



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

El Informe N° 503-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 29 de agosto de 2023, emitido por el Coordinador de la Unidad de Administración de Predios, el cual adjunta los actuados relacionados al procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho (EXP. 44-2013), del predio ubicado en la manzana J, Lote 19, Barrio IX, Sector D, Grupo Residencial 1, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P01031219; 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 depende 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 **GUEIVY PILAR RAMOS PACHECO**, respecto del predio ubicado en la **Mz. J, Lote 19, Sector D, Barrio IX, 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° P01031219**, 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°P01031219** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende de los **Asientos 00003, 00005 y 00006**, diversas transferencias del predio sub materia mediante compra venta, otorgado a favor de los administrados **MARIA DEL PILAR CONDOR GUARDERAS, MARIA TERESA DE LA CRUZ POMASUNCO,** y **JHIMY COLLANTES NAVARRO**, respectivamente; asimismo versa en el **Asiento 00007** la transferencia del predio sub materia mediante donación de acciones y derechos otorgada a favor de la actual cotitular registral **NILDA BRAVO LIMAYMANTA**; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido, con fechas **17 y 30 de marzo, 27 de abril de 2022**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 018-2020-GRC/GGR-OGP del 22 de enero de 2020**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a la adjudicataria **GUEIVY PILAR RAMOS PACHECO**, a los administrados **MARIA DEL PILAR CONDOR GUARDERAS**, y a los actuales titulares registrales **JHIMY COLLANTES NAVARRO** y **NILDA BRAVO LIMAYMANTA**, respectivamente, 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, asimismo a fin de diligenciar la notificación de la **Resolución Jefatural N° 018-2020-GRC/GGR-OGP del 22 de enero de 2020**, a la administrada **MARIA TERESA DE LA CRUZ POMASUNCO**, se acudió al domicilio signado en su Documento Nacional de Identidad, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; sin embargo, no se pudo cumplir con el mandato de notificación, toda vez que no se ha podido ubicar la dirección, conforme consta en el cargo de notificación que obra en autos; por tal motivo, y a fin de resguardar el debido procedimiento, se procedió a notificarle la Resolución incoada mediante publicación, en los **Diarios El Peruano el 10 de agosto de 2023 y El Callao el 11 de agosto de 2023**, en aplicación de lo establecido en el artículo 23° numeral 23.1¹ del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS;

Que, de la revisión en el Sistema de trámite documentario del Gobierno Regional del Callao, se verifico que la actual cotitular registral **NILDA BRAVO LIMAYMANTA**, se apersonó al presente procedimiento a través del escrito signado con Hoja de Ruta N°SGR-006351 de fecha 23 de marzo de 2022, adjuntando a su escrito copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad del recurrente, b) Recibo de luz, emitido por Enel de diciembre de 2021, c) Recibo de agua, emitido por Sedapal de diciembre de 2021, d) Declaración Jurada del Impuesto Predial 2021, emitido por la Municipalidad de Ventanilla, e) Recibo de Distribución de Gas Natural, emitido por Cálidda, f) Recibo de Impuesto Predial de fecha 2022 de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, g) Estado de Cuenta Corriente de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, h) Testimonio de la Escritura Pública de donación de acciones y derechos de inmueble que celebra don Jhimy Collantes Navarro a favor de doña Nilda Bravo Limaymanta;

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 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, asimismo vistos los medios probatorios presentados, se tiene que estos acreditan que los actuales titulares registrales **JHIMY COLLANTES NAVARRO** y **NILDA BRAVO LIMAYMANTA**, ejercen la posesión del predio sub materia; lo que guarda concordancia con el **Informe Técnico N° 032-2023-GRC-OGP-UAP-PGP** de fecha 28 de agosto de 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 agosto de 2023, se realizó la inspección técnica en el predio ubicado en la **Mz. J, Lote 19, Sector D, Barrio IX, Grupo Residencial 1**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a los actuales 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 bueno;

¹ Artículo 23° numeral 23.1.2.- La publicación procederá conforme al siguiente orden: (...) En vía subsidiaria a otras modalidades, tratándose de actos administrativos de carácter particular cuando la ley así lo exija, o la autoridad se encuentre frente a alguna de las siguientes circunstancias evidenciables e imputables al administrado.



Que, conforme a la inspección técnica mencionada en el párrafo precedente, se concluye que la adjudicataria **GUEIVY PILAR RAMOS PACHECO**, 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 **MARIA DEL PILAR CONDOR GUARDERAS**; asimismo este tuvo la titularidad del predio hasta la transferencia del mismo mediante compra venta otorgado a favor de **MARIA TERESA DE LA CRUZ POMASUNCO**; de igual modo este tuvo la titularidad del predio hasta la transferencia del mismo mediante compra venta otorgado a favor del cotitular registral **JHIMY COLLANTES NAVARRO**; y este tuvo la titularidad del predio hasta la transferencia del mismo mediante donación de acciones y derechos otorgado a favor de la cotitular registral **NILDA BRAVO LIMAYMANTA**;

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, 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 la adjudicataria inscrita en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01031219**, comprendiendo en sus efectos las transferencias por compra venta inscrita en el **Asiento 00003, 00005 y 00006** y la transferencia por donación de acciones y derechos inscrita en el **Asiento 00007** de la mencionada partida registral;

Que, mediante **Informe Técnico Legal N°051-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-ALAA-PGC** de fecha **29 de agosto 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°032-2023-GRC/GGR-OGP-PGC de fecha 28 de agosto del 2023**, concluyen y recomiendan que procede el Reconocimiento de Derecho de Propiedad de la adjudicataria **GUEIVY PILAR RAMOS PACHECO**, comprendiendo en sus efectos los actos jurídicos de compra venta inscritos en el **Asiento 00003, 00005 y 00006**, y la donación de acciones y derechos inscrita en el **Asiento 00007** de la **Partida Registral N° P01031219**, respectivamente; asimismo con el **Informe N° 503-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 29 de agosto de 2023**, la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios da su conformidad al informe técnico legal precitado, procediendo a correr traslado del mismo a la Oficina de Gestión Patrimonial, a fin de que está 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° 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 la adjudicataria **GUEIVY PILAR RAMOS PACHECO**, en mérito a los fundamentos expuestos en la presente Resolución Jefatural, respecto al predio ubicado en la **Mz. J, Lote 19, Sector D, Barrio IX, 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° P01031219**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos del precitado Reconocimiento Derecho de Propiedad, los actos jurídicos de compra venta que versan inscritos en los **Asientos 00003, 00005 y 00006**, otorgados a favor de los administrados **MARIA DEL PILAR CONDOR GUARDERAS, MARIA TERESA DE LA CRUZ POMASUNCO** y **JHIMY COLLANTES NAVARRO**, respectivamente; y, la donación de acciones y derechos inscrita en el **Asiento 00007** a favor de la actual cotitular registral **NILDA BRAVO LIMAYMANTA**, de la **Partida Registral N° P01031219**.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación de la anotación preventiva inscrita en el **Asiento N°00008** de la **Partida Registral N°P01031219**.

ARTÍCULO CUARTO: La Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, procederá a la inscripción de lo aprobado en los Artículos Primero, Segundo y Tercero, por el solo mérito de la presente Resolución.

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.