



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

05 JUL. 2013

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 311 -2013-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP DE LA CRU

Jefe de la Oficina de Tránsito, Desplazamiento y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 05 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 05 de octubre de 2011; el escrito de descargo con los medios probatorios presentado por el adjudicatario don **GUSTAVO ROJAS BARDALES**, con Hoja de Ruta Nº 030678, del 16 de octubre de 2011; y, el Informe Técnico Legal Nº 197-2013-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 26 de junio 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;

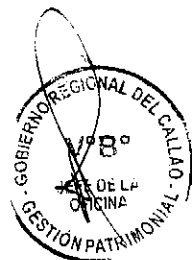
Que, a través del Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley Nº 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, cuyos adjudicatarios no hayan 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 don **GUSTAVO ROJAS BARDALES**, respecto del predio ubicado en la Manzana B, Lote 24, Barrio X, Grupo Residencial 2, Sector E, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01024214;

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 Resolución de Contrato, contra don **GUSTAVO ROJAS BARDALES**, adjudicatario del predio inscrito en la Partida Electrónica Nº P01024214, y ubicado en la Manzana B, Lote 24, Barrio X, Grupo Residencial 2,



05 JUL. 2013

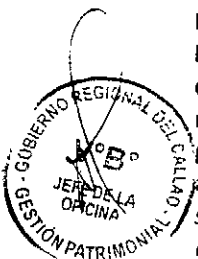
Sector E, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de  
Pentapilla, Provincia Constitucional del Callao, otorgándose el plazo de 15 días calendarios para la  
presentación de los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la cláusula sexta del  
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 05 de octubre de 2011, el adjudicatario don **GUSTAVO  
ROJAS BARDALES**, se apersona al procedimiento, presentando la Hoja de Ruta N° 030678, de fecha 19  
de octubre de 2011, indicando: 1.- Que, es el propietario del predio sub materia, en el que actualmente  
no realiza la vivencia, y 2.- que, en el año 1994 realizo la vivencia en el mencionado predio,  
construyendo una vivienda de madera, la misma que tuvo que dejar por que el colegio de sus hijos se  
encontraba en el distrito del Rímac, así como también que el lote de terreno adjudicado carecía de los  
principales servicios básicos, lo que motivo el retorno del adjudicatario a la casa de sus padres, adjunta  
los siguientes medios probatorios en copia simple: 1.- El Documento Nacional de Identidad del  
Recurrente, en donde se consigna como dirección la Urbanización Palomares, Block "O" N° 11, distrito  
del Rímac, Lima, 2.- el Contrato de Adjudicación, suscrito por el recurrente con el Estado, fecha 27 de  
septiembre de 1993, 3.- los recibos N° 13725, 5038, 13190, 17040, 1696, emitidos por la Cooperativa de  
Servicios Múltiples de los Trabajadores del Sector Pesquero y el Ministerio de Vivienda y Construcción,  
respectivamente y 4.- la Convocatoria a Asamblea General Extraordinaria de Socios, el comunicado N°  
007-94-CSMTSP/, emitido por la Cooperativa de Servicios Múltiples de los Trabajadores del Sector  
Pesquero y el Ministerio de Vivienda y Construcción;

Que, con respecto al primer argumento del adjudicatario, se precisa que para proceder con el  
reconocimiento del derecho de propiedad invocado sobre el 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 10° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, esto de conformidad con el artículo 5° de la  
Ley N° 28703, el mismo que a la letra dice: *"Reconocese la Propiedad de los lotes de terreno para  
vivienda del Proyecto Especial "Ciudad Pachacutec" 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 14°, del Decreto Supremo N° 015-2006-  
VIVIENDA;

Que, lo indicado por el administrado en su segundo argumento no lo exime de la obligación contraída  
con el Estado, que es la de cumplir con cada uno de los requisitos de 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*), por lo que dichos argumentos  
generan convicción en la Administración, al verificarse que el adjudicatario ha incumplido con dicha  
obligación, al reconocer expresamente en su escrito de descargo, que no habito el predio sub materia,  
incurriendo de esta manera en las causales de Resolución de Contrato del artículo 10° del Decreto  
Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;

Que, al proceder con el análisis de los medios probatorios adjuntados en copia simple, se constato que  
en su escrito de descargo, en la copia de la Cedula de Notificación y en la copia simple del Documento  
Nacional de Identidad del Recurrente, se consigna como dirección la Urbanización Palomares, Block "O"  
N° 11, distrito del Rímac, Lima, medios de prueba que le sirven a esta Corporación Regional para llegar a  
la conclusión de que el administrado no ha realizado vivencia efectiva y que por el contrario fijo su  
domicilio en un predio distinto al adjudicado, incumpliendo el requisito exigido en la cláusula sexta del  
mencionado contrato: *"Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado"* (...), el mismo que  
guarda relación con 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"*;





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

05 JUL. 2013

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 311 -2013-GRC/GA-06  
DISTRITO DE VENTANILLA  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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 B, Lote 24, Barrio X, Grupo Residencial 2, 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° P01024214 de los Registros Públicos; habiéndose constatado en dicha verificación que la Manzana B, es ahora la Manzana I 1, y el Lote 24, se ha dividido en dos lotes, el lote 34, cuya posesionaria es ENCARNACION PORTILLO ARIZABAL, quien ocupa el 50% y el lote 35, cuyos posesionarios son RICAR WALTER PIRCA CRUZ y MARLENE SILVERIA HINOSTROZA COCHACHIN, quien ocupa el 50%, todos manifiestan que ejercen la posesión de hecho y ocupan los mencionados lotes en los porcentajes antes descritos, para uso de vivienda; todos cuentan con una edificación regular, en situación precaria, concluyendo categóricamente que el adjudicatario no ha fijado residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, procediéndose 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 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 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 don **GUSTAVO ROJAS BARDALES**, respecto del predio ubicado en la Manzana B, Lote 24, Barrio X, Grupo Residencial 2, Sector E, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01024214 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: 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 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

