforme a lo estipulado en el artículo 133° de la Ley N° 27444, que así mismo se precisa que nos hallamos ante un procedimiento administrativo regido por normas de carácter especial, correspondiendo al adjudicatario desvirtuar la imputación establecida en la Resolución de inicio del presente procedimiento, debiendo demostrar el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993 (*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, a no subdividir el inmueble que se adjudica y construir respetando la zonificación y uso del terreno, a no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique antes del término de 5 años y fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres años a partir de la entrega de terreno*), el mismo que fue suscrito por este de forma voluntaria con el Estado, sometiéndose de esta manera al fiel cumplimiento de cada uno de dichos requisitos, bajo





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

07 JUN 2013  
CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

**RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 222 -2013-GRC/GA-OGP-JRECOPPA**

apercibimiento de resolverse dicho contrato, que en este caso en particular es el abogado defensor el doctor HECTOR JOSE DE LA ROSA GUERRERO, quien reconoce de forma expresa, que desconoce el ejercicio de la posesión del predio sub materia desde el año 1993, por parte de su representado, pero a su vez indica que su patrocinado reside actualmente en la ciudad de Huancavelica, y que este tiene la intención de llegar a una conciliación con el actual ocupante del predio sub materia, afirmaciones que lleva a la administración a concluir que el adjudicatario nunca ha ejercido la posesión del predio sub materia, incumpliendo la clausula sexta del mencionado contrato, configurándose la causal de resolución del mismo y que se encuentra estipulada en el inciso E), del artículo 10°, del decreto supremo 015-2006-VIVIENDA, el mismo que a la letra dice: *“Constituyen causales de resolución de los contratos de adjudicación cualquiera de las siguientes: E) No residir ni haber fijado residencia o domicilio habitual en el lote de terreno adjudicación en el término de tres (3) años contados a partir de la fecha de la entrega del terreno”*;

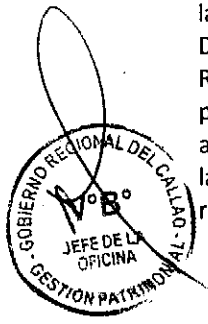
Que, a mayor abundamiento se tiene de autos el Informe Técnico Legal de Vistos, en el que se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana C, Lote 9, Barrio X, Grupo Residencial 4, Sector E, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01024814 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de CARLOS COTRINA ROLDAN, ocupando el 50% del inmueble, quien manifestó 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, procediendo a 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 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 JUAN OTAÑE HUAIRA, respecto del predio ubicado en la Manzana C, Lote 9, Barrio X, Grupo Residencial 4, Sector E, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01024814 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.



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

**SEGUNDO: ENCARGAR,** se realice la notificación 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, contados a partir del día siguiente de notificada la presente, conforme a lo previsto por la Ley Nº 27444 - Ley del Procedimiento

CRISTHIAN SANCHEZ DE LA CRUZ  
Jefe de Oficina de Trámite Registral y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

**REGÍSTRESE, CÔMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Abog. Miguel Angel Asencios Vega  
Jefe  
Oficina de Gestión Patrimonial  
Proyecto Especial Ciudad Pashahuasi y  
Proyecto Pisco Nuevo Pashahuasi