



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

La **Resolución Jefatural N°343-2020-GRC/GGR-OGP**, del **26 de noviembre del 2020**; el **Informe Técnico Legal N°17-2023-GRC/GGR-OGP/UAP/PGC-LAPP**, de fecha **28 de junio del 2023**; y el **Informe N°446-2023-GRC/GGR-OGP/UAP** de fecha 4 de setiembre de 2023, emitido por la coordinadora de la Unidad de Administración de Predios 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 **MAXIMO HERMES MEDINA RAMOS y VICTORIA VERA ACOSTA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana G, Lote 11, Sector H, Barrio XVI, Grupo Residencial 1B**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01030956**, 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° P01030956** 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 **WALTER VICENTE DIAZ BERROCAL y BERTHA NOEMI UCHUYA HUAMAN**; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, cabe señalar sobre el nombre de la adjudicataria que esta se encuentra consignada en la **Partida Registral N° P01030956** como **VICTORIA VERA ACOSTA**, no obstante, se observa también que el nombre de la misma se encuentra consignado en el Registro Nacional de identificación y Estado Civil



(RENIEC) como **VICTORIA MARGARITA VERA ACOSTA VDA DE MEDINA**, tratándose en ambos casos de la misma persona; por lo que el presente procedimiento se llevará a cabo en relación a ambos nombres;

Que, en ese sentido con fecha 05 de noviembre del 2021, 18 de noviembre del 2021 y 29 de diciembre del 2021, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N°343-2020-GRC/GGR-OGP**, del **26 de noviembre del 2020**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a la adjudicataria **VICTORIA VERA ACOSTA o VICTORIA MARGARITA VERA ACOSTA VDA DE MEDINA** (según RENIEC) y a los titulares registrales **WALTER VICENTE DIAZ BERROCAL y BERTHA NOEMI UCHUYA HUAMAN**, en el domicilio indicado en su Documento Nacional de identidad, 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;

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 adjudicatario **MAXIMO HERMES MEDINA RAMOS**;

Que, en ese sentido, al existir una sucesión indeterminada que tiene derechos expectativos, y al desconocer los domicilios a los cuales notificar, según consta en los certificados negativos de Sucesión Intestada y Testamento a nombre del fallecido adjudicatario **MAXIMO HERMES MEDINA RAMOS** que versan en autos, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N°343-2020-GRC/GGR-OGP**, del **26 de noviembre del 2020**, 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** y en **El Callao** de fecha 4 y 5 de julio del 2022, respectivamente, en aplicación de lo establecido en el Artículo 23° numeral 23.1 del T.U.O. de la Ley N°27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que los actuales titulares registrales **BERTHA NOEMI UCHUYA HUAMAN y WALTER VICENTE DIAZ BERROCAL** se apersonaron al presente procedimiento a través del escrito signados con **Hoja de Ruta N° SGR-023980 y N° SGR-000628**, de fecha 25 de noviembre 2021 y 11 de enero del 2022, respectivamente, absolviendo en el primero de los mencionados la cedula de notificación del expediente 1196-2013 y señalan como principales argumentos los siguientes: **1)** que los recurrentes adquirieron dicho inmueble de sus propietarios originarios beneficiarios, quienes les transfirieron el 27 de noviembre del 2000, precisando que han transcurrido 07 años que exceden a los 05 años que indica el contrato de adjudicación, por consiguiente, no se ha vulnerado lo establecido en este numeral de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, **2)** que respecto a la cláusula sexta del contrato de adjudicación que señala concluir la habilitación urbana y construir una vivienda para habitarla en un plazo que no exceda los 3 años, dicha obligación no les alcanza por cuanto son propietarios y que los mismos no han suscrito el contrato de adjudicación, **3)** que los adjudicatarios originarios ni los recurrentes no han subdividido el lote, **4)** que al incluirlos en el procedimiento administrativo siendo titulares registrales, se les está vulnerando su derecho patrimonial adquirido legalmente. Adjuntando como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Copia de dos DNI, b) Copia certificada de la Partida de



Matrimonio expedida por la Municipalidad Distrital de Ocucaje - Ica, c) Copia legalizada del contrato de adjudicación a nombre de los conyugues adjudicatarios con fecha 27 de setiembre de 1993, d) Copia legalizada de la Copia Literal del Predio N°P01030956, e) Copia legalizada del acta de Entrega y posesión de Lote de fecha 10 de julio 2001 emitida por la Asociación Provivienda "Pedro A. Labarthe", f) Copia legalizada del plano para construir del año julio 2001, g) Copia legalizada del pago de arbitrios Municipales e Impuesto predial desde el 2016 hasta el 2021 emitida por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, h) Copia legalizada del Estado de cuenta corriente al 11/11/2020 del impuesto predial expedido por la Municipalidad de Ventanilla;

Que, del análisis de los escritos presentados por los actuales titulares registrales **BERTHA NOEMI UCHUYA HUAMAN y WALTER VICENTE DIAZ BERROCAL**, 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° P01030956**; emitiéndose el **Informe Técnico N° 005-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-PGC, de fecha 01 de junio 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 **31 de mayo del 2023**, se procedió a realizar la inspección técnica en el predio ubicado en la **Manzana G, Lote 11, Grupo Residencial 1B, Sector H, Barrio XVI**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en el predio a los recurrentes titulares registrales **BERTHA NOEMI UCHUYA HUAMAN y WALTER VICENTE DIAZ BERROCAL**; 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, corroborándose que el predio cuenta con un tipo de edificación mixta en estado de conservación regular; quedando demostrado que la adjudicataria **VICTORIA VERA ACOSTA o VICTORIA MARGARITA VERA ACOSTA VDA DE MEDINA** (según RENIEC) y quien en vida fuera el adjudicatario **MAXIMO HERMES MEDINA RAMOS**, 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, en tal sentido cabe precisar que respecto a lo argumentado por los recurrentes en el punto **1), 2) y 3)**, en relación a que no se ha realizado la subdivisión del predio submateria, que no se ha realizado la transferencia del predio dentro de los cinco años y la obligación de concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno una vivienda para habitarla, debemos mencionar que las mismas no son materia de controversia administrativa en el presente procedimiento administrativo; sino el hecho de que se evidenció en el acta de inspección del **31 de mayo de 2023**, en el cual se corrobora que tanto los adjudicatarios como los titulares registrales, no hacen una vivencia permanente en el predio, incurriendo en la causal señalada en el numeral 4 de la cláusula sexta del referido Contrato de Adjudicación;

Que, asimismo con **respecto al punto 4)**, se precisa que la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, son dispositivos legales de carácter especial, propias del Derecho Público, habiéndose emitido a fin de regular la fiscalización del cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación celebrado el 27 de setiembre del año 1993; entre el Estado y los diversos administrados, así como, el reconocimiento de aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las obligaciones establecidas en dicha cláusula;

Que, mediante **Informe Técnico Legal N° 17-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-PGC-LAPP** de fecha **28 de junio 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° 005-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-PGC, de fecha 01 de junio 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 **MAXIMO HERMES MEDINA RAMOS**, debidamente representado por su sucesión y **VICTORIA VERA ACOSTA o VICTORIA MARGARITA VERA ACOSTA VDA DE MEDINA** (según RENIEC), con respecto al predio inscrito en la **Partida Registral N° P01030956** de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, comprendiéndose la transferencia efectuada a través de compra venta que se encuentra inscrita en el **Asiento 00002** de la referida partida registral; asimismo con el **Informe N° 446-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 4 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 **MAXIMO HERMES MEDINA RAMOS** (representado por su sucesión) y **VICTORIA VERA ACOSTA o VICTORIA MARGARITA VERA ACOSTA VDA DE MEDINA** (según RENIEC); por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana G, Lote 11, Sector H, Barrio XVI, Grupo Residencial 1B**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01030956**, 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 **WALTER VICENTE DIAZ BERROCAL y BERTHA NOEMI UCHUYA HUAMAN**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00002**, de la **Partida Registral N° P01030956**.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación del **Asiento 00003** de la **Partida Registral N° P01030956**, 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.