



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

El Informe N° 000893-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 31 de octubre de 2023, emitido por la Coordinadora 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. 515-2013), del predio ubicado en la Mz. H, Lote 17, Sector F, Barrio XII, 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° P01026542; 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 setiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y **MARGARITA MELENDEZ MOLINA** respecto del predio ubicado en la **Mz. H, Lote 17, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 2**, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, el cual corre inscrito con el **Partida Registral N° P01026542**; dicho contrato establece en su Cláusula Sexta lo siguiente: “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 (05) años; 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (03) años, a partir de la entrega del terreno”;

Que, visualizada la **Partida Registral N° P01026542** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del **Asiento 00002** la transferencia del predio sub materia mediante compra venta otorgada a favor de **KARINA ARMAS CARDENAS**; asimismo versa en el **Asiento 00003** (rectificado mediante Asiento 00005 y 00006) la transferencia del predio mediante compra venta otorgada a favor del actual titular registral **MILLER RENGIFO VAQUEZ**; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido, con fecha **06 y 26 de abril de 2022**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N°265-2021-GRC/GGR-OGP**, de fecha **25 de junio de 2021**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a la administrada **KARINA ARMAS CARDENAS**, y al actual titular registral **MILLER RENGIFO VAQUEZ**, 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, al realizar la búsqueda del domicilio de la adjudicataria **MARGARITA MELENDEZ MOLINA**, en el Sistema de Consultas en Línea del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC a efectos de cumplir con la notificación de la **Resolución Jefatural N°265-2021-GRC/GGR-OGP**, de fecha **25 de junio de 2021**, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; no se pudo verificar la dirección de la adjudicataria con interés en el presente procedimiento, ya que no se encontraron registros en la Base de Datos



RENIEC; por tal motivo, la administración, a fin de resguardar el debido procedimiento, procedió a notificarle la Resolución incoada mediante publicación, en los **Diarios El Peruano** el **10 de octubre de 2023** y **El Callao** el **11 de octubre de 2023**, en aplicación de lo establecido en el artículo 23º numeral 23.1¹ del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS;

Que, de la revisión en el Sistema de trámite documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que el actual titular registral **MILLER RENGIFO VASQUEZ**, se apersonó al presente procedimiento a través del escrito signado con Hoja de Ruta N°SGR-010597 de fecha 06 de mayo de 2022, solicitando se levante la anotación preventiva indefinida inscrita en el Asiento 00007 de la Partida Registral N°P01026542 y adjuntando a sus escritos copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad de la recurrente, b) Copia de la Resolución Jefatural N°265-2021-GRC/GGR-OGP, de fecha 25 de junio de 2021, c) Copia literal de la Partida Registral N°P01026542, d) Solicitud de inscripción de predio en los padrones de Catastro ante la Municipalidad Distrital de Ventanilla, e) Comprobante de pago de impuesto de alcabala de la Municipalidad Provincial del Callao, f) Declaración jurada de Autoavaluo de 2021, 2022, 2003, g) Recibo de pago de arbitrios municipales de 2012, 2013, 2016, 2017, 2019, h) Recibo de pago de impuesto predial de 2012, 2013, 2018, 2019, 2020, i) Declaración jurada del impuesto predial de 2016, 2017, 2018, 2021, j) fotografías del predio sub materia;

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 N° 28703 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA y sus modificatorias efectuadas a través del Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; en ese 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, inmersos en 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 **MILLER RENGIFO VASQUEZ**, ejerce la posesión del predio sub materia; lo que guarda concordancia con el **Informe Técnico N° 065-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE** de fecha 27 de octubre de 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 27 de octubre de 2023, se procedió a realizar la inspección técnica en el predio ubicado en la **Mz. H, Lote 17, Sector F, Barrio XII, 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 a la actual 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 párrafo precedente, se concluye que la adjudicataria **MARGARITA MELENDEZ MOLINA**, 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

¹ 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.



otorgada a favor de **KARINA ARMAS CARDENAS**; asimismo este tuvo la titularidad del predio hasta la transferencia del mismo mediante compra venta otorgado a favor de **MILLER RENGIFO VAQUEZ**;

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, 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, 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 la adjudicataria inscrita en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01026542**, comprendiendo en sus efectos las compras ventas inscritas en los **Asientos 00002 y 00003** (rectificado mediante el Asiento 00005 y 00006) de la mencionada partida registral;

Que, mediante **Informe N° 000893-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha 31 de octubre de **2023**, se da conformidad al **Informe Técnico Legal N° 119-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-ALAA-JECE** de fecha **30 de octubre de 2023**, emitido por 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° 065-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE** de fecha **27 de octubre de 2023**, concluyen y recomiendan que procede el Reconocimiento de Derecho de Propiedad de la adjudicataria **MARGARITA MELENDEZ MOLINA**, comprendiendo en sus efectos las compras ventas que versan inscritas en los **Asientos 00002 y 00003** (rectificado mediante el Asiento 00005 y 00006) de la **Partida Registral N° P01026542**;

Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en 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:

ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER el derecho de propiedad de la adjudicataria **MARGARITA MELENDEZ MOLINA**, en mérito a los fundamentos expuestos en la presente resolución jefatural, respecto al predio ubicado en la **Mz. H, Lote 17, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 2**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao;



inscrita en la **Partida Electrónica N° P01026542**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos del precitado Reconocimiento de Derecho de Propiedad, la compra venta que versa inscrita en los **Asientos 00002** a favor de la administrada **KARINA ARMAS CARDENAS** y la compra venta a favor del actual titular registral **MILLER RENGIFO VASQUEZ**, inscrita en el **Asiento 00003**, (rectificado mediante el Asiento 00005 y 00006) de la **Partida Registral N° P01026542**.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación de la anotación preventiva inscrita en el **Asiento N°00007** de la **Partida Registral N° P01026542**.

ARTÍCULO CUARTO: La Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, procederá a la inscripción de lo aprobado en los Artículos Primero, Segundo y Tercero, por el solo mérito de la presente Resolución.

ARTÍCULO QUINTO: 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 SEXTO: 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.