



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

Abog. Zorka Carrido Millan  
JEFA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Rori 137 Fecha 17 FEB. 2022

## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 037 -2022-GRC/GGR-OGP

Callao, 17 FEB. 2022

### VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1710-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 22 de noviembre de 2012; el Informe Técnico Legal N° 018-2022-GRC/GGR-OGP/UAAP/RCL-MPPCH, de fecha 02 de febrero de 2022; y el Informe N° 079-2022-GRC/GGR-OGP/UAAP de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, de fecha 02 de febrero de 2022;

### 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 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 septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado con **MARIO GUERRA LUCHO y SILVIA CABANILLAS CUEVA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana A, Lote 17, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01025970**, 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° P01025970** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que versa inscrita en el **Asiento 00002**, la transferencia del predio sub materia mediante compra venta otorgada a favor de **MARIA AGUEDITA GUERRA LUCHO**, asimismo versa inscrita en el **Asiento 00004**, la rectificación de compraventa (rectificación de la calidad del bien) del predio submateria, entendiéndose que se trata de un bien social, siendo su propietaria la sociedad conyugal conformada por **MARIA AGUEDITA GUERRA LUCHO y DANIEL LUCAS VILLANUEVA BONIFACIO**, asimismo versa inscrita en el **Asiento 00005**, la transferencia del predio sub materia mediante compra venta otorgada a favor de **YOSET RAMOS ALCANTARA**; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, cabe señalar sobre el nombre de los adjudicatarios del predio sub materia, que estos se encuentran consignados en la **Partida Registral N° P01025970**, como **MARIO GUERRA LUCHO y SILVIA CABANILLAS CUEVA**, no obstante se observa también que los nombres de los referidos adjudicatarios, se encuentran consignados en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC), como **MARIO MARIN GUERRA LUCHO y SILVIA IRIS CABANILLAS CUEVA**, tratándose en ambos casos de las mismas personas; por lo que el presente procedimiento se llevará a cabo en relación a ambos nombres;

Que, en ese sentido con fechas **17 y 19 de diciembre de 2015, 25 de febrero de 2016 y 14 de octubre de 2021**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 1710-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **22 de noviembre de 2012**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a los adjudicatarios **MARIO GUERRA LUCHO o MARIO MARIN GUERRA LUCHO (según RENIEC) y SILVIA CABANILLAS CUEVA o SILVIA IRIS CABANILLAS CUEVA (según RENIEC)**, a los administrados **MARIA AGUEDITA GUERRA LUCHO y DANIEL LUCAS VILLANUEVA BONIFACIO**, y al actual titular registral **YOSET RAMOS ALCANTARA**, 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; otorgándose 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 administrada **MARIA AGUEDITA GUERRA LUCHO**, se apersono al presente procedimiento a través de los escritos signados con **Hoja de Ruta N° SGR-015515**, de fecha 01 de julio de 2015 y **Hoja de Ruta N° SGR-030888**, de fecha 30 de diciembre de 2015, respectivamente, solicitando levantamiento

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

Abog. Zoraya Carrido Millan  
JEFA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
R.º. 137 Fecha 09 FEB. 2022





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

Abog. Zorka Carrido Millan  
JEFE DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Roj. 137 Fecha 17 FEB. 2022

## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 037-2022-GRC/GGR-OGP

de carga y reconocimiento como propietaria, adjuntando como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Copia Literal de la Partida N° P01025970, b) DNI de la recurrente, c) Recibos de pago de impuestos prediales y arbitrios municipales años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, d) Recibo de luz de fechas enero de 2007, octubre 2008, diciembre 2010, agosto de 2011, noviembre 2012, abril 2013 y mayo 2015, e) Recibos de agua de fechas noviembre de 2011, noviembre 2014 y enero 2015;

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, vistos los medios probatorios presentados y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 11° del Reglamento de la Ley Nro. 28703, se procedió a realizar inspección técnica inopinada en el predio inscrito en la **Partida Registral N° P01025970**; emitiéndose el **Informe Técnico N° 007-2022-GRC/GGR-OGP-UAAP-RCL**, de fecha **11 de enero del 2022**, realizado por el profesional adscrito a la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao; en el cual señala que con fecha **07 de enero de 2022**, se procedió a realizar la inspección técnica en el predio ubicado en la **Manzana A, Lote 17, Sector E, Barrio XI, 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 al actual titular registral **YOSET RAMOS ALCANTARA**, 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 los adjudicatarios **MARIO GUERRA LUCHO o MARIO MARIN GUERRA LUCHO (según RENIEC) y SILVIA CABANILLAS CUEVA o SILVIA IRIS CABANILLAS CUEVA (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 del bien mediante compra venta otorgada a favor de los administrados **MARIA AGUEDITA GUERRA LUCHO y DANIEL LUCAS VILLANUEVA BONIFACIO**, asimismo estos tuvieron la titularidad del predio así como la potestad para disponer del mismo, a través de la compra venta celebrada con el actual titular registral **YOSET RAMOS ALCANTARA**;

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 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 los adjudicatarios inscritos en el Asiento N° 00001 de la Partida Registral N° P01025970, comprendiendo en sus efectos la compra venta inscrita en el Asiento N° 00002 y su respectiva rectificación inscrita en el Asiento N° 00004 y la compra venta inscrita en el Asiento N° 00005 de la mencionada Partida Registral;

Que, mediante Informe Técnico Legal N° 018-2022-GRC/GGR-OGP/UAAP/RCL-MPPCH de fecha 02 de febrero de 2022, 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 Técnico N° 007-2022-GRC/GGR-OGP-UAAP-RCL, de fecha 11 de enero del 2022, concluyen y recomiendan que es procedente el Reconocimiento de Derecho de Propiedad de los adjudicatarios MARIO GUERRA LUCHO o MARIO MARIN GUERRA LUCHO (según RENIEC) y SILVIA CABANILLAS CUEVA o SILVIA IRIS CABANILLAS CUEVA (según RENIEC), comprendiendo en sus efectos la compra venta y su respectiva rectificación otorgada a favor de los administrados MARIA AGUEDITA GUERRA LUCHO y DANIEL LUCAS VILLANUEVA BONIFACIO, que versa inscrita en el Asiento N° 00002 y Asiento N° 00004, así como la compra venta otorgada a favor del actual titular registral YOSET RAMOS ALCANTARA, que versa inscrita en el Asiento N° 00005 de la Partida Registral N° P01025970, respectivamente, asimismo con el Informe N° 079-2022-GRC/GGR-OGP/UAAP de fecha 02 de febrero de 2022, el Encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial da su conformidad al informe técnico legal precitado y lo hace suyo, procediendo a elevar el 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, y la Resolución Ejecutiva Regional N° 066-2021, de fecha 25 de marzo de 2021, 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 Adquisición y Administración Patrimonial, de acuerdo a 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 los adjudicatarios MARIO GUERRA LUCHO o MARIO MARIN GUERRA LUCHO (según RENIEC) y SILVIA CABANILLAS CUEVA o SILVIA IRIS CABANILLAS CUEVA (según RENIEC); en mérito a los fundamentos expuestos en la presente Resolución Jefatural, respecto al predio ubicado en la **Manzana A, Lote 17, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01025970**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** COMPRENDER en los efectos del precitado Reconocimiento de Derecho de Propiedad, la compra venta y su respectiva rectificación otorgada a favor de los administrados MARIA AGUEDITA GUERRA LUCHO y DANIEL LUCAS VILLANUEVA BONIFACIO, que versan inscritos en el Asiento N° 00002 y Asiento N° 00004, y la compra venta otorgada a favor del actual titular registral YOSET RAMOS ALCANTARA, que versa inscrita en el Asiento N° 00005 de la Partida Registral N° P01025970, respectivamente.

**ARTÍCULO TERCERO:** ORDENAR la cancelación del Asiento 00003 de la Partida Registral N° P01025970, 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, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándoles al efecto un plazo de

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

Abog. Zoilka Carrido Millan  
JEFE DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Fecha 17 FEB. 2022

Rev 137



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **037** -2022-GRC/GGR-OGP

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.**

GUBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
  
Dña. Gladys Celeste Valdivia Collado  
Jefa de la Oficina de Gestión Patrimonial

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
REGIONAL DEL CALLAO  
.....  
Abog. Zorka Carrido Millan  
JEFA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Reg 137..... Fecha 17 FEB. 2022