



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

La Resolución Jefatural N° 039-2020-GRC/GGR-OGP de fecha 23 de enero de 2020, Informe Técnico N° 014-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-LBVS de fecha 10 de julio de 2023, Informe Técnico Legal N° 033-2023-GRC/GGR-OGP/UAP/LAPP-LBVS de fecha 19 de julio de 2023 y el Informe N° 000329-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 26 de julio de 2023, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao, 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 FRANCISCO, MARROU SUAREZ y ROSA, MORALES QUIROZ**, respecto del predio ubicado en la **Manzana G, Lote 11, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 1**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01029045**, 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° P01029045** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que versa inscrita en el **Asiento 00002**, la transferencia por compra venta del predio sub materia, otorgada a favor de **FELIX ROGER, ESCAJADILLO CABRERA y CARMEN ROSA, SOSA OBREGON**; Asimismo versa inscrita en el **Asiento 00003** la inscripción de hipoteca otorgada a favor del **BANCO DE MATERIALES SAC**; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, cabe señalar sobre el nombre de la adjudicataria que esta se encuentra consignada en la **Partida Registral N° P01029045** como **ROSA, MORALES QUIROZ**, no obstante se observa también que el nombre de la misma se encuentra consignado en el **Registro Nacional de identificación y Estado Civil (RENIEC)** como **ROSA DEL PILAR, MORALES QUIROZ DE MARROU**, 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 con fechas **27 de mayo 2022, 04 de agosto 2022, 09 de mayo 2022, 10 de mayo 2022, 07 de julio 2022** se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N°039-2020-GRC/GGR-OGP, del 23 de enero del 2020**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a los adjudicatarios **CARLOS FRANCISCO, MARROU SUAREZ y ROSA, MORALES QUIROZ** ó **ROSA DEL PILAR, MORALES QUIROZ DE MARROU** (según RENIEC), a los actuales Titulares Registrales **FELIX ROGER, ESCAJADILLO CABRERA y CARMEN ROSA, SOSA OBREGON**; así como al **BANCO DE MATERIALES SAC**, 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, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que el **BANCO DE MATERIALES SAC.**, se apersona al presente procedimiento a través del escrito signado con número de expediente 2022-0001166 del 22/7/22, e interpone objeción al procedimiento de Resolución de contrato dispuesta mediante la **Resolución Jefatural N° 039-2020-GRC/GGR-OGP**, del **23 de enero del 2020**, indicando entre sus fundamentos que la indicada resolución adolece de una evidente falta de motivación, ya que no contiene la descripción y/o el relato de los hechos en que se apoya la resolución contractual; que ha prescrito la acción de resolución de contrato; por haber aplicado con efecto retroactivo la Ley N°28703 y su reglamento; por haber caducado el inicio del procedimiento administrativo; por que la resolución contractual no debe afectar la acreencia hipotecaria; porque se debe respetar y mantener nuestra acreencia hipotecaria; por no contar con la competencia para declarar la ineficacia ni invalidez de contrato de compra venta; y porque se debe respetar su derecho persecutorio, preferencia y venta judicial de la hipoteca, adjuntando como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Copia de la consulta de cuotas pendientes del señor Félix Roger Escajadillo Cabrera y Carmen Rosa, Sosa Obregón, b) Copia del Certificado de Vigencia de Poder expedido por la SUNARP;

Que, mediante **Carta N°001990-2022-GRC/GGR-OGP**, de fecha **02 de noviembre 2022**, notificada con fecha 07 de noviembre 2022, se comunicó a la institución **BANCO DE MATERIALES SAC. EN LIQUIDACION**, lo resuelto a su escrito de fecha 22 de julio del 2022, indicando que la resolución impugnada no es sujeto de impugnación al amparo de lo dispuesto en el numeral 217.2 del Artículo 217 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, y que el derecho de persecución subsiste mientras que corra inscrito en el asiento 00003 de la Partida Registral N° P01029045 dicha garantía conforme lo establece el Artículo 1097 del Código Civil y que en el presente proceso de reversión las hipotecas y embargos inscritos no se verán afectados;

Que, de la evaluación del escrito presentado, 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, asimismo vistos los medios probatorios presentados, se tiene que estos acreditan que los actuales titulares registrales **FELIX ROGER, ESCAJADILLO CABRERA y CARMEN ROSA, SOSA OBREGON**, ejercen la posesión del predio sub materia; lo que guarda concordancia con el **Informe Técnico N° 014-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-LBVS**, de fecha **10 de julio 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 señala que con fecha **28 de junio del 2023**,



se procedió a realizar la inspección técnica in situ en el predio ubicado en la **Manzana G, Lote 11, Grupo Residencial 1, Sector G, Barrio XIV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a los mencionados titulares registrales, quienes han ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo un tipo de edificación con obras civiles, en estado de conservación regular, concluyendo que si hacen vivencia en el predio indicado;

Que, conforme a la inspección Técnica mencionada en el considerando precedente, se concluye que el adjudicatario **CARLOS FRANCISCO, MARROU SUAREZ y ROSA, MORALES QUIROZ o ROSA DEL PILAR, MORALES QUIROZ DE MARROU** (según RENIEC), 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 los actuales titulares registrales **FELIX ROGER, ESCAJADILLO CABRERA y CARMEN ROSA, SOSA OBREGON**;

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, son los actuales titulares registrales, quienes realizan 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 N° 00001** de la **Partida Registral N° P01029045**, comprendiendo en sus efectos la compra venta inscrita en el **Asiento N° 00002**, así como la inscripción de hipoteca otorgada a favor del **BANCO DE MATERIALES SAC.**, que versa inscrita en el **Asiento 00003**, respectivamente, de la mencionada Partida Registral;

Que, mediante Informe N° 000329-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 26 de julio de 2023, la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios da su conformidad al Informe Técnico Legal N°33-2023-GRC/GGR-OGP/UAP/LPP-LBVS de fecha 19 de julio del 2023, 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° 014-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-LBVS, de fecha 10 de julio del 2023, concluyen y recomiendan que es procedente el Reconocimiento de Derecho de Propiedad de los adjudicatarios **CARLOS FRANCISCO, MARROU SUAREZ y ROSA, MORALES QUIROZ o ROSA DEL PILAR, MORALES QUIROZ DE MARROU** (según RENIEC), comprendiendo en sus efectos la compra venta a favor de los actuales Titulares Registrales **FELIX ROGER, ESCAJADILLO CABRERA y CARMEN ROSA, SOSA OBREGON**, que versa inscrita en el **Asiento N°00002**, así como la inscripción de hipoteca otorgada a favor del **BANCO DE MATERIALES SAC.**, que versa inscrita en el **Asiento 00003** de la **Partida Registral N° P01029045**;

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 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 FRANCISCO, MARROU SUAREZ y ROSA, MORALES QUIROZ o ROSA DEL PILAR, MORALES QUIROZ DE MARROU** (según RENIEC); en mérito a los fundamentos expuestos en la presente Resolución Jefatural, respecto al predio ubicado en la **Manzana G, Lote 11, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 1**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01029045**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos del precitado Reconocimiento de Derecho de Propiedad la compra venta otorgada a favor de los actuales Titulares Registrales **FELIX ROGER, ESCAJADILLO CABRERA y CARMEN ROSA, SOSA OBREGON**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00002**, así como la inscripción de hipoteca otorgada a favor del **BANCO DE MATERIALES SAC**, que versa inscrita en el **Asiento 00003**, respectivamente, de la **Partida Registral N° P01029045**.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación del **Asiento 00004** de la **Partida Registral N° P01029045**, en el que obra inscrita la anotación preventiva.

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° 27444 - Ley de 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, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.