



## GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

### VISTO:

El Informe N° 001114-2023-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. 1035-2013), del predio ubicado en la Manzana G, Lote 4, Sector G, Barrio XV, Grupo Residencial 1, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P01029578; 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 **YORKY AUGUSTO JERONIMO GASTELU**, respecto al predio ubicado en la **Manzana G, Lote 4, Barrio XV, Sector G, Grupo Residencial 1, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**; inscrito en la **Partida Electrónica N° P01029578**, 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° P01029578** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que versa inscrita en el **Asiento N° 00002** la transferencia del predio sub materia mediante compraventa otorgada a favor de **JOAQUIN JONATAN ADAN PUJAY y ROSI GUZMAN CONDE**; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido a fin de diligenciar la notificación de la **Resolución Jefatural N° 334-2019-GRC/GGR-OGP del 13 de diciembre del 2019**, al adjudicatario **YORKY AUGUSTO JERONIMO GASTELU**, 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 “es desconocido”, conforme consta en el cargo de notificación que obra en autos. Por tal motivo, la administración a fin de salvaguardar el debido procedimiento procedió a notificar la Resolución incoada mediante publicación, en el **Diario El Peruano** con fecha **10 de octubre del 2023** y en el **Diario El Callao** con fecha **11 de octubre del 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;

Que, asimismo con fecha **29 de abril del 2022**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 334-2019-GRC/GGR-OGP**, de fecha **13 de diciembre del 2019**, a los actuales titulares registrales **JOAQUIN JONATAN ADAN PUJAY y ROSI GUZMAN CONDE**, según consta en los cargos de la 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 los actuales titulares registrales **JOAQUIN JONATAN ADAN PUJAY y ROSI GUZMAN CONDE**, presentaron su descargos a través de los escritos signados con Hoja de Ruta N° SGR-010619 y Hoja de Ruta N° SGR-010618, ambos con fecha 09 de mayo del 2022, adjuntando copia simple de los siguientes documentos: a) DNI de los recurrentes, b) Recibo de pago de impuesto predial y arbitrios municipales año 2021, c) Recibo de luz de fecha enero 2022, d) Recibo de agua de fecha febrero 2022, e) Certificado literal de la partida registral P01029578;

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 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 afectados 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 actuales titulares registrales **JOAQUIN JONATAN ADAN PUJAY y ROSI GUZMAN CONDE** ejercen la posesión del predio sub materia, lo que guarda concordancia con el **Informe Técnico N° 103-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN**, de fecha **04 de diciembre 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 **30 de noviembre del 2023**, se procedió a realizar la inspección técnica en el predio ubicado en el **Lote 4 de la Mz. G, Sector G, Barrio XV, Grupo Residencial 1, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad de 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, existiendo un tipo de edificación con obras civiles, en estado de conservación REGULAR;

Que, conforme a la inspección técnica mencionada en el considerando precedente, se concluye que el adjudicatario **YORKY AUGUSTO JERONIMO GASTELU**, 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 los actuales titulares registrales **JOAQUIN JONATAN ADAN PUJAY y ROSI GUZMAN CONDE**;

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, 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° 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° P01029578**, comprendiendo en sus efectos la transferencia por compraventa registrada en el **Asiento 00002** de la mencionada partida electrónica;

Que, mediante **Informe N° 001114-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **6 de diciembre de 2023**, se da conformidad al **Informe Técnico Legal N° 166-2023-GRC/GGR-OGP/UAP/MCMN-MPPCH** de fecha **06 de diciembre 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° 103-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN**, de fecha **04 de diciembre del 2023**, concluyen y recomiendan como procedente el reconocimiento de derecho de propiedad del adjudicatario **YORKY AUGUSTO JERONIMO GASTELU**, comprendiendo en sus efectos la compraventa otorgada a favor de los actuales titulares registrales **JOAQUIN JONATAN ADAN PUJAY y ROSI GUZMAN CONDE**, que versa inscrita en el **Asiento 00002** de la **Partida Electrónica P01029578**;

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 **YORKY AUGUSTO JERONIMO GASTELU**; en mérito a los fundamentos expuestos en la presente resolución jefatural, respecto al predio ubicado en el **Lote 4 de la Mz. G, Sector G, Barrio XV, Grupo Residencial 1, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**; inscrito en la **Partida Electrónica N° P01029578**, 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 los actuales titulares registrales **JOAQUIN JONATAN ADAN PUJAY y ROSI GUZMAN CONDE**, que versa inscrita en el **Asiento 00002** de la **Partida Electrónica P01029578**, conforme a los considerandos de la presente.

**ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR** la cancelación del **Asiento 00003** de la **Partida Electrónica N° P01029578** 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.**