



## GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

### VISTOS:

El Informe N° 000627-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 22 de setiembre 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. 321-2013), del predio ubicado en la manzana I, Lote 10, Grupo Residencial 2, Sector E, Barrio XI, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P01025488; 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 **RICARDO LORENZO MATTA ORTIZ Y GLORIA ANGÉLICA COLLANTES VALDIVIA**, respecto al predio ubicado en la **Manzana I, Lote 10, Sector E, Barrio XI, 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° P01025488**, 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° P01025488** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que versa inscrita en el **Asiento 00002** la transferencia por compraventa a favor de la sociedad conyugal conformada por **MARÍA CECILIA LOZANO ARAUCO Y VÍCTOR VARGAS VISA**; en el **Asiento 00003** versa inscrita la transferencia por compraventa a favor de **LUIS ORLANDO MEZA GONZALES**; y finalmente, en el **Asiento 00004** versa inscrita la transferencia por compraventa a favor del titular registral **RICHARD JAVIER VARGAS VISA**, razón por la cual, cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, asimismo con fecha **09 de junio del 2022, 10 de junio del 2022, 13 de octubre del 2022 y 18 de octubre del 2022**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 398-2019-GRC/GGR-OGP**, del **18 de diciembre del 2019**, a los adjudicatarios **RICARDO LORENZO MATTA ORTIZ Y GLORIA ANGÉLICA COLLANTES VALDIVIA**, a los administrados **MARÍA CECILIA LOZANO ARAUCO, VÍCTOR VARGAS VISA, LUIS ORLANDO MEZA GONZALES** y al actual titular registral **RICHARD JAVIER VARGAS VISA**, 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 los administrados la sociedad conyugal conformada por **MARÍA CECILIA LOZANO ARAUCO Y VÍCTOR VARGAS VISA**, se apersonaron al presente procedimiento a través del escrito signado con Hoja de Ruta **N° SGR-016281** de fecha **07 de julio de 2022**, mediante el cual interpusieron recurso impugnatorio de **APELACIÓN**, indicando que no se habría señalado el objeto o contenido en la resolución jefatural de inicio del procedimiento notificada a estos, conforme al artículo 5.4 de la Ley 27444 tal como debería contener todo acto administrativo; habiéndose dado respuesta



a lo indicado a través de la **Carta N° 001508-2022-GRC/GGR-OGP**, de fecha 12 de agosto del 2022, debidamente diligenciada con fecha 23 de setiembre del 2022 mediante la cual, se le informa que *“sólo son impugnables los actos definitivos cuya decisión ponga fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción de los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento (...)”*, todo ello de conformidad con el numeral 217.2° del TUO de la ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, motivo por el cual se concluyó que el recurso presentado no correspondía tomarse como recurso impugnatorio y sólo sería considerado como descargo y sería evaluado al momento de emitir el acto administrativo correspondiente;

Que, asimismo de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario y Archivo, se verificó que el actual titular registral **RICHARD JAVIER VARGAS VISA**, se apersonó al presente procedimiento a través del escrito señalado con Expediente **N° 2022-0004419** de fecha **11 de agosto de 2022**, adjuntando como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) DNI del recurrente; b) Declaración jurada del impuesto predial; c) Recibos de agua y energía eléctrica y d) Certificado literal de la partida electrónica **N° P01025488**;

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 el actual titular registral **RICHARD JAVIER VARGAS VISA**, ejerce la posesión del predio sub materia; lo cual guarda correlación con el **Informe Técnico N° 004-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-LBVS**, de fecha **01 de junio 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 **31 de mayo de 2023**, se realizó la inspección técnica en el predio ubicado en la **Manzana I, Lote 10, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 2**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio al mencionado titular registral, quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo un tipo de edificación precaria, en estado de conservación regular;

Que, conforme a la inspección técnica descrita en el considerando precedente, se concluye que los adjudicatarios **GLORIA ANGÉLICA COLLANTES VALDIVIA Y RICARDO LORENZO MATTA ORTIZ**, ostentaron 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 la sociedad conyugal conformada por **MARÍA CECILIA LOZANO ARAUCO Y VÍCTOR VARGAS VISA**; asimismo estos tuvieron la titularidad del predio hasta la transferencia del mismo mediante compraventa otorgado a favor del administrado **LUIS ORLANDO MEZA GONZALES**; finalmente, éste tuvo la titularidad del predio hasta la transferencia del mismo mediante compraventa otorgado a favor del actual titular registral **RICHARD JAVIER VARGAS VISA**;



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, es el actual titular registral, quien realiza la posesión efectiva en el predio sub materia, cabe precisar, que al ser innecesario llevar a cabo un procedimiento lato, el cual 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° P01025488**, comprendiendo en sus efectos las sucesivas transferencias por compra venta inscritas en los **Asientos N° 00002, 00003 y 00004** de la mencionada Partida Registral;

Que, mediante **Informe Técnico Legal N° 011-2023-GRC/GGR-OGP/UAP/LBVS-DEMR** de fecha **07 de junio de 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° 004-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-LBVS**, de fecha **01 de junio del 2023**, concluyen y recomiendan que es procedente el Reconocimiento del Derecho de Propiedad de los adjudicatarios RICARDO LORENZO MATTA ORTIZ Y GLORIA ANGÉLICA COLLANTES VALDIVIA, comprendiendo en sus efectos la transferencias por compraventa otorgadas a favor de MARÍA CECILIA LOZANO ARAUCO, VÍCTOR VARGAS VISA, LUIS ORLANDO MEZA GONZALES y del actual titular registral **RICHARD JAVIER VARGAS VISA**, que versan inscritas en los **Asientos N°00002, 00003 y 00004**, respectivamente, de la **Partida Electrónica N°P01025488**; asimismo con el **Informe N°627-2023-GRC/GGR-OGP/UAP-MIGM** de fecha **22 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° 00019-2023 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 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 mediante Resolución gerencial general regional N° 140-2022-Gobierno Regional del Callao/GGR de fecha 20 de abril de 2022;

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER** el derecho de propiedad de los adjudicatarios **RICARDO LORENZO MATTA ORTIZ Y GLORIA ANGÉLICA COLLANTES VALDIVIA**; en mérito a los fundamentos expuestos en la presente Resolución Jefatural, respecto al predio ubicado en la **Manzana I, Lote 10, Sector E, Barrio XI, 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° P01025488**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.



**ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER** en los efectos del precitado Reconocimiento de Derecho de Propiedad, las transferencias por compraventa otorgadas a favor de MARÍA CECILIA LOZANO ARAUCO, VÍCTOR VARGAS VISA, LUIS ORLANDO MEZA GONZALES y del titular registral **RICHARD JAVIER VARGAS VISA**, que versan inscritas en los **Asientos N° 00002, 00003 y 00004**, respectivamente, de la **Partida Electrónica N° P01025488**.

**ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR** la cancelación del **Asiento N° 00005** de la mencionada partida electrónica, 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.**