



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP de fecha 16 de octubre de 2008, Resolución Jefatural N° 815-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 4 de setiembre de 2014, Informe Técnico N° 001-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-LBVS de fecha 24 de mayo de 2023, emitido por el profesional de la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial, Informe Técnico Legal N° 009-2023-GRC/GGR-OGP/UAP/LBVSLAPP de fecha 13 de junio de 2023, y el Informe N° 000459-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 22 de agosto de 2023, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración 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 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, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado con **LUIS ARMANDO FLORES PINO**, respecto del predio ubicado en la **Manzana H, Lote 7, Grupo Residencial 2, Sector F, Barrio XII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01026532**, 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, visualizada la **Partida Electrónica N° P01026532** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que obra inscrito en el **Asiento 00003**, el embargo otorgado a favor del **BANCO INTERNACIONAL DEL PERU – INTERBANK**, razón por la cual, dicho administrado cuenta con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, mediante **Resolución Jefatural N° 815-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **4 de setiembre de 2014**, se dejó sin efecto lo actuado en el presente procedimiento administrativo desde el 12 de abril de 2010, incorporándose al mismo al **BANCO INTERNACIONAL DEL PERU – INTERBANK**, por tal motivo queda sin efecto la **Resolución Jefatural N° 1196-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 18 de noviembre de 2011 (Resolución que resolvió el Contrato de Adjudicación celebrado entre el Estado y el adjudicatario LUIS ARMANDO FLORES PINO) y la Constancia de fecha 16 de enero 2012 que declara consentida y por agotada la vía administrativa, disponiéndose notificar el inicio del procedimiento administrativo dispuesto mediante la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, al titular registral del predio, luego de lo cual deberá continuarse con el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato o Reconocimiento de Derecho de Propiedad, según corresponda;

Que, en ese sentido con fecha **18 de abril de 2017 y 16 de junio del 2022** se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 815-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **4 de setiembre de 2014** al adjudicatario **LUIS ARMANDO**



FLORES PINO y al Banco Internacional del Perú - INTERBANK; Asimismo con fecha **09 de noviembre de 2022 y 16 de junio de 2022**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, de fecha **16 de octubre de 2008**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, al adjudicatario **LUIS ARMANDO FLORES PINO** y al **BANCO INTERNACIONAL DEL PERU – INTERBANK**; según consta en los cargos de las notificaciones que obran en autos; otorgándole 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 adjudicatario **LUIS ARMANDO FLORES PINO y BANCO INTERNACIONAL DEL PERU – INTERBANK**, no han presentado sus medios probatorios dentro ni fuera del plazo de ley, pese haber sido debidamente notificados, por lo que se tiene por no desvirtuadas las imputaciones contenidas en la resolución de inicio del procedimiento de resolución del contrato de adjudicación de predio;

Que, 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 Registral N° P01026532**; emitiéndose el **Informe Técnico N° 001-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-LBVS**, de fecha **24 de mayo de 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 **23 de mayo de 2023**, se procedió a realizar la inspección técnica en el predio ubicado en la **Manzana H, Lote 7, Grupo Residencial 2, Sector F, Barrio XII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; no habiéndose encontrado en posesión del predio al adjudicatario, verificándose que el predio se encuentra en abandono; corroborándose que el predio cuenta con un tipo de edificación precaria, en estado de conservación regular por lo que queda demostrado que el adjudicatario **LUIS ARMANDO FLORES PINO** 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, aprobada por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, concluyendo fehacientemente; que la adjudicataria y la actual titular registral 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° 000459-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **22 de agosto de 2023**, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración Predios da conformidad **Informe Técnico Legal N° 009-2023-GRC/GGR-OGP/UAP/LBVS LAPP**



de fecha **5 de junio de 2023**, emitido por los profesionales adscritos a la Unidad de Administración Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial, señalan que tomando como base los hallazgos recogidos en el **Informe Técnico N° 001-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-LBVS**, de fecha **24 de mayo 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 **LUIS ARMANDO FLORES PINO**, con respecto al predio inscrito en la **Partida Registral N° P01026532**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, comprendiendo en los efectos de la precitada resolución de contrato de adjudicación el embargo inscrito en el Asiento 00003 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 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 9 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 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 **LUIS ARMANDO FLORES PINO**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana H, Lote 7, Barrio XII, Sector F, 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° P01026532**, 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 de contrato de adjudicación el embargo otorgado a favor del BANCO INTERNACIONAL DEL PERU – INTERBANK, que corre inscrita en el **Asiento 00003** de la **Partida Registral N° P01026532**.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00002** de la Partida Registral N° **P01026532**.



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.