



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

El Informe N° 001106-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 6 de diciembre 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. 431-2013), del predio ubicado en el Lote 17 de la Mz. G, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 4, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P01026048; 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 **JULIO ZACARIAS ALATA SALAZAR**, respecto al predio ubicado en la **Manzana G, Lote 17, Barrio XI, Sector E, Grupo Residencial 4, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**; inscrito en la **Partida Electrónica N° P01026048**, 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° P01026048** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que versan inscritas en los **Asientos 00002, 00003, 00005 y 00007**, las transferencias del predio sub materia mediante las compraventas otorgadas a favor de **BASILIA ISIDRO GALARZA y CARLOS ANIBAL GUTIERREZ MEZA, CARMEN FABIAN SARZO DE NAVARRO, LUCIO JAIME NAVARRO FLORES y CARMEN FABIAN SARZO VDA. DE NAVARRO**; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido con fechas **08 de febrero del 2022, 18 de marzo del 2022 y 03 de octubre del 2023**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 068-2020-GRC/GGR-OGP**, de fecha **23 de enero del 2020**, al adjudicatario **JULIO ZACARIAS ALATA SALAZAR**, a los administrados **BASILIA ISIDRO GALARZA, CARLOS ANIBAL GUTIERREZ MEZA, LUCIO JAIME NAVARRO FLORES** y a la actual titular registral **CARMEN FABIAN SARZO VDA. DE NAVARRO**; según consta en los cargos de las notificaciones que obran en autos; otorgándole 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 actual titular registral **CARMEN FABIAN SARZO VDA. DE NAVARRO**, presentó su descargo a través del escrito signado con Hoja de Ruta N° SGR-015017, de fecha 23 de agosto del 2021, solicitando el levantamiento de carga (reconocimiento de derecho de propiedad) del predio submateria, adjuntando copia simple de los siguientes documentos: a) DNI de la recurrente, b) Copia literal de la partida registral P01026048, c) Recibo de luz de fecha agosto del 2014, d) Testimonio



de la Escritura Pública de compraventa otorgado a favor de la recurrente, e) Recibo de pago de impuesto predial y arbitrios municipales de los años 2011 hasta 2016, 2020 y 2021;

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 **CARMEN FABIAN SARZO VDA. DE NAVARRO** ejerce la posesión del predio sub materia, lo que guarda concordancia con el **Informe Técnico N° 076-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN**, de fecha **28 de noviembre 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 **28 de noviembre del 2023**, se procedió a realizar la inspección técnica en el predio ubicado en el **Lote 17 de la Mz. G, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 4, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, distrito de Ventanilla, 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 mixta, en estado de conservación REGULAR;

Que, conforme a la inspección técnica mencionada en el considerando precedente, se concluye que el adjudicatario **JULIO ZACARIAS ALATA SALAZAR**, 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 otorgada a favor de **BASILIA ISIDRO GALARZA y CARLOS ANIBAL GUTIERREZ MEZA**, asimismo estos tuvieron la titularidad del predio hasta la transferencia del mismo mediante compraventa otorgada a favor de **CARMEN FABIAN SARZO DE NAVARRO**, asimismo esta tuvo la titularidad del predio hasta la transferencia del mismo mediante compra venta otorgado a favor de **LUCIO JAIME NAVARRO FLORES**, finalmente este tuvo la titularidad del predio hasta la transferencia del mismo mediante compra venta otorgado a favor de **CARMEN FABIAN SARZO VDA. DE NAVARRO**;

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 por 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 la 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, 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 Electrónica N° P01026048**, comprendiendo en sus efectos las transferencias por compraventas registradas en los **Asientos 00002, 00003, 00005 y 00007**, de la mencionada partida electrónica;

Que, mediante Informe N° 001106-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 06 de diciembre de 2023, se da conformidad **Informe Técnico legal N° 162-2023-GRC/GGR-OGP/UAP/MCMN-MPPCH** de fecha **30 de noviembre 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° 076-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN**, de fecha **28 de noviembre del 2023**, concluyen y recomiendan como procedente el reconocimiento de derecho de propiedad del adjudicatario **JULIO ZACARIAS ALATA SALAZAR**, comprendiendo en sus efectos las compraventas, otorgadas a favor de **BASILIA ISIDRO GALARZA y CARLOS ANIBAL GUTIERREZ MEZA, CARMEN FABIAN SARZO DE NAVARRO, LUCIO JAIME NAVARRO FLORES y CARMEN FABIAN SARZO VDA. DE NAVARRO**, que versan inscritas en los **Asientos 00002, 00003, 00005 y 00007**; de la **Partida Electrónica P01026048**;

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:

ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER el derecho de propiedad del adjudicatario **JULIO ZACARIAS ALATA SALAZAR**; en mérito a los fundamentos expuestos en la presente resolución jefatural, respecto al predio ubicado en el el **Lote 17 de la Mz. G, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 4, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**; inscrito en la **Partida Electrónica N° P01026048**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos del precitado reconocimiento de Derecho de Propiedad, las compraventas otorgadas a favor de **BASILIA ISIDRO GALARZA y CARLOS ANIBAL GUTIERREZ MEZA, CARMEN FABIAN SARZO DE NAVARRO, LUCIO JAIME NAVARRO FLORES y CARMEN FABIAN SARZO VDA. DE NAVARRO**, que versan inscritas en los **Asientos 00002, 00003, 00005 y 00007**; de la **Partida Electrónica P01026048**, respectivamente, conforme a los considerandos de la presente.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación del **Asiento 00008** de la **Partida Electrónica N° P01026048** 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.