



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

El Informe N° 001154-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 15 de diciembre 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. 485-2009) del predio ubicado en la Manzana L, Lote 1, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 3B, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P01025913 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 **RUBEN JULIAN CHAVEZ SOTO y MARIA INDALECIA ZAVALITA PINEDO**, respecto al predio ubicado en la **Manzana L, Lote 1, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 3B**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Electrónica N° P01025913**, 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, cabe señalar respecto al nombre de la adjudicataria inscrita en el **Asiento N° 00001** de la **Partida Electrónica N° P01025913** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que ésta se encuentra consignada como **MARIA INDALECIA ZAVALITA PINEDO**, no obstante se observa también en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC), que se encuentra consignado su nombre como **MARIA INDALECIA ZAVALITA PINEDO DE CHAVEZ**, 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, a fin de diligenciar la notificación de la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP del 16 de octubre del 2008**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a los adjudicatarios **RUBEN JULIAN CHAVEZ SOTO y MARIA INDALECIA ZAVALITA PINEDO o MARIA INDALECIA ZAVALITA PINEDO DE CHAVEZ** (según RENIEC), en el domicilio signado en su Documento Nacional de Identidad; y siendo que mediante Acta de Diligenciamiento de fecha 01 de marzo del 2023, el Cónsul General Adscrito del Perú en Paterson, Estado de New Jersey, Estados Unidos de América, certifica que se ha notificado los documentos remitidos en la dirección consignada, debidamente firmada con fecha 20 de febrero del 2023, habiéndose cumplido con las notificaciones requeridas;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que los adjudicatarios **RUBEN JULIAN CHAVEZ SOTO y MARIA INDALECIA ZAVALITA PINEDO o MARIA INDALECIA ZAVALITA PINEDO DE CHAVEZ** (según RENIEC), 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; por lo que se tiene por no desvirtuadas las imputaciones contenidas en la resolución de inicio del procedimiento especial de resolución de contrato de adjudicación de predio;

Que, es preciso 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;

Que, a mayor abundamiento según **Informe Técnico N° 113-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN**, de fecha **13 de diciembre 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 **01 de Diciembre del 2023**, se procedió a realizar inspección técnica inopinada en el predio ubicado en la **Manzana L, Lote 1, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 3B**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado que el **Lote 1** de la **Manzana L**, ha variado en cuanto a nomenclatura, denominándose ahora como **Manzana B1, Lote 13**, habiéndose encontrado en posesión del predio al señor **FABRIZIO ANDRES FERNANDEZ IZQUIERDO**, quien ha ocupado el predio en su totalidad, para uso de vivienda, contando con un tipo de edificación precaria, en estado de conservación regular; por lo que queda demostrado que los adjudicatarios **RUBEN JULIAN CHAVEZ SOTO y MARIA INDALECIA ZAVALA PINEDO o MARIA INDALECIA ZAVALA PINEDO DE CHAVEZ** (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 los referidos adjudicatarios no han fijado residencia o domicilio habitual en el lote sub materia y 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° 001154-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **15 de diciembre de 2023**, se da conformidad al **Informe Técnico Legal N° 168-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN-MPPCH** de fecha **14 de diciembre 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° 113-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN**, de fecha **13 de diciembre 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 **RUBEN JULIAN CHAVEZ SOTO y MARIA INDALECIA ZAVALA PINEDO o MARIA INDALECIA ZAVALA PINEDO DE CHAVEZ** (según RENIEC), inscrita en el **Asiento N° 00001** de la Partida Registral N° **P01025913**;



Que, en ese sentido y de conformidad con lo establecido en el artículo 13° del Decreto Supremo N.º 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N.º 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.º 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.º 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.º 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.º 006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR de fecha 19 de enero de 2017, modificada por Resolución Gerencial General Regional N.º 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 **RUBEN JULIAN CHAVEZ SOTO y MARIA INDALECIA ZAVALA PINEDO o MARIA INDALECIA ZAVALA PINEDO DE CHAVEZ** (según RENIEC), por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana L, Lote 1, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 3B**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N.º P01025913**, 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.º 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N.º 020-2016-VIVIENDA.

ARTÍCULO SEGUNDO: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N.º 00002** de la Partida Registral N.º **P01025913**.

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.º 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 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.