



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 196 -2020-GRC/GGR-OGP

Callao, 20 FEB. 2020

**VISTOS:**

La **Resolución Jefatural N° 1779-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, del **19 de diciembre de 2012**; los cargos de las notificaciones de fechas **27 de noviembre de 2017**, **17 de enero de 2018** y las publicaciones en el Diario El Peruano y en el Diario El Callao ambos con fecha **28 de febrero de 2018**; el Informe de inspección técnica emitido por el profesional de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao, signado con el número **N° 026-2019-RCL**, de fecha **14 de noviembre de 2019**, el **Informe Técnico Legal N° 002-2020-GRC/GGR-OGP/UAAP/RCL-MPPCH**, de fecha **13 de enero de 2020**, y el **Informe N° 225-2020-GRC/GGR-OGP/UAAP** de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, de fecha **13 de enero de 2020**;

**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;

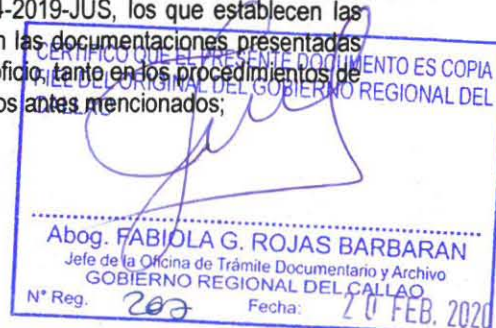
Que, a través del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

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, el numeral 6.2) del artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS de fecha 25 de enero de 2019, establece: "(...) los informes, dictámenes o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo";

Que, por tanto, de los medios probatorios aportados por las administradas se desprende que cumplen con lo establecido en la norma señalada en el párrafo precedente, por ende estando a lo establecido en los subnumerales 1.7) – Principio de Presunción de Veracidad, 1.11) – Principio de Verdad Material y 1.16) – Principio de Privilegios de Controles Posteriores del numeral 1) del artículo IV del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, los que establecen las consecuencias que de ella deriva en caso de comprobar fraude o falsedad en las documentaciones presentadas ante la entidad; por tanto, las entidades quedan obligadas a la verificación, de oficio, tanto en los procedimientos de aprobación automática o de evaluación previa; y al cumplimiento de los principios antes mencionados;



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 depende 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 **ROSA ELENA ESPINOZA MARIN**, respecto del predio ubicado en la **Manzana N, Lote 7, Grupo Residencial 7, Sector F, Barrio XII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01027798**, 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° P01027798** 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 otorgado a favor de **CARLOS CELSO TALAVERA RAMIREZ**; así mismo, versa en el **Asiento 00004**, la inscripción de sucesión intestada de quien en vida fuera el administrado **CARLOS CELSO TALAVERA RAMIREZ**, declarando como herederos legales a sus padres **LAZARO CELSO TALAVERA VALENZUELA** y **LIDIA RAMIREZ CISNEROS DE TALAVERA**; y en el **Asiento 00009** figura inscrita la transferencia del predio sub materia mediante contrato de compra venta otorgado a favor de **FLOR MARIBEL CHAHUAYO YAURI**; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido, con fechas **17 de enero de 2018** y **27 de noviembre de 2017**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 1779-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, del **19 de diciembre de 2012**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda; a la adjudicataria **ROSA ELENA ESPINOZA MARIN** y a los administrados **LAZARO CELSO TALAVERA VALENZUELA** y **LIDIA RAMIREZ CISNEROS DE TALAVERA** (herederos legales del administrado **CARLOS CELSO TALAVERA RAMIREZ**), 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



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

*[Handwritten Signature]*

Abog. **FABIOLA G. ROJAS BARBARAN**  
 Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

N° Reg. **207** Fecha: **20 FEB. 2020**



RESOLUCIÓN JEFATURA N.º **196** -2020-GRC/GGR-OGP

notificaciones que obran en autos; otorgándoles el plazo de quince (15) días calendarios, para la presentación de medios probatorios;

Que, asimismo a efectos de notificar la **Resolución Jefatural N.º 1779-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, del **19 de diciembre de 2012**, a la actual titular registral **FLOR MARIBEL CHAHUAYO YAURI**, en el domicilio signado en su Documento Nacional de Identidad, se verifico el Servicio de Consultas en Línea de RENIEC, sin embargo en los datos consignados no indica la dirección completa del domicilio, figurando solo como dirección Juan de Garay 1979 B. Pueyrredon – Córdoba, no señalando el país a donde notificar la mencionada resolución jefatural de inicio de procedimiento administrativo. 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 **28 de febrero de 2018**, en aplicación de lo establecido en el artículo 23º numeral 23.1 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N.º 004-2019-JUS;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que los administrados **LAZARO CELSO TALAVERA VALENZUELA** y **LIDIA RAMIREZ CISNEROS DE TALAVERA**, presentaron sus descargos a través de los escritos signados con **Hoja de Ruta N.º SGR-008616**, de fecha **15 de abril de 2013** y **Hoja de Ruta N.º SGR-021590**, de fecha **29 de agosto de 2013**, argumentando lo siguiente: 1) que se excluya del presente procedimiento al predio sub materia porque la venta realizada a su causante se produjo fuera del periodo de prohibición prevista en la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, 2) que la compra venta se realizó bajo la fe pública registral, 3) que el predio sub materia se encontraba libre de todo gravamen y sin ninguna carga, 4) que la Resolución Jefatural N.º 1779-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, no se encuentra arreglada a Ley por lo que solicita la nulidad de la referida resolución jefatural. Adjuntando como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad de los recurrentes, b) Copia Literal de la Partida Registral N.º P01027798, c) Constancia de Posesión de fecha 18 de noviembre de 2012 emitida por la Corte Superior de Justicia del Callao – Juzgado de Paz, d) Carta N.º 166-2009-GRC/GA/JPECP de fecha 29 de enero de 2009, e) Carta N.º 122-2009-GRC/GA/JPECP de fecha 22 de enero de 2009;

Que, asimismo de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que la actual titular registral **FLOR MARIBEL CHAHUAYO YAURI**, presento sus descargos a través de la **Hoja de Ruta N.º SGR-002952**, de fecha **05 de febrero de 2018**, argumentando lo siguiente: 1) que se excluya del presente procedimiento al predio en mención porque la compra venta se produjo fuera del periodo de prohibición prevista en la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, 2) que adquirió el predio sub materia mediante contrato de compra venta e inscrito a su favor el 08 de marzo de 2016 conforme se aprecia en la Partida Registral N.º P01027798, 3) que la cláusula sexta del contrato de adjudicación data desde el 27 de septiembre de 1993, esto es hace más de 24 años, en consecuencia, esta cláusula no está vigente al haber prescrito de puro derecho, de conformidad a lo señalado en el artículo 2001 del código civil. Adjuntando como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad de la recurrente, b) Copia Literal de la Partida Registral N.º P01027798, c) Constancia de Vivencia de fecha 29 de enero de 2018 emitida por la Corte Superior de Justicia de Ventanilla – Juzgado de Paz, d) Testimonio de Escritura Pública de Compra Venta a favor de la recurrente, e) Recibo de pago de arbitrios municipales e impuesto predial del año 2018 emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, f) Recibo de pago de Enel de fecha agosto de 2017, g) Recibo de pago de Sedapal de fecha enero de 2018, h) 03 Declaraciones Juradas de fecha 02 de febrero de 2018;

Que, de igual manera se verifico en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, que la administrada **ROSA ELENA ESPINOZA MARIN**, presento sus descargos a través de la **Hoja de Ruta N.º SGR-**



**003194 y Hoja de Ruta N° SGR-003193**, ambas de fecha **07 de febrero de 2018**, argumentando lo siguiente: 1) que interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 1779-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, debido a que el referido acto administrativo es arbitrario e ilegal y asimismo se ha tornado en inejecutable a su parte, 2) que ha cumplido cabalmente con todos los supuestos contenidos en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, 3) que la recurrente concluyó antes del término de los tres años con la habilitación urbana construyendo una vivienda en la cual habito, 4) que no subdividió el predio adjudicado y que construyo respetando la zonificación y uso del terreno, 5) asimismo solicita la pérdida de ejecutoriedad de la Resolución Jefatural N° 1779-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP de fecha 19 de diciembre de 2012, al no impulsarse oportunamente las actuaciones correspondientes para su ejecución habiendo transcurrido en exceso el plazo prescrito en la Ley N° 27444;

Que, de la evaluación de los escritos presentados por los recurrentes, 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, así mismo vistos los medios probatorios presentados, se tiene que estos acreditan que la actual titular registral **FLOR MARIBEL CHAHUAYO YAURI**, es quien ejerce la posesión del predio sub materia; lo que guarda concordancia con el informe de inspección técnica emitido por el profesional adscrito a la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao, signado con el número **N° 026-2019-RCL**, de fecha **14 de noviembre de 2019**; en el cual señala que con fecha **18 de octubre de 2019**, se procedió a realizar la inspección técnica en el predio ubicado en la **Manzana N, Lote 7, Grupo Residencial 7, Sector F, Barrio XII**, 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 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 Técnica mencionada en el considerando precedente, se concluye que la adjudicataria **ROSA ELENA ESPINOZA MARIN**, 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 quien en vida fuera el administrado **CARLOS CELSO TALAVERA RAMIREZ**, asimismo los administrados **LAZARO CELSO TALAVERA VALENZUELA y LIDIA RAMIREZ CISNEROS DE TALAVERA** (herederos legales del administrado **CARLOS CELSO TALAVERA RAMIREZ**) tuvieron la titularidad del predio, así como la potestad para disponer del mismo, desde su adquisición hasta la transferencia del bien a través de la compraventa celebrada con la actual titular registral **FLOR MARIBEL CHAHUAYO YAURI**;

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, 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-IJUS, que hace referencia a los Principios del procedimiento administrativo, resulta pertinente proceder al **Reconocimiento de Derecho de Propiedad** de la adjudicataria inscrita en el **Asiento N° 00001** de la **Partida**





RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **196** -2020-GRC/GGR-OGP

Registral N° P01027798, comprendiendo en sus efectos las inscripciones que versan en los Asientos N° 00003, 00004 y 00009 de la mencionada Partida Registral;

Que, mediante Informe Técnico Legal N° 002-2020-GRC/GGR-OGP/UAAP/RCL-MPPCH de fecha 13 de enero de 2020, los profesionales adscritos a la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial, señalan que tomando como base los hallazgos recogidos en el Informe N° 026-2019-RCL de fecha 14 de noviembre de 2019, concluyen y recomiendan que es procedente el Reconocimiento de Derecho de Propiedad de la adjudicataria ROSA ELENA ESPINOZA MARIN, comprendiendo en sus efectos la compra venta inscrita en el Asiento 00003, la sucesión intestada inscrita en el Asiento 00004 y la compra venta inscrita en el Asiento 00009 de la Partida Registral N° P01027798, asimismo con el Informe N° 225-2020-GRC/GGR-OGP/UAAP de fecha 13 de enero de 2020, el Encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial da su conformidad al informe técnico legal precitado, procediendo a correr traslado del mismo a la Oficina de Gestión Patrimonial, a fin de que está en uso de sus atribuciones, emita el acto administrativo correspondiente;

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. En consecuencia, estando a lo expuesto está facultado para emitir resoluciones, y con la visación de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, de la Resolución Gerencial General Regional N° 006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR de fecha 19 de enero de 2017;

**SE RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO: RECONOCER** el derecho de propiedad de la adjudicataria ROSA ELENA ESPINOZA MARIN; en mérito a los fundamentos expuestos en la presente Resolución Jefatural, respecto al predio ubicado en la Manzana N, Lote 7, Grupo Residencial 7, Sector F, Barrio XII, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N° P01027798, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER** en los efectos del precitado Reconocimiento de Derecho de Propiedad, los actos jurídicos que versan inscritos en los Asientos N° 00003, N° 00004 y N° 00009 de la Partida Registral N° P01027798.

**ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR** la cancelación del Asiento 00005 de la Partida Registral N° P01027798, en el que obra inscrita la anotación preventiva.

**ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR**, se realice la notificación de la presente Resolución a los administrados intervinientes en el presente procedimiento administrativo, con el Informe Técnico Legal N° 002-2020-GRC/GGR-OGP/UAAP/RCL-MPPCH de fecha 13 de enero de 2020, y el Informe N° 225-2020-GRC/GGR-OGP/UAAP de fecha 13 de enero de 2020, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándoles al efecto un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la presente, conforme a lo previsto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS, y publíquese la misma en la Página Web Institucional, cuya dirección electrónica es: [www.regioncallao.gob.pe](http://www.regioncallao.gob.pe).

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

LIC. ANGELICA R. RIOS RAMIREZ  
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. FABIOLA G. ROJAS BARBARAN  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

N° Reg. 207 Fecha: 20 FEB 2020

