



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

El Informe N° 490-2023-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. 3409-2010), del predio ubicado en la manzana I, Lote 24, Barrio XI, Sector E, Grupo Residencial 3A, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P01064748; 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 **CARLOS ALBERTO, GOICOCHEA VASQUEZ**, respecto del predio ubicado en la **Manzana I, Lote 24, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 3A**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01064748**, 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° P01064748** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que versa inscrita en el **Asiento 00003, la Sucesión Intestada del adjudicatario CARLOS ALBERTO, GOICOCHEA VASQUEZ**, conformada por su heredero **MIGUEL ANGEL, GOICOCHEA DURAND**; en el **Asiento 00004**, versa inscrita la transferencia por compra venta del predio sub materia, otorgada a favor de **JUAN CARLOS, GOYCOCHEA DURAND y MARIA ELENA TORIBIA, PEREZ CONDOR**; asimismo versa inscrita en el **Asiento 00007 la Sucesión Intestada** del quien en vida fuera el cotitular Registral **JUAN CARLOS, GOYCOCHEA DURAND**, conformada por su cónyuge supérstite y también titular registral **MARIA ELENA TORIBIA, PEREZ CONDOR** y sus hijos **CRISHELL MELODY, GOYCOCHEA PEREZ y CRISTOPHER LOUIE, GOYCOCHEA PEREZ**; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido con fechas **06 de marzo de 2023, 27 de abril de 2022, y 10 de junio 2022** se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N°010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, del 16 de octubre del 2008, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, al administrado **MIGUEL ANGEL, GOICOCHEA DURAND** en representación por sucesión del Adjudicatario **CARLOS ALBERTO, GOICOCHEA VASQUEZ**, a la cónyuge supérstite y titular registral **MARIA ELENA TORIBIA, PEREZ CONDOR** y sus hijos **CRISHELL MELODY, GOYCOCHEA PEREZ y CRISTOPHER LOUIE, GOYCOCHEA PEREZ** en representación por sucesión de **JUAN CARLOS,**



GOYCOCHEA DURAND; 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; 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 la cónyuge supérstite y titular registral **MARIA ELENA TORIBIA, PEREZ CONDOR**, se apersona al presente procedimiento a través del escrito signado con **Hoja de Ruta N° SGR-011526**, de fecha 18 de mayo del 2022, solicitando el levantamiento de carga y reconocimiento de la propiedad del predio con Partida Registral P01064748, adjuntando como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Copia de su DNI, b) Copia del Certificado Registral de la partida del predio P01064748, c) Copia de la Escritura de compra-venta de fecha 08 de abril 2015, d) Hoja de Liquidación de arbitrios del año 2022 expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, e) Copia de la Declaración Jurada del Impuesto Predial del 2022, HR y PU, expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, f) Recibo del servicio de agua potable expedido por SEDAPAL del 30 de abril 2022, g) Recibo de pago del servicio de gas natural, expedido por CALIDDA, del 25 de mayo 2022;

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 la actual titular registral **MARIA ELENA TORIBIA, PEREZ CONDOR**, ejercen la posesión del predio sub materia; lo que guarda concordancia con el **Informe Técnico N° 024-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-PGC**, de fecha **23 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 **22 de agosto del 2023**, se realizó la inspección técnica en el predio ubicado en la **Manzana I, Lote 24, Grupo Residencial 3A, Sector E, Barrio XI**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a la mencionada 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 bueno;

Que, conforme a la inspección Técnica mencionada en el considerando precedente, se concluye que quien en vida fuera el adjudicatario **CARLOS ALBERTO, GOICOCHEA VASQUEZ**, 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 por sucesión a favor de **MIGUEL ANGEL GOICOCHEA DURAND**, así como este tuvo la titularidad del predio hasta la transferencia mediante compra venta otorgada a favor de los actuales titulares registrales **JUAN CARLOS, GOYCOCHEA DURAND y MARIA ELENA TORIBIA, PEREZ CONDOR**;



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 del adjudicatario inscrito en el **Asiento N° 00001 de la Partida Registral N° P01064748**, comprendiendo en sus efectos las Sucesiones Intestadas inscritas en el **Asiento N° 00003 y 00007**; y, la compra venta inscrita en el **Asiento N° 00004**; respectivamente de la mencionada Partida Registral;

Que, mediante **Informe Técnico Legal N°044-2023-GRC/GGR-OGP/UAP/LAPP-PGC** de fecha **25 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° 024-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-PGC**, de fecha **23 de agosto del 2023**, concluyen y recomiendan que es procedente el Reconocimiento de Derecho de Propiedad del quien en vida fuera el adjudicatario **CARLOS ALBERTO, GOICOCHEA VASQUEZ**, debidamente representado por su Sucesión Intestada conformada por **MIGUEL ANGEL GOICOCHEA DURAND**, comprendiendo en sus efectos la compra venta y sucesión que versan inscritas en el **Asiento 00004 y 00007** de la **Partida Registral N° P01064748**, asimismo con el **Informe N° 490-2023-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, 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 quien en vida fuera el adjudicatario **CARLOS ALBERTO, GOICOCHEA VASQUEZ**, debidamente representado por su Sucesión Intestada conformada por **MIGUEL ANGEL GOICOCHEA DURAND**; en mérito a los fundamentos expuestos en la presente Resolución Jefatural, respecto al predio ubicado en la **Manzana I, Lote 24, Sector E,**



Barrio XI, Grupo Residencial 3A, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01064748**, 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 los Titulares Registrales **JUAN CARLOS, GOYCOCHEA DURAND y MARIA ELENA TORIBIA, PEREZ CONDOR**, que versa inscrita en el **Asiento N°00004**, así como la sucesión intestada de **JUAN CARLOS, GOYCOCHEA DURAND** integrada por la cónyuge supérstite y titular registral **MARIA ELENA TORIBIA, PEREZ CONDOR** y sus hijos **CRISHELL MELODY, GOYCOCHEA PEREZ y CRISTOPHER LOUIE, GOYCOCHEA PEREZ** que versa inscrita en el **Asiento 00007**, respectivamente, de la **Partida Registral N° P01064748**.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación del **Asiento 00002** de la **Partida Registral N° P01064748**, 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.