



07 FEB. 2018

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro.

118

-2018-GRC/GGR/OGP/UAAP

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

Callao,

07 FEB. 2018

**VISTOS:**

La Resolución Jefatural N° 1102-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 31 de julio de 2012; los cargos de las notificaciones de fecha 05 de octubre de 2017; el Informe Técnico Legal N° 033-2018-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 **LUIS SANTIAGO ROJAS CHACON**, respecto del predio ubicado en la **Manzana J, Lote 2, Sector F, Barrio XIII, 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° P01028688**, 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

Sr. CRISTHIAN ANSÓZUELA GRIJALVA  
 Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica  
 Regional de Callao  
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que el artículo 119 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 Unidad Orgánica los actos sobre los inmuebles del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, por ser el Gobierno Regional de 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° P01028688 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa en el Asiento 00003, la inscripción de la resolución judicial de transferencia a favor de los herederos de quien en vida fuera el adjudicatario LUIS SANTIAGO ROJAS CHACON, conformada por su cónyuge supérstite DEFILIA EUTEMIA CABELLO CASTILLEJO y sus hijas SEIDA ISABEL ROJAS CABELLO y ANA ROCIO ROJAS CABELLO, siendo Las actuales titulares registrales del predio sub materia, motivo por el cual cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento;

Que, en ese sentido, con fecha 05 de octubre de 2017, se procedió a notificar la 1102-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 31 de julio de 2012, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a DEFILIA EUTEMIA CABELLO CASTILLEJO, SEIDA ISABEL ROJAS CABELLO y ANA ROCIO ROJAS CABELLO, herederos legales de quien en vida fuera el adjudicatario LUIS SANTIAGO ROJAS CHACON, 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 las actuales titulares registrales DEFILIA EUTEMIA CABELLO CASTILLEJO, SEIDA ISABEL ROJAS CABELLO y ANA ROCIO ROJAS CABELLO, se apersonaron al presente procedimiento, mediante escritos signados con Hojas de Ruta N° SGR-023149, N° SGR-023150, N° SGR-023148, todas de fecha 18 de octubre de 2017, través del cual presentan sus descargos contra la Resolución Jefatural N° 1102-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, señalando como principales argumentos los siguientes: 1) manifiestan haber adquirido la propiedad del predio sub materia mediante sucesión intestada de su causante LUIS SANTIAGO ROJAS CHACON; 2) solicitan ser incluidas como copropietarias del inmueble descrito, ya que cuentan con la documentación que confirma su condición; así mismo adjuntan a sus escritos como medios probatorios: a) Copia de sus Documentos Nacionales de Identidad, b) Copia de cédula de notificación; c) Copia Literal; d) Copia de la Resolución Jefatural N° 1102-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP; e) Copia de contrato de adjudicación; f) Copia Literal del predio; g) Copia de de declaración de impuesto predial;

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 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, respecto al argumento 1) sobre el derecho de propiedad aludido, cabe señalar que dicho derecho, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribió el quien en vida fue el adjudicatario LUIS SANTIAGO ROJAS CHACON 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 les alcanza a ninguno de las recurrentes los extremos del derecho que señalan tener;

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





07 FEB. 2018

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro.

118

-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

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

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;

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 si bien el adjudicatario **LUIS SANTIAGO ROJAS CHACON**, falleció, le correspondió a sus herederas conformada por su cónyuge supérstite **DEFILIA EUTEMIA CABELLO CASTILLEJO** y sus hijas **SEIDA ISABEL ROJAS CABELLO** y **ANA ROCIO ROJAS CABELLO**, demostrar el cumplimiento de la cláusula mencionada: sin embargo, de la verificación de los actuados administrativos que obran en el expediente, se observa que dichas herederas, no presentaron 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° 033-2018-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 **02, 28 de noviembre y 15 de diciembre de 2017**, se procedió a realizar la inspección técnica, en el predio ubicado en la **Manzana J, Lote 2, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose determinado que el **Lote 2** de la **Manzana J**, inscrito en la **Partida Registral N° P01028688**, ha variado en cuanto a nomenclatura, denominándose ahora como **Manzana E**, conformado por los **Lotes 7, 8 y 9**, de acuerdo a la distribución encontrada en campo, siendo que en el **lote 7**, no se encontró a persona alguna, consignándose como ocupante ausente, contando dicho lote con el 20% del predio inspeccionado, corroborándose que el predio cuenta con signos de vivencia, contando con un tipo de edificación con obras civiles en estado de conservación regular; en el **lote 8**, no se encontró a persona alguna, signándose como ausente, ocupando un 40%, corroborándose que el predio cuenta con signos de vivencia, existiendo un tipo edificación con obras civiles en estado de conservación regular; así mismo, en el **lote 9** no se ha encontrado posesionario alguno, signándose como ausente, ocupando un 40%, existiendo un tipo de edificación con obras civiles en estado de conservación regular (conforme versa en las Actas de Inspección Técnica), por lo que queda demostrado que el adjudicatario **LUIS SANTIAGO ROJAS CHACON** (representado por sus herederas), 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 fallecido adjudicatario y su herederas, no 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



07 FEB. 2018

118

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

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

118

**ARTICULO PRIMERO: SE DISPONE** Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **LUIS SANTIAGO ROJAS CHACON**, debidamente representado por sus herederos legales su cónyuge supérstite **DEFILIA EUTEMIA CABELLO CASTILLEJO** y sus hijas **SEIDA ISABEL ROJAS CABELLO** y **ANA ROCIO ROJAS CABELLO**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana J, Lote 2, Grupo Residencial 4, Sector F, Barrio XIII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01028688**, 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 inscripción la inscripción de la resolución judicial de transferencia a favor de los herederos de quien en vida fuera el adjudicatario **LUIS SANTIAGO ROJAS CHACON**, conformada por su cónyuge supérstite **DEFILIA EUTEMIA CABELLO CASTILLEJO** y sus hijas **SEIDA ISABEL ROJAS CABELLO** y **ANA ROCIO ROJAS CABELLO**, inscritos en los Asientos 00002 y 00003, de la **Partida Registral N° P01028688**, 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° P01028688**.

**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 Jacinto Cisneros Tarmelo  
JEFE(S) DE LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN  
Y ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL