



## GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

### VISTOS:

El Informe N° 611-2023-GRC/GGR-OGP/UAP de fecha 19 de setiembre del 2023 emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios en el cual adjunta los actuados relacionados al proceso administrativo de reconocimiento de derecho (EXP. 3460-2010) del predio ubicado en la Mz. F, Lote 22, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 4, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P01026031 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 **JOSE LUIS VILLANUEVA ROJAS**, respecto al predio ubicado en la **Mz. F, Lote 22, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 4**, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01026031**, 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° P01026031** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que versa inscrita en el **Asiento 00003** la transferencia del predio sub materia mediante compra venta otorgada a favor de los actuales titulares registrales **RAUL DAMIAN GONZALES y ANA PRADO CARDENAS**; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido con fecha **28 de octubre del 2021**, 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, a los actuales titulares registrales **RAUL DAMIAN GONZALES y ANA PRADO CARDENAS**, según consta en el cargo de la notificación que obra en autos; otorgándole el plazo de quince (15) días calendarios, para la presentación de medios probatorios;

Que, así mismo a fin de diligenciar la notificación de la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP del 16 de octubre del 2008**, al adjudicatario **JOSE LUIS VILLANUEVA ROJAS**, se procedió a realizar la búsqueda en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC), a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, sin embargo, se aprecia que en la misma figuran varias personas con los mismos datos. Por tal motivo, la administración a fin de salvaguardar el debido procedimiento, procedió a notificarle la



Resolución incoada mediante publicación en el **Diario El Peruano** y en el **Diario El Callao**, ambas con fecha **18 de agosto del 2023**, en aplicación de lo establecido en el artículo 23º numeral 23.1<sup>1</sup> 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 el titular registral **RAUL DAMIAN GONZALES** presentó sus descargos a través del escrito signado con Hoja de Ruta N° SGR-022395, de fecha 09 de noviembre del 2021, adjuntando como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Recibo de luz de fecha setiembre del 2021, b) Copias de certificado literal del predio, c) Recibo de luz de fecha agosto del 2023, d) Recibos de pago de Impuesto Predial y Arbitrios de fecha 07 de julio del 2015; e) Estado de cuenta corriente de pagos de Impuesto Predial y Arbitrios del periodo 2012-2015;

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 los titulares registrales **RAUL DAMIAN GONZALES y ANA PRADO CARDENAS**, ejercen la posesión del predio sub materia, lo que guarda concordancia con el **Informe Técnico N° 034-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE**, de fecha **13 de setiembre 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 **11 de setiembre del 2023**, se procedió a realizar la inspección técnica en el predio ubicado en la Mz. F, Lote 22, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 4, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a los mencionados titulares registrales, quienes han ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo un tipo de edificación con material noble (en obras civiles) en estado de conservación REGULAR;

Que, conforme a la inspección técnica mencionada en el considerando precedente, se concluye que el adjudicatario **JOSE LUIS VILLANUEVA ROJAS** tuvo la titularidad del predio, así como la potestad para disponer del mismo, desde su adjudicación el **27 de setiembre de 1993**, hasta la transferencia del bien mediante compra venta otorgada a favor de los actuales titulares registrales **RAUL DAMIAN GONZALES y ANA PRADO CARDENAS**;

Que, cabe señalar que el procedimiento administrativo de reversión, amparado en la Ley N° 28703 y su reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N.º 002-2007-VIVIENDA, y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, tiene por finalidad que el bien revertido, sea posteriormente adjudicado a favor de la persona que realiza la posesión efectiva en el

---

<sup>1</sup> Artículo 23º 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.



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.º 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° P01026031**, comprendiendo en sus efectos la transferencia por compra venta registrada en el **Asiento N° 00003**, de la mencionada partida registral;

Que, mediante **Informe Técnico legal N° 076-2023-GRC/GGR-OGP/UAP/JECE-MACR** de fecha **19 de setiembre 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° 034-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE**, de fecha **13 de setiembre del 2023**, concluyen y recomiendan como procedente el reconocimiento de derecho de propiedad del adjudicatario **JOSE LUIS VILLANUEVA ROJAS**, comprendiendo en sus efectos la transferencia por compraventa otorgada a favor de los actuales titulares registrales **RAUL DAMIAN GONZALES y ANA PRADO CARDENAS**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00003** de la **Partida Electrónica N° P01026031**, asimismo, con el **Informe N° 611-2023-GRC/GGR-OGP/UAP-SRZ** de fecha **19 de setiembre 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 **JOSE LUIS VILLANUEVA ROJAS**; en mérito a los fundamentos expuestos en la presente resolución jefatural, respecto al predio ubicado en la **Mz. F, Lote 22, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 4**, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01026031**, 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 **RAUL DAMIAN GONZALES y ANA PRADO CARDENAS**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00003** de la **Partida Registral N° P01026031**, conforme a los considerandos de la presente.



**ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR** la cancelación del **Asiento 00002** de la **Partida Registral N° P01026031**, 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](http://www.regioncallao.gob.pe)).

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**