



334

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº

334-2013-GRC/GA-OGP/JPECYPNP-EAVO

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

17 JUL. 2013

Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial y Avaluación  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 17 JUL. 2013

**VISTOS:**

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 06 de setiembre de 2010; el escrito de descargo con los medios probatorios presentado por los adjudicatarios don Klebert Romeo SOTOMAYOR Espinoza y doña Jhojana Mendoza de Sotomayor, con Hoja de Ruta Nº 021878 de fecha 11 de noviembre de 2010, el Informe Técnico Legal Nº 07-2013-GRC/GA-OGP/JPECYPNP-EAVO, del 11 de julio de 2013; y,

**CONSIDERANDO:**

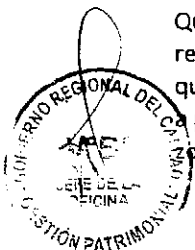
Que, mediante Ley Nº 28703, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de Reversión a favor del Estado, de aquellos terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta 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 los administrados Klebert Romeo SOTOMAYOR Espinoza y doña Jhojana Mendoza de Sotomayor, respecto de la Manzana A, Lote 14, Barrio X, Grupo Residencial 3, Sector E, dentro de los límites de la U.P.I.S. Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la partida registral Nº P01024452;

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



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

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”;

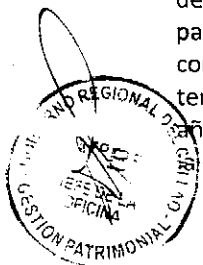
CRISTHIAN OMAÑA VILLANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Patrimonio del Gobierno Regional del Callao

norma acotada, mediante Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO de fecha 16 de octubre del 2008, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, contra don Klebert Romeo SOTOMAYOR Espinoza y doña Jhojana Mendoza de Sotomayor, respecto de la Manzana A, Lote 22, Barrio X, Grupo Residencial 3, Sector E, dentro de los límites de la U.P.I.S. Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la partida registral Nº P01024460, de los Registros Públicos; 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 Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 06 de setiembre de 2010, los adjudicatarios don Klebert Romeo SOTOMAYOR Espinoza y doña Jhojana Mendoza de Sotomayor, se apersonaron al procedimiento, presentando la Hoja de Ruta Nº 021878 de fecha 11 de noviembre de 2010, señalando como domicilio la Avenida Javier Prado Este Nº 134 COVIMA-La Molina-Lima. 1) Que, los recurrentes no han incumplido con sus obligaciones emanadas del contrato de adjudicación, respecto al predio materia del presente procedimiento administrativo, menos aun respecto a la habilitación urbana, puesto que el incumplimiento ha venido de parte de la Autoridad del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec-Ministerio de Vivienda y Construcción, que no ha entregado los predios con la infraestructura básica a la que estaba obligada, por la normatividad legal sobre la materia. 2) Que, se realizó contratos para instalar módulos sobre los predios que forman el Proyecto Ciudad Pachacútec, los mismos que fueron robados por invasores, por lo que se pidió apoyo a la autoridad competente, (ente regional) sin que la misma cumpla con apoyar a los recurrentes propietarios 3) Que, los recurrentes no han podido cumplir con la ocupación del predio, por cuanto al principio se contó con apoyo de la propia entidad para evitar las invasiones, posteriormente la entidad no continuo con su apoyo, lo que ha ocasionado la vulneración a su derecho a la propiedad, protegido por el artículo 70º de la Constitución Política del Perú y dispositivos legales del Código Civil que el procedimiento administrativo no es la vía adecuada para que la entidad afecte el derecho de propiedad de los recurrentes, amparándose en supuesto incumplimiento de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, por lo que solicita se propicie una conciliación con los invasores.

Que, con respecto al primer y tercer argumento del adjudicatario, cabe precisar que para proceder con el reconocimiento del derecho de propiedad invocado y por ende adquirir la calidad de propietario del predio sub materia, el administrado primero deberá demostrar haber cumplido con las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, que suscribió voluntariamente con el Estado, así como deberá demostrar que no se encuentra inmerso dentro de las causales de resolución de dicho contrato, establecidas en el artículo 10º del Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, esto de conformidad con el artículo 5º de la Ley Nº 28703, el mismo que a la letra 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”, el mismo que guarda relación con el artículo 14º, del Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA;

Que, respecto del segundo punto, dicha alegación no ha sido acreditada, por ser meros argumentos, los mismos que no resultan acreditados, así mismo este procedimiento administrativo se rige por normas de carácter especial, correspondiéndole 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 setiembre 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 entrega de terreno), el mismo que fue suscrito por el administrado de forma voluntaria con el Estado,





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

17 JUL. 2013

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 334 -2013-GRC/GA-OGP-PRONUNCIAMIENTO HERNANDEZ DE LA CRU

Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

sometiéndose de esta manera al fiel cumplimiento de cada uno de dichos requisitos, bajo apercibimiento de resolverse dicho contrato, que en este caso en particular, el propio adjudicatario señala en su escrito de descargo que nunca tomó posesión del inmueble materia de adjudicación, de lo que se colige, que se ha configurado la causal de Resolución de Contrato, estipulado en el inciso E), del artículo 10° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, por lo que se debe proceder a la Resolución del mencionado contrato de adjudicación;

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 A, Lote 14, Barrio X, Grupo Residencial 3, Sector E, dentro de los límites de la U.P.I.S. Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la partida registral N° P01024452, de los Registros Públicos: habiéndose encontrado en campo, que dicho predio tiene como poseionario a persona distinta al adjudicatario originario, el predio cuenta 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, en base a mencionada ficha de inspección técnica, 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 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 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 Klebert Romeo SOTOMAYOR Espinoza y doña Jhojana Mendoza de Sotomayor, con respecto del predio ubicado en la Manzana A, Lote 14, Barrio X, Grupo Residencial 3, Sector E, dentro de los límites de la U.P.I.S. Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la partida registral N° P01024452, de los 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: ENCARGAR**, se realice la notificación 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, contados a partir del día siguiente de notificada la presente, 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  
Oficina de Gestión Patrimonial  
Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y  
Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec

