



05 MAYO 2017  
CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO  
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **766** -2017-GRC/GGR-OGP/JA/00016  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 05 MAYO 2017

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 203-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 20 de marzo de 2014; el cargo de la notificación de fecha 02 de marzo de 2015; las publicaciones en el Diario El Peruano y en el Diario El Callao ambos de fecha 07 de noviembre de 2016; el Informe Técnico Legal N° 132-2017-GRC/GGR/OGP/JHO-FJRM, del 12 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, 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 con **MANUEL ANTONIO GONZALES MUNDACA** y **GLORIA ROSA PORTILLA GAMONAL**, respecto del predio ubicado en la **Manzana C, Lote 2, 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° P01028996**, 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. DIOFERENCIO  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

05 MAYO 2017

Que, visualizada la Partida Registral N° P01028996 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desordena del Asiento 00002, una inscripción de compra venta, otorgada a favor de la administrada **DORIS BARBARAN MANCCO**; así mismo versa en el Asiento 00003 la inscripción de compra venta otorgada a favor del actual titular registral **JUAN ROGELIO SANTAYANA MANCCO**; contando dichos administrados con legítimo interés para ser considerados en el presente procedimiento administrativo;

Que, con fechas **02 de marzo de 2015** y **13 de junio de 2016**, se notificó la **Resolución Jefatural N° 203-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP**, del **20 de marzo de 2014**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a los adjudicatarios **MANUEL ANTONIO GONZALES MUNDACA** y **GLORIA ROSA PORTILLA GAMONAL**, y, al actual titular registral **JUAN ROGELIO SANTAYANA MANCCO**, respectivamente, conforme consta en los cargos de las notificaciones que obran en autos;

Que, con fecha **18 de julio de 2016**, se procedió a notificar el acto administrativo indicado en el considerando anterior, a la administrada **DORIS BARBARAN MANCCO**, 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 ser inexacta 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, se procedió a la notificación de la resolución incoada 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 23.1° de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que el actual titular registral **JUAN ROGELIO SANTAYANA MANCCO**, ha presentado diversos escritos, los mismos que a fin de resguardar el derecho a la defensa que le asiste, se procederá a su evaluación a través de la presente;

Que, vistas las siguientes Hojas de Ruta: N° SGR-012341 de fecha 30 de mayo de 2014, N° SGR-010242 de fecha 30 de abril de 2015, N° SGR-012229 de fecha 25 de mayo de 2015, N° SGR-028765 de fecha 30 de noviembre de 2015, y N° SGR-014591 de fecha 30 de junio de 2016, presentadas por el actual titular registral **JUAN ROGELIO SANTAYANA MANCCO**; se tienen como principales argumentos los siguientes: **1)** el recurrente interpone recurso de apelación contra la Resolución que dispone el inicio del presente procedimiento administrativo; **2)** que el recurrente compra el inmueble luego de cerca 20 años de la transferencia por parte del PECP, por lo que no le es aplicable la condición de resolución de contrato por venta a terceros; **3)** que adquirió el predio sub materia a título oneroso y de buena fe, mediante contrato de compra venta de su anterior propietaria, toda vez que no existía carga inscrita que impidiera su transferencia; **4)** que se debe excluir del listado de los lotes sometidos a reversión al predio sub materia, por no haberse incumplido ninguna de las causales de resolución de contrato, no siendo aplicable a su persona la reversión de su propiedad; **5)** que se debe respetar su derecho de propiedad amparado por el artículo 70 de la Constitución Política del Estado; y **6)** que se deberá tener en cuenta lo que dispone el artículo 66° del Reglamento General de Registros Públicos, que señala que las anotaciones preventivas tienen un plazo de vigencia de 01 año, transcurrido dicho plazo caducan de puro derecho; **7)** que en el presente procedimiento ha operado la prescripción, conforme lo señala el artículo 2001° del Código Civil, así mismo se deberá tener en cuenta lo dispuesto en los artículos 1371° y 1372° del Código Civil; **8)** que mediante sentencia de la Sala Mixta de Ventanilla que confirma la sentencia de primera instancia, habiendo ordenado el Juzgado Mixto de Ventanilla se proceda a la restitución del bien al agraviado, en el proceso de usurpación agravada seguida por el recurrente; así mismo adjunta como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad del recurrente, b) Copia Literal del predio sub materia, c) Impuesto Predial, d) Sentencia condenatoria por delito de usurpación agravada, e) Sentencia de Vista confirmando la Sentencia Condenatoria, f) Mandato de Lanzamiento, g) Contrato de Adjudicación, h) Escritura Pública de compra venta, i) Resolución N° Veinticinco. j) Boleta de presentación Zonal Norte, y, k) Impuesto predial del año 2016;

Que, del análisis de los escritos y de los medios probatorios presentados, 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 como, el reconocimiento de aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones establecidas en dicha cláusula;

1 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..







05 MAYO 2017

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **766** -2017-GRC/GGR-OGP/UAAP

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

Que, respecto al argumento 1) se precisa que la Resolución Jefatural N° 203-2014-GRC/GACOGP/UECP/UEPNP, no resulta legalmente materia de impugnación, a razón de que: "solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción de los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento...", conforme lo dispone el artículo 206.2° de la Ley N° 27444 Ley del procedimiento Administrativo General, Por tal motivo, y siendo que la resolución impugnada no pone fin a la instancia ni al presente procedimiento administrativo, sino más bien declara el inicio del mismo, a fin de resguardar el derecho al debido procedimiento que le asiste, los escritos presentados están siendo materia de análisis como descargo de dicha resolución;

Que, en referente al argumento 2) cabe señalar que de la verificación de los medios probatorios presentados por el recurrente, se observa que el predio sub materia fue transferido en venta a favor de la administrada **DORIS BARBARAN MANCCO**, con fecha posterior a los cinco años establecidos en el numeral 3) de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, motivo por el cual no se ha configurado en el presente procedimiento el incumplimiento de dicha causal;

Que, sobre lo argumentado en el punto 3) y 4), se pone en conocimiento que versa en el **Asiento 00001** de la Partida Registral N° P01028996, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado con los adjudicatarios **MANUEL ANTONIO GONZALES MUNDACA y GLORIA ROSA PORTILLA GAMONAL**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, siendo de público conocimiento para las inscripciones posteriores (Asiento 00002 y 00003), 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 atener al resultado del presente procedimiento administrativo;

Que, respecto a lo solicitado por el recurrente sobre excluir del listado de los lotes sometidos a reversión al predio sub materia, por no haberse incumplido ninguna de las causales de resolución de contrato, corresponde señalar que el 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; 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 que no incumplieron ninguna de las causales de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sin embargo los adjudicatarios **MANUEL ANTONIO GONZALES MUNDACA y GLORIA ROSA PORTILLA GAMONAL** no han 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";

Que, así mismo respecto a los medios probatorios presentados por el actual titular registral **JUAN ROGELIO SANTAYANA MANCCO**, sólo demuestran que adquirió el predio sub materia por contrato de compra venta, hecho que la Administración no ha puesto en duda, sin embargo estos son insuficientes para demostrar que los adjudicatarios del inmueble en cuestión, cumplieron con las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta; razón por la cual se desvirtúa lo argumentado por el recurrente;

Que, del argumento 5) se tiene que el derecho de propiedad aludido por el recurrente, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribieron los adjudicatarios **MANUEL ANTONIO GONZALES MUNDACA y GLORIA ROSA PORTILLA GAMONAL** 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 alcanza los extremos del derecho que señala tener;

Que, en respuesta a los argumentos 6) y 7) cabe mencionar que la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, son normas de carácter especial, no siendo aplicable en el presente procedimiento administrativo lo dispuesto en el artículo 66° del Reglamento General de los Registros Públicos, razón por la cual, en aplicación del numeral 8.2 b) del artículo 8 del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, la Anotación Preventiva Inscrita en el **Asiento N° 00004** de la Partida Registral N° P01028996, tiene carácter de **INDEFINIDA**;

Que, así mismo los dispositivos legales antes mencionados, son normas propias del Derecho Público, por lo que no le es aplicable lo estipulado en el Código Civil; motivo por el cual la prescripción planteada deviene en no amparable;

Que, respecto al argumento 8) 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





05 MAYO 2017

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

766

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";

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

realizar la inspección técnico - legal, según Informe Técnico - Legal de vistos; con fecha **05 de diciembre de 2016**, se procedió a realizar la inspección técnico - legal, en el predio ubicado en la **Manzana C, Lote 2, Grupo Residencial 1, Sector G, Barrio XIV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio al señor **JOSE WALTER MEDINA CARRANZA**; quien ha ocupado el predio en su totalidad, para uso de vivienda, contando con una edificación determinada como regular en situación precaria; por lo que queda demostrado que los adjudicatarios **MANUEL ANTONIO GONZALES MUNDACA y GLORIA ROSA PORTILLA GAMONAL**, 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 los referidos adjudicatarios, 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 septiembre 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 -T.U.O. 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 con **MANUEL ANTONIO GONZALES MUNDACA y GLORIA ROSA PORTILLA GAMONAL**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana C, Lote 2, 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° P01028996**, 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, los actos jurídicos de compra venta que versan inscritos en los **Asientos 00002 y 00003** de la **Partida Registral N° P01028996**, 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° **P01028996**.

**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 Enrique Cisneros Tarmaño  
JEFE DE LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN  
Y ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL