



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **058** -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 09 FEB 2016

**VISTOS:**

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008; la Resolución Gerencial N° 436-2015-GRC/GA, de fecha 13 noviembre de 2015, los cargos de las Cédulas de Notificaciones de fecha 5 de octubre de 2011, y 11 de marzo de 2015; el Informe Técnico N° 716-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 10 de julio de 2015; el Informe Técnico Legal N° 035-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 2 de febrero de 2016, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Ley N° 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;

Que, a través del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se ha dispuesto que toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, se entenderá hecha al Gobierno Regional del Callao, en su calidad de titular del Proyecto;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y el adjudicatario **GREGORIO MENDOZA QUISPE**, respecto del predio ubicado en la **Manzana I, Lote 15, Sector D, Grupo Residencial 1, Barrio IX**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01031181**, estableciéndose en la sexta cláusula que: "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, el artículo 11° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley N° 29151 establece que los actos que se realicen sobre los bienes de propiedad de la entidad y de los que se encuentren bajo su administración son de responsabilidad de la Unidad Orgánica existente para tal fin, correspondiendo a esta Oficina realizar los actos sobre los inmuebles del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, por ser el Gobierno Regional del Callao titular del citado Proyecto;

Que, mediante Ordenanza Regional N° 000016, publicada el 04 de julio del 2011, el Consejo Regional del Callao encargó a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial de la Entidad, efectúe el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec;

Que, se notificó la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato al adjudicatario **GREGORIO MENDOZA QUISPE**, y a los titulares registrales **HUGO CANCHANYA LIMAYMANTA** y **EVA CORONACION SURICHAQUI** según los cargos de las cédulas de notificaciones de fechas 5 de octubre de 2011, y 11 de marzo de 2015;

Que, mediante **Resolución Jefatural N° 642-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 16 de julio de 2015**, se declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación, celebrado entre el Estado y **GREGORIO MENDOZA QUISPE**, comprendiendo en los efectos de dicha resolución, la inscripción registral de compra venta otorgado a favor de **HUGO CANCHANYA LIMAYMANTA** y **EVA CORONACION SURICHAQUI**, respecto del predio inscrito en la **Partida Registral N° P01031181**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos;



CRISTHIAN OMAR JUAN MANRIQUEZ DE SAIZ, Jefe de la Oficina de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, mediante Resolución Gerencial N° 436-2015-GRC/GA de fecha 13 de noviembre de 2015, se declaró la nulidad de la Resolución Jefatural N° 642-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 16 de julio de 2015, por no haber sido debidamente motivada, disponiendo que esta Jefatura emita una nueva resolución jefatural, de reconocimiento de derecho o resolución de contrato según corresponda;

Que, se notificó la Resolución Gerencial N° 436-2015-GRC/GA de fecha 13 de noviembre de 2015, al adjudicatario GREGORIO MENDOZA QUISPE, y a los titulares registrales HUGO CANCHANYA LIMAYMANTA y EVA CORONACION SURICHAQUI según los cargos de las cédulas de notificaciones de fecha 11 de marzo de 2015, que obran en autos;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que el adjudicatario GREGORIO MENDOZA QUISPE, así como los actuales titulares registrales HUGO CANCHANYA LIMAYMANTA y EVA CORONACION SURICHAQUI, presentaron sus descargos, a través de diversas Hojas de Rutas, las mismas que serán evaluadas a través de la presente resolución;

Que, mediante la Hoja de Ruta N° 030743 de fecha 20 de octubre de 2011, el adjudicatario GREGORIO MENDOZA QUISPE, presenta impugnación al acto de notificación de la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, así mismo, con Hoja de Ruta N° 005805 de fecha 5 de marzo de 2012, el recurrente interpone recurso de Apelación contra Resolución Jefatural N° 1313-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 24 de noviembre de 2011, por lo que se precisa que al haberse dejado sin efecto dicha resolución, carece de objeto emitir pronunciamiento respecto del recurso de apelación mencionado, en ese sentido dicho recurso será considerado como descargo a la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, dentro de las cuales se encuentran como principales argumento las siguientes: 1) que la UPIS-PECP, no tiene competencia para iniciar el proceso de reversión como lo establece la Ley N° 28703, 2) que de conformidad con los artículos 2° y 139° de la Constitución Política del Perú, sobre los Derechos Constitucionales, precisa que todos los actos administrativos que lleve al inicio de la violación de un derecho como lo es el derecho de la Propiedad artículo 70 de la Constitución del Estado, es susceptible de impugnación, 3) que el Estado incumplió el contrato al no construir los servicios básicos, 4) que el plazo para iniciar o revertir los terrenos ha prescrito de puro derecho, 5) que la cláusula sexta del contrato de adjudicación no se encuentra inscrita en Registros Públicos, por lo que es improcedente el proceso especial administrativo de reversión y resolución de contrato por prescripción, teniendo más de 15 años; adjuntando la siguiente documentación: copia de su Documento Nacional de Identidad, copia de copia literal del predio, y copia de Impuesto Predial de la Municipalidad de Ventanilla de fecha 25 de mayo de 2010;

Que, de la evaluación de los escritos presentados por el adjudicatario GREGORIO MENDOZA QUISPE, a través de las Hojas de Rutas mencionadas, con respecto al extremo en que impugna la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, se precisa que dichas impugnaciones devienen en improcedente, a razón de que: "solo 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 de los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento...", conforme lo dispone el artículo 206.2° de la Ley N° 27444 Ley del procedimiento Administrativo General; por tal motivo, al ser que dicho acto administrativo no finaliza el presente procedimiento administrativo, sino lo inicia, sólo se considerarán como descargos de la resolución jefatural que declara el inicio del mencionado procedimiento;

Que, así mismo, con respecto al argumento 1) se hace de su conocimiento, que, por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se ha dispuesto que toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, se entenderá hecha al Gobierno Regional del Callao, en su calidad de titular del Proyecto;

Que, con respecto al argumento 2) se precisa que el presente procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponde, contemplado en la Ley N° 28703, es uno de carácter especial, conforme lo establece el artículo 2° de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 007-2007-VIVIENDA, por tal motivo el derecho de propiedad que menciona tener el recurrente se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribió con el Estado; y, hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad del mismo, respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, no le alcanzan los extremos del derecho que señala tener, quedando descartado que el presente procedimiento administrativo colisiona con los artículos 2°, 70°, y 139° de la Constitución Política del Perú,





RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **058** -2016-GRC/GA-OGP-JPECP

CRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, del argumento 3) se precisa, que la Resolución Ministerial N° 699-97-MTC/15.04, del 29 de diciembre de 1997, exige a esta Corporación Regional del cumplimiento de las obras de habilitación urbana, asimismo, la antes mencionada Resolución Ministerial, también se refiere a los nuevos procedimientos y responsabilidades que tienen los adjudicatarios del PECP, respecto a los procesos de Habilitación de tierras, que establece la Ley N° 26878, Ley General de Habilitaciones Urbanas;

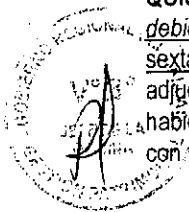
Que, con respecto al argumento 4) y 5) referente a la Prescripción invocada por el adjudicatario recurrente, al ser este un procedimiento especial, no es aplicable lo estipulado en el Código Civil, toda vez que el presente procedimiento es un procedimiento administrativo por normas de derecho público cuyo fin es el pronunciamiento de la administración ya sea declarando la resolución del contrato de adjudicación o el reconociendo el derecho de propiedad de los adjudicatarios, por ese motivo, y conforme lo establece el numeral 8.2 b) del artículo 8 del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se extiende en el Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° P01031181, la Anotación Preventiva por tiempo indefinido del procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, según lo dispuesto por la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre de 2008, y su aclaratoria Resolución N° 008-2009-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 17 de setiembre de 2009. Así mismo con respecto al extremo en que el recurrente señala que cláusula sexta del contrato de adjudicación no se encuentra inscrita en Registros Públicos, se precisa que el mencionado Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, establecía en la cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, según consta en el Título Archivado de la Partida Registral N° P01031181;

Que, mediante la Hoja de Ruta N° 018975 de fecha 6 de julio de 2012, los titulares registrales HUGO CANCHANYA LIMAYMANTA y EVA CORONACION SURICHAQUI, comunican haber adquirido el predio sub materia de su anterior propietario GREGORIO MENDOZA QUISPE, y solicita se tenga en cuenta su calidad de nuevos propietarios, para que se le remita cualquier documentación respecto al lote en cuestión, así mismo los recurrentes indican que no realizan vivencia en dicho lote por estar usurpado; adjuntando: copia de sus Documentos Nacional de Identidad, y copia de copia literal del predio;

Que, los titulares registrales HUGO CANCHANYA LIMAYMANTA y EVA CORONACION SURICHAQUI, presentaron sus descargos a través de la Hoja de Ruta N° 007552 de fecha 6 de abril de 2015, dentro de la cual se encuentran como principales argumentos los siguientes, 1) solicitan nulidad de la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, 2) que los recurrentes son terceros propietarios, quienes adquirieron el predio sub materia, habiendo transcurrido desde la fecha de adjudicación más de 21 años, por lo que el adjudicatario originario ha cumplido con lo establecido en la cláusula sexta del referido contrato 3) que adquirieron el predio sub materia de buena fe y a título oneroso, 4) que el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec tenía la obligación de habilitar e instalar los servicios básicos como agua, desagüe y luz, situación que no se ha cumplido, 5) pide se respete su derecho de propiedad amparado por el artículo 70° de nuestra Constitución Política del Perú, en el que protege la inviolabilidad del derecho de propiedad, 6) que se deberá tomar en cuenta que el artículo 66° del Reglamento General de los Registros Públicos, señala que las anotaciones preventivas tienen un plazo de vigencia de 01 año, transcurrido dicho plazo caduca de pleno derecho;

Que, del análisis de los descargos presentados por los titulares Registrales HUGO CANCHANYA LIMAYMANTA y EVA CORONACION SURICHAQUI, con respecto al argumento 1), se precisa que la nulidad solicitada por los recurrentes, deviene en improcedente, a razón de que: "solo 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 de los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento...", conforme lo dispone el artículo 206.2° de la Ley N° 27444 Ley del procedimiento Administrativo General; por tal motivo, al ser que dicho acto administrativo no finalizan el presente procedimiento administrativo, sino lo inicia, sólo se considerarán como descargo de la resolución jefatural que declara el inicio del mencionado procedimiento;

Que, con respecto al argumento 2) se precisa que le corresponde al adjudicatario GREGORIO MENDOZA QUISPE, desvirtuar la imputación establecida en la Resolución de inicio del presente procedimiento, por lo que debió demostrar, que no incurrió en ninguna de las causales de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación. Sin embargo se tiene que los medios probatorios presentados por dicho adjudicatario; son insuficientes para demostrar el ejercicio de la posesión en el lote de terreno adjudicado, no habiéndose demostrado el cumplimiento del inciso Cuarto de la cláusula sexta del Contrato De Adjudicación suscrito con el Estado, se configura de esta manera el inciso E) del artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703, el



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

mismo que a la letra dice: Artículo 10.- 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

CRISTHIAN QUESADA ANDRÉS DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)

que, con respecto al **argumento 3)** se tiene que el mencionado Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el adjudicatario **GREGORIO MENDOZA QUISPE**, establecía en la cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, según consta en el Título Archivado de la **Partida Registral N° P01027545**, con lo cual se desvirtúa la presunción de la buena fe registral aludida por los titulares registrales **HUGO CANCHANYA LIMAYMANTA** y **EVA CORONACION SURICHAQUI**;

Que, con respecto al **argumento 4)** se precisa, que la Resolución Ministerial N° 699-97-MTC/15.04, del 29 de diciembre de 1997, exime a esta Corporación Regional del cumplimiento de las obras de habilitación urbana, asimismo, la antes mencionada Resolución Ministerial, también se refiere a los nuevos procedimientos y responsabilidades que tienen los adjudicatarios del PECP, respecto a los procesos de Habilitación de tierras, que establece la Ley N° 26878, Ley General de Habilitaciones Urbanas”.

Que, del **argumento 5)** se pone en conocimiento que el derecho de propiedad que mencionan tener los recurrentes se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribió el Estado con el adjudicatario originario; y, hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad del mismo, respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, no le alcanzan los extremos del derecho que señalan tener;

Que, con respecto al **argumento 6)** se tiene que al ser el presente procedimiento uno de materia especial, no le es aplicable lo establecido en el artículo 66° del Reglamento General de los Registros Públicos, puesto que conforme lo establece el numeral 8.2 b) del artículo 8 del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se ha extendido en el **Asiento N° 00002** de la **Partida Registral N° P01031181**, la Anotación Preventiva por tiempo indefinido del procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, según lo dispuesto por la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre de 2008, y su aclaratoria Resolución N° 008-2009-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 17 de setiembre de 2009;

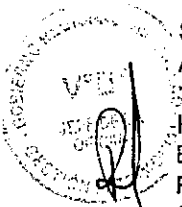
Que, así mismo los medios probatorios presentados por los titulares registrales **HUGO CANCHANYA LIMAYMANTA** y **EVA CORONACION SURICHAQUI**, son insuficientes para demostrar que estos ejercían la posesión efectiva en el predio sub materia, posterior a la transferencia mediante acto de compra venta realizada entre sus personas con el adjudicatario **GREGORIO MENDOZA QUISPE**;

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico – Legal de vistos; con fecha **8 de julio de 2015**, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana I, Lote 15, Sector D, Grupo Residencial 1, Barrio IX**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio al señor **VICENTE ADRIAN SANCHEZ DEL CARMEN**; quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación regular en situación precaria; quedando demostrado que el adjudicatario **GREGORIO MENDOZA QUISPE**, incurrió en causal de resolución contractual señalado en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993; la cual se condice con el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, concluyendo fehacientemente; que el adjudicatario, ni los titulares registrales **HUGO CANCHANYA LIMAYMANTA** y **EVA CORONACION SURICHAQUI**, han fijado residencia o domicilio habitual en dicho predio. Que la mencionada ficha, reúne la calidad de prueba directa que sustenta el incumplimiento de la cláusula citada, resultando pertinente imponer la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993.

En virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Ordenanza Regional N° 000028 y modificatorias, las normas glosadas, y la Resolución Ejecutiva Regional N° 000348 de fecha 25 de agosto de 2015 que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia de Administración, del Gobierno Regional del Callao;

**SE RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO: DECLARAR** la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **GREGORIO MENDOZA QUISPE**, respecto del predio ubicado en la **Manzana I, Lote 15, Sector D, Grupo Residencial 1, Barrio IX**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01031181**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de Resolución Contractual contenida en el numeral 4), de la cláusula sexta del mencionado contrato.





**RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 058 -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**

**ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER** en los efectos de la Resolución del Contrato de Adjudicación, en el Artículo Primero de la presente, el acto de compra venta, inscrito en el Asiento 00003, de la Partida Registral N° P01031181, otorgada a favor del actual titular registral HUGO CANCHANYA LIMAYMANTA y EVA CORONACION SURICHAQUI, conforme a los considerandos de la presente.

**ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR**, se realice la notificación de la presente Resolución a los interesados intervinientes 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**

.....  
**Abog. HENRY G. RUIZ LÓPEZ**  
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)  
Jefe del P.E.C.P. y P.P.N.P

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 Trámite Documentario y Archivo (e)  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

