



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
REGIONAL DEL CALLAO

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **1470**-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP

24 AGO. 2017

Callao, 24 AGO. 2017

**VISTOS:**

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008; la Resolución Jefatural N° 1017-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 02 de octubre de 2014; los cargos de las Notificaciones de fechas 06 de julio de 2010, 16 de febrero y 06 de marzo de 2015, 25 de mayo, 31 de mayo y 20 de junio de 2016; el Informe Técnico Legal N° 234-2017-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 06 de julio 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 –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 con EDGARD ROBERTO LOPEZ GAMARRA, respecto del predio ubicado en la Manzana P, Lote 8, Sector F, Barrio XII, 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° P01065267, 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;

24 AGO. 2017

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° P01065267** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del **Asiento 00003**, una inscripción de compra venta, otorgada a favor de **MAGDALENA DEL PILAR SANTANDER QUEVEDO y LUIS RICARDO BARBA CLOSTRE**; siendo los actuales titulares del predio sub materia, por tal motivo cuentan con legítimo interés para ser considerados en el presente procedimiento administrativo;

Que, mediante **Resolución Jefatural N° 1017-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP** de fecha **02 de octubre de 2014**, se dejó sin efecto lo actuado en el presente procedimiento desde el 27 de octubre de 2010, al haberse omitido a los actuales titulares registrales **MAGDALENA DEL PILAR SANTANDER QUEVEDO y LUIS RICARDO BARBA CLOSTRE**, quienes ya contaban con legítimo interés, así mismo se incorporó en el procedimiento a los mencionados administrados;

Que, en ese sentido se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, de fecha **16 de octubre de 2008**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, y, **Resolución Jefatural N° 1017-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP** de fecha **02 de octubre de 2014**, al adjudicatario **EDGARD ROBERTO LOPEZ GAMARRA**, con fechas **06 de julio de 2010 y 25 de mayo de 2016**; y a los actuales titulares registrales **MAGDALENA DEL PILAR SANTANDER QUEVEDO y LUIS RICARDO BARBA CLOSTRE**, con fechas **16 de febrero de 2015, 06 de marzo de 2015, 31 de mayo y 20 de junio de 2016**; según se observa de los cargos de las cédulas de notificaciones que obran en autos;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que el adjudicatario **EDGARD ROBERTO LOPEZ GAMARRA**, no ha presentado sus medios probatorios dentro ni fuera del plazo de ley, pese haber sido debidamente notificado; sin embargo se observa que los actuales titulares registrales **MAGDALENA DEL PILAR SANTANDER QUEVEDO y LUIS RICARDO BARBA CLOSTRE**, han presentado sus descargos a través de las Hojas de Ruta N° SGR-005546, de fecha 06 de marzo de 2015 y N° SGR-014309 de fecha 24 de junio de 2016, los mismos que serán materia de evaluación a través de la presente;

Que, del escrito presentado por la administrada **MAGDALENA DEL PILAR SANTANDER QUEVEDO**, se tienen como principales argumentos los siguientes: que la recurrente ha estado viviendo en el predio sub materia desde que compró el terreno, que no tiene otra propiedad, que está al día en el pago total de Impuesto Predial hasta la fecha, por lo que al estar presentando documentos que certifican su vivencia real en su terreno, solicita el reconocimiento de derecho de propiedad. Adjuntando a su escrito copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad de la recurrente, b) Recibo N° 001174, c) Estado de Cuenta Corriente al 27 de febrero de 2015, d) Declaración Jurada de Impuesto predial 2011, e) Recibo de pago por concepto de Impuesto Predial y Arbitrios Municipales cancelado los años 2011 y 2013, f) 2 fotos de una fachada;

Que, del escrito presentado por el administrado **LUIS RICARDO BARBA CLOSTRE**, se tienen como principales argumentos los siguientes: que el recurrente actualmente domicilia en el predio sub materia pero que por motivos de trabajo no se encuentra allí durante el día, puesto que el horario de sus labores se realizan desde las 5:00 am hasta las 11:00 pm. Adjuntado a su escrito copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad del recurrente, b) Copia Literal donde obra inscrito el predio sub materia, c) Constancia de posesión de fecha 10 de marzo de 2015, emitida por la Municipalidad de Ventanilla, d) Declaración Jurada de Impuesto Predial del 2011, e) Recibo de pago por concepto de Impuesto Predial y Arbitrios Municipales cancelados en agosto de 2013, f) Estado de Cuenta Corriente al 16 de agosto de 2013;

Que, del análisis de los argumentos presentados por los administrados **recurrentes**, 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





CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
REGIONAL DEL CALLAO

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **1470** -2017-GRC/GGR-OGP/UAAP 24 AGO. 2017

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, así mismo cabe señalar, 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 septiembre de 1993. Por tal motivo, se tiene que la carga de la prueba en el procedimiento de Reversión recae en los adjudicatarios y en los administrados que ostente algún interés. Sin embargo, de la verificación de los actuados administrativos que obran en el expediente, se observa que el adjudicatario **EDGARD ROBERTO LOPEZ GAMARRA**, no ha presentado documentación alguna, que demostrara el cumplimiento de las condiciones establecidas en la mencionada cláusula, sobre todo la referida a la causal 4);

Que, respecto a los documentos presentados por los recurrentes **MAGDALENA DEL PILAR SANTANDER QUEVEDO** y **LUIS RICARDO BARBA CLOSTRE**, se observa que estos sólo demuestran que dichos administrados son los actuales titulares registrales del predio sub materia, al haberlo adquirido, mediante contrato de compra venta, del adjudicatario mencionado en el considerando precedente, hecho que la Administración no ha puesto en duda; más aún si se le ha considerado como tercero con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo; sin embargo los referidos documentos no demuestran el cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula sexta del Contrato de adjudicación;

Que, referente al derecho de propiedad aludido, 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 mismo al adjudicatario **EDGARD ROBERTO LOPEZ GAMARRA**, por ende tampoco a los actuales titulares registrales **MAGDALENA DEL PILAR SANTANDER QUEVEDO** y **LUIS RICARDO BARBA CLOSTRE**;

Que, a mayor abundamiento, conforme se señala en el Informe Técnico Legal N° 234-2017-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 06 de julio de 2017, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fechas 14 de junio, 27 de junio y 04 de julio de 2017, se procedió a realizar la inspección técnico - legal, en el predio ubicado en la **Manzana P, Lote 8, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; sin embargo en las 3 inspecciones realizadas no se ha encontrado posesionario alguno, consignándolo como ausente, por lo que queda demostrado que el adjudicatario **EDGARD ROBERTO LOPEZ GAMARRA**, incumplió 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 dicho adjudicatario, ni los actuales titulares registrales 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;

<sup>1</sup> Cláusula 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".



Que, en ese sentido y de conformidad con lo establecido en el artículo 13° del Decreto Supremo N° 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, de fecha 20 de diciembre de 2011, y modificado por la Ordenanza Regional N° 000010 del 27 de diciembre de 2016, las normas glosadas, y la Resolución Gerencial General Regional N° 086-2017-GRC/GGR de fecha 31 de julio 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 **EDGARD ROBERTO LOPEZ GAMARRA**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana P, Lote 8, Sector F, Barrio XII, 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° P01065267**, 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° 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, la compra venta otorgada a favor de **MAGDALENA DEL PILAR SANTANDER QUEVEDO y LUIS RICARDO BARBA CLOSTRE**, inscrita en el **Asiento 00003** de la **Partida Registral N° P01065267**, 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° P01065267**.

**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**  
  
 ING. Walter Alfonso Menacho Gallardo  
 Jefe (e) de la Unidad de Adquisición  
 y Administración Patrimonial

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
 COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
 REGIONAL DEL CALLAO

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
 JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

24 AGO. 2017