



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **017** -2017-GRC/GGR-OGP-JPECPYPPNP

Callao,

**19 ENE 2017**

**VISTOS:**

La **Resolución Jefatural N° 1105-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, del **31 de julio de 2012**; La publicación en el **Diario El Callao** de fecha **19 de mayo de 2016**, y en el **Diario El Peruano** de fecha **20 de mayo de 2016**; el **Informe Técnico N° 1085-2016-GRC/GA/OGP/JPECP-AT**, del **28 de octubre de 2016**; el **Informe Técnico Legal N° 011-2017-GRC/GGR-OGP-JPECPYPPNP**, del **10 de enero de 2017**; 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;

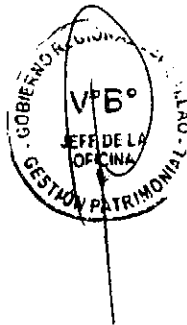
Que, el **Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA**, modificó el artículo 13° del **Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA**, reglamento de la **Ley N° 28703**, así mismo incorporó el artículo 13-A° y una **Única Disposición Complementaria Transitoria** al referido reglamento. Dentro de los alcances de dicho dispositivo legal, se ha determinado que las **Resoluciones de Contrato** emitidas por el **Gobierno Regional del Callao**, como resultado de la tramitación del **Procedimiento Administrativo de Reversión** establecido por la **Ley N° 28703** y su reglamento, contemplen la **restitución de los predios a dominio de la Corporación Regional**; ordenen la **cancelación de los asientos** en donde obren las inscripciones de anotación preventiva de las resoluciones de inicio del presente procedimiento administrativo; así como se inscriban las referidas resoluciones contractuales ante la **Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos**;

Que, mediante la **Ordenanza Regional N° 000010**, publicada el **01 de enero del 2017**, se modificaron a los artículos 66° y 82° del **Texto Único Ordenado -T.U.O del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao**, ambos artículos referidos a las funciones desarrolladas por las **Oficinas de Gestión Patrimonial y Acondicionamiento Territorial**, respectivamente; y así mismo, se aprobó que la primera de las oficinas antes mencionadas dependa jerárquica y funcionalmente de la **Gerencia General Regional**;

Que, el **27 de septiembre del año 1993**, se celebró un **Contrato de Adjudicación** entre el Estado y **NOEMI MERCEDES VILLANUEVA RUBIN y JORGE REY SANCHEZ CASTILLO**, respecto del predio ubicado en la **Manzana E, Lote 13, Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, inscrito en la **Partida Registral N° P01027666**, 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 el cumplimiento de estos. **Oficina realizar los actos sobre los inmuebles del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, en el Gobierno Regional del Callao titular del citado Proyecto;**

Abog. **DIOPEMENES ANASTASIOS ARANA ARRIOLA**  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

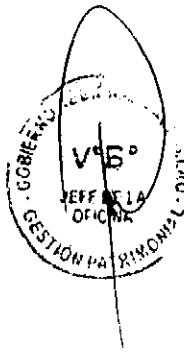


Que, mediante Ordenanza Regional N° 000016, publicada el 04 de julio del 2011, el Consejo Regional del Callao encargó a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial de la Entidad, efectúe el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad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

Que, visualizada la **Partida Registral N° P01027666** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del **Asiento 00003** una medida cautelar de embargo, inscrita a favor del **MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS**; quien cuenta con legítimo interés en el presente procedimiento;

Que, en ese sentido esta Jefatura procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 1105-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, del **31 de julio de 2012**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a los adjudicatarios **NOEMI MERCEDES VILLANUEVA RUBIN** y **JORGE REY SANCHEZ CASTILLO**, en el domicilio indicado en sus Documentos Nacional de Identidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, siendo que mediante **Acta de Diligenciamiento** de fecha **06 de enero de 2016**, el Cónsul Adscrita en Quito Ecuador, comunica que no fue posible llevar a cabo la notificación, debido a que la empresa de envíos ha devuelto el sobre que contiene la notificación indicando que no hay quien reciba la citada comunicación, motivo por el cual, se procedió a la notificación de la Resolución incoada mediante publicación, en el **Diario El Callao** de fecha **19 de mayo de 2016**, y en el **Diario El Peruano** de fecha **20 de mayo de 2016**, en aplicación de lo establecido en el artículo 23° numeral 23.1° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, así mismo mediante Oficio N° 183-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 12 de julio de 2016, se notifica la **Resolución Jefatural N° 1105-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, del **31 de julio de 2012**, al administrado **MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS**, siendo que mediante la Hoja de Ruta N° 018031 de fecha 15 de agosto de 2016, la referida Entidad Estatal, solicita se curse notificación al **FONDO NACIONAL DE FINANCIAMIENTO DE LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL DEL ESTADO - FONAFE**, quien se encarga de la administración de los bienes que fueron cedidos al MEF, contando para ello con plenas facultades de representación y defensa judicial; razón por la cual y a fin de resguardar el derecho a la defensa que le asiste, esta Jefatura a través del Oficio N° 284-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, notifica con fecha **26 de setiembre de 2016**, la resolución incoada a **FONAFE**;



Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que sólo el **MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS**, representado por el **FONDO NACIONAL DE FINANCIAMIENTO DE LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL DEL ESTADO - FONAFE**, se apersonó al presente procedimiento a través de la Hoja de Ruta N° 023629 de fecha 19 de octubre de 2016, argumentando lo siguiente: que la medida cautelar anotada en el inmueble sub materia, fue cautelada con una medida de inscripción ordenada a su solicitud, en el proceso seguido por el Ministerio de Economía y Finanzas contra el señor **JORGE REY SANCHEZ CASTILLO**, y, que los recurrentes se encuentran amparados por el principio de Fe Pública Registral, el cual se encuentra dentro de los parámetros del artículo 2014° del Código Civil; adjuntando copia simple de la Resolución Ministerial N° 337-04-EF/2010, para acreditar la intervención de la Entidad recurrente y Copia del Poder del letrado que suscribe el presente escrito;

Que, del análisis del escrito y documentos presentados por el **FONDO NACIONAL DE FINANCIAMIENTO DE LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL DEL ESTADO - FONAFE**, se precisa que el presente procedimiento es uno de naturaleza especial, el cual se encuentra regulado bajo el marco normativo de la Ley Nro. 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo Nro. 015-2006-VIVIENDA y sus modificatorias efectuadas a través del Decreto Supremo Nro. 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; en este sentido, el procedimiento administrativo a cargo de esta Corporación Regional, tiene como objeto la resolución de los contratos y posterior reversión a favor del Estado de los lotes de terreno de propiedad privada transferidos por el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec que se encuentren afectos a cualquiera de las causales de resolución establecidas en la cláusula sexta del contrato; así como, el reconocimiento de aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones establecidas en dicha cláusula;

Que, sobre la buena fe aludida por los recurrentes, se precisa que versa en el Asiento 00001 de la **Partida Registral N° P01027666**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado con los adjudicatarios **NOEMI MERCEDES VILLANUEVA RUBIN** y **JORGE REY SANCHEZ CASTILLO**, el mismo que dio origen a dicho Asiento y establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, por lo que en base al principio de publicidad registral, es de conocimiento público que **no se realizó un**

ERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
PIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRAN EN EL ARCHIVO  
ENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO. La publicación procederá conforme al siguiente orden: (...) En vía subsidiaria a otras modalidades, tratándose de actos administrativos  
de carácter particular cuando la ley así lo exija, o la autoridad se encuentre frente a alguna de las siguientes circunstancias evidenciables e imputables al  
administrado.

g. DIOFEMENES ARISTIDES ARANA ARRIOLA  
e de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 017-2017-GRC/GGR-OGP-JPECPYPPNP

contrato de compra - venta, sino un contrato de adjudicación, de lo que se colige que su representada, debió realizar las diligencias pertinentes, a fin de verificar si dicha adjudicación se encontraba condicionada o no al cumplimiento de cláusulas obligatorias; en ese sentido las inscripciones posteriores deben atenerse al resultado del presente procedimiento;

Que, así mismo, si bien existe un proceso en contra del administrado **JORGE REY SANCHEZ CASTILLO**, el cual se está llevando a cabo en la vía judicial, cabe precisar que al no existir un mandato judicial expreso emitido por el órgano jurisdiccional, exigiéndole a esta administración abstenerse de continuar con el presente procedimiento administrativo de resolución de contrato, **corresponde continuar con el trámite del mismo**, de conformidad con lo señalado en el artículo 63.2° de la Ley N° 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General, el mismo que señala: "Solo por Ley mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa";

Que, la carga de la prueba en el presente procedimiento recae en los administrados intervinientes, por lo que le correspondió a los adjudicatarios **NOEMI MERCEDES VILLANUEVA RUBIN y JORGE REY SANCHEZ CASTILLO**, demostrar que no incumplieron ninguna de las obligaciones de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sin embargo estos no se apersonaron al mismo, ni presentaron documentación alguna, no desvirtuando las imputaciones contenidas en la resolución de inicio del procedimiento especial de resolución de contrato de adjudicación de predio;

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico - Legal de vistos; con fecha **26 de octubre de 2016**, se procedió a realizar la inspección técnico - legal, en el predio ubicado en la **Manzana E, Lote 13, Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a la señora **CYNTHIA LUDEÑA DIAZ**; quien ha ocupado el predio en su totalidad, para uso de vivienda, existiendo una edificación determinada como regular en situación precaria; por lo que queda demostrado que los adjudicatarios **NOEMI MERCEDES VILLANUEVA RUBIN y JORGE REY SANCHEZ CASTILLO**, incumplieron la obligación señalada en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; la cual se condice con la causal de resolución contractual establecida en el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, concluyendo fehacientemente; que dichos adjudicatarios, no han fijado residencia o domicilio habitual en el lote sub materia. 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 septiembre de 1993.

Que, en ese sentido y de conformidad con lo establecido en el artículo 13° del Decreto Supremo 020-2016-VIVIENDA, el mismo que guarda concordancia con el artículo 10° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN, se debe disponer la inscripción de la presente resolución contractual ante la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, por el solo mérito de la misma.

Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Texto Único Ordenado -TUO del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado con Ordenanza Regional N° 000028 y modificado a través de la Ordenanza Regional N° 000010 del 01 de enero del 2017, las normas glosadas, y la Resolución Ejecutiva Regional N° 000274 de fecha 02 de mayo de 2016, que encarga la Jefatura de la Oficina de ~~Gestión Patrimonial~~ de la Gerencia General Regional del Gobierno Regional del Callao;

SE RESUELVE:

**ARTICULO PRIMERO: SE DISPONE** Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **NOEMI MERCEDES VILLANUEVA RUBIN y JORGE REY SANCHEZ CASTILLO**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana E, Lote 13, Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01027666**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; a nombre del Gobierno Regional del Callao, en estricto cumplimiento de lo estipulado en el artículo 13° del Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA.

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

Abog. DIOFEMENA ARISTIDES ARANA ARRIOLA Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO



**ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER** en los efectos de la precitada Resolución del Contrato de Adjudicación, la medida cautelar de embargo que versa en el Asiento 00003 de la Partida Registral N° P01027666, otorgada a favor del **MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS**, conforme a los considerandos de la presente.

**ARTÍCULO TERCERO: DISPONER** la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el Asiento N° 00004 de la Partida Registral N° P01027666.

**ARTÍCULO CUARTO:** La Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, procederá a la inscripción de lo aprobado en los Artículos Primero, Segundo y Tercero, por el solo mérito de la presente Resolución.

**ARTÍCULO QUINTO: 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.**



**GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**

**CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ**  
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

Abog. **DIOFEMENES ARISTIDES ARANA ARRIOLA**  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO