



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

**RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 011 -2017-GRC/GGR-OGP-JPECPYPPNP**

Callao,

**19 ENE 2017**

Abog. DIOFEMENES ARTISTO DES ARANA ARRJOLA  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

**VISTOS:**

La Resolución Jefatural N° 1710-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 22 de noviembre de 2012; el cargo de la Cédula de Notificación de fecha 23 de setiembre de 2016; la Hoja de Ruta N° 013202 de fecha 03 de junio de 2015; el Informe Técnico N° 1204-2016-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 09 de noviembre de 2016; el Informe Técnico Legal N° 008-2017-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 **ELIZABETH NATIVIDAD SANCHEZ GAMARRA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana O, Lote 20, Grupo Residencial 1, Sector E, Barrio XI**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01025341**, 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;

GESTIÓN PATRIMONIAL

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° P01025341** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del **Asiento 00002** la inscripción del acto jurídico de compra venta, otorgado a favor del actual titular registral **SILVINO EMILIO TELLO AGUIRRE**; quien cuenta con legítimo interés en el presente procedimiento;

Que, en ese sentido esta Jefatura procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 1710-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, del **22 de noviembre de 2012**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a la adjudicataria **ELIZABETH NATIVIDAD SANCHEZ GAMARRA**, con fecha **23 de setiembre de 2016**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; así mismo mediante **Hoja de Ruta N° 013202** de fecha **03 de junio de 2015**, el actual titular registral **SILVINO EMILIO TELLO AGUIRRE**, acusa haber tomado conocimiento del presente procedimiento y de la notificación cursada a su persona, por lo que en aplicación del artículo 27° numeral 27.2 de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, el acto de notificación ha quedado convalidado;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que sólo el actual titular registral **SILVINO EMILIO TELLO AGUIRRE**, se apersonó al presente procedimiento a través de la **Hoja de Ruta N° 013202** de fecha **03 de junio de 2015**, señalando que el recurrente es quien ostenta la propiedad única y exclusiva del predio sub materia por lo que solicita se levante la Anotación preventiva que versa sobre su predio; que como único propietario del predio, se ha mantenido en posesión pacífica, asumiendo el respectivo pago de impuesto predial ante la autoridad municipal, que la señora Artemia Rodríguez Rengifo, quien fue su conviviente, en un accionar inescrupuloso y fraudulento pretende adjudicarse y usurpar ilícitamente el bien de su propiedad, siendo que después de haber sido agredido físicamente en reiteradas ocasiones, desde el día 15 de mayo de 2015 le ha restringido el ingreso al predio sub materia, incluso cambiado la chapa; adjuntando copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad del recurrente, b) Copia Literal del inmueble, c) Recibo de pago por concepto de Impuesto Predial y Arbitrios Municipales del año 2015, d) Estado de cuenta corriente al 02 de junio de 2015, e) Constancia Tributaria de no adeudar, f) Denuncias Policiales sobre agresión física, cambio de chapa del predio, g) Certificado Médico Legal N° 007330-VFL, h) Partida de nacimiento de los hijos del recurrente, e i) Solicitud de Garantías Personales;

Que, del análisis de los documentos presentados por el adjudicatario **SILVINO EMILIO TELLO AGUIRRE**, 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 su modificatoria efectuada a través del Decreto Supremo Nro. 002-2007-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, respecto al derecho de propiedad aludido por el recurrente, se pone en conocimiento que el mismo, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribió la adjudicataria **ELIZABETH NATIVIDAD SANCHEZ GAMARRA** con el Estado; y, hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad 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;

Que, así mismo, cabe precisar, que sólo se cancelan las Anotaciones Preventivas de los predios inmersos en el procedimiento administrativo de resolución de contrato, ya sea con la emisión de la resolución que disponga el reconocimiento de derecho de propiedad y consecuentemente la cancelación del Asiento donde obre inscrita la anotación preventiva, o de lo contrario posterior a que se realice la reversión a favor del Estado, de aquellos terrenos donde sus adjudicatarios no hayan cumplido con la cláusula sexta del contrato de adjudicación, y siendo que el presente procedimiento aún no ha concluido, lo solicitado deviene en improcedente;

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

Abog. DIOFEMENES ARRIAZO ARANA ARRJOLA  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **011** -2017-GRC/GGR-OGP-JPE/OGP/2017

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

Que, respecto a las denuncias adjuntadas por el recurrente, se precisa que el presente procedimiento se lleva a cabo en la vía Administrativa, a fin de fiscalizar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación celebrado el 27 de setiembre del año 1993, más no cuenta con facultades para pronunciarse sobre asuntos referentes al delitos agresión o usurpación, puesto que estos se llevan a cabo en la vía judicial; así mismo cabe señalar 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 la adjudicataria **ELIZABETH NATIVIDAD SANCHEZ GAMARRA**, demostrar que no incumplió ninguna de las obligaciones de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sin embargo esta no se apersonó al mismo, ni presentó documentación alguna;

Que, respecto a los medios probatorios materia del presente análisis, se tiene que estos sólo demuestran que la adjudicataria **ELIZABETH NATIVIDAD SANCHEZ GAMARRA**, fue beneficiada con la adjudicación de predio del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, y que el actual titular registral **SILVINO EMILIO TELLO AGUIRRE**, posteriormente lo adquirió mediante un contrato de compra venta, hechos que la administración no ha puesto en duda, sin embargo son insuficientes para demostrar que el referido adjudicatario no incumplió ninguna de las causales de resolución contractual establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación;

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico – Legal de vistos, con fecha **08 de noviembre de 2016**, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana O, Lote 20, Grupo Residencial 1, Sector E, Barrio XI**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a un tercero; 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 la adjudicataria **ELIZABETH NATIVIDAD SANCHEZ GAMARRA**, incumplió la obligación señalada en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre 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 dicha adjudicatario y el actual titular registral, 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 setiembre 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 setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **ELIZABETH NATIVIDAD SANCHEZ GAMARRA**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana O, Lote 20, Grupo Residencial 1, Sector E, Barrio XI**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01025341**, 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.

ARTÍCULO SEGUNDO: **COMPRENDER** en los efectos de la precitada Resolución del Contrato de Adjudicación, el acto jurídico de compra venta que versa en el Asiento 00002 de la **Partida Registral N° P01025341**, otorgada a favor del actual titular registral **SILVINO EMILIO TELLO AGUIRRE**, conforme a los considerandos de la presente.

ARTÍCULO TERCERO: **DISPONER** la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00003** de la Partida Registral N° **P01025341**.

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.**

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

Abog. DIOFEMENES VASTIDES ARANA ARRJOLA  
Jefe de la Oficina de Sumate Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO



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.