



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

Abog. Zorka Garrido Millan  
JEFA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Reg. 185 Fecha

28 FEB. 2022

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **057** -2022-GRC/GGR-OGP

Callao, 28 FEB. 2022

**VISTOS:**

La Resolución Gerencial General Regional N° 146-2021- Gobierno Regional del Callao – GGR. del 09 de junio del 2021, la Resolución Jefatural N° 1172-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 09 de agosto del 2012; el Informe Legal N° 002-2022-GRC/GGR-OGP/UAAP/JCELF; y el Informe N° 0032-2022-GRC/GGR-OGP/UAAP de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, ambos de fecha 24 de enero del 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 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, con fecha 09 de junio del 2021, el Superior en Grado, ha emitido la **Resolución Gerencial General Regional N° 146-2021 Gobierno Regional del Callao-GGR**, que RESUELVE: DECLARAR la NULIDAD de Oficio de la Resolución Jefatural N° 287-2020-GRC/GGR-OGP de fecha 23 de septiembre del año 2020, debiendo retrotraerse el Procedimiento Administrativo hasta la etapa de la evaluación de descargo presentado por el BANCO DE MATERIALES S.A.C. en Liquidación, mediante la **Hoja de Ruta N° SGR-012473** de fecha 31 de mayo del 2018, sobre la Resolución Jefatural N° 1172-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP del 09 de agosto del 2012, por las razones expuestas en la parte considerativa de la mencionada Resolución;

Que, dando cumplimiento a lo ordenado en el párrafo precedente, es menester evaluar en extenso toda la documentación que obra en autos, en este sentido se tiene que a través de la **Hoja de Ruta N° SGR-011259 del 15 de mayo del 2018**, el Adjudicatario **OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR**, presenta un escrito, señalando que cumple el mandato respecto de la Resolución Jefatural N° 1172-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP del 09 de agosto del 2012, adjuntando Recibo de Agua extendido por SEDAPAL, de fecha 15 de mayo del 2018, Recibo de Luz extendido por ENEL, de fecha Febrero del 2018 y Recibo por Arbitrios Municipales, correspondiente al año 2018, en los que se aprecia que están consignados a nombre del presentante, en la dirección del predio, materia de Litis sito en la Manzana F, Lote 10, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 2, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y a través de la **Hoja de Ruta N° SGR-011815 del 21 de mayo del 2018**, solicita se levante la Anotación Preventiva inscrita en el Asiento N° 00003, de la Partida Registral N° P01029393;

Que, evaluando el descargo presentado por el BANCO DE MATERIALES S.A.C. en Liquidación, mediante la **Hoja de Ruta N° SGR-012473**, efectivamente se tiene que la **Carta N° 136-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP de fecha 14 de mayo del 2018**, no especificó en mérito a qué se le comprendió a la Institución Financiera, debiendo haber sido lo correcto, mencionar que la finalidad era para que tome conocimiento del Procedimiento Administrativo iniciado, respecto únicamente de su acreencia, sin que esto signifique que se afectará la Hipoteca inscrita; por lo que una vez, aclarado el fin de la notificación, no es de recibo la argumentación sobre prescripción y nulidad expuestas;

Que, se tiene en autos el **Informe Técnico Legal N° 268-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO de fecha 02 de julio del 2018**, en el que se señala en su numeral 3.2.3: "*Siendo así, por la verificación objetiva de la documentación obrante en autos, se desprende la existencia del respecto del Acta de Inspección Técnica del 08 de junio del 2018, que da cuenta que en la fecha indicada se pudo corroborar que el inmueble está ocupado por OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR (actual titular inscrito del predio), quien abarca el inmueble en su totalidad, dándole uso de vivienda, desde el año 2010, según lo consignado en el Acta mencionada, (...)*". **CONCLUYENDO** que existe la motivación suficiente para sustentar el Acto Administrativo (...), por cuanto se ha corroborado que el inmueble se encuentra ocupado por el titular actual del inmueble, lo que conlleva a su reconocimiento intrínseco; **RECOMENDANDO** el reconocimiento administrativo del ocupante del inmueble;

Que, a fs. 90, obra en autos la **Hoja de Ruta N° SGR-016112, de fecha 12 de julio del 2018**, conteniendo un escrito en el que la persona de NORMA DAVILA GARCÍA identificada con DNI N° 06059382, solicita SUSPENDER LA RATIFICACION DE PROPIEDAD y NUEVA INSPECCION, adjuntando a su escrito copia literal de la Partida N° P01029393, cinco (05) Declaraciones Juradas, que señalan que OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR (titular registral) no vive ni ha vivido en el lote de terreno materia de litis; al respecto, se tiene que, si bien es cierto, la señora NORMA DAVILA GARCÍA, firma como Secretaria General del Asentamiento Humano "06 de diciembre", no existe en autos documento cierto, que alguno de los administrados con legitimidad para obrar, le otorgue poder especial, para actuar en el presente procedimiento administrativo, consecuentemente no debe ser de recibo el escrito, al no ser parte del mismo, sin perjuicio de lo cual, se valoraran los anexos en la medida de su pertinencia;





CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
REGIONAL DEL CALLAO  
ABOG. ZORBA GATTIDO MILLAN  
JEFE DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Reg. 198 Fecha

28 FEB. 2022

## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 057 -2022-GRC/GGR-OGP

Que, a fs. 103 a 106, obra nuevo Informe Técnico Legal N° 385-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/WRSY-EAVH, de fecha 13 de diciembre del 2018, mismo que contradictoriamente al Informe Técnico Legal N° 268-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO de fecha 02 de julio del 2018, CONCLUYE, que existe la motivación suficiente para sustentar el Acto Administrativo, que resuelva declarar la resolución del contrato de adjudicación, entre el Estado y OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR, respecto del predio sub materia, al haber encontrado a terceros en posesión del mismo;

Que, a fs. 108 a 112, obra el Informe N° 028-2019-RCL, de fecha 14 de noviembre del 2019, en el que concluye que se encontró en posesión del predio a los señores NESTOR FAUSTINO ROJAS PUERTA y LILIANA CAROLINA MONTOYA LEON, quienes manifiestan que se encontraban en posesión continua del predio desde el año 2017, no precisando la modalidad de transferencia, presentando una Constancia de Vivencia, emitido por su Junta Directiva;

Que a fs. 114 a 124, se tiene nuevo Informe Técnico N° 036-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-RCL, de fecha 13 de marzo del 2020, que concluye de igual forma a lo señalado en el párrafo precedente " que se encontró en posesión del predio a los señores NESTOR FAUSTINO ROJAS PUERTA y LILIANA CAROLINA MONTOYA LEON, quienes manifiestan que se encontraban en posesión continua del predio desde el año 2017, no precisando la modalidad de transferencia", presentando una Constancia de Vivencia, emitido por la Municipalidad Provincial del Callao, información que deberá ser tomada en cuenta de manera referencial;

Que a fs. 170 al 188, obra la Hoja de Ruta N° SGR-011340, de fecha 23 de julio del 2020, que contiene el escrito presentado por LILIANA CAROLINA MONTOYA LEON, solicitando continuar con la reversión del lote materia de litis, adjuntando copias de cuatro Constancias de Posesión otorgadas por la Municipalidad del Callao, una Constancia de vivencia otorgada por la secretaria del Asentamiento Humano "06 de diciembre", Registro de Padrón de Moradores, dos declaraciones juradas, Copia de su DNI; de la evaluación de la Partida Registral y de autos se tiene que la solicitante, no es parte del presente procedimiento administrativo, por lo tanto no tiene legitimidad para obrar, sin perjuicio de lo cual, los anexos presentados deberán tenerse en cuenta en la medida de su pertinencia;

Que, a fs. 125 a 135, obra otro Informe Técnico N° 041-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-RCL, de fecha 11 de setiembre del 2020, que concluye de igual forma a lo señalado en el párrafo precedente " que se encontró en posesión del predio a los señores NESTOR FAUSTINO ROJAS PUERTA y LILIANA CAROLINA MONTOYA LEON, quienes manifiestan que se encontraban en posesión continua del predio desde el año 2017, no precisando la modalidad de transferencia", presentando una Constancia de Vivencia, emitido por la Municipalidad Provincial del Callao;

Que, atendiendo a los Principios del Procedimiento Administrativo prescritos en el Artículo IV del Texto Único de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, 1.4., Principio de Razonabilidad, 1.5., Principio de Imparcialidad, 1.7., Principio de presunción de veracidad, 1.8., Principio de Buena fe procedimental, 1.11., Principio de verdad material, 1.15., Principio de predictibilidad o de confianza legítima.- "La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes, información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles a obtener; (...).";

Que, con fecha 25 de mayo del 2021, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-008173, el Adjudicatario y actual titular registral, interpone Recurso de Reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 287-2020-GRC/GGR-OGP de fecha 23 de setiembre del año 2020, adjuntando para el efecto, Copia de su DNI, Estado de Cuenta Corriente del Impuesto Predial y arbitrios desde el año 1993 hasta el año 2020, visado por la Municipalidad Distrital de Ventanilla,



Copia simple de la Orden de Trabajo – Ejecución N° 365723 emitido por EDELNOR, para la instalación del servicio eléctrico en el año 2008, copia simple del compromiso de ejecución de obra, conexiones domiciliarias, reconocimiento de deuda y facilidad de pago N° 034264 suscrito con SEDAPAL en el año 2016, Reporte histórico de pagos por el servicio de agua y alcantarillado, con los consumos desde el año 2017 hasta el año 2020, reporte de facturaciones por el servicio de electricidad, emitido por EDELNOR, desde el 2009 hasta el 2021, recibos de pago del crédito hipotecario desde el 2008 al 2015, copia de contrato de arrendamiento del 2019, declaración jurada del Impuesto Predial del año 1993, visado por la Municipalidad de Ventanilla, entre otros; estando a la nulidad de Oficio emitida a través de la Resolución Gerencial General Regional N° 146-2021 Gobierno Regional del Callao-GGR con fecha 09 de junio del 2021, carece de sentido pronunciarse sobre el fondo, sin embargo, es menester tener en cuenta los anexos en lo que corresponda;

Que, evaluando la documentación anexada por el Adjudicatario y titular registral OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR, se tiene que del Estado de Cuenta Corriente emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, se desprende que desde el año 1993 al 2020 inclusive, éste figura como contribuyente, respecto del predio materia de litis, sito en la manzana F, Lote 10, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 2, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla; que la copia simple de la Orden de Trabajo – Ejecución N° 365723 emitido por EDELNOR, para la instalación del servicio eléctrico en el año 2008, es ilegible, por lo que no es posible pronunciarse; que la demás documentación mencionada en el párrafo precedente, consigna el nombre de OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR y como dirección la del predio sub materia; que de los Boucher aparejados se puede colegir que ha venido pagando su crédito hipotecario al Banco de Materiales; que del Contrato de arrendamiento, adjunto se podría colegir que desde el 05 de febrero del 2019, el adjudicatario dio en alquiler el predio, presumiéndose cierto el referido contrato, de la observación de las firmas que obran en el propio documento y en la copia de los DNI, pudiendo ser objeto de revisión;

Que, evaluando los Informes Técnicos de diciembre del 2018; 14 de noviembre del 2019; 13 de marzo y del 11 de setiembre del 2020, se tiene que no existe un sustento para las Inspecciones Técnicas que los sustentan; deviniendo en sobreabundantes; por otro lado se observa que, las personas que se encontraron en posesión, refieren que tienen esa condición, desde el año 2017, sin embargo, obra en autos Constancias de Posesión de los años 2010, 2014, 2016, a nombre de MONTOYA LEON LILIANA CAROLINA, lo que no se condice con lo expuesto ante los funcionarios del Gobierno Regional;

Que, estando al Contrato de Adjudicación celebrado el 27 de setiembre del año 1993, entre el Estado con OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR, respecto del predio ubicado en la **Manzana F, Lote 10, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 2**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao e inscrito en la Partida Registral N° **P01029393**, 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° P01029393**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que en el **Asiento 00002**, se encuentra inscrita una **HIPOTECA** a favor del **BANCO DE MATERIALES S.A.C.**, razón por la cual, la mencionada Entidad Financiera, corresponde notificársele del presente procedimiento administrativo, únicamente respecto de su acreencia;

Que, mediante **Informe Legal N° 002-2021-GRC/GGR-OGP/UAAP/JCEL**F de fecha **24 de enero del 2022**, el Abogado Especialista en Bienes Estatales I, de la Oficina de Gestión Patrimonial, señala que tomando como base la Resolución Gerencial General Regional N° 146-2021 Gobierno Regional del Callao-GGR del 09 de junio del 2021 y la evaluación de la documentación contenida en autos, concluye y recomienda que es procedente **RECONOCER** el Derecho de Propiedad del adjudicatario **OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR**, respecto del predio ubicado en la **Manzana F, Lote 10, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 2**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao e inscrito en la Partida Registral N° **P01029393**, asimismo con el **Informe N° 0032-2022-GRC/GGR-**





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

Abog. Zorka Garrido Millan  
JEFA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Reg. 1800 Fecha

28 FEB. 2022

## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 057 -2022-GRC/GGR-OGP

OGP/UAAP de fecha 24 de enero del 2022, el Encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial da su conformidad al Informe 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 del 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 del adjudicatario OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR, respecto del predio ubicado en la **Manzana F, Lote 10, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 2**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao e inscrito en la Partida Registral N° P01029393, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** los efectos del precitado Reconocimiento de Derecho de Propiedad, al **BANCO DE MATERIALES S.A.C.**, al figurar una Hipoteca a su favor, inscrita en el **Asiento N° 00002** de la **Partida Registral N° P01029393**.

**ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR** la cancelación del **Asiento 00002** de la **Partida Registral N° P01029393**, 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 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

Arq. Gladys Celeste Valdivia Collado  
Jefa(e) de la Oficina de Gestión Patrimonial

