



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **753** -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

**LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO**  
FEDATARIO ALTERNO

Callao,

22 SEP 2016

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. N° 1465 Fecha: 23 SEP 2016

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008; la Resolución Gerencial N° 479-2015-GRC/GA, de fecha 15 de diciembre de 2015, los cargos de las Cédulas de Notificaciones de fechas 08 de agosto de 2016, y 07 de setiembre de 2016; el Informe Técnico N° 1008-2016-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 13 de setiembre de 2016; el Informe Técnico Legal N° 430-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP, del 16 de setiembre de 2016, 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 27 de septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y el adjudicatario **CEBERO RAFAEL CHAVEZ ALVITES**, respecto del predio ubicado en la **Manzana I, Lote 10, Grupo Residencial 3, Sector D, Barrio IX**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01031587**, estableciéndose en la sexta cláusula 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*";

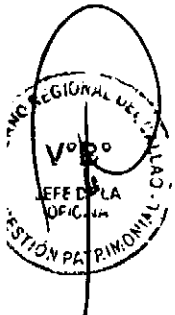
Que, el artículo 11° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley N° 29151 establece que los actos que se realicen sobre los bienes de propiedad de la entidad y de los que se encuentren bajo su administración son de responsabilidad de la Unidad Orgánica existente para 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, con Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP de fecha 16 de octubre de 2008, se declara Iniciado el Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato, respecto del predio inscrito en la Partida Registral N° P01031587;

Que, mediante Hoja de Ruta N° 012029 de fecha 22 de mayo de 2015, se apersona al presente procedimiento la señora **FRANCISCA ALVITES CABEZAS DE CHAVEZ**, adjuntando el Acta de defunción de quien en vida fue el adjudicatario **CEBERO RAFAEL CHAVEZ ALVITES**, quien falleció el día 26 de junio de 1995;

Que, con Resolución Gerencial N° 479-2015-GRC/GA, de fecha 15 de diciembre de 2015, se declara la nulidad de la Resolución Jefatural N° 481-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP, de fecha 10 de junio de 2015, que resolvió el Contrato de Adjudicación, respecto del predio inscrito en la **Partida Registral N° P01031587**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, retro trayendo el procedimiento a su estado inicial, al no haber



notificado correctamente a la sucesión del fallecido adjudicatario **CEBERO RAFAEL CHAVEZ ALVITES**, la resolución que declaró el inicio del presente procedimiento administrativo;

Que, obra en autos la inscripción de sucesión intestada de quien en vida fue el adjudicatario **CEBERO RAFAEL CHAVEZ ALVITES**, en el Asiento 00001 de la Partida Registral N° 70607227 del Registro de Sucesión Intestada, Rubro: causante y sus herederos; donde se consigna como herederos del causante a sus padres **FRANCISCA ALVITES CABEZAS DE CHAVEZ y CATALINO CHAVEZ QUISPE**; los mismos que cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento.

Que, esta Jefatura notificó la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, de fecha **16 de octubre de 2008**, a los herederos **FRANCISCA ALVITES CABEZAS DE CHAVEZ y CATALINO CHAVEZ QUISPE**, con fecha **08 de agosto de 2016**, de conformidad con lo establecido en el artículo 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; así mismo con fecha **07 de setiembre de 2016**, se les notificó la **Resolución Gerencial N° 479-2015-GRC/GA**, de fecha **15 de diciembre de 2015**, según se observa de los cargos de las cédulas de notificaciones que obran en autos;

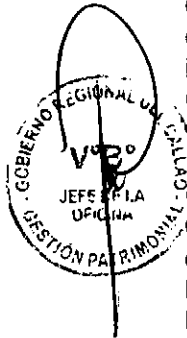
Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que los referidos herederos, no presentaron medios probatorios dentro del plazo de ley, a fin de desvirtuar las imputaciones contenidas en la resolución de inicio del procedimiento especial de resolución de contrato de adjudicación de predio; sin embargo obra en autos la **Hoja de Ruta N° 012029** de fecha **22 de mayo de 2015**, presentada por la administrada **FRANCISCA ALVITES CABEZAS DE CHAVEZ**, con anterioridad a que se declarara la nulidad en el presente procedimiento, la misma que a fin de reguardar los derechos administrativos que les asiste, se procederá a su evaluación a través de la presente;

Que, a través de la Hoja de Ruta mencionada en el considerando precedente, la heredera **FRANCISCA ALVITES CABEZAS DE CHAVEZ**, se apersonó al presente procedimiento, señalando como principales argumentos los siguientes: **1) que el contrato de adjudicación firmado por su finado hijo con el representante del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, fue suscrito el 27 de setiembre de 1993, es decir hace 20 años; 2) que su hijo quien es adjudicatario del predio sub materia falleció el 26 de junio de 1995, es decir antes del cumplimiento del plazo de tres años previsto en el numeral 4 de la cláusula sexta, si habiendo cumplido con no subdividir el inmueble, ni ha sido objeto de transferencia alguna; adjuntando copia de los siguientes documentos: a) Certificado de Adjudicación N° 014351, b) Contrato de Adjudicación, c) Copia Literal, d) Acta de Defunción, e) Partida de Nacimiento N° cuatrocientos y f) Documento Nacional de Identidad de la recurrente;**

Que, del análisis del escrito y de los medios probatorios presentados por la heredera **FRANCISCA ALVITES CABEZAS DE CHAVEZ**, es necesario precisar 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 su modificatoria efectuada a través del **DECRETO SUPREMO Nro. 002-2007-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, respecto al argumento 1) si bien es correcto que el contrato de Adjudicación celebrado entre el Estado con quien en vida fue el adjudicatario **CEBERO RAFAEL CHAVEZ ALVITES**, se celebró el 27 de setiembre de 1993, hace 22 años, también lo es que la Ley N° 28703 y demás normas legales, han sido emitidas a fin de regular la fiscalización del cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula sexta del mencionado contrato, cláusulas que eran de pleno conocimiento de los administrados favorecidos con las adjudicaciones de los lotes de terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, con respecto al incumplimiento de la causal 4 de la cláusula sexta por parte del adjudicatario, debido a que este falleció en el año 1995, no habiendo podido cumplir con ejercer la posesión en el predio adjudicado por el término de tres años, se debe precisar que al ser la recurrente y su esposo **CATALINO CHAVEZ QUISPE**, quienes conforman la sucesión intestada del fallecido adjudicatario **CEBERO RAFAEL CHAVEZ ALVITES**, se correspondió a estos, desvirtuar la imputación establecida en la Resolución de inicio del presente procedimiento, sin embargo se tiene que los medios probatorios ofrecidos a través del escrito materia del presente análisis, son insuficientes para demostrar que dicha sucesión intestada ejerció la posesión efectiva en lote en cuestión.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO  
FEDATARIO ALTERNO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. N° 1465 Fecha: 23 SEP 2016



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **753** -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico – Legal de vistos; con fecha **12 de setiembre de 2016**, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana I, Lote 10, Grupo Residencial 3, Sector D, Barrio IX**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio al señor Jean Paul Najarro Castro; quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación regular en situación precaria; quedando demostrado que el adjudicatario **CEBERO RAFAEL CHAVEZ ALVITES**, así como su sucesión conformada por **FRANCISCA ALVITES CABEZAS DE CHAVEZ y CATALINO CHAVEZ QUISPE**, incumplieron la obligación de resolución contractual señalada en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre 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 herederos **FRANCISCA ALVITES CABEZAS DE CHAVEZ y CATALINO CHAVEZ QUISPE** en representación del fallecido adjudicatario, no han fijado residencia o domicilio habitual en dicho predio. 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 setiembre de 1993.

Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Ordenanza Regional N° 000028 y modificatorias, las normas glosadas, y la Resolución Ejecutiva Regional N° 000274 de fecha 02 de mayo de 2016, que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia de Administración, del Gobierno Regional del Callao;

**SE RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO: DECLARAR** la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y quien en vida fue el adjudicatario **CEBERO RAFAEL CHAVEZ ALVITES**, debidamente representado por sus herederos legales **FRANCISCA ALVITES CABEZAS DE CHAVEZ y CATALINO CHAVEZ QUISPE**, respecto del predio ubicado en la **Manzana I, Lote 10, Grupo Residencial 3, Sector D, Barrio IX**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01031587**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por incumplimiento de la obligación de resolución contractual señalada en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del mencionado Contrato; 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.

**ARTÍCULO SEGUNDO: ENCARGAR**, se realice la notificación de la presente Resolución a los interesados intervinientes en este procedimiento, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándole al efecto un plazo de 15 (quince) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la presente, conforme a lo previsto por la Ley N° 27444-Ley del Procedimiento Administrativo General.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)  
Jefe del P.E.C.P. Y F.C.P.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO  
FEDATARIO ALTERNO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. N° 1465 Fecha: 23 SEP 2016

887