



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

El Informe N° 516-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 31 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. 1016-2013), del predio ubicado en la manzana H, Lote 17, Barrio XIV, Sector G, Grupo Residencial 2, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P01029440; 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 **STEWART GRIMALDO FALCON HURTADO y ROSA GUERRA BALAREZO**, respecto al predio ubicado en la **Manzana H, Lote 17, Sector G, Barrio XIV, 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° P01029440**, 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° P01029440** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que versa inscrita en el **Asiento 00002** la transferencia del predio sub materia mediante compra venta otorgada a favor de **EPIFANI JULIA NINA CAPATINTA**, asimismo se aprecia que versa inscrita en el **Asiento 00003** la transferencia del predio mediante compraventa otorgada a favor de **JUVENAL LOPEZ CCORAHUA y MAGALI NATALI PEREZ VIVAR**; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido con fechas **07 de julio del 2022, 08 de junio del 2022 y 31 de mayo del 2022**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 361-2019-GRC/GGR-OGP, del 17 de diciembre del 2019**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, al adjudicatario **STEWART GRIMALDO FALCON HURTADO**, a la administrada **EPIFANI JULIA NINA CAPATINTA** y a los actuales titulares registrales **JUVENAL LOPEZ CCORAHUA y MAGALI NATALI PEREZ VIVAR**; 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° 361-2019-GRC/GGR-OGP, del 17 de diciembre del 2019**, a la adjudicataria **ROSA GUERRA BALAREZO o ROSA ILMER GUERRA BALAREZO DE FALCON (según RENIEC)**, se procedió a realizar la consulta en el Sistema de Consultas en Línea de la



RENIEC, en el cual se consigna información sobre el fallecimiento de la referida adjudicataria;

Que, en ese sentido, al existir una sucesión indeterminada que tiene derechos expectativos, y al desconocer los domicilios a los cuales notificar, según consta en el certificado Negativo de Sucesión Intestada a nombre de la fallecida adjudicataria **ROSA GUERRA BALAREZO o ROSA ILMER GUERRA BALAREZO DE FALCON** (según RENIEC), que versa en autos, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 361-2019-GRC/GGR-OGP**, del **17 de diciembre del 2019**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a su sucesión, mediante publicación en el **Diario El Peruano** de fecha **10 de agosto del 2023** y en el **Diario El Callao** de fecha **11 de agosto del 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;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que ni los adjudicatarios **STEWART GRIMALDO FALCON HURTADO** y **ROSA GUERRA BALAREZO o ROSA ILMER GUERRA BALAREZO DE FALCON**, (según RENIEC), debidamente representada por su sucesión, ni la administrada **EPIFANI JULIA NINA CAPATINTA**, ni los actuales titulares registrales **JUVENAL LOPEZ CCORAHUA** y **MAGALI NATALI PEREZ VIVAR**, no han presentado medios probatorios 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 o reconocimiento de derecho, según corresponda, 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 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, en ese sentido y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 11° del Reglamento de la Ley Nro. 28703, se realizó la inspección técnica inopinada en el predio inscrito en la **Partida Registral N° P01029440**; emitiéndose el **Informe Técnico N° 025-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-PGC**, de fecha **28 de agosto del 2023**, realizado 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 del 2023**, realizó la inspección técnica en el predio ubicado en la **Manzana H, Lote 17, Grupo Residencial 2, 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 titulares registrales **JUVENAL LOPEZ CCORAHUA** y **MAGALI NATALI PEREZ VIVAR**, 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 considerando precedente, se concluye que los adjudicatarios **STEWART GRIMALDO FALCON HURTADO** y **ROSA GUERRA BALAREZO o ROSA ILMER GUERRA BALAREZO DE FALCON**, (según RENIEC), debidamente representada por su sucesión, 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 **EPIFANI JULIA NINA CAPATINTA**, asimismo ésta, tuvo la titularidad del predio hasta su transferencia por compraventa otorgada a favor de los actuales titulares registrales **JUVENAL LOPEZ CCORAHUA** y **MAGALI NATALI PEREZ VIVAR**;

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° P01029440**, comprendiendo en sus efectos las transferencias por compraventa inscritas en los **Asientos N° 00002 y 00003** de la mencionada Partida Electrónica;

Que, mediante **Informe Técnico Legal N° 059-2023-GRC/GGR-OGP/UAP/PGC-MPPCH** de fecha **31 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° 025-2023-GRC/GGR-OGP-UAP/PGC**, de fecha **28 de agosto del 2023**, concluyen y recomiendan como precedente el Reconocimiento de Derecho de Propiedad de los adjudicatarios **STEWART GRIMALDO FALCON HURTADO** y **ROSA GUERRA BALAREZO o ROSA ILMER GUERRA BALAREZO DE FALCON**, (según RENIEC), debidamente representada por su sucesión, comprendiendo en sus efectos la compra venta otorgada a favor de **EPIFANI JULIA NINA CAPATINTA**, inscrita en el **Asiento N° 00002** y la compra venta otorgada a favor de los titulares registrales **JUVENAL LOPEZ CCORAHUA** y **MAGALI NATALI PEREZ VIVAR**, inscrita en el **Asiento N° 00003** de la **Partida Electrónica N° P01029440**; asimismo con el **Informe N° 516-2023-GRC/GGR-OGP/UAP** de fecha **31 de agosto de 2023**, 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 está 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° 0019-2023 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 del 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 **STEWART GRIMALDO FALCON HURTADO** y de quien en vida fuera la adjudicataria **ROSA GUERRA BALAREZO o ROSA ILMER GUERRA BALAREZO DE FALCON**, (según RENIEC), debidamente representada por su sucesión, en mérito a los fundamentos expuestos en la presente Resolución Jefatural, respecto al predio ubicado en la **Manzana H, Lote 17, Sector G, Barrio XIV, 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° P01029440**, 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 **EPIFANI JULIA NINA CAPATINTA**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00002** y la compra venta otorgada a favor de los titulares registrales **JUVENAL LOPEZ CCORAHUA y MAGALI NATALI PEREZ VIVAR**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00003** de la **Partida Electrónica N° P01029440**.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación del **Asiento 00004** de la **Partida Electrónica N° P01029440**, 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.