



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

La Resolución Jefatural N°285-2019-GRC/GGR-OGP de fecha 13 de diciembre de 2019, Informe Técnico N° 008-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-PGC de fecha 20 de julio de 2023, Informe Técnico Legal N° 034-2023-GRC/GGR-OGP/UAP/LAPP-PGC de fecha 26 de julio de 2023 y el Informe N° 000344-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 31 de julio de 2023, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao, 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 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, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado con **JUAN CARLOS, TREVEJO TAPIA y MARIA DEL PILAR, JIMENEZ VIOLETA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana R, Lote 5, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 1**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01029231**, 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, visualizada la **Partida Registral N° P01029231** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que versa inscrita en el **Asiento 00002** la transferencia del predio sub materia mediante compra venta a favor de **ALFONSO, CAHUAS ÑAURI y MARIA ROSARIO, RIOS OSORIO**; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Qué asimismo, se observa que obra en autos el Informe de Consulta en Línea de la RENIEC, en el cual se consigna información sobre el fallecimiento de quien en vida fuera el Titular Registral **ALFONSO, CAHUAS ÑAURI**;

Que, obra en autos la copia Literal de la Partida Registral N°12828212 del Registro de Sucesión Intestada rubro: Declaratoria de Herederos, donde versa la inscripción de la Sucesión intestada de quien en vida fue el Titular Registral ALFONSO CAHUAS ÑAURI, declarando como herederos del causante a su cónyuge supérstite y también Titular Registral **MARIA ROSARIO, RIOS OSORIO y sus hijos CHRISTIAN ALFONSO, CAHUAS RIOS y YESSSENIA MARIA, CAHUAS RIOS**; por lo que dichos administrados debe ser considerados en el presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido con fechas 18 de marzo 2022, 11 de marzo 2022, y 07 de noviembre de 2022, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 285-2019-GRC/GGR-OGP, del 13 de diciembre del 2019**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a los adjudicatarios **JUAN CARLOS, TREVEJO TAPIA y MARIA DEL PILAR, JIMENEZ VIOLETA**; así como la Sucesión Intestada de quien en vida fue el



Titular Registral **ALFONSO CAHUAS ÑAURI**, conformada por su cónyuge supérstite y también Titular Registral doña **MARIA ROSARIO, RIOS OSORIO**; y a sus hijos **YESENIA MARIA, CAHUAS RIOS y CHRISTIAN ALFONSO, CAHUAS RIOS**; 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, 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 la actual titular registral **MARIA ROSARIO RIOS OSORIO VIUDA DE CAHUAS** se apersona al presente procedimiento a través del Formulario Único de Trámite (FUT) signados con **Hoja de Ruta N° SGR-008013**, de fecha 07 de abril 2022, adjuntando copias simples de los siguientes documentos: a) Copia certificada de la escritura pública de compra venta que otorgan don Juan Carlos Trevejo Tapia y doña María del Pilar Jiménez Violeta, a favor de don Alfonso Cahuas Ñauri y doña María Rosario Ríos Osorio, expedida por el Notario Fidel D´Jalma Torres Zevallos, b) Declaración Jurada de Autoevaluó.- Hoja de Resumen del año 2008, del predio Mz. R Lote 5, Sector G, Barrio XIV, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, otorgado por la Municipalidad Distrital de Ventanilla c) Comprobante de Pago del Impuesto Predial Autovaluó del año 2008 expedido por la Municipalidad de Ventanilla, en original, d) Constancia de Posesión expedida por la Gerencia General de Asentamientos Humanos de la Municipalidad del Callao, en copia, e) Copia literal del predio P01029231, expedida por la SUNARP con fecha 20 de agosto del 2008, en original, f) Copia del comprobante de pago y Recibo de Servicio Eléctrico de EDELNOR correspondiente al mes de enero 2010, g) Copia del DNI de la solicitante, h) Panel de 06 fotografías;

Que, del análisis del escrito presentado por la actual titular registral **MARIA ROSARIO RIOS OSORIO VIUDA DE CAHUAS**, se precisa 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 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, en ese sentido y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 11° del Reglamento de la Ley Nro. 28703, se procedió a realizar inspección técnica inopinada en el predio inscrito en la **Partida Electrónica N° P01029231**; emitiéndose el **Informe Técnico N° 008-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-PGC, de fecha 20 de julio del 2023**, realizado por el profesional adscrito a la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao; en el cual señala que con fecha **19 de junio del 2023**, se procedió a realizar la inspección técnica en el predio ubicado en la **Manzana R, Lote 5, Grupo Residencial 1, Sector G, Barrio XIV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en el predio a la titular registral **MARIA ROSARIO, RIOS OSORIO**; sin embargo se evidencia que en el área construida del predio no se demuestra vivencia continua y permanente, dejándose constancia de esto en la respectiva acta de inspección técnica así como de las tomas fotográficas efectuadas en el lugar; corroborándose que el estado de conservación de la edificación es regular, existiendo un tipo de edificación precaria; quedando



demostrado que los adjudicatarios **JUAN CARLOS, TREVEJO TAPIA y MARIA DEL PILAR, JIMENEZ VIOLETA**, incumplieron 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 los adjudicatarios y los actuales titulares registrales 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, mediante Informe N° 000344-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 31 de julio de 2023, la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios da su conformidad al Informe Técnico Legal N° 034-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-LAPP-PGC de fecha 26 de julio de 2023, los profesionales adscritos a la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial, señalan que tomando como base los hallazgos recogidos en el Informe Técnico N° 008-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-PGC de fecha 20 de julio de 2023, 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 los adjudicatarios **JUAN CARLOS, TREVEJO TAPIA y MARIA DEL PILAR, JIMENEZ VIOLETA**, con respecto al predio inscrito en la **Partida Registral N° P01029231** de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, comprendiendo en los efectos de la precitada resolución de contrato de adjudicación la transferencia efectuada a través de compra venta que se encuentra inscrita en el **Asiento 00002** de la referida partida registral;

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 Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013 SUNARP-SN se debe disponer 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 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° 000019-2023, de fecha 09 de enero de 2023, 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 Administración de Predios, de acuerdo a la Resolución Gerencial General Regional N° 006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR de fecha 19 de enero de 2017, modificada mediante Resolución Gerencial General Regional N° 140-2022-Gobierno Regional del Callao/GGR de fecha 20 de abril de 2022;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: **DISPONER** la Resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con los adjudicatario **JUAN CARLOS, TREVEJO TAPIA y MARIA DEL PILAR, JIMENEZ VIOLETA**; por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana R, Lote 5, Sector G, Barrio XIV, Grupo**



Residencial 1, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01029231**, de la Superintendencia Nacional de los 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 transferencia en virtud de la compra venta otorgada a favor de quien en vida fue **ALFONSO, CAHUAS ÑAURI**, debidamente representada por sucesión integrada por su cónyuge supérstite y también titular registral doña **MARIA ROSARIO, RIOS OSORIO**; y sus hijos **YESSERIA MARIA, CAHUAS RIOS y CHRISTIAN ALFONSO, CAHUAS RIOS**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00002**, de la **Partida Registral N° P01029231**.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación del **Asiento 00003** de la **Partida Registral N° P01029231**, en el que obra inscrita la anotación preventiva.

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 a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo notifique la presente Resolución a los intervinientes en el presente procedimiento administrativo y a la Oficina de Gestión Patrimonial, para los fines pertinentes, conforme a lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

ARTÍCULO SEXTO: DISPONER a la Oficina de Tecnologías de la Información y Comunicaciones la publicación de la presente resolución en el Portal Institucional de la entidad (www.regioncallao.gob.pe).

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.