



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

El Informe N° 001050-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 30 de noviembre de 2023 emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios en el cual adjunta los actuados relacionados al proceso administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho (EXP. 472-2013) del predio ubicado en la Manzana P, Lote 25, Barrio XI, Sector E, Grupo Residencial 4, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P01064819, 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 **ANTONIO MEJIA CHAVEZ y MIRIAM GLORIA MEJIA SANCHEZ**, respecto al predio ubicado en la **Manzana P, Lote 25, Barrio XI, Sector E, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Electrónica N° P01064819**, 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 Electrónica N° P01064819** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que versa inscrita en el **Asiento N° 00002** la transferencia del predio mediante compraventa otorgada a favor de **LAURA LUCIA CUBA PARIAMACHI**, así mismo, versa inscrito en el **Asiento N° 00003** la transferencia del predio mediante compraventa otorgada a favor de **ABRAHAN COLLANTES VILLENA**, y de igual forma, versa inscrita en el **Asiento N° 00005** la compraventa otorgada a favor del actual titular registral **JIMY DENYS QUISPE ABREGU**; razón por la cual dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, cabe señalar respecto al nombre del adjudicatario inscrito en el **Asiento 00001** y el nombre de la administrada inscrita en el **Asiento 00002** de la **Partida Electrónica N° P01064819** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que estos se encuentran consignados como **ANTONIO MEJIA CHAVEZ y LAURA LUCIA CUBA PARIAMACHI**, no obstante se observa también en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC), que el nombre del referido adjudicatario y de la mencionada administrada que estos se encuentran consignados como **ANTONIO HUMBERTO MEJIA CHAVEZ y LAURA LUCIA CUBA PARIAMACHI DE OLAZA**, tratándose en ambos casos de las mismas personas; por lo que el presente procedimiento se llevará a cabo en relación a ambos nombres;

Que, en ese sentido, con fechas **16 de marzo del 2022, 09 de mayo del 2022 y 19 de octubre del 2023**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 121-2020-GRC/GGR-OGP del 27 de enero del 2020**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según



corresponda, al adjudicatario **ANTONIO MEJIA CHAVEZ o ANTONIO HUMBERTO MEJIA CHAVEZ**, a los administrados **LAURA LUCIA CUBA PARIAMACHI o LAURA LUCIA CUBA PARIAMACHI DE OLAZA** (según RENIEC), **ABRAHAN COLLANTES VILLENA** y al actual titular registral **JIMY DENYS QUISPE ABREGU**, 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, así mismo, a fin de diligenciar la notificación de la **Resolución Jefatural N° 121-2020-GRC/GGR-OGP del 27 de enero del 2020**, a la adjudicataria **MIRIAM GLORIA MEJIA SANCHEZ**, se procedió a realizar la consulta en el Sistema de Consultas en Línea de la RENIEC, en el cual se consigna información sobre el fallecimiento de la misma;

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 el certificado Negativo de Sucesión Intestada y de Testamento a nombre de la fallecida adjudicataria **MIRIAM GLORIA MEJIA SANCHEZ**, que versan en autos, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 121-2020-GRC/GGR-OGP del 27 de enero del 2020**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a su sucesión, mediante publicación en el **Diario El Peruano** con fecha **10 de agosto del 2023** y en el **Diario El Callao**, con fecha **11 de agosto del 2023**, en aplicación de lo establecido en el artículo 23° numeral 23.1¹ del Texto Único Ordenado 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 solo el administrado **ABRAHAN COLLANTES VILLENA** presentó sus descargos a través del escrito signado con Hoja de Ruta N° SGR-017016 de fecha 13 octubre del 2020, solicitando levantamiento de carga SUNARP y adjuntando como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Copia de DNI, b) Copia de certificado literal del predio en curso, c) Recibos de pago de Impuesto Predial y Arbitrios de fechas 19 de febrero del 2009, 24 de abril del 2013, 19 de noviembre del 2014, 21 de abril del 2017, 12 de octubre del 2020, d) Reconocimiento de deuda del servicio de agua y/o transacción extrajudicial de fecha 02 de agosto del 2018, e) Recibo de agua de los meses: enero, febrero, junio, julio, agosto y setiembre del 2020, agosto, setiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2019, f) Recibo de luz del mes de marzo, agosto y octubre del 2020, junio y julio del 2017, g) Testimonio de Escritura Pública de compraventa del predio en curso entre **LAURA LUCIA CUBA PARIAMACHI DE OLAZA** y **ABRAHAN COLLANTES VILLENA**;

Que, cabe señalar 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;

¹ Artículo 23° 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.



Que, en ese contexto y de conformidad con lo señalado en el artículo 11 del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por el Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se procedió a realizar inspección técnica en el predio ubicado en la **Manzana P, Lote 25, Barrio XI, Sector E, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao e inscrito en la Partida Registral N° P01064819, verificándose que obra en autos el **Informe Técnico N° 115-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-ATM**, del 22 de junio del 2022, emitido por el profesional adscrito a la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial, en el cual se señala que se realizó una inspección en el referido predio con fecha 24 de mayo del 2022, habiéndose encontrado en el mismo al señor **ABRAHAN COLLANTES VILLENA**, quien se encontraba ejerciendo la posesión del predio;

Que, sin embargo, vista la inspección realizada con fecha 24 de mayo del 2022 y revisada la Partida Registral N° P01064819, en el cual se aprecia que versa inscrita en el **Asiento N° 00005** la compraventa otorgada a favor del actual titular registral **JIMY DENYS QUISPE ABREGU**, inscrita con fecha 07 de agosto del 2023, y a efectos de emitir una adecuada decisión y verificar la ejecución de las exigencias estipuladas en el referido contrato de adjudicación, se procedió a realizar una nueva inspección actualizada respecto al predio inscrito en la referida Partida Registral;

Que, en ese sentido, mediante **Informe Técnico N° 028-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE**, del 28 de agosto del 2023 e **Informe Técnico N° 078-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN**, del 22 de noviembre del 2023, emitidos por el profesional adscrito a la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial, en el cual se señala que con fechas 28 de agosto del 2023 y 22 de noviembre del 2023, respectivamente, se procedió a realizar inspección técnica inopinada en el predio ubicado en la **Manzana P, Lote 25, Barrio XI, Sector E, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; sin embargo, en las inspecciones realizadas no se aprecian indicios de vivencia continua, pacífica y pública en el mismo, corroborándose que el predio cuenta con un tipo de edificación precaria, en estado de conservación regular, por lo que queda demostrado que los adjudicatarios **ANTONIO MEJIA CHAVEZ o ANTONIO HUMBERTO MEJIA CHAVEZ (según RENIEC)** y quien en vida fue la adjudicataria **MIRIAM GLORIA MEJIA SANCHEZ** (debidamente representada por su sucesión), 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 ni los adjudicatarios ni el actual titular registral no han fijado residencia o domicilio habitual en el lote sub materia y que las mencionada fichas técnicas recabadas en las inspecciones, reúnen 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° 001050-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **30 de noviembre de 2023**, se da conformidad al **Informe Técnico Legal N° 150-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN-MACR** de fecha **28 de noviembre de 2023**, emitido por 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° 078-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN**, de fecha **22 de noviembre del 2023**, y de acuerdo a lo constatado en el **Informe Técnico N° 028-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE**, del **28 de agosto 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 los adjudicatarios



ANTONIO MEJIA CHAVEZ o ANTONIO HUMBERTO MEJIA CHAVEZ (según RENIEC) y en quien vida fue **MIRIAM GLORIA MEJIA SANCHEZ** (debidamente representada por su sucesión), comprendiendo en sus efectos la compraventa otorgada a favor de **LAURA LUCIA CUBA PARIAMACHI o LAURA LUCIA CUBA PARIAMACHI DE OLAZA** (según RENIEC), inscrita en el **Asiento N° 00002**; de igual forma, la compraventa otorgada a favor de **ABRAHAN COLLANTES VILLLENA**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00003** y la compraventa otorgada a favor del actual titular registral **JIMY DENYS QUISPE ABREGU**, que versa inscrita en el **Asiento N° 000005**, de la Partida Electrónica **N° P01064819**;

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, 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 a la Oficina de Gestión Patrimonial. En consecuencia, estando a lo expuesto está facultada 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 por 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 **ANTONIO MEJIA CHAVEZ o ANTONIO HUMBERTO MEJIA CHAVEZ** y en quien vida fue **MIRIAM GLORIA MEJIA SANCHEZ** (debidamente representada por su sucesión), por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en **Manzana P, Lote 25, Barrio XI, Sector E, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01064819**, 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 compraventa otorgada a favor de **LAURA LUCIA CUBA PARIAMACHI o LAURA LUCIA CUBA PARIAMACHI DE OLAZA** (según RENIEC), inscrita en el **Asiento N° 00002**; de igual forma, la compraventa otorgada a favor de **ABRAHAN COLLANTES VILLLENA**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00003** y la compraventa otorgada a favor del actual titular registral **JIMY DENYS QUISPE ABREGU**, que versa inscrita en el **Asiento N° 000005** de la Partida Electrónica **N° P01064819**, respectivamente, conforme a los considerandos de la presente.



ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00004** de la Partida Registral N° **P01064819**.

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.