



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **198** -2018-GR  
CRISTIAN PINAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
JEFE (a) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 28 FEB. 2018

28 FEB. 2018

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1710-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de fecha 22 de noviembre de 2012; las publicaciones en los diarios El Peruano y El Callao de fechas 13 y 14 de noviembre de 2017; los cargos de las cédulas de notificación de fecha 20 y 26 de enero de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 065-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, de fecha 17 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 contractual es ante la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;



Que, con Ordenanza Regional N° 000010, publicada el 01 de enero del 2017, se modificó el artículo 66° del Texto Único Ordenado –TUO del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, agregando las funciones de la Oficina de Gestión Patrimonial; así mismo, aprobó que dicha oficina 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 **TOMAS ENCISO JUAREZ**, respecto del predio ubicado en la **Manzana B, Lote 8, Sector E, Grupo Residencial 2, Barrio XI**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01025376**, 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;



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

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 Pachacutec y Piloto Nuevo Pachacutec;

Que, visualizada la Partida Electrónica N° P01025376, se aprecia que el predio sub materia ha sido objeto de la compra venta a favor de la administrada **TEOBILA ALBINA RIVERA MATOS**, la misma que obra inscrita en el Sr. **CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ** inscripción el 03 de octubre de 2000; la compra venta a favor de **JOEL NUÑEZ SILVA**, Jefe (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO inscripción en el Asiento 00004, con fecha de inscripción el 02 de abril de 2013; posteriormente GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO dicho inmueble fue transferido mediante la compra venta a favor de los actuales titulares registrales **JHONNY LAURA CUETO** y **NANCY SULCA CUETO**, la misma que obra inscrita en el Asiento 00005, con fecha de inscripción 25 de octubre de 2013, de la citada partida registral;

28 FEB. 2018

Que, en ese sentido la Administración procedió con notificar la **Resolución Jefatural N° 1710-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 22 de noviembre de 2012 al adjudicatario **TOMAS ENCISO JUAREZ**, mediante las publicaciones en los diarios El Peruano y El Callao de fechas 13 y 14 de noviembre de 2017; asimismo, procedió a notificar la resolución antes citada a la administrada **TEOBILA ALBINA RIVERA MATOS**, con fecha 13 de noviembre de 2017; al administrado **JOEL NUÑEZ SILVA**, el 20 de enero de 2017 y a los actuales titulares registrales **JHONNY LAURA CUETO** y **NANCY SULCA CUETO**, con fecha 20 y 26 de enero de 2017; respectivamente; de conformidad con lo establecido en el artículo 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, según consta en los cargos de notificaciones que obran en autos, otorgándoles el plazo de 15 días calendarios, para la presentación de medios probatorios;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario y Archivo de ésta Corporación Regional, se verificó que los administrados **TEOBILA ALBINA RIVERA MATOS** y **JOEL NUÑEZ SILVA**, se han apersonado al presente procedimiento, presentando los escritos signados con las **Hojas de Ruta N° SGR-004022**, de fecha 20 de febrero de 2013 y **N° SGR-011980**, de fecha 16 de mayo de 2013; mediante las cuales haciendo uso del derecho a la defensa que les asiste y que es garantizado por ésta Corporación Regional, formulan su descargo solicitando que se le reconozca el derecho de propiedad del predio sub materia; manifestando el administrado Joel Nuñez Silva que acompaña como medios probatorios la ficha literal, el pago de los impuestos prediales y arbitrios, constancia de edelnor y copia simple de su DNI;

Que, por su parte la administrada Teobila Albina Rivera Matos, formula reconsideración contra la **Resolución Jefatural N° 1710-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 22 de noviembre de 2012; señalando que adquirió el bien amparándose en la buen fe registral, ya que al momento de adquirir el bien no existía anotación alguna, y que los propietarios originarios han cumplido con la normativa contenida en la Ley N° 28703; adjunta como medios probatorios la copia literal del predio, copias simples de pagos de arbitrios y autoavaluo y copia de su Dni;

Que, antes de proceder con la evaluación de los medios de prueba presentados por los administrados, se debe precisar que el rol que tienen éstos en el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho de propiedad, según corresponda, contemplado en la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; es que 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;

Que, el presente procedimiento es uno de naturaleza especial, el cual se encuentra regulado bajo el marco normativo de la LEY N° 28703 y su Reglamento aprobado por DECRETO SUPREMO N° 015-2006-VIVIENDA y sus modificatorias efectuadas a través del DECRETO SUPREMO N° 002-2007-VIVIENDA y DECRETO SUPREMO N° 020-2016-VIVIENDA; en este 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;

<sup>1</sup> **Clausula Sexta:** "1. Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitaria, 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".





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

28 FEB. 2018

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **198** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

Que, hecha esta aclaración, se tiene que la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de 16 de octubre de 2008, no puede ser materia de impugnación, pues con dicho acto administrativo no se pone fin a esta instancia, sino por el contrario recién se da por iniciado el presente procedimiento administrativo de resolución contractual; razón por la cual su recurso deviene en improcedente, conforme a lo establecido en el artículo 206.2° de la Ley N° 27444, el mismo que a la letra dice: "Sólo 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 a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo";

Que, no obstante lo expuesto, a fin de evitar la vulneración del derecho defensa y del debido procedimiento administrativo que le asiste a la administrada **TEOBILA ALBINA RIVERA MATOS**; dicho recurso será tramitado como un descargo, siendo que, frente a los argumentos señalados y sus medios probatorios ofrecidos por los administrados, se tiene que éstos acreditan que el adjudicatario **TOMAS ENCISO JUAREZ**, tuvo la titularidad del predio sub materia y que son los actuales titulares registrales **JHONNY LAURA CUETO** y **NANCY SULCA CUETO**; quienes ahora ejercen la posesión del mismo, lo cual se encuentra debidamente acreditado con el Informe Técnico Legal N° 065-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro, que señala que con fechas 06 de diciembre de 2017; 03 y 10 de enero de 2018, se procedió a realizar las inspecciones técnicas en el predio ubicado en la **Mz. B, Lote 8, Sector E, Grupo Residencial 2, Barrio XI, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, habiéndose encontrado en posesión del predio a los mencionados titulares registrales quienes ocupan el predio en su totalidad para uso vivienda, existiendo una edificación determinada con obras civiles y en estado de conservación regular;

Que, conforme a la inspección técnica mencionada, se concluye que al tener el adjudicatario **TOMAS ENCISO JUAREZ** la titularidad del predio, así como la potestad para disponer del mismo, desde su adjudicación el 27 de setiembre de 1993, hasta la fecha de transferencia del bien a través del contrato de compra – venta otorgada a favor de **TEOBILA ALBINA RIVERA MATOS** (Asiento 00002); a favor de **JOEL NUÑEZ SILVA** (Asiento 00004) y posteriormente a favor de los actuales titulares registrales **JHONNY LAURA CUETO** y **NANCY SULCA CUETO** (Asiento 00005);

Que, de lo expuesto, se precisa, que el procedimiento administrativo de Reversión, amparado en la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; tiene como finalidad que el bien revertido, sea posteriormente adjudicado a favor de la persona que realiza la posesión efectiva en inmueble sub materia, en ese sentido y siendo que en el presente procedimiento, es el actual titular registral, quien realiza la posesión efectiva en el inmueble sub materia, cabe precisar, que al ser innecesario llevar a cabo un procedimiento lato, que concluirá con igual resultado, al del presente procedimiento administrativo, y en aplicación de lo estipulado en los incisos 1.4, 1.6, 1.9, 1.10, y 1.13 del Artículo IV del Título Preliminar del T.U.O de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, que hace referencia a los Principios del Procedimiento Administrativo, resulta pertinente proceder al Reconocimiento de Derecho de Propiedad del adjudicatario **TOMAS ENCISO JUAREZ**; incluyendo en el mismo el acto jurídico de la compra venta otorgada a favor **TEOBILA ALBINA RIVERA MATOS** (Asiento 00002); a favor de **JOEL NUÑEZ SILVA** (Asiento 00004) y posteriormente a favor de los actuales titulares registrales **JHONNY LAURA CUETO** y **NANCY SULCA CUETO** (Asiento 00005) de la Partida Registral N° P01025376;

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 modificada por la Ordenanza Regional N° 000010 del 27 de diciembre del 2016, las normas glosadas, y la Resolución Gerencial 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:

**ARTÍCULO PRIMERO:** RECONOCER el derecho de propiedad del adjudicatario TOMAS ENCISO JUAREZ; en mérito a los fundamentos expuestos en la presente resolución, con respecto al predio ubicado en la Manzana B, Lote 8, Grupo Residencial 2, Barrio XI, Sector E, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01025376, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** COMPRENDER en los efectos del precitado Reconocimiento de Derecho de Propiedad, el acto jurídico de compra - venta, inscrito en el Asiento N° 00002 otorgado a favor de la administrada TEOBILA ALBINA RIVERA MATOS; así como el acto jurídico de compra - venta, inscrito en el Asiento N° 00004 otorgado a favor de JOEL NUÑEZ SILVA y el acto jurídico de compra - venta, inscrito en el Asiento N° 00005 otorgado a favor de los actuales titulares registrales JHONNY LAURA CUETO y NANCY SULCA CUETO de la Partida Registral N° P01025376, respectivamente, conforme a los considerandos de la presente resolución Jefatural.

**ARTÍCULO TERCERO:** ORDENAR la cancelación del Asiento 00003, de la Partida Registral N° P01025376, en el que obra inscrita la anotación preventiva, constituyendo la presente Resolución Jefatural mérito suficiente para su Inscripción Registral.

**ARTÍCULO CUARTO:** ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los administrados interesados 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 Jacinto Cisneros Tarmaño  
JEFE (a) DE LA OFICINA 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 (a) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

28 FEB. 2018