



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

Abog. Zorika Carrido Millan  
JEFA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Reg. ... 3118 ... Fecha 16-MAR-2022

## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 112 -2022-GRC/GGR-OGP

Callao, 16 MAR. 2022

### VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 231-2020-GRC/GGR-OGP, del 03 de julio del 2020; el Informe N° 0275-2022-GRC/GGR-OGP/UAAP y el Informe Técnico Legal N° 048-2022-GRC/GGR-OGP/UAAP/ATM-JCELF, ambos de fecha 09 marzo del 2022;

### 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 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, 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 Ordenanza Regional N° 000001 de fecha 26 de enero de 2018, se aprobó el Texto Único Ordenado del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, señalándose en su artículo 70° las funciones de la Oficina de Gestión Patrimonial; asimismo en su artículo 69° se indica que dicha oficina dependa jerárquica y funcionalmente de la Gerencia General Regional;



Que, el artículo sexto de la Resolución Gerencial General Regional N° 288-2019-Gobierno Regional del Callao-GGR de fecha 21 de octubre de 2019, dispone que la Oficina de Gestión Patrimonial emita las resoluciones jefaturales, conforme a sus funciones y competencias, esto incluye los actos administrativos que emita como órgano de primera instancia en el marco de la Ley N° 28703 y su Reglamento;

Que, como es de ver en la Partida Registral N° P01030013, Asiento N° 00001, con fecha 10 de abril de 1996, obra inscrito el Contrato de Adjudicación celebrado entre el Estado con **WILFREDO ALBERTO RODRIGUEZ COSSIO y ELSA NINFA CORDOVA BALLADARES**, respecto del predio ubicado en la **Manzana Ñ, Lote 10, Barrio XV, Sector G, Grupo Residencial 2**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, estableciéndose en la Cláusula Sexta 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, asimismo de la revisión del Expediente Administrativo y del análisis de la Partida Registral referida en el párrafo precedente, se verifica que, en el Asiento N° 00002 de la mencionada Partida Registral con fecha 15 de mayo del 2001, obra inscrito el Contrato de **COMPRA VENTA** celebrado por los adjudicatarios a favor de **JUDITH ANGELICA ALFARO CHIRINOS** y estando a lo señalado en la **Resolución Jefatural N° 231-2020-GRC/GGR-OGP**, del 03 de julio del 2020, con la finalidad de no afectar el derecho Constitucional a la defensa y al debido procedimiento administrativo que les asiste a los administrados, corresponde notificárseles con la Resolución mencionada, a fin que puedan presentar sus descargos respectivos.

Que, se observa en el Expediente, que a través de la Hoja de Ruta N° **SGR-007999**, de fecha 13 de abril del 2016, **JEAN CARLOS ZEVALLOS CUEVA**, ingresa un escrito solicitando se continúe con el trámite de reversión, con Hoja de Ruta N° **SGR-022184**, de fecha 04 de octubre del 2016, ingresa nuevo escrito solicitando audiencia, con Hoja de Ruta N° **SGR-006054**, de fecha 24 de febrero del 2020, solicita desarchivamiento y se continúe con el proceso de reversión, adjuntando Carta Poder, observándose que esta persona no es parte del procedimiento administrativo, consecuentemente, no son de recibo sus solicitudes al no tener legitimidad para obrar;

Que, es menester tener en cuenta que el presente procedimiento es uno de naturaleza especial, 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 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; en ese sentido con fecha 19 de agosto del 2020, se procedió a inscribir la Anotación Preventiva por tiempo Indefinido el inicio del procedimiento Administrativo mencionado;

Que, igualmente se verifica que, con fecha 20 de octubre del 2020, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 231-2020-GRC/GGR-OGP**, del 03 de julio del 2020, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o de reconocimiento de derecho, según corresponda, a la sociedad conyugal compuesta por **WILFREDO ALBERTO RODRIGUEZ COSSIO y ELSA NINFA CORDOVA BALLADARES**, asimismo a la persona de **JUDITH ANGELICA ALFARO CHIRINOS**, la misma que a través de la **Hoja de Ruta N° SGR-018123** del 28 de octubre del 2020, interpone recurso de reconsideración contra la resolución notificada, acto que convalidaría la notificación realizada, sin perjuicio de lo cual, al verificarse que las notificaciones se realizaron de manera defectuosa y a fin de evitar nulidades posteriores, se volvió a notificar la misma resolución, con fecha 16 de diciembre del 2021 a la titular registral **JUDITH ANGELICA ALFARO CHIRINOS**, con fecha 22 de diciembre del 2021 a **WILFREDO ALBERTO RODRIGUEZ COSSIO** y con fecha 30 de diciembre del 2021 a **ELSA NINFA CORDOVA BALLADARES**, en las direcciones que se consignaban en sus correspondientes FICHAS RENIEC, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 9° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; según consta en los cargos de las notificaciones que obran en autos; otorgándose el plazo de quince (15) días calendarios, para la presentación de medios probatorios, que demuestren el cumplimiento de las cláusulas mencionadas en el respectivo Contrato de Adjudicación;



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

Abog. Zorka Carrido Millan  
JEFE DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. 155 Fecha 16 MAR. 2022



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

ABOGLADO: YUTKA GRITTILO Millan  
JEFE DE FRONTE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Reg. 10 MAR. 2022 Fecha

## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 112 -2022-GRC/GGR-OGP

Que, estando al recurso de reconsideración contra la **Resolución Jefatural N° 231-2020-GRC/GGR-OGP**, del **03 de julio del 2020**, interpuesto por **JUDITH ANGELICA ALFARO CHIRINOS**, a través de la **Hoja de Ruta N° SGR-018123 del 28 de octubre del 2020**, al tratarse la misma de un acto de administración, por tanto no causa efecto, no es pasible de ser recurrida, debiendo valorarse los anexos presentados como medios de descargo meramente, de corresponder, siendo así, se precisa que el pago realizado el 26 de octubre del 2020, a favor de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, por concepto de Impuesto Predial y Arbitrios Municipales, nos permitirían colegir que estos pagos demostrarían que se han honrado las deudas que se tenían desde el año 2014, sin embargo no enervarían el hecho que se incumplió la cláusula sexta del contrato de adjudicación, como son el concluir la habilitación urbana y construir el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitarla, entre otros; a no subdividir el inmueble que se le adjudica y construir respetando la zonificación; a no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique y a fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado;

Que, con fecha **22 de febrero del 2022**, se emitió el **Informe Técnico N° 006-2022-GRC/GGR-OGP/UAAP-ATM**, que señala que el 17 de febrero del 2022, se realizó la verificación del inmueble materia de litis, constatándose que el estado de la edificación era regular, construido, de tipo precario, que se había ocupado todo el lote para uso de vivienda, la misma que tiene las siguientes características: construcción de un (01) piso consta de una edificación con material de madera y techado con Eternit, piso de cemento, con un área construida de 120.00 mt<sup>2</sup>, contando con luz, agua, constatándose que el inmueble se encontraba en posesión de **JEAN CARLOS ZEVALLOS CUEVA**, habiendo éste entregado documentación que pretendería demostrar su vivencia, como son recibo de luz extendido por ENEL, respecto del predio materia de litis a su nombre; recibo de agua extendido por SEDAPAL, que no corresponde al predio sub materia y Constancias de Posesión de los años 2006, 2009, 2011, 2015 y 2018, extendidas por la Municipalidad Provincial del Callao y la Municipalidad Distrital de Ventanilla, respecto del predio sub Litis, a nombre del mismo, lo que nos haría colegir que al menos durante este tiempo, ni los adjudicatarios, ni la titular registral, ejercieron posesión del predio;

Que, estando a que la Ficha de Inspección Técnica reúne la calidad de prueba directa, misma que sustentaría el cumplimiento o no de la cláusula citada y revisados todos los recaudos, se desprende que ninguno de estos contiene prueba de descargo alguno, que demuestren de manera suficiente el cumplimiento de las cláusulas contenidas en el Contrato de Adjudicación, en este sentido se colige que los adjudicatarios **WILFREDO ALBERTO RODRIGUEZ COSSIO y ELSA NINFA CORDOVA BALLADARES** y la actual titular registral **JUDITH ANGELICA ALFARO CHIRINOS**, no cumplieron 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, se podría afirmar que el adjudicatario no ha fijado residencia o domicilio habitual en el lote sub materia, resultando pertinente imponer la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993;

Que, mediante **Informe Técnico Legal N° 048-2022-GRC/GGR-OGP/UAAP/ATM-JCELF**, de fecha **09 marzo del 2022**; los profesionales adscritos a la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial, señalan que tomando como base los hallazgos recogidos en el **Informe Técnico N° 006-2022-GRC/GGR-OGP/UAAP-ATM**, de fecha **22 de febrero del 2022**, concluyen y recomiendan que es procedente disponer la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **WILFREDO ALBERTO RODRIGUEZ COSSIO y ELSA NINFA CORDOVA BALLADARES**, comprendiéndose a la actual titular registral **JUDITH ANGELICA ALFARO CHIRINOS**, con respecto al predio inscrito en la **Partida Registral N° P01030013**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; asimismo con el **Informe N° 0275-2022-GRC/GGR-OGP/UAAP** de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, de fecha **13 de diciembre de 2021**, el Encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial da su conformidad al Informe Técnico Legal precitado, procediendo a correr traslado del mismo a esta Oficina de Gestión Patrimonial, a fin de que en uso de sus atribuciones, emita el acto administrativo correspondiente;



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, el Reglamento de Organización y Funciones - ROF, aprobado con Ordenanza Regional N° 000001, de fecha 26 de enero de 2018 señala que la Oficina de Gestión Patrimonial está a cargo de un Jefe designado por el Gobernador Regional y funcionalmente depende de la Gerencia General Regional, y la Resolución Ejecutiva Regional N° 066-2021, de fecha 25 de marzo del 2021, que encarga las responsabilidades administrativas de la Oficina de Gestión Patrimonial. En consecuencia, estando a lo expuesto está facultado para emitir resoluciones, y con la visación de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, de acuerdo a la Resolución Gerencial General Regional N° 006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR de fecha 19 de enero de 2017;

### SE RESUELVE:

**ARTICULO PRIMERO:** DISPONER la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **WILFREDO ALBERTO RODRIGUEZ COSSIO y ELSA NINFA CORDOVA BALLADARES**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana Ñ, Lote 10, Barrio XV, Sector G, Grupo Residencial 2**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao e inscrito en la Partida Registral N° **P01030013**, 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** dentro de los alcances de la presente Resolución de contrato, a la **COMPRA VENTA** inscrita en el **Asiento N° 00002** a favor de **JUDITH ANGELICA ALFARO CHIRINOS**, dentro de lo que fuera de Ley.

**ARTÍCULO TERCERO:** **DISPONER** la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00003** de la Partida Registral N° **P01030013**. 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 CUARTO:** **ENCARGAR**, se realice la notificación de la presente Resolución a los administrados intervinientes en el presente procedimiento administrativo, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándoles al efecto un plazo de quince (15) 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° 004-2019-JUS, y publíquese la misma en la Página Web Institucional, cuya dirección electrónica es: [www.regioncallao.gob.pe](http://www.regioncallao.gob.pe).

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
  
 Arq. Gladys Celeste Valdivia Collado  
 Jefe(a) de la Oficina de Gestión Patrimonial

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

Abog. Zorka Garrido Millán  
 JEFA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
 Reg. 305 Fecha

16 MAR. 2022