



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **562** -2017-GRC/GGR-OGP/JA-APREMIO-ARISTIDES ARANA ARRIOLA

Callao, 10 ABR 2017

ADOPTADO POR EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Jefe de la Oficina de Fomento Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

**VISTOS:**

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008; la Resolución Gerencial N° 343-2016-GRC/GA, de fecha 29 de agosto de 2016; los cargos de las notificaciones de fechas 04 octubre, 27 de octubre y 10 de noviembre de 2016; las publicaciones en el Diario El Peruano y en el Diario El Callao ambos de fecha 07 de noviembre de 2016; las publicaciones en el Diario El Peruano y en el Diario El Callao ambos de fecha 30 de enero de 2017; el Informe Técnico Legal N° 077-2017-GRC/GGR/OGP/JHO-ATM, del 22 de marzo 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 los artículos 66° y 82° del Texto Único Ordenado –TUO 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 **JULIA MARIA SHIMABUKO NAKATAHARA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana F, Lote 21, 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 Registral N° P01068521**, 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;



Abog. DIOFEMES ARRIOLA  
Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

10 ABR. 2017

Partida Registral N° P01068521 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se inscribió a favor de los Asientos 00003, 00004 y 00005, la inscripción de diversos actos jurídicos de compra venta otorgada a favor de los administrados MIGUEL ANGEL SAAVEDRA CRUZ y ELISA AYACHI DEL AGUILA; de la administrada HEDY LUCILA TOLEDO FLORES, y del actual titular registral CARLOS HUMBERTO TORRES VALDIVIA, respectivamente; así mismo versa en los Asientos 00007, 00008 y 00009 la inscripción de hipotecas otorgadas a favor del administrado JESUS LIBERATA CRUZ MUÑOZ, del administrado PETER STEVEN MENESES; y de la persona jurídica UNIVERSO INVERSIONES Y BIENES RAICES S.A.C; contando dichos administrados con legítimo interés para ser considerados en el presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido mediante Resolución Gerencial N° 343-2016-GRC/GA, de fecha 29 de agosto de 2016, se declaró la nulidad de la Resolución Jefatural N° 668-2010-GRC/GA/JPECP, de fecha 30 de diciembre de 2010, que resolvió el Contrato de Adjudicación, respecto del predio inscrito en la Partida Registral N° P01068521, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, y de todo lo actuado sobre su base; por haberse omitido en el procedimiento administrativo las compras ventas inscritas en los Asientos 00003 y 00004;

Que, con fechas 04 octubre, 27 de octubre y 10 de noviembre de 2016, se notificaron 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 o reconocimiento de derecho, según corresponda, y la Resolución Gerencial N° 343-2016-GRC/GA, de fecha 29 de agosto de 2016, a la adjudicataria JULIA MARIA SHIMABUKO NAKATAHARA, a los administrados MIGUEL ANGEL SAAVEDRA CRUZ y ELISA AYACHI DEL AGUILA, al actual titular registral CARLOS HUMBERTO TORRES VALDIVIA, y al administrado JESUS LIBERATA CRUZ MUÑOZ, conforme consta en los cargos de las notificaciones que obran en autos;

Que, con fecha 17 de octubre de 2016, se procedió a notificar los actos administrativos indicados en el considerando anterior, a la administrada HEDY LUCILA TOLEDO FLORES, en el domicilio consignado en su Documento Nacional de Identidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, sin embargo no se pudo realizar dicha notificación al no existir la dirección, motivo por el cual, a fin de resguardar en todo momento el derecho a la defensa y al debido procedimiento, que le asiste a dicha administrada, la administración procedió a la notificación de las resoluciones incoadas mediante las publicaciones en el Diario El Peruano y en el Diario El Callao ambos de fecha 07 de noviembre de 2016, en aplicación de lo establecido en el artículo 23° numeral 23.11 de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, respecto a la notificación de la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, y de la Resolución Gerencial N° 343-2016-GRC/GA, al administrado PETER STEVEN MENESES, cabe señalar que esta se diligenció en la dirección indicada por su representante legal el señor PEDRO DIOGENES MENESES OLIVARES, en la Carta Notarial que obra en autos, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 21.1 del artículo 21° de la Ley N° 27444; sin embargo la dirección indicada es errada, conforme versa en el certificado de negativa de recepción que obra en el expediente; de igual forma, al diligenciarse las resoluciones mencionadas a la persona jurídica UNIVERSO INVERSIONES Y BIENES RAICES S.A.C, en su domicilio RUC, la dirección a la cual notificar es errada conforme consta en el certificado de negativa de recepción de fecha 04 de octubre de 2016; razón por la cual, a través las publicaciones en el Diario El Peruano y en el Diario El Callao ambos de fecha 30 de enero de 2017, se cumplió con las notificaciones de los referidos administrados;



Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que sólo el actual titular registral CARLOS HUMBERTO TORRES VALDIVIA, se apersonó al presente procedimiento administrativo, mediante escrito signado con Hoja de Ruta N° SGR-018684 de fecha 13 de agosto de 2015, dentro del cual se encuentran como principales argumentos los siguientes: 1) se deje sin efecto las resoluciones Jefaturales N° 668-2010 y N° 0708-2014, y, 2) que se está atentando contra su derecho de propiedad, reconocido en el artículo 70° de la Constitución Política, derecho que adquirió mediante acto jurídico de compra venta el cual se ha dado dentro de la normativa legal vigente, siendo su actuación de buena fe; adjuntando como medio probatorio copia simple del Documento Nacional de Identidad del recurrente;

Que, del análisis del escrito presentado, se pone en conocimiento que el presente procedimiento administrativo 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 ese 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

<sup>1</sup> Artículo 23° numeral 23.1.2.- 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..



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **562** -2017-GRC/GGR-OGP/UAAP

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

10 ABR. 2017

como, el reconocimiento de aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones establecidas en dicha cláusula;

Que, respecto al argumento 1) se precisa que a través de la **Resolución Gerencial N° 343-2016-GRC/GA**, de fecha **29 de agosto de 2016**, se declaró la nulidad de la **Resolución Jefatural N° 668-2010-GRC/GA/JPECP**, de fecha **30 de diciembre de 2010**, y de todo lo actuado sobre su base, razón por la cual, carece de objeto pronunciarse sobre el dejar sin efecto solicitado por el recurrente, sin embargo a fin de resguardar su derecho a la defensa, se está procediendo a la reevaluación del escrito presentado, a través de la presente;

Que, sobre el argumento 2) se precisa que la Ley N° 28703, no contraviene el derecho de propiedad salvaguardado en la Constitución Política del Estado, toda vez que dicho derecho, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribió la adjudicataria **JULIA MARIA SHIMABUKO NAKATAHARA** 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 el recurrente señala tener;

Que, así mismo cabe señalar que versa en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01068521**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y la adjudicataria **JULIA MARIA SHIMABUKO NAKATAHARA**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, siendo de público conocimiento que **no se realizó un contrato de compra – venta, sino un contrato de adjudicación**; así mismo en el **Asiento 00002** de la misma partida registral versa la Anotación Preventiva del Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato, por lo que en base al principio de publicidad registral, las anotaciones y cargas son de público conocimiento, para las posteriores inscripciones, motivo por el cual se desvirtúa la buena fe aludida por el actual titular registral **CARLOS HUMBERTO TORRES VALDIVIA**, en ese sentido, las inscripciones que versan en los **Asientos 00003, 00004, 00005, 00007, 00008 y 00009**, se deben atener al resultado del presente procedimiento administrativo;

Que, respecto a los medios probatorios, se precisa que la carga de la prueba en el presente procedimiento administrativo, recae en los administrados que fueron beneficiados con las adjudicaciones de los lotes del PECP, en ese sentido le correspondió a la adjudicataria **JULIA MARIA SHIMABUKO NAKATAHARA**, demostrar que no incurrió en ninguna de las causales de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sin embargo esta no ha presentado documentación alguna; a fin de demostrar el cumplimiento de la cláusula mencionada, sobre todo el referente a la causal 4), que señala: El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: (...); 4. *Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno*; así mismo respecto al medio probatorio presentado por el recurrente (copia simple de su Documento Nacional de Identidad), se tiene que este es insuficiente para demostrar que la adjudicataria arriba indicada, haya cumplido con las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta;

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico – Legal de vistos; con fecha **16 de marzo de 2017**, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana F, Lote 21, Barrio XX, Sector J, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose determinado que el **Lote 21** de la **Manzana F**, inscrito en la **Partida Registral N° P01068521**, ha variado en cuanto a nomenclatura, denominándose ahora como **Manzana A**, conformado por los **Lotes 01, 02 y 24**, de acuerdo a la distribución encontrada en campo, la cual ha sido modificada por los poseedores actuales; siendo que en el lote **01** se encontró al poseedor ausente, contando dicho lote con un 50%, con signos de vivencia; así mismo el lote **02** se encontró en posesión de la señora Isabel Luzmila Mendoza Lipe, contando dicho lote con un 10%, para uso de vivienda, mientras que en el lote **24**, se encontró al poseedor ausente, contando dicho lote con un 20%, con signos de vivencia, existiendo en los lotes una edificación determinada como regular en situación precaria, siendo que el 20% restante pertenece a un jardín; por lo que queda demostrado que la adjudicataria **JULIA MARIA SHIMABUKO NAKATAHARA**, 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 la adjudicataria, ni el actual titular registral 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 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 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 Gerencial General Regional N° 011-2017-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO/GGR de fecha 20 de enero de 2017, que encarga las responsabilidades administrativas de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial dependiente de la Gerencia General Regional;

**SE RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO: SE DISPONE** Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **JULIA MARIA SHIMABUKO NAKATAHARA**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana F, Lote 21, 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 Registral N° P01068521**, 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 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA.

**ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER** en los efectos de la precitada Resolución del Contrato de Adjudicación, las inscripciones que versan en los **Asientos 00003, 00004, 00005, 00007, 00008 y 00009**, de la **Partida Registral N° P01068521**, conforme a los considerandos de la presente.

**ARTÍCULO TERCERO: DISPONER** la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00002** de la Partida Registral N° **P01068521**.

**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  
 CPC, Guillermo Jarama Cárdenas Tarmao  
 Jefe de la Oficina de Adquisición y Administración Patrimonial

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

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

10 ABR. 2017