



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

El Informe N° 487-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 28 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. 1024-2013), del predio ubicado en la manzana I, Lote 12, 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° P01029460; 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 y **MANUEL JESUS DIAZ OKAMURA**, respecto al predio ubicado en la **Manzana I, Lote 12, 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° P01029460**, estableciéndose en la sexta cláusula 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° P01029460** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del **Asiento 00003**, la transferencia del predio sub materia mediante contrato de compra venta otorgado a favor de **GLORIA CAPCHA ROCA**, asimismo se observa que versa inscrito en el **Asiento 00005** la transferencia del predio mediante contrato de compra venta otorgado a favor de **VICTOR RAUL QUIÑONEZ REYNA**, y en el **Asiento 00006** versa la inscripción de hipoteca otorgada a favor de **MARINA DE GUERRA DEL PERU – FONDO DE VIVIENDA DE LA MARINA**; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés para formar parte del presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido, con fechas **14 de junio del 2022, 25 de marzo del 2022, 15 de julio del 2022 y 15 de junio del 2023**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 158-2020-GRC/GGR-OGP**, del **30 de enero del 2020**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, al adjudicatario **MANUEL JESUS DIAZ OKAMURA**, a la administrada **GLORIA CAPCHA ROCA**, al actual titular registral **VICTOR RAUL QUIÑONEZ REYNA**, así como a la **MARINA DE GUERRA DEL PERU – FONDO DE VIVIENDA DE LA MARINA**, 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, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que el actual titular registral **VICTOR RAUL QUIÑONEZ REYNA**, se apersonó al presente procedimiento a través del escrito signado con Hoja de Ruta N° SGR-008165, de fecha 08 de abril del 2022, y con escrito signado con número de expediente 0028403-2023, de fecha 21 de junio del 2023, solicitando levantamiento de carga del predio submateria, adjuntando como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Minuta de compra venta otorgada a favor de GLORIA CAPCHA ROCA, b) Comprobante de pago de impuesto predial año 2006 emitido por la Municipalidad de Ventanilla, c) Declaración Jurada de Autoavaluo (PU) año 2006 emitido por la Municipalidad de Ventanilla, d) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR/PU) año 2010, e) Recibos de pago de impuesto predial y arbitrios municipales año 2017 emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, f) DNI del recurrente, g) DNI de la administrada GLORIA CAPCHA ROCA, g) Copia Literal de la Partida Registral N° P01029460 y otros;

Que, de la evaluación de los escritos presentados, 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 **VICTOR RAUL QUIÑONEZ REYNA**, ejerce la posesión del predio sub materia; lo que guarda concordancia con el **Informe Técnico N° 020-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE**, de fecha **15 de agosto 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 **08 de agosto del 2023**, se realizó la inspección técnica en el predio ubicado en la **Manzana I, Lote 12, 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 al mencionado titular registral, existiendo un tipo de edificación con obras civiles, en estado de conservación BUENO;

Que, conforme a la inspección técnica mencionada en el considerando precedente, se concluye que el adjudicatario **MANUEL JESUS DIAZ OKAMURA**, 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 **GLORIA CAPCHA ROCA**; asimismo esta tuvo la titularidad del predio hasta la transferencia del mismo mediante compraventa otorgado a favor del actual titular registral **VICTOR RAUL QUIÑONEZ REYNA**;

Que, cabe señalar respecto al 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 por 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 del adjudicatario inscrito en el **Asiento N° 00001** de la **Partida Registral N° P01029460**, comprendiendo en sus efectos las transferencias por compras ventas registradas en el **Asiento N° 00003** y **N° 00005** así como la inscripción de hipoteca que versa inscrita en el **Asiento N° 00006**, de la mencionada partida electrónica;

Que, mediante **Informe Técnico legal N° 048-2023-GRC/GGR-OGP/UAP/JECE-MPPCH** de fecha **28 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° 020-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE**, de fecha **15 de agosto del 2023**, concluyen y recomiendan como procedente el reconocimiento de derecho de propiedad del adjudicatario **MANUEL JESUS DIAZ OKAMURA**, comprendiendo en sus efectos la transferencia por compraventa otorgada a favor de la administrada **GLORIA CAPCHA ROCA**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00003**, así como la transferencia por compraventa otorgada a favor del actual titular registral **VICTOR RAUL QUIÑONEZ REYNA**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00005**, así como la inscripción de hipoteca otorgada a favor de **MARINA DE GUERRA DEL PERU – FONDO DE VIVIENDA DE LA MARINA**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00006** de la **Partida electrónica N° P01029460**, respectivamente; asimismo, con el **Informe N° 487-2023-GRC/GGR-OGP/UAP** de fecha **28 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 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 **MANUEL JESUS DIAZ OKAMURA**; en mérito a los fundamentos expuestos en la presente resolución jefatural, respecto al predio ubicado en la **Manzana I, Lote 12, 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° P01029460**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos del precitado reconocimiento de Derecho de Propiedad, la compraventa otorgada a favor de la administrada **GLORIA CAPCHA ROCA**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00003**, así como la transferencia



por compraventa otorgada a favor del actual titular registral **VICTOR RAUL QUIÑONEZ REYNA**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00005**, y la inscripción de hipoteca otorgada a favor de **MARINA DE GUERRA DEL PERU – FONDO DE VIVIENDA DE LA MARINA**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00006** de la **Partida Registral N° P01029460**, respectivamente, conforme a los considerandos de la presente.

ARTÍCULO TERCERO: **ORDENAR** la cancelación del **Asiento 00007** de la **Partida Registral N° P01029460**, 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.