



## GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

### VISTO:

El Informe N° 001056-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 30 de noviembre de 2023, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios, el cual adjunta los actuados relacionados al procedimiento administrativo de resolución jefatural (**EXP. 3555-2010**), del predio ubicado en la **Manzana A, Lote 6, Grupo Residencial 3, Sector F, Barrio XIII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida N° P01028280**; 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 **CARLOS HUMBERTO, CORTEZ ESTUPIÑAN y ANA, ZEVALLOS HUAMANI**, respecto del predio ubicado en la **Manzana A, Lote 6, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 3**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01028280**, 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° P01028280** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que versa inscrita en el **Asiento 00003 y 00004** las transferencias del predio sub materia mediante compras ventas a favor de **ORFA, VALDIVIEZO ASADO y VICTOR SEBASTIAN, CARUZO GOMERO**, representado por sus padres por ser menor de edad **HECTOR ROLANDO, CARUZO ORDOÑEZ y LUISA CLEMENTINA, GOMERO TTITO**, respectivamente; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, cabe señalar sobre el nombre de la adjudicataria inscrita en el **asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01028280** que esta se encuentra consignada como **ANA, ZEVALLOS HUAMANI**, no obstante, se observa también que el nombre de la misma se encuentra consignada en el Registro Nacional de identificación y Estado Civil (RENIEC) como **ANA CECILIA, ZEVALLOS HUAMAN**, tratándose en ambos casos de la misma persona; por lo que el presente procedimiento se llevará a cabo en relación a ambos nombres;

Que, con **Resolución Jefatural N° 077-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 18 de febrero del 2015**, se dispuso dejar sin efecto lo actuado en el presente procedimiento administrativo, desde el 06 de Julio del 2011, INCORPORANDOSE al mismo a los administrados **ORFA, VALDIVIEZO ASADO y HECTOR ROLANDO CARUZO ORDOÑEZ y LUISA CLEMENTINA, GOMERO TITO**, en representación de **VICTOR SEBASTIAN, CARUZO GOMERO**, dejando sin efecto la Resolución Jefatural que deja firme la Resolución de contrato de fecha 08 de noviembre del 2012,



y la **Resolución Jefatural N° 184-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP** de fecha 27 de mayo del 2013, únicamente en el extremo correspondiente al ítem 25, y así mismo, se notifique el inicio del procedimiento administrativo con la **Resolución Jefatural N° 010-2008-GRC-GA/JPEDCP del 16 de octubre del 2008**;

**Que**, en ese sentido con fechas 17 de setiembre 2021, 13 de mayo 2015 y 05 de julio 2022, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural 077-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 18 de febrero del 2015**, a los adjudicatarios **CARLOS HUMBERTO, CORTEZ ESTUPIÑAN y ANA, ZEVALLOS HUAMANI o ANA CECILIA, ZEVALLOS HUAMAN** según RENIEC; y, a la administrada **ORFA, VALDIVIEZO ASADO**; asimismo, con fecha 05 de julio 2011 y 13 de mayo 2015 se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 010-2008-GRC-GA/JPEDCP del 16 de octubre del 2008**, a los adjudicatarios **CARLOS HUMBERTO, CORTEZ ESTUPIÑAN y ANA, ZEVALLOS HUAMANI o ANA CECILIA, ZEVALLOS HUAMAN** según RENIEC; y, a la administrada **ORFA, VALDIVIEZO ASADO**, 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, a fin de diligenciar la notificación de la **Resolución Jefatural 077-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 18 de febrero del 2015 y de la Resolución de la Jefatural N°10-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre del 2008**, al actual titular registral **VICTOR SEBASTIAN, CARUZO GOMERO**, se procedió a remitir la cedula de notificación vía SERPOST al domicilio consignado en su documento nacional de identidad; siendo que mediante **Hoja de Ruta N° SGR-011068 de fecha 13 de mayo del 2022**, dicha institución devuelve la notificación con la observación de que se mudó y al desconocer el domicilio a donde notificar; se procedió a notificar la **Resolución de la Jefatural N° 10-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre del 2008 y la Resolución Jefatural 077-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 18 de febrero del 2015** mediante publicación en el Diario El Peruano con fecha 10 de octubre del 2023 y en el Diario El Callao, con fecha el 11 de octubre del 2023, en aplicación a lo establecido en el artículo 23 del TUO de la Ley N° 27444.- Ley de Procedimientos Administrativo General;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que los adjudicatarios **CARLOS HUMBERTO, CORTEZ ESTUPIÑAN y ANA, ZEVALLOS HUAMANI o ANA CECILIA, ZEVALLOS HUAMAN** según RENIEC; la administrada **ORFA, VALDIVIEZO ASADO**; ni el actual titular registral **VICTOR SEBASTIAN, CARUZO GOMERO**, 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 inspección técnica inopinada en el predio inscrito en la **Partida Electrónica N° P01028280**; emitiéndose el **Informe Técnico N° 062-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN, de fecha 16 de noviembre 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 octubre, 07 y 14 de noviembre del 2023**, se procedió a realizar las inspecciones técnicas en el predio ubicado en la **Manzana A, Lote 6, Grupo Residencial 3, Sector F, Barrio XIII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; sin embargo en las tres inspecciones realizadas no se encontró a ningún poseionario, no lográndose verificar indicios de vivencia continua, pacífica y pública en el mismo, habiéndose consignado en el acta de inspección técnica así como de las tomas fotográficas efectuadas en el lugar; corroborándose que el predio cuenta con un tipo de edificación con obras civiles en estado de conservación bueno; quedando demostrado que los adjudicatarios **CARLOS HUMBERTO, CORTEZ ESTUPIÑAN y ANA, ZEVALLOS HUAMANI o ANA CECILIA, ZEVALLOS HUAMAN** según RENIEC, 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. 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° 001056-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **30 de noviembre de 2023**, se da conformidad al **Informe Técnico Legal N° 156-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-LAPP-MCMN** de fecha **29 de noviembre de 2023**, emitidos 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° 062-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN, de fecha 16 de noviembre 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 los adjudicatarios **CARLOS HUMBERTO, CORTEZ ESTUPIÑAN y ANA, ZEVALLOS HUAMANI o ANA CECILIA, ZEVALLOS HUAMAN** según RENIEC, con respecto al predio inscrito en la **Partida Registral N° P01028280** de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, comprendiendo en los efectos de la precitada resolución de contrato de adjudicación las transferencias efectuadas a través de las compras ventas que se encuentran inscritas en los **Asientos 00003 y 00004** 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 Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013 SUNARP-SN se debe disponer 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:**

**ARTÍCULO PRIMERO: DISPONER** la Resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **CARLOS HUMBERTO, CORTEZ ESTUPIÑAN y ANA, ZEVALLOS HUAMANI o ANA CECILIA, ZEVALLOS HUAMAN** según RENIEC; por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana A, Lote 6, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 3**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01028280**, 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, las transferencias en virtud de las compras ventas otorgadas a favor de la administrada **ORFA, VALDIVIEZO ASADO**; y del actual titular registral **VICTOR SEBASTIAN, CARUZO GOMERO**, respectivamente, que versan inscritas en los **Asiento N° 00003 y 00004**, de la **Partida Registral N° P01028280**.

**ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR** la cancelación del **Asiento 00002** de la **Partida Registral N° P01028280**, 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](http://www.regioncallao.gob.pe)).

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**