



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **948** -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

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

Callao, 21 SET. 2015

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008; la Resolución Gerencial N° 233-2015-GRC-GA, de fecha 24 de junio de 2015; los cargos de las Cédulas de Notificación, de fechas 19 de noviembre de 2010, del 9 de julio de 2015 y del 12 de agosto de 2015; el Informe Técnico N° 1008-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 04 de setiembre de 2015; y, el Informe Técnico Legal N° 480-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 08 de setiembre de 2015, 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 **REYNALDO JOSE GARCIA BUSTIOS**, respecto del predio ubicado en la **Manzana N, Lote 6, Barrio XX, Sector J, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01031820**, 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, con la Resolución Gerencial N° 233-2015-GRC-GA, de fecha 24 de junio de 2015, la Gerencia de Administración declaró la Nulidad de Oficio de la Resolución Jefatural N° 538-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 16 de abril de 2012, en consecuencia se declaró la nulidad de todo lo actuado en el presente procedimiento desde el 16 de abril del 2012, al haberse seguido el procedimiento administrativo de reversión únicamente con el adjudicatario **REYNALDO JOSE GARCIA BUSTIOS**, no habiéndose considerado a los titulares registrales **HUGO CANCHANYA LIMAYMANTA** y **EVA CORONACION SURICHAQUI**, según se desprende del **Asiento N° 00003** de la Partida Electrónica N° **P01031820**; subsistiendo la notificación de la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, que declara el inicio del procedimiento administrativo de Resolución de contrato, al adjudicatario originario **REYNALDO JOSE GARCIA BUSTIOS**, con fecha 19 de noviembre de 2010;



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

Que, se procedió a notificar la **Resolución Gerencial N° 233-2015-GRC-GA**, de fecha **24 de junio de 2015**, al adjudicatario **REYNALDO JOSE GARCIA BUSTIOS**, según el cargo de notificación de fecha **9 de julio de 2015**, así como a los titulares **HUGO CANCHANYA LIMAYMANTA** y **EVA CORONACION SURICHAQUI**, con la Resolución mencionada y con la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, que declara el inicio del procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, según cargo de notificación del **9 de julio de 2015**, otorgándoles el plazo de 15 días calendarios para la presentación de medios probatorios, siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que el adjudicatario y los titulares registrales no cumplieron con presentar los mismos dentro del plazo de ley, por lo que se tiene por no desvirtuadas las imputaciones contenidas en la Resolución de Inicio del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato de Adjudicación de Predio, contenido en la citada Resolución Jefatural;

Que, así mismo se verificó que se desprende de la Partida Electrónica N° **P01031820** de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, en el Asiento N° 00004 la inscripción de compraventa del predio sub materia a favor de la señora **BRISEIDA NATALY SINCHE CARAHUANCO**, posteriormente en el Asiento N° 00005 de la misma partida versa la inscripción de compra venta del predio materia de Litis, a favor de **VALISA SOCIEDAD ANONIMA CERRADA**, teniendo legítimo interés en el actual procedimiento administrativo;

Que, para no vulnerar el derecho al debido procedimiento de la administrada **BRISEIDA NATALY SINCHE CARAHUANCO**, así como el de la empresa **VALISA SOCIEDAD ANONIMA CERRADA**, con fecha **9 de julio de 2015**, y **12 de agosto del mismo año**, se les notificó con la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, otorgándoles el plazo de 15 días calendarios para la presentación de medios probatorios; siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao; se advierte que la señora **BRISEIDA NATALY SINCHE CARAHUANCO**, no ha cumplido con presentar sus descargos hasta la fecha, sin embargo **VALISA SOCIEDAD ANONIMA CERRADA** presenta fuera del tiempo establecido la Hoja de Ruta N° 020545 de fecha 02 de setiembre de 2015, siendo que se procederá a la evaluación de los mismos como descargos en el presente procedimiento administrativo;

Que, mediante Hoja de Ruta N° 020545 de fecha 02 de setiembre de 2015, la empresa **VALISA SOCIEDAD ANONIMA CERRADA**, representado por su Gerente General **LUIS AUGUSTO MARISCAL MIRANDA**, solicita la nulidad del procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, se proceda al reconocimiento de derecho de su propiedad y por consiguiente se realice la cancelación de la anotación preventiva que pesa sobre la misma, al manifestar que el recurrente ha adquirido el predio sub materia de buena fe y a título oneroso, por lo que el inmueble es de propiedad privada, por lo que pide se respete su derecho de propiedad, que se debe tomar en cuenta lo que dispone el artículo 66° del Reglamento General de los Registros Públicos, que señala que las anotaciones preventivas tienen un plazo de vigencia de 01 año, que se debe tener en cuenta la prescripción extintiva conforme lo señala el artículo 2001° del Código Civil, siendo que en el presente caso han transcurrido más de 22 años desde que el primer propietario adquirió onerosamente el bien inmueble materia de resolución de contrato; adjunta los siguientes documentos: Copia de su Documento Nacional de Identidad, copia literal, copia de impuesto predial, y vigencia de mandato;

Que, esta jefatura desvirtuando los argumentos vertidos en la precedente Hoja de Ruta presentado por el recurrente, se verifica que la Anotación Preventiva del Procedimiento administrativo de Resolución de Contrato en el Asiento N° 00002 de la Partida Electrónica N° P01031820 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, fue inscrita con fecha 25 de setiembre de 2009, posteriormente con fecha 04 de agosto de 2015 se realizó la inscripción en el Asiento N° 00005 de la misma partida, la transferencia del predio sub materia a favor de **VALISA SOCIEDAD ANONIMA CERRADA**, por tal motivo dicha empresa representado por su Gerente General, y conforme al principio de buena fe registral, tenía pleno conocimiento del presente procedimiento administrativo, debiéndose adherirse al resultado final del mismo;

Que, de lo manifestado por el recurrente en su descargo, con respecto a lo señalado sobre el plazo de las anotaciones preventivas, y prescripción extintiva; se tiene que el presente procedimiento es de naturaleza especial, el cual mediante Ley N° 28703 aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a realizar las acciones administrativas de reversión a favor del Estado de los lotes destinados a vivienda, ubicados del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, donde sus beneficiarios no hayan cumplido con las estipulaciones contenidas en la Cláusula Sexta de sus respectivos contratos de adjudicación, es por ese motivo que se extiende en el Asiento N° 00002 de la partida electrónica mencionada en el párrafo precedente 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;

21 SEP 11





RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **948**-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Que, a mayor abundamiento se tiene que, según el Informe Técnico Legal de vistos; con fecha 03 de setiembre de 2015, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana N, Lote 6, Barrio XX, Sector J, Grupo Residencial 4**, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a **LLENY SINTI CHASNAMONTE**; quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación regular en situación precaria; quedando demostrado que el adjudicatario **REYNALDO JOSE GARCIA BUSTIOS**, 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, BRISEIDA NATALY SINCHE CARAHUANCO, y VALISA SOCIEDAD ANONIMA CERRADA**, 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:**

**ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR** la resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **REYNALDO JOSE GARCIA BUSTIOS**, respecto del predio ubicado en la **Manzana N, Lote 6, Barrio XX, Sector J, Grupo Residencial 4**, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N° P01031820, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de resolución contractual contenida en el numeral 4), de la cláusula sexta del mencionado contrato.

**ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER** en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el Artículo Primero de la presente, las inscripciones de compra venta en los Asientos 00003, 00004, y 00005, otorgadas a favor de los titulares registrales **HUGO CANCHANYA LIMAYMANTA** y **EVA CORONACION SURICHAQUI, BRISEIDA NATALY SINCHE CARAHUANCO, y VALISA SOCIEDAD ANONIMA CERRADA**, conforme a los considerandos de la presente;

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE** con la presente Resolución a los administrados intervinientes en este procedimiento, para los fines de Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

  
Abog. **HENRY G. RUIZ LÓPEZ**  
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)  
Jefe del F.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

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

21 SEP 2015

