



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 404 -2013-GRC/GA-OGP/JPECP/PPNP  
DISTRIBUIDO POR: CRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Trámite Registral y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 14 AGO. 2013

14 AGO. 2013

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 07 de junio de 2012; el escrito de descargo con los medios probatorios presentado por **MARIA RUTH ANTON DIAZ**, en representación de los adjudicatarios **JUANA REGULA DIAZ DE ZAPANA y SIMON ZAPANA QUISPE**, con Hoja de Ruta Nº 017387, de fecha 20 de junio de 2012; y, el Informe Técnico Legal Nº 288-2013-GRC/GA-OGP/JPECP/PPNP, del 08 de agosto 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;

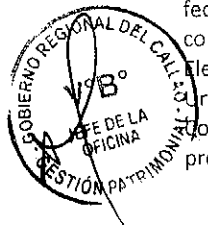
Que, a través del Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley Nº 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, cuyos adjudicatarios no hayan 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 **JUANA REGULA DIAZ DE ZAPANA y SIMON ZAPANA QUISPE**, respecto del predio ubicado en la Manzana P, Lote 7, Barrio XX, Grupo Residencial 4, Sector J, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01031854;

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 **JUANA REGULA DIAZ DE ZAPANA y SIMON ZAPANA QUISPE**, adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Electrónica Nº P01031854, y ubicado en la Manzana P, Lote 7, Barrio XX, Grupo Residencial 4, Sector J, 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;



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

14 AGO. 2013

504

CHRISTHIAN OSWALDO SOBERON  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, notificada la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 07 de junio de 2012, MARIA RUTH ANTON DIAZ, en representación de los adjudicatarios DEJAN CRISTHIAN DIAZ DE ZAPANA y SIMON ZAPANA QUISPE, se apersono al procedimiento, de la Ruta N° 017387 de fecha 20 de junio de 2012, señalando: Que, interpone recurso de Reconsideración contra la Resolución Jefatural del Proyecto Especial Ciudad de Pachacutec N° 010-2008-Region Callao/JPECP, de fecha 16 de octubre de 2008, la misma que le causa agravio al tener la finalidad de revertir a favor del Estado, el lote de terreno del cual son legítimos propietarios, pero actualmente no se encuentran en el mismo, por motivos de salud propios de su avanzada edad, optando por trasladarse al distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, en donde radican junto a su hija, anexan como medios probatorios en copia simple: 1.- la Cedula de Notificación de la Resolución 010-2008-GRC-GA/JPECP de fecha 16 de octubre de 2008 y su Proveído N° 001-2009-GRC-GA/JPECP, 2.- la carta poder que autoriza a MARIA RUTH ANTON DIAZ, a ejercer la representación de los adjudicatarios ante esta Corporación Regional, 3.- el Documento Nacional de Identidad de ambos adjudicatarios, 4.- el contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, suscrito por ambos adjudicatarios, 5.- el oficio N° -92-TCC/15.01.VC, de fecha 20 de agosto de 1992, emitido por el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, 6.- el poder fuera de registro, de fecha 18 de febrero de 1991, emitido por el Abogado Notario Máximo Luis Vargas Hornes, 7.- el oficio múltiple N°004-92-APROVISPE-RR.PP, de fecha 14 de octubre de 1992, 8.- las constancias, de fechas 01 de junio de 1993 y 07 de febrero de 1990, emitidas por el Gerente de la Empresa Pesquera María del Mar S.C.R.LTDA.,

Que, con respecto al recurso de reconsideración presentado contra la Resolución de la Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, este será considerado como un escrito de descargo, puesto que dicha resolución da inicio al procedimiento administrativo de Resolución de Contrato o Reconocimiento de Derecho de Propiedad y Posterior Reversión a favor del Estado y que la misma no da por finalizado el mencionado procedimiento administrativo, por lo que no puede ser materia de impugnación, conforme se desprende del artículo 206.2° de la Ley N° 27444, el mismo que a la letra dice: *"Sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo"*.

Que, para proceder con el reconocimiento del derecho de propiedad invocado y por ende adquirir la calidad de propietarios del predio sub materia, los administrados primero deberán demostrar haber cumplido con cada una de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, que suscribieron voluntariamente con el Estado, así como deberán demostrar que no se encuentran inmersos 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, en este caso en particular, los recurrentes reconocen en su escrito de descargo, que por su edad avanzada, no se encuentran ejerciendo la posesión efectiva del predio sub materia, por el contrario ambos se encuentran radicando en el departamento de Moquegua junto con su hija, además se ha verificado que los mismos, no pueden demostrar documentalmente, el cumplimiento de cada una de las obligaciones contenidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, por el contrario se verifica en su escrito de descargo y en los medios de prueba número 2) y 3), que los administrados no han cumplido con fijar su domicilio habitual en el predio materia de esta adjudicación, puesto que señalan un domicilio distinto, sito en el Alto Ilo Chalaca E-4, distrito y provincia de Ilo, en el departamento de Moquegua, con lo que se evidencia, que los recurrentes no se encuentran ejerciendo la posesión efectiva del predio sub materia, por lo que se procede a la Resolución de su contrato, por haber incurrido en la causal establecida en el inciso E), del artículo 10° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;

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 P, Lote 7, Barrio XX, Grupo Residencial 4, Sector J, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01031854 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión efectiva del referido predio a MARIANO MENDOZA SOBERON, quien manifestó ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, ocupando el 100% del lote para uso de vivienda; contando el predio con una edificación regular, en situación precaria, concluyendo que los adjudicatarios no han 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;





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

14 AGO. 2013

**RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 404 -2013-GRC/GA-OGP-JREC/PPN/7**

**CRISTHIAN GIMAS HERNANDEZ DE LA CRUZ**  
Jefe de Oficina de Gestión Patrimonial y Oficina de Gestión del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec

Que, en base a mencionada ficha de inspección técnica, los adjudicatarios no han acreditado 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 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;

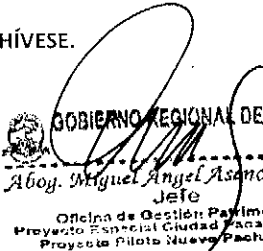
Que, la competencia de ésta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en la Ordenanza Regional N° 000016 de fecha 20 de Junio del 2011; con las facultades y competencia delegadas mediante los dispositivos legales glosados, ésta Jefatura emite 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 los administrados **JUANA REGULA DIAZ DE ZAPANA y SIMON ZAPANA QUISPE**, respecto del predio ubicado en la Manzana P, Lote 7, Barrio XX, Grupo Residencial 4, Sector J, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01031854 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 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 Ángel Asencios Vega  
Jefe  
Oficina de Gestión Patrimonial  
Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y  
Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec

10

10