



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

El Informe N° 000894-2023-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. 578-2013), del predio ubicado en la Mz. LL, Lote 18, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 4, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P01027062; 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 con **DAVID ESTUARDO CANCHES GONZALES** y **OLGA LUZ GAMARRA MAYA**, respecto del predio ubicado en la **Mz. LL, Lote 18, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 4**, 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°P01027062**; 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° P01027062** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende de los **Asientos 00002, 00003 y 00004**, diversas transferencias del predio sub materia mediante compra venta, otorgado a favor de los administrados **SUSANA YOLANDA JULCA VEGA, NOE MAQUE ESCAJADILLO, CARLOS ERNESTO ROJAS CARRANZA** y **MELISSA YUCETTY ACOSTA ORTIZ**, respectivamente; asimismo versa en el **Asiento 00005** la transferencia del predio sub materia mediante donación de acciones y derechos otorgada a favor del actual titular registral **CARLOS ERNESTO ROJAS CARRANZA**; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido, con fecha **25 de mayo, 05, 06 y 21 de julio de 2022**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 041-2020-GRC/GGR-OGP del 23 de enero de 2020**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a los adjudicatarios **DAVID ESTUARDO CANCHES GONZALES** y **OLGA LUZ GAMARRA MAYA**, a los administrados **NOE MAQUE ESCAJADILLO** y **MELISSA YUCETTY ACOSTA ORTIZ** y al actual titular registral **CARLOS ERNESTO ROJAS CARRANZA**, 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, asimismo a fin de diligenciar la notificación de la **Resolución Jefatural N°041-2020-GRC/GGR-OGP del 23 de enero de 2020**, a la administrada **SUSANA YOLANDA JULCA VEGA**, se acudió al domicilio signado en su Documento Nacional de Identidad, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9° del Decreto Supremo N°015-2006-VIVIENDA; sin embargo, no se pudo cumplir con el mandato de notificación, toda vez que no se pudo dar con la ubicación de la dirección, conforme consta en el cargo de notificación que obra en autos. Por tal motivo, se procedió a notificarle la Resolución incoada mediante publicación, en los **Diaros El Peruano el 21 de setiembre de 2023** y **El Callao el 22 de setiembre de 2023**, en aplicación de lo establecido en el artículo 23° numeral 23.1 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 **CARLOS ERNESTO ROJAS CARRANZA**, se apersonó al presente procedimiento a través del escrito signado con Hoja de Ruta N°SGR-014091 de fecha 14 de junio de 2022, solicitando el levantamiento de carga de su vivienda y adjuntando a su escrito copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad del recurrente, b) Documento Nacional de Identidad de Rayza Stephany rojas acosta, c) Copia literal de la Partida N°P01027062, d) Recibo de Sedapal de mayo de 2022, e) Recibo de Enel de agosto de 2020;

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 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 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 **CARLOS ERNESTO ROJAS CARRANZA**, ejerce la posesión del predio sub materia; lo que guarda concordancia con el **Informe Técnico N°069-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-PGC** 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. LL, Lote 18, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio al actual 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 mencionada en el párrafo precedente, se concluye que los adjudicatarios **DAVID ESTUARDO CANCHES GONZALES** y **OLGA LUZ GAMARRA MAYA**, tuvieron 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 **SUSANA**



YOLANDA JULCA VEGA; asimismo este tuvo la titularidad del predio hasta la transferencia del mismo mediante compra venta otorgado a favor de **NOE MAQUE ESCAJADILLO**; de igual modo este tuvo la titularidad del predio hasta la transferencia del mismo mediante compra venta otorgado a favor de **CARLOS ERNESTO ROJAS CARRANZA** y **MELISSA YUCETTY ACOSTA ORTIZ**; y la cotitular registral tuvo la titularidad del predio hasta la transferencia del mismo mediante donación de acciones y derechos otorgado a favor del titular registral **CARLOS ERNESTO ROJAS CARRANZA**;

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, 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 los adjudicatarios inscritos en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N°P01027062**, comprendiendo en sus efectos las transferencias por compra venta inscritos en los **Asientos 00002, 00003 y 00004**, y la transferencia mediante donación de acciones y derechos inscrita en el **Asiento 00005** de la mencionada partida registral;

Que, mediante **Informe N° 000894-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **31 de octubre de 2023**, se da conformidad al **Informe Técnico Legal N° 118-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-ALAA-PGC** 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° 069-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-PGC** de fecha **27 de octubre de 2023**, concluyen y recomiendan que procede el Reconocimiento de Derecho de Propiedad de los adjudicatarios **DAVID ESTUARDO CANCHES GONZALES** y **OLGA LUZ GAMARRA MAYA**, comprendiendo en sus efectos las compras ventas que versan inscritas en los **Asientos 00002, 00003 y 00004** y la donación de acciones y derechos inscrita en el **Asiento 00005** de la **Partida Registral N° P01027062**;

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 los adjudicatarios **DAVID ESTUARDO CANCHES GONZALES** y **OLGA LUZ GAMARRA MAYA**, en mérito a los fundamentos expuestos en la presente resolución jefatural, respecto al predio ubicado en la **Mz. LL, Lote 18, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Electrónica NºP01027062**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos del precitado Reconocimiento de Derecho de Propiedad, los actos jurídicos de compra venta que versan inscritos en los **Asientos 00002, 00003, y 00004**, otorgados a favor de los administrados **SUSANA YOLANDA JULCA VEGA, NOE MAQUE ESCAJADILLO** y **MELISSA YUCETTY ACOSTA ORTIZ**, respectivamente; y, la donación de acciones y derechos inscrita en el **Asiento 00005** a favor del actual titular registral **CARLOS ERNESTO ROJAS CARRANZA**, de la **Partida Registral NºP01027062**.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación de la anotación preventiva inscrita en el **Asiento Nº00006** de la **Partida Registral Nº P01027062**.

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 Nº 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo Nº 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.