



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

El Informe N° 000858-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 26 de octubre de 2023, emitido por la Coordinadora 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. 313-2013), del predio ubicado en la Manzana H, Lote 11, Grupo Residencial 2, Sector E, Barrio XI, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P01025476; 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 **FLOR DE MARIA, NEYRA MALDONADO**, respecto del predio ubicado en la **Manzana H, Lote 11, 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° P01025476**, 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° P01025476** 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 **GABINO, CHIHUALA DOMINGUEZ y MARIA, PONTE MORI DE CHIHUALA**; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, a fin de diligenciar la notificación de la **Resolución Jefatural N° 1601-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, del **25 de octubre del 2012**, mediante la cual se da inicio al procedimiento administrativo de Resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a la adjudicataria **FLOR DE MARIA, NEYRA MALDONADO**, así como los Titulares Registrales **GABINO, CHIHUALA DOMINGUEZ y MARIA, PONTE MORI DE CHIHUALA**, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 9 del D.S. N° 015-2006-VIVIENDA, se procedió a realizar la consulta en el sistema de consultas en línea de la RENIEC;

Que, así mismo se visualiza de las fichas de consultas efectuadas en línea a la RENIEC que la adjudicataria **FLOR DE MARIA, NEYRA MALDONADO**, así como los Titulares Registrales **GABINO, CHIHUALA DOMINGUEZ y MARIA, PONTE MORI DE CHIHUALA**, tienen la condición de fallecidos, habiéndose solicitado el Certificado negativo de Inscripción de Sucesión intestada y de testamento a la SUNARP de cada uno de ellos, con resultados negativos;



Que, en ese sentido al existir sucesiones indeterminadas que tienen derechos sucesorios expectativos y al desconocer los domicilios a los cuales notificar, según consta en de los certificados negativos de sucesión intestada a nombre de los fallecidos adjudicataria **FLOR DE MARIA, NEYRA MALDONADO**, así como los Titulares Registrales **GABINO, CHIHUALA DOMINGUEZ y MARIA, PONTE MORI DE CHIHUALA**, que versan en autos, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 1601-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, del **25 de octubre del 2012**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a sus sucesiones, mediante publicación en el Diario el Peruano en aplicación a lo dispuesto en el Art. 23 del T.U.O. de la Ley N° 27444.- Ley de Procedimiento administrativo General.

Que, en ese sentido, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 1601-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, del **25 de octubre del 2012**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a los sucesores de la adjudicataria **FLOR DE MARIA, NEYRA MALDONADO**, así como de los Titulares Registrales **GABINO, CHIHUALA DOMINGUEZ y MARIA, PONTE MORI DE CHIHUALA**; mediante publicación en el Diario Oficial el Peruano con fecha 21 de setiembre 2023 y en el Diario El Callao con fecha 22 de setiembre 2023, 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 ni los sucesores de la adjudicataria, así como de los titulares registrales, no han presentado medios probatorios dentro ni fuera del plazo de ley con respecto a la resolución de inicio del procedimiento especial de resolución de contrato de adjudicación de predio, pese haber sido debidamente notificados;

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 la inspección técnica inopinada en el predio inscrito en la **Partida Registral N° P01025476**; emitiéndose el **Informe Técnico N° 064-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-PGC**, de fecha **18 de octubre 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 17 octubre 2023, se procedió a realizar la inspección técnica en el predio ubicado en la Manzana H, Lote 11, Grupo Residencial 2, Sector E, Barrio XI**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; sin embargo, en la inspección realizada no se encontraron en posesión del predio a los sucesores de la adjudicataria ni de los terceros registrales, sino terceras personas; corroborándose que el predio cuenta con un tipo de edificación mixta y en estado de conservación regular,



por lo que queda demostrado que la adjudicataria **FLOR DE MARIA, NEYRA MALDONADO** (representado por su sucesión), 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 ni la adjudicataria (representada por sucesión) así como los titulares registrales (representados por sus sucesión), 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 el **Informe N° 000858-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **26 de octubre de 2023**, se da conformidad al **Informe Técnico Legal N° 115-2023-GRC/GGR-OGP/UAP/LAPP-PGC** de fecha **26 de octubre 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° 064-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-PGC**, de fecha **18 de octubre 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 **FLOR DE MARIA, NEYRA MALDONADO** (representado por su sucesión), con respecto al predio inscrito en la **Partida Registral N° P01025476**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; comprendiéndose la transferencia efectuada a través de compra venta que se encuentra inscrita en el asiento 00002 de la referida partida registral; procediendo a elevar el 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 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:

ARTÍCULO PRIMERO: **DISPONER** la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **FLOR DE**



MARIA, NEYRA MALDONADO (representado por su sucesión), por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana H, Lote 11, Barrio XI, Sector E, 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° P01025476**, 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, la compra venta celebrada a favor de **GABINO, CHIHUALA DOMINGUEZ y MARIA, PONTE MORI DE CHIHUALA** (representados por su sucesión), inscrita en el **Asiento 00002** de la **Partida Registral N° P01025476**.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00003** de la Partida Registral N° **P01025476**.

ARTÍCULO TERCERO: 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 y Segundo, por el solo mérito de la presente Resolución.

ARTÍCULO CUARTO: 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 QUINTO: 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.