



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

La Resolución Jefatural N° 036-2019-GRC/GGR-OGP/UAAP de fecha 04 de setiembre del 2019, Informe Técnico N° 002-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-LBVS de fecha 26 de mayo de 2023, informe legal N° 013-2023-GRC/GGR-OGP/UAP-DMR de fecha 19 de junio de 2023 y el Informe N° 000224-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 28 de junio, 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° 00001 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 y los adjudicatarios **ERIBERTO ACOSTA ARCE E IRENE LOAYZA ORTIZ**, respecto al predio ubicado en la **Manzana A, Lote 6, sector F, barrio XIII, Grupo Residencial 1**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia constitucional del Callao; inscrito en la **partida electrónica N° P01027860**, 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° P01027860** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que versa inscrita en el asiento **00002**, transferencia del predio sub materia mediante compra venta en favor de la administrada VICTORIA EUSEBIA GÓMEZ RODRÍGUEZ; la transferencia por compraventa en favor de SULMA JANETH GRANDEZ GARCÍA, inscrita en el asiento **00004**, la transferencia por compraventa en favor de MILAGROS VIRGINIA ACERO CARHUAPOMA, inscrita en el asiento **00005**; la transferencia por compraventa a favor de MARITZA ISABEL CABALLERO CARHUAPOMA, inscrita en el asiento **00006** y posteriormente, la transferencia por compraventa a favor del titular registral **JUAN MANUEL PELAEZ RAZA**, inscrita en el asiento **00007** de la misma partida, respectivamente; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, mediante **Resolución Jefatural N° 036-2019-GRC/GGR-OGP/UAAP** de fecha **04 de setiembre de 2019**, se dispuso **RESOLVER** el contrato de adjudicación, de fecha 27 de septiembre de 1993, celebrado entre el Estado y los adjudicatarios ERIBERTO ACOSTA ARCE E IRENE LOAYZA ORTIZ; asimismo **RESTITUIR** el dominio del predio ubicado en la **Manzana A, Lote 6, Sector F, Barrio XIII, 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° **P01027860**, 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° 015-2006-VIVIENDA, modificado por decreto supremo N° 020-2016-VIVIENDA; comprendiendo en sus efectos la



compraventa otorgada a favor de **JUAN MANUEL PELAEZ RAZA**, que versa inscrita en el **asiento N° 00007** de la referida partida electrónica.

Que, en ese sentido con fecha **23 de noviembre del 2022, 06 de mayo del 2022, 12 de setiembre del 2022, 14 de mayo del 2021, 19 de abril del 2021 y 20 de diciembre del 2022** se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 036-2019-GRC/GGR-OGP/UAAP**, del **04 de setiembre del 2019**, que declara **RESUELTO** el contrato de adjudicación antes mencionado, según corresponda, a los adjudicatarios ERNESTO ACOSTA ARCE, IRENE LOAYZA ORTIZ, a los administrados VICTORIA EUSEBIA GÓMEZ RODRÍGUEZ, SULMA JANETH GRANDEZ GARCÍA, MILAGROS VIRGINIA ACERO CARHUAPOMA, MARITZA ISABEL CABALLERO CARHUAPOMA y al actual titular registral **JUAN MANUEL PELAEZ RAZA**, 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; habiéndoles otorgado el plazo de quince (15) días hábiles, para la presentación de los recursos impugnatorios que consideraran pertinentes;

Que, con la finalidad de verificar la presentación de recursos administrativos por parte de los mencionados administrados, se procedió a efectuar la búsqueda en el Sistema en Línea de Trámite Documentario y Archivo del Gobierno Regional del Callao, verificándose que el actual titular registral **JUAN MANUEL PELAEZ RAZA**, ha interpuesto recurso de reconsideración contra la **Resolución Jefatural N° 036-2019-GRC/GGR-OGP/UAAP** de fecha **04 de setiembre de 2019**, la misma que dispuso RESOLVER el contrato de adjudicación, a través del escrito signado con **N° 2022-024315** de fecha **01 de diciembre de 2022**, dentro del plazo de los quince (15) días perentorios señalados en el inciso 218.2 del Artículo 218º del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444; adjuntando a su recurso copia simple de los siguientes documentos: a) DNI del recurrente, b) Minuta de compraventa de fecha 16 de junio del 2012, c) Recibos de pago por concepto del impuesto predial del año 2017 al 2021; d) Fotografías del inmueble submateria del presente.

Que, el artículo 219º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS, señala sobre el recurso de reconsideración: “El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y **deberá sustentarse en nueva prueba (...)**”;

Que, la nueva prueba está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio que no fue tomado en cuenta en su momento el cual permite cambiar la decisión de la autoridad administrativa, en ese sentido, y en aplicación de lo estipulado en el inciso 1.16 del Artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General¹, que hace referencia al **Principio de privilegio de controles posteriores**; esta Corporación Regional, a fin de mejor resolver el recurso de Reconsideración materia del presente análisis, conforme se señala en el **Informe Técnico N° 002-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-LBVS**, de fecha **26 de mayo de 2023**, emitido por el profesional de la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao, en el cual se detalla que con misma fecha, se efectuó una nueva inspección técnica, en el predio ubicado en la **Manzana A, Lote 6, Sector F, Barrio XIII, 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° P01027860**; habiéndose constatado la posesión efectiva por el actual titular registral

¹ Inciso 1.16 del Artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.- La tramitación de los procedimientos administrativos se sustentará en la aplicación de la fiscalización posterior; reservándose la autoridad administrativa, el derecho de comprobar la veracidad de la información presentada, el cumplimiento de la normatividad sustantiva y aplicar las sanciones pertinentes en caso que la información presentada no sea veraz



JUAN MANUEL PELAEZ RAZA, sobre el lote de terreno adjudicado; contando con un tipo de edificación con obras civiles en estado de conservación regular;

Que, asimismo vistos los resultados de la inspección técnica mencionada en el considerando precedente, se concluye que los adjudicatarios **ERIBERTO ACOSTA ARCE E IRENE LOAYZA ORTIZ**, ostentaron la titularidad del predio, así como la potestad para disponer del mismo en su momento, desde su adjudicación el 27 de setiembre de 1993, hasta la transferencia del bien a través de sucesivos actos de compraventa con diversos administrados, celebrado finalmente, con el actual titular **JUAN MANUEL PELAEZ RAZA** inscritos en los asientos **00002, 00004, 00005, 00006 y 00007**; verificándose el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, por parte de la adjudicataria mencionada;

Que, de lo expuesto se precisa lo siguiente: 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, éste, tiene como finalidad que el bien revertido, sea posteriormente adjudicado a favor de la (s) persona (s) que realiza(n) la posesión efectiva en el inmueble sub materia, en ese sentido y siendo que en el presente procedimiento administrativo, es (son) el (los) actual (es) titular (es) registral (es), quien (es) 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, referente a los principios del procedimiento administrativo, resulta pertinente proceder al reconocimiento de derecho de propiedad de la adjudicatarios, inscritos en el **asiento N° 00001** de la **Partida Registral N° P01027860**, comprendiendo en sus efectos las transferencias por compra venta inscritas en los **asientos N° 00002, 00004, 00005, 00006 y 00007** de la mencionada partida;

Que, mediante Informe N° 000224-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 28 de junio de 2023, la coordinadora de la Unidad de Administración de Predios da conformidad al Informe legal N° 013-2023-GRC/GGR-OGP/UAP-DMR de fecha 19 de junio de 2023, los profesionales adscritos a la unidad de administración de predios de la oficina de gestión patrimonial, señalan haber evaluado los medios probatorios adjuntos al presente recurso y que tomando como base los hallazgos recogidos en el Informe Técnico N° 002-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-LBVS, de fecha 26 de mayo del 2023, concluyen y recomiendan como precedente el reconocimiento de derecho de propiedad en su momento respecto a los adjudicatarios **ERIBERTO ACOSTA ARCE E IRENE LOAYZA ORTIZ**, comprendiendo en sus efectos las transferencias por compraventa otorgadas a favor de los administrados **VICTORIA EUSEBIA GÓMEZ RODRÍGUEZ, SULMA JANETH GRANDEZ GARCÍA, MILAGROS VIRGINIA ACERO CARHUAPOMA, MARITZA ISABEL CABALLERO CARHUAPOMA** y actualmente a favor del titular registral **JUAN MANUEL PELAEZ RAZA**, las cuales versan inscritas en los **asientos N° 00002, 00004 y 00005, 00006 y 00007**, respectivamente;

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: Declarar **FUNDADO** el Recurso de Reconsideración interpuesto por el actual titular registral **JUAN MANUEL PELAEZ RAZA**; en consecuencia, dejar sin efecto la **Resolución Jefatural N° 036-2019-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **04 de setiembre de 2019**, por los fundamentos expuestos en la presente.

ARTÍCULO SEGUNDO: RECONOCER en calidad de adjudicatarios a ERIBERTO ACOSTA ARCE E IRENE LOAYZA ORTIZ; en mérito a los fundamentos expuestos en la presente resolución jefatural, respecto al predio ubicado en la **Manzana A, Lote 6, sector F, barrio XIII, 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° P01027860**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

ARTÍCULO TERCERO: COMPRENDER en los efectos del precitado reconocimiento de derecho de propiedad, las transferencias a favor de VICTORIA EUSEBIA GÓMEZ RODRÍGUEZ, SULMA JANETH GRANDEZ GARCÍA, MILAGROS VIRGINIA ACERO CARHUAPOMA, MARITZA ISABEL CABALLERO CARHUAPOMA y finalmente, del actual titular registral y único propietario **JUAN MANUEL PELAEZ RAZA**, inscritas en los **asientos N° 00002, 00004, 00005, 00006 y 00007**, respectivamente de la **Partida Electrónica N° P01027860**.

ARTÍCULO CUARTO: ORDENAR la cancelación del **asiento 00008** de la **Partida Electrónica N° P01027860**, en el que obra inscrita la anotación preventiva.

ARTÍCULO QUINTO: 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 SEXTO: 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.