



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

La Resolución Jefatural N° 1710-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 22 de noviembre de 2012, Informe Técnico N° 009-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE de fecha 10 de julio de 2023, el Informe Técnico Legal N° 028-2023-GRC/GGR/OGP/UAP-JECE-DMR de fecha 18 de julio de 2023, y el Informe N° 000307-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 24 de julio de 2023, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial, 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 con **BEATRIZ ZORAIDA MALPARTIDA MEZA**, respecto al predio ubicado en la **Manzana D, Lote 4, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 2**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01025400**, 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 11º 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, visualizada la **Partida Registral N° P01025400** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del **Asiento 00002**, la transferencia del predio sub materia mediante contrato de compra venta celebrado entre la adjudicataria y **DENNIS PAÚL SOTO GÓMEZ**; razón por la cual, dicho administrado cuenta con legítimo interés para formar parte del presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido, los días **07 de julio del 2022** y **08 de febrero de 2023**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 1710-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP** del **22 de noviembre de 2012**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a la adjudicataria **BEATRIZ ZORAIDA MALPARTIDA MEZA** y al actual titular registral **DENNIS PAÚL SOTO GÓMEZ**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9º 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 el señor **MICHAEL SOTO RODRÍGUEZ**, en calidad de apoderado del titular registral **DENNIS PAÚL SOTO GÓMEZ**, se apersonó al presente procedimiento a través del escrito signado con el expediente **N° 2022-0001367**, de fecha 22 de julio de 2022, adjuntando como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) DNI del recurrente y su apoderado; b) Formato único de trámite (FUT); c) carta poder simple otorgada por el titular registral; d) Copia Literal de la Partida Electrónica N° **P01025400**, d) Recibo de pago de impuesto predial y arbitrios municipales, emitidos por la Municipalidad distrital de Ventanilla;

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, a mayor abundamiento según **Informe Técnico N° 009-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE, de fecha 10 de julio de 2023**, emitido por el profesional adscrito a la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao; señala que con fecha **23 de junio del 2023**, se procedió a realizar inspección técnica coordinada en el predio ubicado en la **Manzana D, Lote 4, Grupo Residencial 2, Sector E, Barrio XI**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose consignado en el mismo informe que se encontró en posesión del predio a **MICHAEL SOTO RODRÍGUEZ**, siendo representante del titular registral, **DENNIS PAÚL SOTO GÓMEZ**, quien “no realizaba vivencia en el predio” pues según la inspección técnica “viene sólo algunos días”, conforme se aprecia del panel fotográfico adjunto en el cual se basa el informe mencionado, contando con un tipo de edificación mixta, y en estado de conservación regular; por lo que si bien se trata del representante del titular registral, no ha podido acreditar que éste habita de manera continua, pacífica y pública en el predio submateria, quedando demostrado que la adjudicataria **BEATRIZ ZORAIDA MALPARTIDA MEZA**, 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, la adjudicataria y el actual titular registral no han fijado residencia o domicilio habitual en el lote sub materia. La mencionada ficha, reúne la calidad de prueba directa sustentando por sí misma 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, vistos los medios probatorios presentados por el apoderado del titular registral se aprecia que estos resultan insuficientes, dado a que sólo se ha presentado recibos de pago de arbitrios e impuesto predial del año 2022, tomando en cuenta que la inscripción de la compraventa a su favor, data de fecha **15 de febrero del 2006**, no otorgando a la administración mayores argumentos para determinar que existen signos de vivencia de modo permanente;

Que, mediante **Informe N° 000307-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **24 de julio de 2023**, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios, da conformidad al **Informe Técnico Legal N° 028-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE-DMR** de fecha **18 de julio de 2023**, emitido por los profesionales adscritos a la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial, tomando como base los hallazgos recogidos en el **Informe Técnico N° 009-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE, de fecha 10 de julio del 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 y **BEATRIZ ZORAIDA MALPARTIDA MEZA**, respecto al predio inscrito en la **Partida Electrónica N° P01025400** de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, comprendiendo además la transferencia efectuada a través de compraventa inscrita en el **Asiento 00002** de la referida partida electrónica;



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 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 y **BEATRIZ ZORAIDA MALPARTIDA MEZA**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana D, Lote 4, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 2**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01025400**, 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 compra venta celebrada con **DENNIS PAÚL SOTO GÓMEZ**, inscrita en el **Asiento 00002** de la **Partida Registral N° P01025400**, conforme a los considerandos de la presente.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00003** de la mencionada partida.

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.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.