



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

El Informe N° 000617-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 20 de setiembre de 2023, emitido por el Coordinador de la Unidad de Administración de Predios, el cual adjunta los actuados relacionados al procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho (EXP. 333-2013), del predio ubicado en la Mz. O, Lote 29, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 2, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N°P01025591; 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 **VIDAL CERVANTES MINAYA**, respecto del predio ubicado en la **Mz. O, Lote 29, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 2**, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, el cual corre inscrito con el **Partida Registral N° P01025591**, 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° P01025591** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende de los **Asientos 00002, 00003 y 00004**, diversas transferencias del predio sub materia mediante compra venta, otorgado a favor de los administrados **WALTER JOHN CERVANTES MORON, VIDAL CERVANTES MINAYA, y ALEJANDRO RENE CERVANTES GUTIERREZ**, respectivamente; asimismo versa en el **Asiento 00006** la inscripción de sucesión intestada de quien en vida fuera el administrado **ALEJANDRO RENE CERVANTES GUTIERREZ**, fallecido el 26 de febrero de 2021, declarando como heredera a su hija **GINA CERVANTES CORNEJO DE FORREST**; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido, con fechas **21 de junio y 01 de setiembre de 2022**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 134-2021-GRC/GGR-OGP del 28 de mayo de 2021**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, al administrado **WALTER JOHN CERVANTES MORON** y a la actual titular registral **GINA CERVANTES CORNEJO DE FORREST**, respectivamente, 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, asimismo, se observa que obra en autos la Consulta en línea RENIEC, donde se consigna información sobre el fallecimiento de quien en vida fuera el adjudicatario **VIDAL CERVANTES MINAYA**, en ese sentido, al existir una sucesión indeterminada y al desconocer el domicilio al cual notificar, según consta en el certificado Negativo de Sucesión Intestada a nombre del fallecido administrado, que versa en autos, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 134-2021-GRC/GGR-OGP del 28 de mayo de 2021**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a su sucesión, mediante publicación, en los **Diarios El Peruano el 18 de agosto de 2023** y **El Callao el 18 de agosto de 2023**, en aplicación de lo establecido en el artículo 23º numeral 23.1¹ del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS

Que, de la revisión en el Sistema de trámite documentario del Gobierno Regional del Callao, se verifico que la actual titular registral **GINA CERVANTES CORNEJO DE FORREST**, se apersonó al presente procedimiento a través del escrito signado con número de expediente 2022-0025930 de fecha 07 de diciembre de 2022, adjuntando a su escrito copia simple de los siguientes documentos: a) Carta poder simple de Walter Jhon Cervantes Moron, b) Recibo de Enel de fecha noviembre de 2022, c) Recibo de Sedapal de fecha noviembre de 2022, d) Hoja única de datos del contrato de suministro de gas, e) Declaración Jurada del Impuesto Predial 2021, 2022, f) Estado de cuenta corriente al 09/08/2021, g) Hoja de liquidación de arbitrios 2022, h) Certificado Literal de la Partida N° P01025591 del Registro de Predios, i) Inscripción de sucesión intestada de la Partida N° 70713518;

Que, de la evaluación del escrito presentado, se precisa que el presente procedimiento es uno de naturaleza especial, el cual se encuentra regulado bajo el marco normativo de la Ley N° 28703 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA y sus modificatorias efectuadas a través del Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; en ese 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, inmersos en 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, asimismo, en tal sentido visualizada la **Partida Registral N°P01025591**, se observa que quien en vida fuera el adjudicatario **VIDAL CERVANTES MINAYA**, transfirió el predio mediante compra venta a favor de **WALTER JOHN CERVANTES MORON**, con fecha **05 de mayo de 1997**, inscribiéndose la misma con fecha **14 de mayo de 1997**, conforme versa inscrito en el **Asiento 00002** de la **Partida Registral N° P01025591**. Sin embargo, cabe acotar que en el **Asiento 00001** de la referida partida, se aprecia la inscripción del contrato de adjudicación de fecha **27 de setiembre de 1993** celebrado entre el Estado con quien en vida fuera **VIDAL CERVANTES MINAYA**, el mismo que establecía en su clausula sexta, las causales de resolución de contrato, el cual es de público conocimiento para las inscripciones posteriores (Asiento 00002, 00003, 00004 y 00006), siendo una de ellas lo dispuesto en la causal 3) de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, que señala: “El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: (...); 3. A no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique, antes del término de cinco (5) años; (...)”; el subrayado es nuestro, la cual se condice con la causal de resolución contractual

¹ Artículo 23º numeral 23.1.2.- La publicación procederá conforme al siguiente orden: (...) En vía subsidiaria a otras modalidades, tratándose de actos administrativos de carácter particular cuando la ley así lo exija, o la autoridad se encuentre frente a alguna de las siguientes circunstancias evidenciables e imputables al administrado.



establecida en el literal d), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N°28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA

Que, a mayor abundamiento según **Informe Técnico N° 038-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-PGC** de fecha **11 de setiembre del 2023**, emitido 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 se señala que con fecha **07 de setiembre del 2023**, se procedió a realizar inspección técnica inopinada en el predio ubicado en la **Mz. O, Lote 29, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 2**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a **GINA CERVANTES CORNEJO DE FORREST**, quien ha ocupado el predio en su totalidad, para uso de vivienda, contando con un tipo de edificación con obras civiles, en estado de conservación bueno; por lo que queda demostrado que quien en vida fuera el adjudicatario **VIDAL CERVANTES MINAYA**, incumplió la obligación señalada en el numeral 3) 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 establecidas en el inciso d), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, concluyendo fehacientemente; que el adjudicatario contravino dicha causal de resolución contractual. 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 Técnico Legal N°073-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-ALAA-PGC** de fecha **14 de setiembre del 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°038-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-PGC, de fecha 11 de setiembre 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 con quien en vida fuera el adjudicatario **VIDAL CERVANTES MINAYA** (debidamente representado por su sucesión indeterminada), con respecto al predio inscrito en la **Partida Registral N° P01025591** de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, comprendiéndose los actos jurídicos de compra venta que versan inscritos en los **Asientos 00002, 00003 y 00004**, otorgados a favor de los administrados **WALTER JOHN CERVANTES MORON, VIDAL CERVANTES MINAYA, y ALEJANDRO RENE CERVANTES GUTIERREZ**, respectivamente; y, la sucesión intestada inscrita en el **Asiento 00006** a favor de la actual titular registral **GINA CERVANTES CORNEJO DE FORREST**, de la referida partida registral; asimismo con el **Informe N°000617-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 20 de Setiembre de 2023**, la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios da su conformidad al informe técnico legal precitado, procediendo a correr traslado del mismo a la Oficina de Gestión Patrimonial, a fin de que está 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, 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 quien en vida fuera el adjudicatario **VIDAL CERVANTES MINAYA** (debidamente representado por su sucesión indeterminada), por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Mz. O, Lote 29, 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°P01025591**, 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 PRIMERO: DISPONER la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con quien en vida fuera el adjudicatario **VIDAL CERVANTES MINAYA** (debidamente representado por su sucesión indeterminada), por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Mz. O, Lote 29, 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°P01025591**, 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, los actos jurídicos de compra venta que versan inscritos en los **Asientos 00002, 00003 y 00004**, otorgados a favor de los administrados **WALTER JOHN CERVANTES MORON, VIDAL CERVANTES MINAYA, y ALEJANDRO RENE CERVANTES GUTIERREZ**, respectivamente; y, la sucesión intestada inscrita en el **Asiento 00006** a favor de la actual titular registral **GINA CERVANTES CORNEJO DE FORREST**, de la **Partida Registral N° P01025591**.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N°00005** de la **Partida Registral N° P01025591**.

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.