



## GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

### **VISTO:**

El Informe N° 001166-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 19 de diciembre de 2023, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios en el cual adjunta los actuados relacionados al proceso administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho (EXP. 776-2013) del predio ubicado en la Manzana D, Lote 13, Barrio XIII, Sector F, Grupo Residencial 4, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P01028584 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 **MARISOL JESUS DE LA TORRE MARURE y BUENAVENTURO DE LA TORRES CARBAJAL**, respecto al predio ubicado en la **Manzana D, Lote 13, Barrio XIII, Sector F, 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.º P01028584**, 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.º P01028584** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que versa inscrita en el **Asiento N° 00003**, la compraventa de la totalidad de acciones y derechos del inmueble otorgado por **MARISOL JESUS DE LA TORRE MARURE** a favor de **MARIA ELSA ROJAS MALAVER y ENEMESIO ALVARADO FIGUEROA**, asimismo, versa inscrito en el **Asiento N° 00004** la compraventa del 50% de la propiedad otorgada a favor de **GLICERIO HUAMAN RUIZ**, de igual forma, versa inscrita en el **Asiento N° 00007** la compraventa del 50% de acciones y derechos que le correspondían a **GLICERIO HUAMAN RUIZ** otorgados a favor de **NIWTON DEMETRIO TOLEDO CELIS y MIRIAM ESTRELLA COTRINA ROMERO** y por último, en el **Asiento N° 00008** versa inscrita la donación del 25% de acciones y derechos del inmueble efectuada por el anterior copropietario **NIWTON DEMETRIO TOLEDO CELIS** hacia la actual cotitular registral **MIRIAM ESTRELLA COTRINA ROMERO**; razón por la cual dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, cabe señalar respecto al nombre del adjudicatario inscrito en el **Asiento N° 00001** y del administrado inscrito en el **Asiento N° 00003** de la **Partida Electrónica N° P01028584** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que éstos se encuentran consignados como **BUENAVENTURO DE LA TORRES CARBAJAL y ENEMESIO ALVARADO FIGUEROA**, no obstante se observa también en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC), que se encuentran consignados sus nombres como **BUENAVENTURO DE LA TORRE CARBAJAL y ENEMECIO**



**ALVARADO FIGUEROA**, 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, a fin de diligenciar la notificación de la **Resolución Jefatural N° 1505-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP del 08 de setiembre del 2017**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda a la adjudicataria **MARISOL JESUS DE LA TORRE MARURE**, en el domicilio signado en su Documento Nacional de Identidad; siendo que mediante Acta de Diligenciamiento de fecha 18 de setiembre de 2018, el Cónsul Adscrito del Perú en Paterson, New Jersey, Estados Unidos de América, certifica que con fechas 26 de junio y 01 de agosto de 2018, se remitieron la primera y segunda notificación vía correo certificado, sin embargo, al no haber podido recabar el acuse de recibo respectivo, se dejó un aviso para que el destinatario se acercara a la Oficina del Servicio Postal de los Estados Unidos a recabar la referida notificación, no obstante, al no haberse acercado el destinatario en un plazo razonable, la correspondencia ha sido devuelta al remitente. Por tal motivo, la Administración, a fin de resguardar el debido procedimiento que le asiste, procedió a la notificación de la Resolución incoada mediante publicación, en los Diarios El Peruano y El Callao ambos de fecha 18 de agosto 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;

Que, de igual forma, se procedió a gestionar la notificación de la **Resolución Jefatural N° 1505-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP del 08 de setiembre del 2017**, al adjudicatario **BUENAVENTURO DE LA TORRES CARBAJAL o BUENAVENTURO DE LA TORRE CARBAJAL** (según RENIEC), en el domicilio signado en su Documento Nacional de Identidad; siendo que mediante Acta de Diligenciamiento de fecha 30 de agosto del 2018, el Cónsul Adscrito del Perú en Paterson, New Jersey, Estados Unidos de América, certifica que con fecha 26 de junio y 01 de agosto del 2018 se remitieron la primera y segunda notificación vía correo certificado, sin embargo, al no haber podido recabar el acuse de recibo respectivo, se dejó un aviso para que el destinatario se acercara a la Oficina del Servicio Postal de los Estados Unidos a recabar la referida notificación, no obstante, al no haberse acercado el destinatario en un plazo razonable, la correspondencia ha sido devuelta al remitente. Por tal motivo, la Administración, a fin de resguardar el debido procedimiento que le asiste, procedió a la notificación de la Resolución incoada mediante publicación, en los Diarios El Peruano y El Callao ambos de fecha 18 de agosto 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;

Que, asimismo con fecha **05 de enero del 2018**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 1505-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP del 08 de setiembre del 2017**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda al administrado **ENEMESIO ALVARADO FIGUEROA o ENEMECIO ALVARADO FIGUEROA** (Según RENIEC), conforme consta en el cargo de la notificación que obra en autos; otorgándole el plazo de quince (15) días calendarios, para la presentación de medios probatorios;

Que, además, con el fin de tramitar la notificación de la **Resolución Jefatural N° 1505-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP del 08 de setiembre del 2017** a los administrados **MARIA ELSA ROJAS MALAVER, GLICERIO HUAMAN RUIZ, NIWTON DEMETRIO TOLEDO CELIS** y a la cotitular registral **MIRIAM ESTRELLA COTRINA ROMERO**, se acudió a los domicilios signados en sus Documentos Nacionales 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



“no conocen al administrado”, “administrado se mudó” o “dirección errada”, conforme consta en los cargos de notificación que obran 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** y **Diario El Callao**, ambos con fecha con fecha **18 de agosto del 2023**, en aplicación de lo establecido en el artículo 23º numeral 23.1 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que ni los adjudicatarios **MARISOL JESUS DE LA TORRE MARURE y BUENAVENTURO DE LA TORRES CARBAJAL o BUENAVENTURO DE LA TORRE CARBAJAL** (según RENIEC), ni los administrados **ENEMESIO ALVARADO FIGUEROA o ENEMECIO ALVARADO FIGUEROA** (según RENIEC), **MARIA ELSA ROJAS MALAVER, GLICERIO HUAMAN RUIZ, NIWTON DEMETRIO TOLEDO CELIS** y ni la cotitular registral **MIRIAM ESTRELLA COTRINA ROMERO**, han presentado medios probatorios dentro ni fuera del plazo de ley con respecto a la resolución de inicio del procedimiento especial de resolución de contrato de adjudicación de predio, pese haber sido debidamente notificados;

Que, no obstante a ello, 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, en ese sentido y en aplicación a lo dispuesto en el artículo 11º del Reglamento de la Ley Nro. 28703, se procedió a realizar una inspección técnica inopinada en el predio inscrito en la **Partida Electrónica N° P01028584**, emitiéndose el **Informe Técnico N° 105-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN**, de fecha **04 de diciembre 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 **04 de diciembre del 2023**, se procedió a realizar la inspección técnica en el predio ubicado en la **Manzana D, Lote 13, Barrio XIII, Sector F, 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 a la mencionada cotitular registral **MIRIAM ESTRELLA COTRINA ROMERO**, quien ha ocupado el predio en su totalidad 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 los adjudicatarios **MARISOL JESUS DE LA TORRE MARURE y BUENAVENTURO DE LA TORRES CARBAJAL o BUENAVENTURO DE LA TORRE CARBAJAL** (según RENIEC), 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 por compraventa del 50% de acciones y derechos que le correspondían a **MARISOL JESUS DE LA TORRE MARURE** a favor de **ENEMESIO ALVARADO FIGUEROA o ENEMECIO ALVARADO FIGUEROA** (según RENIEC) y **MARIA ELSA ROJAS MALAVER**, asimismo, estos ostentaron la cotitularidad del predio hasta la compraventa del 50% de la propiedad otorgada a favor de **GLICERIO HUAMAN RUIZ**,





de igual forma, este ostento la cotitularidad del predio hasta la compraventa del 50% de acciones y derechos otorgados a favor de **MIRIAM ESTRELLA COTRINA ROMERO y NIWTON DEMETRIO TOLEDO CELIS**, y por último, estos ostentaron la cotitularidad del predio hasta la transferencia mediante donación del 25% de acciones y derechos que le correspondían a **NIWTON DEMETRIO TOLEDO CELIS** otorgados a favor de la actual cotitular registral **MIRIAM ESTRELLA COTRINA ROMERO**;

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 de los adjudicatarios inscritos en el **Asiento N° 00001** de la **Partida Electrónica N° P01028584**, comprendiendo en sus efectos las transferencias por compra venta registradas en los **Asientos N° 00003, N° 00004, N° 00007** y la donación inscrita en el **Asiento N° 00008** de la mencionada partida electrónica;

Que, mediante **Informe N° 001166-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **19 de diciembre de 2023**, se da conformidad al **Informe Técnico Legal N° 170-2023-GRC/GGR-OGP/UAP/MCMN-MACR** de fecha **19 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° 105-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN**, de fecha **04 de diciembre del 2023**, concluyen y recomiendan como procedente el reconocimiento de derecho de propiedad de los adjudicatarios **MARISOL JESUS DE LA TORRE MARURE y BUENAVENTURO DE LA TORRES CARBAJAL o BUENAVENTURO DE LA TORRE CARBAJAL** (según RENIEC), comprendiendo en sus efectos la transferencia por compraventa del 50% de acciones y derechos que le correspondían a **MARISOL JESUS DE LA TORRE MARURE** a favor de **ENEMESIO ALVARADO FIGUEROA o ENEMECIO ALVARADO FIGUEROA** (según RENIEC) y **MARIA ELSA ROJAS MALAVER**, inscrita en el **Asiento N° 00003**; asimismo, la compraventa del 50% de la propiedad otorgada a favor de **GLICERIO HUAMAN RUIZ** inscrita en el **Asiento N° 00004**; de igual forma, la compraventa del 50% de acciones y derechos a favor de **MIRIAM ESTRELLA COTRINA ROMERO y NIWTON DEMETRIO TOLEDO CELIS**, inscrita en el **Asiento N° 00007**, así como la donación del 25% de acciones y derechos del inmueble otorgados a favor de la cotitular registral **MIRIAM ESTRELLA COTRINA ROMERO**, inscrita en el **Asiento N° 00008** de la Partida Electrónica N° **P01028584**,

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 y actual cotitular registral **BUENAVENTURO DE LA TORRES CARBAJAL o BUENAVENTURO DE LA TORRE CARBAJAL** (según RENIEC) y de la adjudicataria **MARISOL JESUS DE LA TORRE MARURE**, en mérito a los fundamentos expuestos en la presente resolución jefatural, respecto al predio ubicado en la **Manzana D, Lote 13, Barrio XIII, Sector F, 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° P01028584**, 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 **ENEMESIO ALVARADO FIGUEROA o ENEMECIO ALVARADO FIGUEROA** (según RENIEC) y **MARIA ELSA ROJAS MALAVER**, inscrita en el **Asiento N° 00003**, la compraventa otorgada a favor de **GLICERIO HUAMAN RUIZ** que versa inscrita en el **Asiento N° 00004**, la compraventa otorgada a favor de **MIRIAM ESTRELLA COTRINA ROMERO y NIWTON DEMETRIO TOLEDO CELIS**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00007** y la donación otorgada a favor de la cotitular registral **MIRIAM ESTRELLA COTRINA ROMERO**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00008** de la **Partida Electrónica N° P01028584**, respectivamente conforme a los considerandos de la presente.

**ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR** la cancelación del **Asiento 00006** de la Partida Electrónica N° **P01028584**, 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.**