

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



Abog. KELVIN ARTURO ALEJOS SILVA  
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **006**-2019-GRC/GGR-OGP-UAAP

Callao, **05 JUN 2019**

**VISTOS:**

La **Resolución Jefatural N° 418-2018-GRC/GGR-OGP-UAAP**, del **04 de junio de 2018**; los cargos de las notificaciones de fecha **25 de junio de 2018, 17, 18 y 20 de julio de 2018 y 4 de setiembre de 2018**; el **Informe Técnico Legal N° 372-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO**, del **12 de octubre de 2018**; 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 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 que inscriban las referidas resoluciones contractuales ante la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

Que, mediante la Ordenanza Regional N° 000010, publicada el 01 de enero del 2017, se modificaron a los artículos 66° y 82° del Texto Único Ordenado –TUO del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, ambos artículos referidos a las funciones desarrolladas por las Oficinas de Gestión Patrimonial y Acondicionamiento Territorial, respectivamente; y así mismo, se aprobó que la primera de las oficinas antes mencionadas dependa jerárquica y funcionalmente de la Gerencia General Regional;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado con **MARIA HAYDEE MAZZINI CASTILLO**, respecto del predio ubicado en la **Manzana E, Lote 4, Sector D, Barrio IX, 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° P01031291**, estableciéndose en la sexta cláusula 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*";



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abog. KELVIN ARTURO ALEJOS SILVA  
JEFE DE LA OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

006

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, visualizada la **Partida Registral N° P01031291** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del **Asiento 00003**, la transferencia del predio sub materia mediante contrato de compra venta celebrado con **GILMER ROMAN INGA PORRAS**; así mismo, versa en el **Asiento 00004**, la transferencia del predio sub materia mediante contrato de compra venta celebrado con **JOEL YONI CORONACION SURICHAQUI y SUSANA MARTINA PINEDA LEGUA**; de igual manera versa en el **Asiento 00005**, la transferencia del predio sub materia mediante contrato de compra venta celebrado con **OSCAR SEVERO FISCHER LOSTAUNAU**; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, asimismo se verifica que obra en autos la copia literal de la **Partida Registral N° 70532146** del Registro de Sucesión Intestada, rubro: Declaratoria de herederos, donde versa la inscripción de sucesión intestada de quien en vida fuera la adjudicataria **MARIA HAYDEE MAZZINI CASTILLO**, declarando como heredero del causante a su cónyuge supérstite **JORGE VICTORIANO VALVERDE NOGUEROL**;

Que, en ese sentido, con fecha **25 de junio de 2018, 17, 18, 20 de julio de 2018 y 4 de setiembre de 2018**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 418-2018-GRC/GGR-OGP-UAAP**, del **04 de junio de 2018**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a **JORGE VICTORIANO VALVERDE NOGUEROL** (heredero legal de la que en vida fuera la adjudicataria **MARIA HAYDEE MAZZINI CASTILLO**), **GILMER ROMAN INGA PORRAS**, **JOEL YONI CORONACION SURICHAQUI**, **SUSANA MARTINA PINEDA LEGUA**, y al actual titular registral **OSCAR SEVERO FISCHER LOSTAUNAU**; 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, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que el titular registral **OSCAR SEVERO FISCHER LOSTAUNAU**, presentó sus descargos a través de los escritos signados con **Hoja de Ruta N° SGR-014576**, de fecha **25 de junio de 2018** y **N° SGR-017866**, de fecha **07 de agosto de 2018**, argumentando lo siguiente: 1) que adquirió el predio sub materia mediante contrato de compra venta celebrado con los anteriores titulares registrales, por lo que se debe reconocer su derecho de propiedad; 2) que viene ocupando el predio sub materia en forma permanente y pacífica; 3) que se levante la carga al haberse cumplido con todos los requisitos conforme a Ley. Adjuntando como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Copia Literal de la Partida Registral N° P01031291, b) Documento Nacional de Identidad del recurrente, c) Testimonio de Compra Venta que otorgan **JOEL YONI CORONACION SURICHAQUI y SUSANA MARTINA PINEDA LEGUA** a favor de **OSCAR SEVERO FISCHER LOSTAUNAU**, d) Constancia de Vivencia de fecha 20 de junio de 2018 emitida por la Asociación de Vivienda La Unión, e) Reporte de pagos de EDELNOR, f) Recibo de Luz de fecha Febrero de 2018, g) Recibo de agua de fecha enero de 2018;

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;





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abog. **KELVIN ARTURO ALEJOS SILVA**  
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **006** -2019-GRC/GGR-OGP/UAAP

Que, así mismo vistos los medios probatorios presentados, se tiene que estos acreditan que el actual titular registral **OSCAR SEVERO FISCHER LOSTAUNAU**, es quien ejerce la posesión del predio sub materia; lo que guarda concordancia con el **Informe Técnico Legal N° 372-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO**, del **12 de octubre de 2018**, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro, que señala que con fecha **26 de septiembre de 2018**, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana E, Lote 4, Sector D, Barrio IX, Grupo Residencial 2**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio al mencionado 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 Técnico – Legal mencionada en el considerando precedente, se concluye que la que en vida fuera la adjudicataria **MARIA HAYDEE MAZZINI CASTILLO** (debidamente representada por su heredero legal), tuvo la titularidad del predio, así como la potestad para disponer del mismo, desde su adjudicación el 27 de setiembre de 1993, hasta la transferencia del bien a través de la compra venta celebrada con **GILMER ROMAN INGA PORRAS** el 28 de junio de 2002, así mismo, estos tuvieron la titularidad del predio y la potestad para disponer del mismo, desde su adquisición, hasta la transferencia del bien a través de la compra venta celebrada con **JOEL YONI CORONACION SURICHAQUI y SUSANA MARTINA PINEDA LEGUA** el 12 de agosto de 2011, siendo que estos tuvieron la titularidad del predio y la potestad para disponer del mismo, desde su adquisición, hasta la transferencia del bien a través de la compra venta celebrada con **OSCAR SEVERO FISCHER LOSTAUNAU** el 07 de noviembre de 2013;

Que, de lo expuesto en el considerando precedente, se precisa, 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, es 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 la que en vida fuera la adjudicataria **MARIA HAYDEE MAZZINI CASTILLO** (debidamente representada por su heredero legal), comprendiendo en sus efectos las inscripciones de Compra Venta que versan inscritos en los **Asientos 00003, 00004, 00005** de la **Partida Registral N° P01031291**;

Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el nuevo Texto Único Ordenado TUO del Reglamento de Organización y Funciones ROF del Gobierno Regional del Callao, aprobado con Ordenanza Regional N° 000001, de fecha 26 de enero de 2018, las normas glosadas, y la Resolución Gerencial General Regional N° 011-2017-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO/GGR de fecha 20 de enero de 2017, que encarga las responsabilidades administrativas de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial dependiente de la Gerencia General Regional;

**SE RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO: RECONOCER** el derecho de propiedad de la adjudicataria **MARIA HAYDEE MAZZINI CASTILLO** (debidamente representada por su sucesión intestada inscrita en la **Partida Registral N° 70532146** del Registro de Sucesión Intestada, rubro: Declaratoria de herederos); en mérito a los fundamentos expuestos en la presente Resolución Jefatural, respecto al predio ubicado en la **Manzana E, Lote 4, Sector D, Barrio IX, 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° P01031291**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.





006

**ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER** en los efectos del precitado Reconocimiento de Derecho de Propiedad, la compra venta celebrada con **GILMER ROMAN INGA PORRAS**, inscrita en el **Asiento 00003** de la **Partida Registral N° P01031291**, la compra venta celebrada con **JOEL YONI CORONACION SURICHAQUI y SUSANA MARTINA PINEDA LEGUA**, inscrita en el **Asiento 00004** de la **Partida Registral N° P01031291**, y la compra venta celebrada con **OSCAR SEVERO FISCHER LOSTAUNAU**, inscrita en el **Asiento 00005** de la referida Partida Registral.

**ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR** la cancelación del **Asiento 00006** de la **Partida Registral N° P01031291**, en el que obra inscrita la anotación preventiva.

**ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR**, se realice la notificación de la presente Resolución a los interesados intervinientes en este procedimiento, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándoles al efecto un plazo de 15 (quince) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la presente, conforme a lo previsto por el T.U.O de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

  
Gobierno Regional del Callao  
  
-----  
CPP Gobierno Regional Callao Caseros Parvulo  
JEFES DE OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
Y ALTERNATIVAS DE RESOLUCION DE CONFLICTOS

**ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**

  
-----  
**Abog. KELVIN ARTURO ALEJOS SILVA**  
**JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO**  
**GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**