



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

La Resolución Jefatural N° 226-2021-GRC/GGR-OGP de fecha 16 de junio de 2021, Informe Legal N° 005-2023-GRC/GGR-OGP/UAP-MPPCH de fecha 17 de abril de 2023, Informe Técnico N° 03-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-GCQ de fecha 22 de mayo de 2023, el Informe Técnico Legal N° 003-2023-GRC/GGR-OGP/UAP-GCQ-DEMR, de fecha 31 de mayo de 2023; y el Informe N° 000215-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 27 de junio 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 **JESUS RENÉ ROBLES VIZARRETA**, respecto del predio ubicado en la **manzana G, lote 6, sector G, barrio XV, grupo residencial 2**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao; inscrito en la **partida electrónica N° P01029801**, 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 electrónica N° P01029801** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que versa inscrita en los **asientos 00002, 00003 y 00005** sucesivas transferencias del predio sub materia mediante compra ventas otorgada en favor de los administrados **ELVIS SANTOS FUENTES TAPIA, EDINSON JACOB MARTÍNEZ TABRAJ**, y del titular registral **MAXIMO EMILIANO ALEJANDRO LAZARO**, respectivamente; así como la inscripción de hipoteca en favor del acreedor **MI BANCO – BANCO DE LA MICROEMPRESA S.A.**, en el **asiento 00006** de la mencionada partida registral; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido con fechas **26 de mayo de 2022, 14 de junio de 2022, 15 de septiembre de 2022, 14 de noviembre de 2022 y 20 de marzo de 2023**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 226-2021-GRC/GGR-OGP**, del **16 de junio de 2021**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, al adjudicatario **JESUS RENÉ ROBLES VIZARRETA** y a los administrados **ELVIS SANTOS FUENTES TAPIA, EDINSON JACOB MARTÍNEZ TABRAJ**, y al actual titular registral **MAXIMO EMILIANO ALEJANDRO LAZARO**, así como a **MI BANCO – BANCO DE LA MICROEMPRESA S.A.**, 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 actual titular registral **MAXIMO EMILIANO ALEJANDRO LAZARO**, se apersonó al presente procedimiento a través del escrito signado con Número **2022-0012967**, de fecha 30 de septiembre de 2022, solicitando reconocimiento de derecho de propiedad del predio submateria, adjuntando como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) DNI del recurrente, b) Copia de testimonio de escritura de compraventa y constitución de garantía hipotecaria a su favor, c) Minuta de compraventa y constitución de garantía hipotecaria, d) Copia literal de la Partida Electrónica N° P01029801; e) Recibos de agua y luz; f) Recibos de pagos de impuesto predial y arbitrios municipales, impuesto de alcabala entre otros;

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 el actual titular registral **MAXIMO EMILIANO ALEJANDRO LÁZARO**, ejerce la posesión del predio sub materia; lo que guarda concordancia con el **Informe Técnico N° 03-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-GCQ**, de fecha **22 de mayo 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 **19 de mayo de 2023**, se procedió a realizar la inspección técnica en el predio ubicado en la **manzana G, lote 6, grupo residencial 2, sector G, barrio XV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio al mencionado titular registral, quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo un tipo de edificación con obras civiles, en estado de conservación determinado como BUENO;

Que, conforme a la inspección técnica mencionada en el considerando precedente, se concluye que el adjudicatario **JESUS RENÉ ROBLES VIZARRETA**, tuvo 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 **ELVIS SANTOS FUENTES TAPIA**, asimismo éste, tuvo la titularidad del predio hasta la transferencia del mismo mediante compra venta otorgada a favor de **EDINSON JACOB MARTÍNEZ TABRAJ**, finalmente, éste tuvo la titularidad del predio hasta la transferencia del mismo mediante compra venta otorgada a favor del actual titular registral **MAXIMO EMILIANO ALEJANDRO LAZARO**;

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 del adjudicatario inscrito en el **asiento N° 00001** de la **partida registral N° P01029801**, comprendiendo en sus efectos las transferencias por compra venta inscritas en los **asientos N° 00002, 00003 y 00005** de la mencionada partida, así como la inscripción de constitución de hipoteca en el **asiento N° 00006**;

Que, mediante **Informe N° 000215-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **27 de junio de 2023**, se da conformidad al **informe técnico legal N° 003-2023-GRC/GGR-OGP/UAP/MIGM-DEMR** de fecha **31 de mayo 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° 03-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-GCQ**, de fecha **22 de mayo del 2023**, concluyen y recomiendan que es procedente el reconocimiento de derecho de propiedad del adjudicatario **JESUS RENÉ ROBLES VIZARRETA**, comprendiendo en sus efectos las mencionadas transferencias por compraventa incluyendo la otorgada a favor del actual titular registral **MÁXIMO EMILIANO ALEJANDRO LÁZARO**, que versan inscritas en los **asientos N° 00002, 00003 y 00005** respectivamente, así como la inscripción de constitución de hipoteca otorgada a favor de **MI BANCO – BANCO DE LA MICROEMPRESA S.A**, que corre inscrita en el **asiento N° 00006** de la mencionada partida registral, asimismo con el informe técnico legal precitado, procediendo a correr traslado del mismo a la Oficina de Gestión Patrimonial, a fin de que ésta, en uso de sus atribuciones, emita el acto administrativo correspondiente;

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 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° 006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR de fecha 19 de enero de 2017, modificada por 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 del adjudicatario **JESUS RENÉ ROBLES VIZARRETA**; en mérito a los fundamentos expuestos en la presente resolución jefatural, respecto al predio ubicado en la **manzana G, lote 6, sector G, barrio XV, grupo residencial 2**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao; inscrito en la **partida registral N° P01029801**, 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 **ELVIS SANTOS FUENTES TAPIA**, que versa inscrita en el **asiento N° 00002**, la compra venta



otorgada a favor de **EDINSON JACOB MARTÍNEZ TABRAJ**, que versa inscrita en el **asiento N° 00003**, la compra venta otorgada a favor del actual titular registral **MAXIMO EMILIANO ALEJANDRO LAZARO**, que versa inscrita en el **asiento N° 00005**, así como la inscripción de hipoteca otorgada a favor de **MI BANCO – BANCO DE LA MICROEMPRESA S.A.**, que versa inscrita en el **asiento 00006** de la **partida registral N° P01029801**.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación del **asiento 00007** de la **partida registral N° P01029801**, 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.