



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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **035** -2017-GRC/GGR-OGP

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

25 ABR. 2017

Callao, 25 ABR. 2017

VISTOS:

El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-007631 de fecha 05 de abril de 2017; presentado por el actual titular registral **JUAN ROGELIO SANTAYANA MANCCO**, mediante el cual interpone recurso de apelación contra la **Resolución Jefatural N° 310-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **07 de marzo de 2017**; el **Informe Legal N° 012-2017-GRC/GGR-OGP**, de fecha **20 de abril 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, 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, 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, contemplan 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 -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, con **Resolución Jefatural N° 310-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **07 de marzo de 2017**; se dispuso resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **VICTOR HUGO GONZALES DIAZ y LUISA MARIA EUGENIA RUIZ SANCHEZ**, y restituirse el dominio del predio ubicado en la **Manzana C, Lote 1, Grupo Residencial 1, Sector G, Barrio XIV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01028995**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; a nombre del Gobierno Regional del Callao; comprendiendo en sus efectos, el acto jurídico de compra venta otorgado a favor de **JUAN ROGELIO SANTAYANA MANCCO**, que versa inscrito en el **Asiento 00002** de la referida Partida Registral;



Abog. DIOFEMENES CRISTIAN ARAYA ARRIOLA  
Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

5 ABR. 2017

Que, con fecha 27 de marzo de 2017, se notificó la Resolución Jefatural N° 310-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, a los administrados que obran con interés en el presente procedimiento administrativo, conforme se observa de los cargos de las notificaciones que obran en autos; verificándose de los actuados administrativos que obran en el expediente, que el actual titular registral **JUAN ROGELIO SANTAYANA MANCCO**, ha interpuesto recurso de apelación contra la resolución indicada, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-007631 de fecha 05 de abril de 2017, dentro del plazo de quince (15) días perentorios señalados en el inciso 207.2 del Artículo 207°, de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, los principales argumentos del recurso de apelación interpuesto por el impugnante, son los siguientes: 1) que al recurrente no alcanzaría los efectos de la resolución de contrato por causal de venta del inmueble, toda vez que adquirió el predio sub materia posterior a los 05 años de plazo indicado en la norma; 2) que su persona compra la casa habitación construida y de Buena Fe, pagando el justiprecio; 3) que el predio sub materia cuenta con sentencia firme y con proceso de lanzamiento a favor del recurrente, mediante sentencia y resoluciones emitidas por el Segundo Juzgado Penal Liquidador, habiéndole dado la razón sobre ser el propietario del terrero que adquirió. Adjuntando copia simple de los siguientes documentos: Testimonio inscrito en la SUNARP, Minuta de enajenación, Sentencia de fecha 07 de setiembre de 2011, Sentencia emitida por la Sala Mixta Transitoria de Ventanilla, Copia Literal, y, Declaración Jurada de Impuesto Predial del año 2017;

Que, la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone en el Artículo 209° que: “El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”; considerándose en este caso, la autoridad competente para resolver el presente recurso impugnatorio, es la Oficina de Gestión Patrimonial, de esta Corporación Regional;

Que, de la evaluación del recurso materia del presente análisis, se observa que la resolución materia de impugnación ha sido emitida dentro del marco normativo de la Ley N° 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; dispositivos legales emitidos con la finalidad de regular la fiscalización del cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación celebrado el 27 de setiembre del año 1993, cláusulas que eran de pleno conocimiento de los administrados favorecidos con las adjudicaciones de los lotes de terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec; así mismo, conforme al artículo 2° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, el Procedimiento Administrativo de Reversión, es uno de naturaleza especial, atendiendo a la singularidad de la materia, es en este sentido, que 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 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 obligaciones establecidas en dicha cláusula;

Que, sobre el punto 1) se debe precisar, respecto al Rol de los administrados distintos a los adjudicatarios originarios, que ostenten algún interés en los predios inmersos en el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, contemplado en la Ley N° 28703; que este es uno que se encuentra subordinado al resultado del presente procedimiento administrativo, iniciado contra los adjudicatarios quienes a través de sus argumentos y medios de prueba, deben demostrar el cumplimiento de la cláusula sexta<sup>1</sup> del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de setiembre de 1993. Sin embargo, de la verificación de los actuados administrativos que obran en el expediente, se observa que los adjudicatarios **VICTOR HUGO GONZALES DIAZ y LUISA MARIA EUGENIA RUIZ SANCHEZ**, no presentaron documentación alguna, que demostrara el cumplimiento de las condiciones establecidas en la mencionada cláusula;

En ese sentido, al no haberse demostrado en el presente procedimiento, que los adjudicatarios arriba indicados, realizaron vivencia en el lote de terreno adjudicado durante los tres primeros años, conforme se encuentra establecido 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, es que la administración en cumplimiento de lo

**1 Clausula Sexta:**

“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”.





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

## GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

### RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **035** -2017-GRC/GGR-OGP

25 ABR. 2017

dispuesto en las mencionadas normas, procedió a resolver el contrato de adjudicación, respecto del predio inscrito en la **Partida Registral P01028995**; más no se resolvió el contrato de adjudicación por incumplimiento del numeral 3), de dicha cláusula, motivo por el cual queda desvirtuado lo argumentado por el recurrente;

Que, respecto al argumento 2), cabe señalar que versa en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01028995**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado con los adjudicatarios **VICTOR HUGO GONZALES DIAZ** y **LUISA MARIA EUGENIA RUIZ SANCHEZ**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, siendo de público conocimiento para las inscripciones posteriores (Asiento 00002), que **no se realizó un contrato de compra - venta, sino un contrato de adjudicación**; motivo por el cual se desvirtúa la buena fe aludida por el recurrente, por lo que en base al Principio de Publicidad Registral, se debe atender al resultado del presente procedimiento administrativo;

Que, referente al punto 3) se precisa 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, así mismo, sobre el derecho de propiedad aludido por el actual titular registral, se pone en conocimiento que dicho derecho, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribieron los adjudicatarios del predio sub materia 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, con respecto a los documentos adjuntados por el impugnante **JUAN ROGELIO SANTAYANA MANCCO**, al recurso materia del presente análisis, cabe señalar que en la etapa de apelación no procede la presentación de nuevos medios probatorios, toda vez que el recurso de apelación tiene como finalidad la **reevaluación** de medios probatorios que ya fueron materia de pronunciamiento por el inferior jerárquico, pero que al ser valoradas y analizadas nos llevan a conclusiones distintas a las contenidas en el acto materia de impugnación; en ese sentido **dichos documentos quedan desestimados**;

Que, por último, se observa que quien ejerce la competencia administrativa al adoptar lo resuelto en la impugnada, expone en forma sucinta -pero suficiente- las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican la decisión tomada; debiendo tenerse en cuenta que durante el desarrollo del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato, la administración ha garantizado el derecho al debido procedimiento administrativo de los administrados que cuentan con interés en el presente procedimiento administrativo, conforme se desprende de autos;

Que, 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° 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:

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por el actual titular registral **JUAN ROGELIO SANTAYANA MANCCO**, contra la **Resolución Jefatural N° 310-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha 07 de marzo de 2017; ratificándola en todos sus extremos;

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** **DAR POR AGOTADA LA VIA ADMINISTRATIVA**, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 218° de la Ley N°27444 -Ley del Procedimiento Administrativo General, debiendo elevarse lo actuado a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con el objeto que lleve a cabo las acciones propias de su competencia.



035

**ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFICAR**, con copia de la presente Resolución a los administrados en el presente procedimiento administrativo; de conformidad a lo previsto en la Ley N°27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

**REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE,**



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

*CH*  
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

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

25 ABR. 2017