



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. ....469..... Fecha 30 MAR. 2022

## RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 143 -2022-GRC/GGR-OGP

Callao,

30 MAR. 2022

### VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 1172-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 09 de agosto del 2012; la Resolución Jefatural Nº 531-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 16 de abril del 2012; el Informe Técnico Legal Nº 055-2022-GRC/GGR-OGP/UAAP/JCELF-ATM y el Informe Nº 0412-2022-GRC/GGR-OGP/UAAP de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, ambos de fecha 28 de marzo del 2022;

### CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley Nº 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 Nº 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley Nº 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 Nº 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 11º del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley Nº 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 Nº 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 Nº 020-2016-VIVIENDA, modificó el artículo 13º del Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, reglamento de la Ley Nº 28703, así mismo incorporó el artículo 13-Aº 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 Nº 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 Nº 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 70º





Abog. Zorka Garrido Millan  
JEFA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Reg. 469 Fecha 3 MAR. 2022

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, de la evaluación del Expediente, se tiene que el 27 de setiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado con **FLAVIO CCALLA RODRIGUEZ**, respecto del predio ubicado en la **Manzana B, Lote 10, Grupo Residencial 2, Barrio XIV, Sector G**, 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° **P01029314**, 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, estando a que la **Resolución Jefatural N° 1172-2012-GRC/GA-OGP**, del **19 de enero del 2012**, declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato contra los adjudicatarios originarios y los titulares registrales, respecto de los predios, cuyas partidas registrales se indican en el denominado Anexo I, siendo que en el caso específico el Ítem 53, se procedió a notificar al adjudicatario **FLAVIO CCALLA RODRIGUEZ**; con fecha 20 de agosto del 2015, 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; asimismo, en salvaguarda de su derecho de crédito, al figurar inscrita una Hipoteca a su favor, de fecha 11 de diciembre del 2012, con **Carta N° 1700-2021-GRC/GGR/OGP del 06 de diciembre del 2021**, se procedió a notificar al Banco de Materiales S.A.C., otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, para que se pronuncie respecto de su acreencia;

Que, de la revisión del Expediente y del Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que el adjudicatario **FLAVIO CCALLA RODRIGUEZ**, presento un escrito, contenido en la **Hoja de Ruta N° SGR-012305**, de fecha 26 de mayo del 2015, solicitando el Levantamiento de la Inscripción de la Anotación Preventiva, que pesa sobre el predio materia de Litis, adjuntando para el efecto, una serie de documentos que pretenderían demostrar el cumplimiento de las cláusulas contenidas en su Contrato de Adjudicación, tales como copia simple del mismo, un recibo de pago de EDELNOR, correspondiente al mes de mayo del 2015, a nombre del adjudicatario, respecto del predio Sub materia; asimismo, con fecha 04 de setiembre del 2015, presenta nuevo escrito, solicitando reconocimiento de derecho de propiedad, contenido en la Hoja de Ruta N° SGR-020856, en la que a su vez anexa copia de la ADDENDUM del Contrato de Crédito N° 54015829-BM, un calendario de pagos, relacionado con la Hipoteca entregada en garantía, copia de un contrato regular de suministro eléctrico, firmado entre EDELNOR y el Adjudicatario **FLAVIO CCALLA RODRIGUEZ**, a realizarse en el predio sub materia, de fecha 07 de abril del 2008, recibo de pago de EDELNOR, correspondiente al mes de agosto del 2015, también a nombre del adjudicatario, respecto del mismo predio, vistas fotográficas de la fachada, de la puerta de ingreso, del interior del inmueble; adicionalmente se tiene la Hoja de Ruta N° SGR-026789, de fecha 28 de diciembre del 2021, presentada por el Banco de Materiales S.A.C. en liquidación, adjuntando el calendario de pagos de la Hipoteca, que obra inscrita en el **Asiento N° 00003**, de la **Partida Registral N° P01029314**, que vencerían el 30 de marzo del año 2023, lo que confirmaría el compromiso económica a que se refiere el administrado, siendo esta una obligación personalísima, sin embargo para efectos del presente procedimiento, junto con la evaluación de todos los anexos, se colige que el adjudicatario y titular registral ha cumplido con las cláusulas contenidas en el contrato de adjudicación;

Que, de la Inspección Técnica, realizada el 02 de marzo del 2022, se ha motivado el **Informe Técnico N° 013-2022-GRC/GGR-OGP/UAAP-ATM del 11 de marzo del 2022**, donde se da cuenta que el inmueble se encontraba ocupado por el adjudicatario **FLAVIO CCALLA RODRIGUEZ**, indicando que el estado de conservación de la







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

Abog. Zorka Garrido Millan  
JEFE DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Reg. .... Fecha 3-0-MAR-2022

## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 143 -2022-GRC/GGR-OGP

edificación se determina como regular, observándose que la situación del lote es Construida y de tipo mixto, ocupando todo el lote en uso de vivienda, cuyas características son paredes de ladrillo y concreto, techo de Eternit y piso de cemento, contando con servicios de energía eléctrica, de agua potable, de desagüe y de alumbrado público, constituyendo este un medio de prueba que confirmaría lo anteriormente expuesto;

Que, al amparo del Principio de informalismo, al Principio de presunción de veracidad y al Principio de buena fe procedimental, a fin de no afectar el derecho de los administrados, exigiendo el cumplimiento de aspectos formales y no afectándose el derecho de terceros, así como, a la obligación administrativa de presumirse ciertos los documentos y las declaraciones de los administrados, se presume cierto lo afirmado por el administrado, en lo que corresponda, mencionándose expresamente que se admite prueba en contrario;

Que, valorados en conjunto los medios probatorios presentados, se tiene que estos sin lugar a dudas, acreditarían que el adjudicatario primigenio y a la vez titular registral **FLAVIO CCALLA RODRIGUEZ**, ejerció y ejerce la posesión del predio sub materia; lo que guarda concordancia con el Informe Técnico, emitido por el profesional adscrito a la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao, basado en la inspección técnica realizada, en el predio ubicado en la **Manzana B, Lote 10, Grupo Residencial 2, Barrio XIV, Sector G**, 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° **P01029314**, habiéndose encontrado en posesión del predio al mencionado adjudicatario y titular registral, quien ha ocupado el predio en su totalidad, para fines de vivienda;

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 adjudicado sea revertido u otorgada la titularidad a favor de la persona que cumplió con las cláusulas contenidas en el contrato de adjudicación 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 del adjudicatario;

Que, mediante **Informe Técnico Legal N° 055-2022-GRC/GGR-OGP/UAAP/JCELF-ATM** de fecha 28 de marzo del 2022, los profesionales adscritos a la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial, tomando como base los hallazgos recogidos en el **Informe Técnico N° 013-2022-GRC/GGR-OGP-UAAP-ATM**, de fecha 11 de marzo del 2022, concluyen y recomiendan que es procedente el Reconocimiento de Derecho de Propiedad del adjudicatario **FLAVIO CCALLA RODRIGUEZ**, inscrita en el Asiento N° 00001 de la **Partida Registral N° P01029314**;

Que, mediante el **Informe N° 0412-2022-GRC/GGR-OGP/UAAP** de fecha 28 de marzo del 2021, 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 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:**


**ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER** el derecho de propiedad del adjudicatario **FLAVIO CCALLA RODRIGUEZ**, en mérito a los fundamentos expuestos en la presente Resolución Jefatural, respecto al predio ubicado en la **Manzana B, Lote 10, Grupo Residencial 2, Barrio XIV, Sector G**, 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° **P01029314**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR** la cancelación del **Asiento 00004** de la **Partida Registral N° P01029314**, en el que obra inscrita la anotación preventiva.

**ARTÍCULO TERCERO: 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

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
 COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
 REGIONAL DEL CALLAO  
 Abog. Zorka Carrido Milian  
 JEFA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
 Reg. 469 Fecha 3.11. MAR. 2022