

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

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

Callao,

19 ENE. 2018

**VISTOS:**

La Resolución Jefatural N° 1779-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPNP, del 19 de diciembre de 2012; los cargo de la notificación de fechas 27 de setiembre, 04 de octubre, y 14 de noviembre de 2017; el Informe Técnico Legal N° 003-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 03 de enero de 2018; 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 **PEDRO ANTONIO PANDURO RIOS Y MARGOT VILLACORTA BUSTAMANTE**, respecto del predio ubicado en la **Manzana F, Lote 5, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 6** Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01027410**, 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;



073

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

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° P01027410** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del **Asiento 00003**, una inscripción de compra venta, otorgada a favor del administrado **MAX JONATAN COLQUICHAGUA PANDURO**; contando dicho administrado con legítimo interés para ser considerado en el presente procedimiento administrativo;

Que, asimismo, se advierte que en el **Asiento 00006** de la **Partida Electrónica N° P01027410**; se encuentra inscrita una **Hipoteca** a favor de los acreedores **DANTE ALEJANDRO BOBBIO SANEZ y MARIA ELENA BAGLIETTO RUNCIMAN**;

Que, la **Resolución Jefatural N° 1779-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **19 de diciembre de 2012**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, con fecha **14 de noviembre de 2017**, se notificó a los adjudicatarios **PEDRO ANTONIO PANDURO RIOS y MARGOT VILLACORTA BUSTAMANTE**; con fecha **27 de setiembre de 2017**, se notificó al actual titular registral **MAX JONATAN COLQUICHAGUA PANDURO**; y con fecha **04 de octubre de 2017**, se notificó a los acreedores **DANTE ALEJANDRO BOBBIO SANEZ y MARIA ELENA BAGLIETTO RUNCIMAN**, respectivamente, conforme consta en los cargos de las notificaciones que obran en autos;

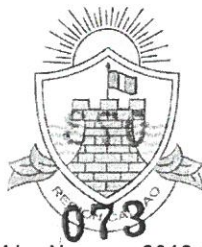
Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que solamente se han apersonado al presente procedimiento administrativo, mediante escrito consignado con Hoja de Ruta N° **SGR-023274** de fecha 20 de octubre de 2017, presentada por los acreedores **DANTE ALEJANDRO BOBBIO SANEZ y MARIA ELENA BAGLIETTO RUNCIMAN**; mediante el cual interponen recurso de reconsideración contra la **Resolución Jefatural N° 1779-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**;

Que, los principales argumentos de los recursos de reconsideración interpuestos por los impugnantes, son los siguientes: **1)** solicita se deje sin efecto la resolución que dio inicio al procedimiento administrativo, toda vez que a efectos de garantizar el cumplimiento del deudor intervino el actual titular registral en calidad de garante hipotecario, constituyéndose una hipoteca sobre el predio sub materia a favor de los acreedores, el cual tiene como finalidad garantizar el pago de una obligación económica; y en consecuencia, se le estaría causando un grave perjuicio económico si se procede con la reversión del predio; **2)** los recurrentes manifiestan que la hipoteca ha sido constituida legalmente, es decir, cumpliendo con todas las formalidades de ley, amparándose en el Principio de Buena Fe Publica Registral **3)** que de acuerdo a la publicidad registral, al momento de constituir la garantía hipotecaria a favor de los recurrentes no se encontraba inscrito ningún tipo de carga o anotación; así mismo adjunta como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad de los recurrentes, b) Copia simple del Testimonio de Escritura Pública de Reconocimiento de Deuda con Garantía Hipotecaria, c) Copia Literal del predio sub materia;

Que, del análisis del escrito 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;

Que, asimismo se pone en conocimiento que la **Resolución Jefatural N° 1779-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, 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 215.2º del Texto Único Ordenado 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;





19 ENE 2018  
CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

OSCAR ANTONIO OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, respecto al punto 1) de lo solicitado por los recurrentes sobre excluir del listado de los lotes sometidos a reversión al predio sub materia, 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 **PEDRO ANTONIO PANDURO RIOS Y MARGOT VILLACORTA BUSTAMANTE** 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, sobre lo argumentado en el punto 2) y 3), se pone en conocimiento que versa en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01027410**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado con los adjudicatarios **PEDRO ANTONIO PANDURO RIOS Y MARGOT VILLACORTA BUSTAMANTE**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, siendo de público conocimiento para las inscripciones posteriores (Asientos 00003 y 00006), 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 los recurrentes, por lo que en base al Principio de Publicidad Registral, se debe atender al resultado del presente procedimiento administrativo;

Que, 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, 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° P01027410**, tiene carácter de **INDEFINIDA**;

Que, a mayor abundamiento, según **Informe Técnico Legal N° 003-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO**, del **03 de enero de 2018**, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fecha **06 de diciembre de 2017**, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana F, Lote 5, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 6, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**; habiéndose encontrado en posesión del predio a la señora **LILIANA JUDITH ARONES HUAMAN**; 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 **PEDRO ANTONIO PANDURO RIOS y MARGOT VILLACORTA BUSTAMANTE**, 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 referida 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 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°-006-2018-GOBIERNO REGIONAL DEL



073

CALLAO/GGR de fecha 15 de enero de 2018, 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 **PEDRO ANTONIO PANDURO RIOS Y MARGOT VILLACORTA BUSTAMANTE**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana F, Lote 5, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 6**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01027410**, 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, la **Compra Venta** a favor de **MAX JONATAN COLQUICHAGUA PANDURO**, la misma que obra inscrita en el **Asiento 00003**, de la Partida Registral N° P01027410;


**ARTÍCULO TERCERO: COMPRENDER** en los efectos de la precitada Resolución del Contrato de Adjudicación, la **Hipoteca** a favor de los acreedores **DANTE ALEJANDRO BOBBIO SANEZ y MARIA ELENA BAGLIETTO RUNCIMAN**; la misma que obra inscrita en el **Asiento 00006**, de la Partida Registral N° P01027410.

**ARTÍCULO CUARTO: DISPONER** la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00004** de la Partida Registral N° P01027410.

**ARTÍCULO QUINTO:** 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, Tercero, y Cuarto por el solo mérito de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEXTO: 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por DECRETO SUPREMO N° 006-2017-JUS.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

 **Gobierno Regional del Callao**

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

19 ENE. 2018  
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