



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

Abog. Zorko Garrido Millan  
JEFE DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. 666 Fecha 25 ABR. 2022

## RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 202-2022-GRC/GGR-OGP

Callao, 25 ABR. 2022

### VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 1773-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 10 de diciembre del 2012, Anexo 1, numeral 15; el Informe Técnico Legal Nº 071-2022-GRC/GGR-OGP/UAAP/JCELF-RCL y el Informe Nº 0529-2022-GRC/GGR-OGP/UAAP de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, ambos de fecha 20 de abril del 2022;

### CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley Nº 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 Nº 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley Nº 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 Nº 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 11º del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley Nº 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 Nº 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 Nº 020-2016-VIVIENDA, modificó el artículo 13º del Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, reglamento de la Ley Nº 28703, así mismo incorporó el artículo 13-Aº 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 Nº 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 Nº 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 70º



las funciones de la Oficina de Gestión Patrimonial; asimismo en su artículo 69° se indica que dicha oficina depende 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, con **Resolución Jefatural N° 1773-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, del 10 de **diciembre del 2012**, se inicia el Procedimiento Administrativo de resolución de contrato o de reconocimiento de la propiedad, respeto del predio inscrito en la Partida Registral N° **P01029834**, contra los adjudicatarios y/o titulares registrales que se encuentran contenidos en el Anexo 1, que forman parte integrante de la referida resolución, específicamente en el numeral 15, procediendo a notificarse al donatario **DENILSON ANTONIO SOLANO ANDÍA** y a **CRISTINA ALICIA SOLANO ANDÍA**, sucesora legal de **ROSTALL ANTONIO SOLANO CANCHAN**, con fecha **20 de julio del 2021** y a la adjudicataria primigenia **ELENA CHAHUARA CASTROMONTE**, con fecha **27 de octubre del 2021**, quienes cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo, a fin que presenten sus medios probatorios en el plazo de quince (15) días calendarios, de acuerdo a Ley;

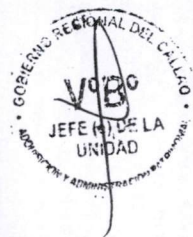
Que, de la evaluación del Expediente, se tiene que mediante Contrato de Adjudicación, del 27 de septiembre del año 1993, el Estado adjudica a **ELENA CHAHUARA CASTROMONTE**, el predio ubicado en la **Manzana H, Lote 12, Grupo Residencial 2, Barrio XV, Sector G**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao e inscrito en la Partida Registral N° **P01029834**, 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, consultando el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao y el Expediente Físico, se verificó que **DENILSON ANTONIO SOLANO ANDÍA**, presento un escrito, contenido en la **Hoja de Ruta N° SGR-013380**, de fecha 03 de agosto del 2021, adjuntando una serie de documentos que pretenderían demostrar que se encontraba en posesión del predio materia de litis, apreciándose entre ellos copia de la Partida Registral del predio materia de Litis, recibos de pago emitidos por **SEDAPAL**, respecto del predio sub materia, a nombre de la donante **CRISTINA ALICIA SOLANO ANDÍA**, desde la año 2018 al 2021 inclusive, recibo de pago por impuestos prediales, constancia de vivencia otorgada por el Juez de Paz de la Asociación de Vivienda Indoamérica Pachacútec, ambas a nombre del titular registral;

Que, de la Inspección Técnica, realizada el 24 de septiembre del 2021, se tiene el **Informe Técnico N° 172-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-RCL** del 28 de **septiembre del 2021**, donde se consigna que el inmueble inspeccionado se encontraba ocupado por **DENILSON ANTONIO SOLANO ANDÍA**, según señala el Informe mencionado, que el estado de conservación de la edificación se determina como regular, observándose que la situación del lote es Construida y de tipo precario, ocupando todo el lote en uso de vivienda, cuyas características son paredes de madera, techo de calamina, piso de cemento, contando con los servicios básicos de agua, desagüe y luz;

Que, al amparo del Principio de informalismo, al Principio de presunción de veracidad y al Principio de buena fe procedimental, a fin de no afectar el derecho de los administrados, exigiendo el cumplimiento de aspectos formales y no afectándose el derecho de terceros, así como, a la obligación administrativa de presumirse ciertos los documentos y las declaraciones de los administrados, se presume cierto lo afirmado por la administrada, en lo que corresponda, mencionándose expresamente que se admite prueba en contrario;

Que, es menester precisar, que el presente procedimiento 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 este sentido, el procedimiento administrativo a cargo





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

Abog. Zorka Garza Millan  
JEFE DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Reg. 660 Fecha 25-ABR. 2022

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

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;

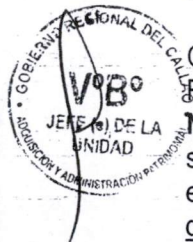
Que, valorados los medios probatorios presentados, se tiene que estos meridianamente acreditarían, que el actual titular registral **DENILSON ANTONIO SOLANO ANDÍA**, ejerce la posesión del predio sub materia; lo que guarda concordancia con el Informe Técnico, emitido por el profesional adscrito a la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao, basado en la inspección técnica realizada, en el predio ubicado en la **Manzana H, Lote 12, Grupo Residencial 2, Barrio XV, Sector G**, 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° **P01029834**, habiéndose encontrado en posesión del predio al mencionado titular registral, quien ha ocupado el predio en su totalidad;

Que, de la evaluación integral de todos los actuados y del desarrollo procedimental, se colige que la adjudicataria **ELENA CHAHUARA CASTROMONTE**, tuvo la titularidad del predio, así como la potestad para disponer del mismo, desde su adjudicación el 27 de setiembre de 1993, hasta su posterior transferencia por **COMPRA VENTA**, del bien inmueble materia de litis, a favor de **ROSTALL ANTONIO SOLANO CANCHAN**, representado por su sucesión intestada **CRISTINA ALICIA SOLANO ANDÍA** y su final **DONACIÓN** a favor de **DENILSON ANTONIO SOLANO ANDÍA**;

Que, cabe señalar que el procedimiento administrativo de Reversión, amparado 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, tiene como finalidad que el bien revertido, sea posteriormente adjudicado a favor de la persona que realiza la posesión efectiva en el inmueble sub materia, en ese sentido y siendo que en el presente procedimiento administrativo, son los actuales titulares registrales, quienes realizan la posesión efectiva en el predio 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 Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante **DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS**, que hace referencia a los Principios del procedimiento administrativo, resulta pertinente proceder al Reconocimiento de Derecho de Propiedad del adjudicatario;

Que, mediante **Informe Técnico Legal N° 071-2022-GRC/GGR-OGP/UAAP/JSELF-RCL** de fecha 20 de abril 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° 172-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-RCL**, de fecha 28 de septiembre del 2021, concluyen y recomiendan que es procedente el Reconocimiento de Derecho de Propiedad de la adjudicataria **ELENA CHAHUARA CASTROMONTE**, inscrita en el Asiento N° 00001 de la **Partida Registral N° P01029834**, comprendiendo en sus efectos la **COMPRA VENTA** a favor de **ROSTALL ANTONIO SOLANO CANCHAN**, inscrita en el Asiento N° 00002, a su sucesión intestada **CRISTINA ALICIA SOLANO ANDÍA**, inscrita en el Asiento N° 00004 y la **DONACION** a favor de **DENILSON ANTONIO SOLANO ANDÍA**, de la mencionada partida registral;

Que, mediante el **Informe N° 0529-2022-GRC/GGR-OGP/UAAP** de fecha 20 de abril del 2022, el Encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial da su conformidad al Informe Técnico Legal precitado y lo



hace suyo, procediendo a elevar el mismo a la Oficina de Gestión Patrimonial, a fin de que está en uso de sus atribuciones, emita el acto administrativo correspondiente;

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: RECONOCER** el derecho de propiedad de la adjudicataria **ELENA CHAHUARA CASTROMONTE**, en mérito a los fundamentos expuestos en la presente Resolución Jefatural, respecto al predio ubicado en la **Manzana H, Lote 12, Grupo Residencial 2, Barrio XV, Sector G**, 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° **P01029834**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

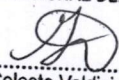
**ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER** en los efectos del precitado Reconocimiento de Derecho de Propiedad, la **COMPRA VENTA** a favor de **ROSTALL ANTONIO SOLANO CANCHAN**, inscrita en el Asiento N° **00002**, a su sucesión intestada **CRISTINA ALICIA SOLANO ANDÍA**, inscrita en el Asiento N° **00004** y la **DONACION** a favor de **DENILSON ANTONIO SOLANO ANDÍA**, inscrita en el Asiento N° **00005**, de la mencionada Partida Registral.

**ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR** la cancelación del **Asiento 00003** de la **Partida Registral N° P01029834**, en el que obra inscrita la anotación preventiva.

**ARTICULO 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  
 Jefa(e) de la Oficina de Gestión Patrimonial

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

Abog. Zorja Garrido Millan  
 JEFA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
 Reg. 662 Fecha

25 ABR. 2022