



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

La **RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 065-2020-GRC/GGR-OGP**, del **23 de enero de 2020**; el **Informe Técnico Legal N° 202-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-ATM-MALS**, de fecha **07 de noviembre de 2022**, emitido por los profesionales de la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao; y el **Informe N° 1064-2022-GRC/GGR-OGP-UAP** de la Unidad de Administración de Predios, de fecha **21 de diciembre 2022**;

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 MARRUFO PASTOR y MABEL ISABEL VEGAS ORE DE MARRUFO**, respecto del predio ubicado en la **Manzana E, Lote 12, Sector E, Barrio XI, 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° P01026006**, 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° P01026006** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que versa inscrita en el **Asiento 00003**, la transferencia del predio sub materia a través de compra venta a favor de **BEATRIZ AVALOS CUTIMANCO**, asimismo en el **Asiento 00004** versa inscrita la transferencia del predio sub materia a través de compra venta a favor de **ELOY RAMOS ALCANTARA y MARIBEL ABARCA VELASQUEZ**, de igual manera se observa que versa inscrita en el **Asiento 00007**, la transferencia del predio a través de anticipo de legítima a favor de **DAVID ANDRES RAMOS ABARCA**, razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo. Asimismo, se observa que versa inscrita en el **Asiento 00006**, la inscripción de constitución de hipoteca a favor de la **MARINA DE GUERRA DEL PERÚ – FONDO DE VIVIENDA DE LA MARINA**.

Que, cabe señalar sobre el nombre del adjudicatario inscrito en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01026006** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que este se encuentra consignado como **CARLOS MARRUFO PASTOR**; no obstante, se observa también que el nombre del referido adjudicatario se encuentra consignado en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC), como **CARLOS ENRIQUE MARRUFO PASTOR**, asimismo respecto a la administrada inscrita en el **Asiento 00004**, esta se encuentra consignada como **MARIBEL ABARCA VELASQUEZ**, no obstante se observa también que el nombre de la referida administrada se encuentra consignada en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC), como **MARIBEL ABARCA VELASQUEZ DE CIFUENTES**, 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 de 2022, 22 de abril de 2022, 04 de mayo de 2022, 31 de agosto de 2022 y 09 de setiembre de 2022**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 065-2020-GRC/GGR-OGP**, del **23 de enero de 2020**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a los adjudicatarios **CARLOS MARRUFO PASTOR o CARLOS ENRIQUE MARRUFO PASTOR** (según RENIEC) y **MABEL ISABEL VEGAS ORE DE MARRUFO**, a los administrados **BEATRIZ AVALOS CUTIMANCO, ELOY RAMOS ALCANTARA y MARIBEL ABARCA VELASQUEZ o MARIBEL ABARCA VELASQUEZ DE CIFUENTES** (según RENIEC) y al actual titular registral **DAVID ANDRES RAMOS ABARCA**, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 9º 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. Asimismo, con fecha **26 de agosto de 2022**, se procedió a notificar la precitada resolución jefatural a la **MARINA DE GUERRA DEL PERÚ – FONDO DE VIVIENDA DE LA MARINA**.

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que ni los adjudicatarios **CARLOS MARRUFO PASTOR o CARLOS ENRIQUE MARRUFO PASTOR** (según RENIEC), **MABEL ISABEL VEGAS ORE DE MARRUFO**, ni los administrados **BEATRIZ AVALOS CUTIMANCO, ELOY RAMOS ALCANTARA, MARIBEL ABARCA VELASQUEZ o MARIBEL ABARCA VELASQUEZ DE CIFUENTES** (según RENIEC), ni la **MARINA DE GUERRA DEL PERÚ – FONDO DE VIVIENDA DE LA MARINA**, ni el actual titular registral **DAVID ANDRES RAMOS ABARCA**, no han presentado sus medios probatorios requeridos 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, no obstante a ello, es preciso señalar que el presente procedimiento es uno de naturaleza especial, el cual se encuentra regulado bajo el marco normativo de la Ley N° 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA y sus modificatorias efectuadas a través del Decreto Supremo N° 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, según el **Informe Técnico N° 249-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-ATM**, de fecha **27 de octubre de 2022**; 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 **24 de mayo de 2022**, se procedió a realizar la inspección técnica en el predio ubicado en la **Manzana E, Lote 12, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio al actual titular registral **DAVID ANDRES RAMOS ABARCA** (menor de edad), representado por su señor padre **ELOY RAMOS ALCANTARA**, identificado con DNI N° 43442691, quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo un tipo de edificación precaria, en estado de conservación regular.



Que, conforme a la inspección Técnica mencionada en el considerando precedente, se concluye que los adjudicatarios **CARLOS MARRUFO PASTOR o CARLOS ENRIQUE MARRUFO PASTOR** (según RENIEC) y **MABEL ISABEL VEGAS ORE DE MARRUFO**, tuvieron la titularidad del predio, así como la potestad para disponer del mismo, desde su adjudicación el 27 de septiembre de 1993, hasta la transferencia del bien mediante compra venta otorgada a favor de **BEATRIZ AVALOS CUTIMANCO**, posteriormente transferido mediante compra venta otorgada a favor de **ELOY RAMOS ALCANTARA y MARIBEL ABARCA VELASQUEZ o MARIBEL ABARCA VELASQUEZ DE CIFUENTES** (según RENIEC) y finalmente transferido a través de anticipo de legitima a favor del actual titular registral **DAVID ANDRES RAMOS ABARCA**.

Que, cabe señalar que el procedimiento administrativo de Reversión, amparado en la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, tiene como finalidad que el bien revertido, sea posteriormente adjudicado a favor de la persona que realiza la posesión efectiva en el inmueble sub materia, en ese sentido y siendo que en el presente procedimiento administrativo, es el actual titular registral, quien realiza la posesión efectiva en el predio sub materia, cabe precisar, que al ser innecesario llevar a cabo un procedimiento lato, que concluirá con igual resultado, al del presente procedimiento administrativo, y en aplicación de lo estipulado en los incisos 1.4, 1.6, 1.9, 1.10, y 1.13 del Artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que hace referencia a los Principios del procedimiento administrativo, resulta pertinente proceder al Reconocimiento de Derecho de Propiedad de los adjudicatarios inscritos en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01026006**, comprendiendo en sus efectos las transferencias a través de compra venta inscritas en los **Asientos 00003 y 00004**, la transferencia a través de anticipo de legitima que versa inscrita en el **Asiento 00007** y la constitución de hipoteca que versa inscrita en el **Asiento 00006** de la mencionada Partida Registral.

Que, mediante **Informe Técnico Legal N° 202-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-ATM-MALS** de fecha **07 de noviembre de 2022**, 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° 249-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-ATM**, de fecha **27 de octubre de 2022**, concluyen y recomiendan que es precedente el Reconocimiento de Derecho de Propiedad de los adjudicatarios **CARLOS MARRUFO PASTOR o CARLOS ENRIQUE MARRUFO PASTOR** (según RENIEC) y **MABEL ISABEL VEGAS ORE DE MARRUFO**, comprendiendo en sus efectos las transferencias mediante compra venta que versan inscritas en los **Asientos 00003 y 00004**, la transferencia a través de anticipo de legitima que versa inscrita en el **Asiento 00007** y la constitución de hipoteca, que versa inscrita en el **Asiento 00006** de la **Partida Registral N° P01026006**, asimismo con el **Informe N° 1064-2022-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **21 de diciembre de 2022**, la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios da su conformidad al informe técnico legal precitado y lo hace suyo, procediendo a elevar el mismo a la Oficina de Gestión Patrimonial, a fin de que ésta, en uso de sus atribuciones, emita el acto administrativo correspondiente.

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° 141-2022, de fecha



19 de mayo de 2022, 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:

ARTICULO PRIMERO: RECONOCER el derecho de propiedad de los adjudicatarios **CARLOS MARRUFO PASTOR o CARLOS ENRIQUE MARRUFO PASTOR** (según RENIEC) y **MABEL ISABEL VEGAS ORE DE MARRUFO**; en mérito a los fundamentos expuestos en la presente Resolución Jefatural, respecto al predio ubicado en la **Manzana E, Lote 12, Sector E, Barrio XI, 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° P01026006**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos del precitado Reconocimiento de Derecho de Propiedad, la transferencia a través de compra venta otorgada a favor de **BEATRIZ AVALOS CUTIMANCO**, que versa inscrita en el **Asiento 00003**, la transferencia a través de compra venta otorgada a favor de **ELOY RAMOS ALCANTARA y MARIBEL ABARCA VELASQUEZ o MARIBEL ABARCA VELASQUEZ DE CIFUENTES** (según RENIEC), que versa inscrita en el **Asiento 00004**, la transferencia a través de anticipo de legitima otorgada a favor de **DAVID ANDRES RAMOS ABARCA**, que versa inscrita en el **Asiento 00007** y la constitución de hipoteca otorgada a favor de la **MARINA DE GUERRA DEL PERÚ – FONDO DE VIVIENDA DE LA MARINA**, que versa inscrita en el **Asiento 00006** de la **Partida Registral N° P01026006**.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación del **Asiento 00009** de la **Partida Registral N° P01026006** en el que obra inscrita la anotación preventiva.

ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR a la Oficina de Gestión Patrimonial la notificación de la presente resolución a los administrados intervinientes en el presente procedimiento administrativo, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándoles para tal efecto un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la presente, conforme lo establecido por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del 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 Y COMUNÍQUESE