



Gobierno Regional  
del Callao

09 JUN. 2011

PATRICIA IVONNE SALAS CASTAÑEDA  
Jefa de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

"Año del Centenario de Macchu Picchu para el Mundo"

## RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 138 -2011-GRC/GRDE/JPECPYPPNP



EXPEDIENTE : 89-2010  
INSTRUYE : Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec  
MATERIA : Resolución de Contrato / Reconocimiento del Derecho de Propiedad  
PROCEDIMIENTO : Especial  
ADMINISTRADO : DANIEL AGUSTIN ZAVALA SORIANO.

Callao, 09 JUN. 2011

### VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO-JPECP, de fecha 16 de octubre del año 2008, resolución que da inicio al procedimiento administrativo de reversión del predio adjudicado, se pone de conocimiento a Daniel Agustín Zavala Soriano, según notificación de fecha 16 de Agosto del 2010 el Informe Técnico Legal Nº 250-2011-GRC/GRDE/JPECPYPPNP, de fecha 8 de Junio del 2011; el Informe Legal Nº 072-2011-GRC-GRDE-JPECPYPPNP-ALMS, de fecha 8 de Junio del 2011; y el Informe Técnico Nº 026-2011-GRC/GRDE/JPECP-JCF de fecha 7 de Junio del 2011; y,

### CONSIDERANDO:

1. Que, el procedimiento instaurado por merito de los actuados en el expediente, tiene por naturaleza la instrucción de procedimiento administrativo de reversión, regulado mediante Ley Nº 28703, y su Reglamento, aprobado por D.S. Nº 015-2006-VIVIENDA. De acuerdo a lo estatuido en los dispositivos legales antes mencionados, el trámite de la causa vista en sede administrativa importa la realización de una extensa etapa probatoria, la cual asegura el cumplimiento de los principios del debido proceso e imparcialidad estableciendo, a consecuencia de ello, dos variables posibles al momento de resolver: i) se ordene la reversión al dominio del Estado de un predio destinado a vivienda ubicado en el Consolidado I del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, cuando se compruebe (acredite) con las pruebas actuadas, que el adjudicatario, en su posición jurídica dentro de la relación contractual, ha incumplido con las condiciones resolutorias consignadas en la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación del predio de su propiedad o, ii) se reconozca el derecho de propiedad del adjudicatario, en la medida que acredite haber cumplido con las mencionadas condiciones;
2. Que, por mandato de las disposiciones legales en las normas glosadas, se dispone seregistre la Anotación Preventiva, preferente e indefinida, del procedimiento administrativo de reversión en la

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

138

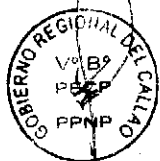


Gobierno Regional  
del Callao

**PATRICIA VONNE S. LAS CASTAÑEDA**  
Jefa de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Año del Centenario de Macchu Picchu para el Mundo"

partida registral de los predios que potencialmente serán afectados por los efectos de tal procedimiento, en base a las condiciones que establece el contrato de adjudicación. Marcando dicho acto el inicio del procedimiento mismo, disponiéndose, a su vez, el ejercicio de la competencia de la Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec para la etapa de resolución contractual, por aplicación de lo dispuesto por el D.S. N° 002-2007-VIVIENDA;



3. Que, las condiciones a las que se refiere el considerando que precede, se encuentran taxativamente recogidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación que obliga bajo sanción de resolución de contrato a: 1) Concluir con 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 subdividir el inmueble que se adjudica y construir respetando la zonificación del uso del terreno. 3) A no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique antes del término de cinco años. 4) Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres años a partir de la entrega del terreno;
4. Que, conforme lo determina el artículo 12° del Reglamento de la Ley, el Informe Técnico Legal N° 028-2011-GRC/GRDE/JPECP-EFAF, del Informe Técnico N° 026-2011-GRC/GRDE/JPECP-JCF de fecha 7 de Junio del 2011, del Informe Legal N° 072-2011-GRC-GRDE-JPECPYPPNP-ALMS de fecha 8 de Junio del 2011, basándose en la Ficha de Inspección Técnico – Legal realizado con fecha 1 de Junio del 2011, de vistos, donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana C, Lote 8, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 3, Primera Etapa de Consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec. Indicando que se encontró en posesión del referido predio a la persona de Doña EVELYN DEL ROSARIO CUETO CARRERA, quien aduce ejercer posesión de hecho sobre el lote. En el mismo sentido, se anota que el predio cuenta en relación al estado de la edificación como bueno y su situación es de tipo precaria, que ocupa el 80 % por ciento del área total, área total que asciende a 160.00 metros cuadrados. Concluyendo, en relación de las causales de resolución de contrato glosadas en los considerandos anteriores, que los hechos se adecuan con la causal contenida en el numeral 4 de la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación de fecha veintisiete de septiembre del año de mil novecientos noventa y tres, así como la Ley N° 28703 que en su artículo 5° señala: "Reconócese 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 construyeron sus viviendas en los lotes adjudicados, realizaron obras de habilitación urbana y realizan efectiva vivencia en dichos lotes" de lo mencionado tanto, el contrato como la Ley obligan a fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado. En tal sentido, se recomienda, procederse a emitir el acto administrativo que haga cesar los efectos de la transferencia de la propiedad;
5. Que, 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, se entenderá en el sentido que su finalidad concreta sería el aseguramiento del carácter social del programa de vivienda del Estado; como también, estimular la permanencia de los adjudicatarios en los predios destinados a vivienda, y con ello promover la continuación de la habilitación urbana progresiva;



138  
Gobierno Regional  
del Callao

09 JUN. 2011  
PATRICIA MONNE SALAS CASTAÑEDA  
Jefa de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

"Año del Centenario de Macchu Picchu para el Mundo"

6. Que, de los cargos de notificación se verifica que se ha notificado:

- A el *adjudicatario – titular registral* con fecha 16 de Agosto del 2010, en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 21º de la ley 27444, quien notificado correctamente presenta dentro del plazo otorgado, mediante Hoja de Ruta N° 17291 la siguiente documentación: Copia de contrato de adjudicación, Copia de documento expedido por la Policía Nacional del Perú con fecha 4 de Julio del 2008, Copia de Oficio N° 216-2008/MDV-GAH/SGATL expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla consignando como su domicilio sito en Mz. A-18, Lt. 19, Mi Perú - Ventanilla, Copia Literal del predio, Copia de la Resolución Número Uno Expediente N° 2008-0688-0-0704-JM-PE-03 por el Tercer Juzgado Mixto de Ventanilla.
- Así como también *la posesionaria* con fecha 22 de Enero del 2010, que ocupa el terreno de hecho, notificado correctamente, presenta dentro del plazo establecido la documentación siguiente: Copia de Documento Nacional de Identidad N° 40421973 con fecha de inscripción 1998, consigna como domicilio en Mz. C, Lt. 8, Agrupación PACOP – PACHACUTEC, del Distrito de Ventanilla y Provincia del Callao, Copia de declaración Jurada de domicilio de fecha 6 de Diciembre del 2009, Copia de Constancia de Posesión del año 2006 expedida por la Municipalidad Provincial del Callao, Copia de Constancia de posesión del año 2008 expedida por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, Copia de Constancia de vivencia expedida por el Asentamiento Humano Pacop del año 2008, Copia de Constancia de vivencia expedida por el Asentamiento Humano Pacop del año 2010, Copia de ficha de empadronamiento, Copia de constatación de vivencia expedido por la Policía Nacional del año 2004, Copia de constancia de vacante año 2009 expedido por la I.E. N° 5142 "Virgen de Guadalupe", Copia contrato Telmex N° 168355, Copia recibo N° 948, 775, 946, 1412, 773, 905, 1091, 4628, 125, Copia contrato seguros Rimac, Copia solicitud de apertura Banco Azteca N° 006-2010, Copia de grupo de luz provisional AA.HH. Pacop, Copia de recibo de Edelnor del mes Octubre 2009, Febrero 2008.

Lo que se valorará en forma conjunta;

7. Que, el adjudicatario no acredita haber cumplido con realizar las acciones que impidiesen que el contrato celebrado entre éstos y el Estado, devenga en ineficaz, todo lo contrario, incumple con ejercer posesión del predio conforme lo establece la cuarta condición resolutive de la cláusula sexta de los contratos de adjudicación, como del artículo 10º del Reglamento. Condición resolutive que se encuentra vinculada, de forma alguna, con las consignadas en los demás numerales de la cláusula; es decir, que si no se cumple aquella, difícilmente cumplirá con las demás. En consecuencia, considerando que la carga de la prueba en éste procedimiento se traslada a el propietario, y que, la inspección reúne la calidad de prueba directa para sustentar la adecuación a la causal citada; no habiendo el adjudicatario aportado prueba documentaria idónea que demuestre que no incurre en causal resolutive, resulta pertinente resolver, imponiéndosele la sanción de ineficacia absoluta al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, celebrado entre el administrado DANIEL AGUSTIN ZAVALA SORIANO, y el Estado, representado por el Ministerio de Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción;



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

138



Gobierno Regional  
del Callao

**PATRICIA YVONNE SALAS CASTAÑEDA**  
Jefa de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Centenario de Macchu Picchu para el Mundo"

8. Que, la competencia de ésta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en el artículo 2º de la Ley 28703, concordado con lo estatuido por lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, publicado el 11 de enero del 2007. Estando a la designación del Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, de acuerdo al contrato N° 009-2011-GOBIERNO REGIONAL CALLAO, de fecha 29/04/2011, Addenda N° 01 al contrato 11 de Mayo del 2011 y a la Adjudicación Directa Selectiva N° 0006-2011 REGION CALLAO, ésta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento;

#### RESUELVE:

**Artículo Primero.- DECLARESE** la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y el Administrado DANIEL AGUSTIN ZAVALA SORIANO, en mérito al haberse incurrido en la causal cuatro de la cláusula sexta del contrato de adjudicación la misma que se condice con el numeral e) del artículo 10º del Reglamento, no habiéndose 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 efectos se deberá notificar con el mérito de la presente a los intervinientes en este procedimiento, salvando su derecho de ejercer su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes.

De adquirir el presente acto administrativo la calidad de "firme", el Gobierno Regional del Callao dentro de los diez días (10) siguientes, elevará lo actuado a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales para que lleve a cabo las acciones propias de su competencia (tercer párrafo del artículo 13 del D.S. N° 015-2006-VIVIENDA).

**Artículo Segundo.- PUBLIQUESE**, el contenido de la presente Resolución, en la página web institucional, cuya dirección electrónica es: [www.regioncallao.gob.pe](http://www.regioncallao.gob.pe); sin perjuicio del cumplimiento de la difusión a que se refiere el primer párrafo del artículo 13º del Reglamento de la Ley No. 28703, aprobado mediante D.S. N° 015-2006-VIVIENDA.

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVASE.**

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
ADOG. JAIME ALBERTO RIVERA OLIVERA  
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec  
Y del Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec