



07 FEB. 2018  
CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **151**

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

Callao, 07 FEB. 2018

**VISTOS:**

La Resolución Jefatural N° 1710-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 22 de noviembre de 2012; los cargos de las notificaciones de fecha 27 de septiembre y 04 de octubre de 2017; el Informe Técnico Legal N° 030-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 10 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 a 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 **ROLANDO ALCIDES FLORES QUISPE**, respecto del predio ubicado en la **Manzana D, Lote 18, Grupo Residencial 3A, Sector E, Barrio XI**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01025639**, 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;*



07 FEB. 2018

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

151

Sr. CRISTHIAN QUINTERO JIMENEZ DE LA CRUZ  
JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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;

Que, visualizada la **Partida Registral N° P01025639** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del **Asiento 00002**, la transferencia del predio sub materia mediante contrato de compra venta otorgado a favor de **EUTERIO ISAAC GALDO VEGA y MONICA GLADYS FUERTES PINEDA DE GALDO**; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido, con fechas **27 de septiembre y 04 de octubre de 2017**, se procedió a notificar la **1710-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPNP**, del **22 de noviembre de 2012**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, al adjudicatario **ROLANDO ALCIDES FLORES QUISPE**, y a los actuales titulares registrales **EUTERIO ISAAC GALDO VEGA y MONICA GLADYS FUERTES PINEDA DE GALDO**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, conforme constan en los cargos de las notificaciones que obran en autos; otorgándoles el plazo de quince (15) días calendarios, para la presentación de medios probatorios

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que sólo los actuales titulares registrales **EUTERIO ISAAC GALDO VEGA y MONICA GLADYS FUERTES PINEDA DE GALDO**, se apersonaron al presente procedimiento, mediante escrito signado con **Hoja de Ruta N° SGR-022549** de fecha **11 de octubre de 2017**, través del cual presentan sus descargos contra la **Resolución Jefatural N° 1710-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPNP**, señalando como principales argumentos los siguientes: **1)** que el predio sub materia fue adquirido mediante un contrato de compra venta conforme lo acredita con la documentación adjunta; **2)** señalan que a la fecha viene conduciendo su propiedad, por lo que solicita se cancele la anotación preventiva del predio en mención; así mismo adjunta a su escrito como medios probatorios: a) Copia de sus Documentos Nacionales de Identidad, b) Copia de CIP; c) Copia Literal; d) Copias de pago de autovalúo; e) Copia de Contrato de Luz; f) Copias de declaración jurada de impuesto; g) Fotos;

Que, del análisis del escrito presentado por los recurrentes, 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 afectados 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, respecto al argumento **1)** cabe señalar que de la verificación de los medios probatorios presentados por los actuales titulares registrales **EUTERIO ISAAC GALDO VEGA y MONICA GLADYS FUERTES PINEDA DE GALDO**, 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 la adjudicataria del inmueble en cuestión, cumplió con las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta; razón por la cual se desvirtúa lo argumentado por el recurrente;

Que, respecto al argumento **2)** cabe señalar que los recurrentes no han desvirtuado las imputaciones formuladas por la administración, no habiendo demostrado el ejercicio de la posesión y vivencia efectiva en el predio sub materia; que, conforme al artículo 5° de la Ley N° 28703, no le alcanzan los extremos del derecho de propiedad, derecho que debe ser otorgado a los adjudicatarios cuando hayan cumplido con cada una de las obligaciones establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, que de los medios probatorios ofrecidos por dichos administrados se advierte que el domicilio consignado en sus Documentos Nacionales de Identidad es un lugar distinto al predio sub materia; no habiendo demostrado la vivencia efectiva a la que se hace alusión según normativa aplicable para éste tipo de procedimiento administrativo de reversión;





07 FEB. 2018

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro.

151

-2018-GRC/GGR-OGP/NAAP

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

Que, en respuesta a su solicitud de cancelación de la anotación preventiva, 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° 00003 de la Partida Registral N° P01025639, tiene carácter de **INDEFINIDA**;

Que, 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 del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993. En ese sentido le correspondió al adjudicatario **ROLANDO ALCIDES FLORES QUISPE**, demostrar el cumplimiento de la cláusula mencionada: sin embargo, de la verificación de los actuados administrativos que obran en el expediente, se observa que dicho administrado, no presentó documentación que demostrara fehacientemente el cumplimiento de las condiciones establecidas en la mencionada cláusula, 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, a mayor abundamiento, según Informe Técnico Legal N° 030-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 10 de enero de 2018, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fechas 30 de noviembre, 13 y 18 de diciembre de 2017, se procedió a realizar la inspección técnica, en el predio ubicado en la **Manzana D, Lote 18, Grupo Residencial 3A, Sector E, Barrio XI, 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 persona alguna, consignándose como ocupante ausente; corroborándose que el predio si cuenta con signos de vivencia, contando con un tipo de edificación precaria, en estado de conservación regular (conforme versa en las Actas de Inspección Técnica), por lo que queda demostrado que el adjudicatario **ROLANDO ALCIDES FLORES QUISPE**, 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 el 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;

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° 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;



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

**SE RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO: SE DISPONE** Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **ROLANDO ALCIDES FLORES QUISPE**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana D, Lote 18, Grupo Residencial 3A, Sector E, Barrio XI**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01025639**, 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 **EUTERIO ISAAC GALDO VEGA y MONICA GLADYS FUERTES PINEDA DE GALDO**, inscrita en el **Asiento 00002**, de la **Partida Registral N° P01025639**, conforme a los considerandos de la presente.

**ARTÍCULO TERCERO: DISPONER** la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00003** de la Partida Registral N° **P01025639**.

**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 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  
CPC. Guillermo Jaime Cisneros Tarmeno  
JEFE (e) DE LA UNIDAD DE ADJUDICACION  
Y ADMINISTRACION PATRIMONIAL