



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

El Informe N° 001065-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 30 de noviembre 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. 993-2013**), del predio ubicado en **la Manzana F, Lote 17, Grupo Residencial 2, Sector G, Barrio XIV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida N° P01029400**; 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 septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado con **JOB SANUEL, BARTOLO SERRANO**, respecto del predio ubicado en la **Manzana F, Lote 17, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 2**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01029400**, 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 Registral N° P01029400** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que versa inscrita en el **Asiento 00002**, la Rectificación de Datos del Titular **JOB SANUEL, BARTOLO SERRANO**, el cual se corrige como **JOB SAMUEL, BARTOLO SERRANO**; así mismo en el **Asiento 00004** versa inscrita la **Sucesión Intestada del adjudicatario JOB SAMUEL, BARTOLO SERRANO**, conformada por su cónyuge supérstite **JUANA IRENE, GUERRA ALFONSO DE BARTOLO**; y sus hijos **JHONNY SAMUEL, BARTOLO GUERRA** y **JACKELYNE ESTHER, BARTOLO GUERRA**; Asimismo versa inscrita en el **Asiento 00003** la inscripción de hipoteca otorgada a favor del **BANCO DE MATERIALES SAC**; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, cabe señalar sobre el nombre de la administrada inscrita en el **Asiento 00005** de la **Partida Registral N° P01029400** que esta se encuentra consignada como **JUANA IRENE, GUERRA ALFONSO DE BARTOLO**, no obstante, se observa también que el nombre de la referida adjudicataria se encuentran consignados en el **Registro Nacional de identificación y Estado Civil (RENIEC)** como **JUANA IRENE, GUERRA ALFONSO VDA. DE BARTOLO**, tratándose en ambos casos de la misma persona, por lo que el presente procedimiento se llevará a cabo en relación a ambos nombres;

Que, en ese sentido con fechas **12 de octubre de 2022, 22 de setiembre 2023 y 13 de octubre 2022**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 1172-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **09 de agosto del 2012**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a la sucesión del adjudicatario que en vida fue **JOB SAMUEL**,



BARTOLO SERRANO, conformada por su cónyuge supérstite **JUANA IRENE, GUERRA ALFONSO DE BARTOLO o JUANA IRENE, GUERRA ALFONSO VDA. DE BARTOLO** según RENIEC, y sus hijos **JACKELYNE ESTHER, BARTOLO GUERRA y JHONNY SAMUEL, BARTOLO GUERRA**; así como al **BANCO DE MATERIALES SAC**, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 9º 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 la cotitular registral **JUANA IRENE, GUERRA ALFONSO DE BARTOLO o JUANA IRENE, GUERRA ALFONSO VDA. DE BARTOLO** según RENIEC, se apersona al presente procedimiento a través de los Formularios Único de Tramite (FUT), **Expte. N° 2022-0019264** de fecha 02 de noviembre del 2022, indicando dar respuesta a la Carta N° 1549-2022-GRC/GGR-OGP, e indican que actualmente el predio a favor de la Sucesión Intestada del Sr. Job Samuel Bartolo Serrano viene siendo ocupado por ella y sus hijos, herederos del causante, adjuntando copia de los siguientes documentos: a) Recibo de pago por servicio eléctrico expedido por ENEL, correspondiente al mes de octubre 2022, b) Recibo de pago por servicio de agua potable expedido por SEDAPAL, correspondiente al mes de marzo 2018, c) Título de propiedad del predio sub materia, d) Solicitud del adjudicatario dirigida al Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, e) Carnet de identidad Policial del adjudicatario, f) Constancia de Inscripción de rectificación del adjudicatario, g) Plano de ubicación del predio sub materia, h) DNI del adjudicatario, i) Inscripción registral de la Sucesión Intestada del adjudicatario; asimismo, con Formulario Unico de Tramite (FUT), con **Expte. N°2022-0029080 de fecha 22 de diciembre del 2022**, mediante el cual el cotitular registral **JHONNY SAMUEL, BARTOLO GUERRA**, se apersona al presente procedimiento y da respuesta a la Carta N° 1549-2022-GRC/GGR-OGP, adjuntando una Carta Poder Simple de fecha 22 de diciembre del 2022 a favor de su madre **JUANA IRENE, GUERRA ALFONSO VDA. DE BARTOLO**; y, mediante **Expte. N°2022-0018749 de fecha 28 de octubre del 2022**, el administrado **BANCO DE MATERIALES SAC., EN LIQUIDACION**, se apersona al procedimiento administrativo formulando objeción al presente procedimientos de resolución de contrato de adjudicación, señalando como fundamentos que la resolución adolece de una falta de motivación respecto a los hechos de la causal de incumplimiento, por haber prescripto la acción, entre otros fundamentos, adjuntando como medios de pruebas, copias de los siguientes documentos: a) El calendario de pagos del adjudicatario expedida por dicha institución y b) Certificado de vigencia de Poder del representante de la administrada;

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 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 los sucesores del adjudicatario y actuales titulares registrales **JUANA**



IRENE, GUERRA ALFONSO DE BARTOLO o JUANA IRENE, GUERRA ALFONSO VDA. DE BARTOLO según RENIEC, **JACKELYNE ESTHER, BARTOLO GUERRA y JHONNY SAMUEL, BARTOLO GUERRA** ejercen la posesión del predio sub materia; lo que guarda concordancia con el **Informe Técnico N° 095-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN**, de fecha **28 de noviembre 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 **28 de noviembre del 2023**, se procedió a realizar la inspección técnica en el predio ubicado en la **Manzana F, Lote 17, Grupo Residencial 2, Sector G, Barrio XIV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad 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 para uso de vivienda, existiendo un tipo de edificación mixto, en estado de conservación regular;

Que, conforme a la inspección Técnica mencionada en el considerando precedente, se concluye que quien en vida fuera el adjudicatario **JOB SAMUEL, BARTOLO SERRANO**, 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 predio por sucesión intestada conformada por su cónyuge supérstite **JUANA IRENE, GUERRA ALFONSO DE BARTOLO o JUANA IRENE, GUERRA ALFONSO VDA. DE BARTOLO** según RENIEC, y sus hijos **JACKELYNE ESTHER, BARTOLO GUERRA y JHONNY SAMUEL, BARTOLO GUERRA**;

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, 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, que hace referencia 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 Registral N° P01029400**, comprendiendo en sus efectos la Sucesión Intestada inscrita en el **Asiento N°00005** y la hipoteca otorgada a favor del **BANCO DE MATERIALES SAC.**, que versa inscrita en el **Asiento 00003**, respectivamente, de la mencionada Partida Registral;

Que, mediante **Informe N° 001065-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **30 de noviembre de 2023**, se da conformidad al **Informe Técnico Legal N° 160-2023-GRC/GGR-OGP/UAP/LAPP-MCMN** de fecha **30 de noviembre 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° 095-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN**, de fecha **28 de noviembre del 2023**, concluyen y recomiendan que es procedente el Reconocimiento de Derecho de Propiedad del quien en vida fuera **JOB SAMUEL, BARTOLO SERRANO**, debidamente representado por su Sucesión Intestada conformada por su cónyuge supérstite **JUANA IRENE, GUERRA ALFONSO DE BARTOLO o JUANA IRENE, GUERRA ALFONSO VDA. DE BARTOLO** según RENIEC, y sus hijos



JACKELYNE ESTHER, BARTOLO GUERRA y JHONNY SAMUEL, BARTOLO GUERRA; comprendiendo los efectos de dicho reconocimiento, la hipoteca otorgada a favor del **BANCO DE MATERIALES SAC EN LIQUIDACION** que versan inscritas en el **Asiento 00003 y 00005**, respectivamente, de la **Partida Registral N° P01029400**;

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 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 quien en vida fuera el adjudicatario **JOB SAMUEL, BARTOLO SERRANO**, debidamente representado por su Sucesión Intestada conformada por su cónyuge supérstite **JUANA IRENE, GUERRA ALFONSO DE BARTOLO o JUANA IRENE, GUERRA ALFONSO VDA. DE BARTOLO** según RENIEC, y sus hijos **JACKELYNE ESTHER, BARTOLO GUERRA y JHONNY SAMUEL, BARTOLO GUERRA;** en mérito a los fundamentos expuestos en la presente Resolución Jefatural, respecto al predio ubicado en la **Manzana F, Lote 17, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 2**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01029400**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos del precitado Reconocimiento de Derecho de Propiedad la inscripción de hipoteca otorgada a favor del **BANCO DE MATERIALES**, que versa inscrita en el **Asiento 00003**, de la **Partida Registral N° P01029400**.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación del **Asiento 00004** de la **Partida Registral N° P01029400**, 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