



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

YESSSENIA ERIKA MIRANDA RIEGA  
FEDATARIO ALTERNO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
REG.: 40/..... Fecha: 28 AGO. 2024

## Resolución Gerencial General Regional N°212- 2024 Gobierno Regional del Callao-GGR

Callao, 28 AGO. 2024

EL GERENTE GENERAL REGIONAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

El Informe Técnico Legal N° 022-2020-GRC/GGR-OGP/UAAP/RCL-MPPCH, de fecha 16 de setiembre 2020, emitido por la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial; la Resolución Jefatural N° 000249-2023-GRC/OGP, de fecha 26 de octubre de 2023; emitido por la Oficina de Gestión Patrimonial; el Informe Técnico Legal N° 063-2023-GRC/GGR-OGP-UAP/PGC-MPPCH, de fecha 04 de setiembre de 2023, emitido por la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial; la Resolución Jefatural N° 00006-2024-GRC/OGP, de fecha 06 de marzo de 2024, emitido por la Oficina de Gestión Patrimonial; el Recurso de Apelación signado con número de expediente 2024-0013110, presentado por el Sr. Oscar Augusto Balladares Villar; el Informe N° 000621-2024-GRC/GAJ, de fecha 11 de julio de 2024, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 2° de Ley N° 28703 – Ley que autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de reversión a favor del estado de los lotes de terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, respecto a la autorización de la reversión señala: *“autorizase al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que en coordinación con la Superintendencia de Bienes Nacionales realicen 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, mediante Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 28703 - Ley que autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de reversión a favor del Estado de los lotes de terrenos del Proyecto Especial “Ciudad Pachacútec”, cuyo objetivo en su artículo 1° señala: *“El presente Reglamento establece el procedimiento administrativo con la finalidad de revertir al dominio del Estado los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, cuyos adjudicatarios no hayan cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de sus contratos de adjudicación (...)”*;

Que, el artículo 10° del Capítulo II del Reglamento de la Ley N° 28703, en relación a las causales de resolución de contrato establece; *“Constituyen causales de resolución de los contratos de adjudicación cualquiera de las siguientes:*

- a) *No haber concluido con la habilitación urbana y no haber construido hasta el 29 de diciembre del año 2000 una vivienda para habitarla.*



- b) Haber subdividido el lote.
- c) Haber edificado contraviniendo la zonificación y el uso asignado al terreno.
- d) Haber transferido a terceros antes del término de cinco (5) años contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.
- e) No residir ni haber fijado residencia o domicilio habitual en el lote de terreno adjudicado en el término de tres (3) años contados a partir de la fecha de la entrega del terreno”.



Que, el artículo 1° del Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, (norma que deroga el artículo 1° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA), establece que: “Toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, se entenderá hecha al Gobierno Regional del Callao, en su condición de titular del Proyecto”;



Que, el artículo 11° del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales – Ley N° 29151 aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, señala: “Las entidades públicas que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales realizarán los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales (...)”;

Que, el artículo 2° de la Ordenanza Regional N° 000016, de fecha 20 de junio de 2011, emitido por el Consejo Regional del Callao acordó: “Encargar de conformidad con la Normativa Vigente, a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao, efectuó el Saneamiento Físico Legal de las Áreas de los Terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec”;

Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de La Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, señala que: *El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;*

Que, con fecha 27 de septiembre de 1993, se celebró el Contrato de Adjudicación entre el Estado y **OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR**, respecto al 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 Clausula 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 habilitarla, en un plazo que no exceda de los tres (3) 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 de terreno”;

Que, mediante Informe Técnico Legal N° 063-2023-GRC/GGR-OGP-UAP/PGC-MPPCH, de fecha 04 de setiembre de 2023, emitido por la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao; se recomienda disponer la resolución del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el Sr. **OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR**, del inmueble 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;

Que, a través de la Resolución Jefatural N° 000249-2023-GRC/OGP, de fecha 26 de octubre de 2023, se dispone la resolución del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre

212

de 1993, celebrado entre el Estado y el Sr. **OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR**, en relación al predio inscrito en la Partida Registral N° P01029393, por el incumplimiento de las estipulaciones contenidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, que entre otros señala: (...); 4. *Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno*", comprendiendo en sus efectos la hipoteca otorgada a favor del **BANCO DE MATERIALES S.A.C. O BANCO DE MATERIALES S.A.C. EN LIQUIDACIÓN**, la misma que se encuentra inscrita en el Asiento 00002, de la partida Registral N° P01029393;

Que, de autos se verifica el recurso administrativo de Reconsideración, interpuesto por el Sr. **OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR**, con fecha 04 de diciembre de 2023, contra la Resolución Jefatural N° 000249-2023-GRC/OGP de fecha 26 de octubre de 2023, a mérito del cual solicita se le reconozca el Derecho de Propiedad o en el peor de los casos Inhibirse del Procedimiento Administrativo hasta que el Órgano Jurisdiccional se pronuncie, respecto del litigio judicial pendiente de resolver;

Que, mediante Resolución Jefatural N° 000006-2024-GRC/OGP, de fecha 06 de marzo de 2024, se declaró IMPROCEDENTE el Recurso de Reconsideración de fecha 04 de diciembre de 2023, interpuesto por el Sr. **OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR**, contra la Resolución Jefatural N° 000249-2023-GRC/OGP de fecha 26 de octubre de 2023, en mérito al Informe Legal N° 008-2024-GRC/GGR-OGP/UAP-MPPCH, de fecha 12 de febrero de 2024, fundamentando en cuestiones de puro derecho;

Que, mediante Carta N° 000477-2024-GRC/URAN, de fecha 06 de marzo de 2024, se procedió a notificar con fecha 07 de marzo de 2024, la Resolución Jefatural N° 000006-2024-GRC/OGP, de fecha 06 de marzo de 2024, al Sr. **OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR**, salvaguardando así su derecho de contradicción mediante el recurso administrativo conforme a lo establecido por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS;

Que, mediante documento ingresado con Expediente N° 2024-0013110, por Mesa de Partes del Gobierno Regional del Callao con fecha 21 de marzo de 2024, el Sr. **OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR**, presenta recurso de apelación contra el acto administrativo contenido en la Resolución Jefatural N° 000006-2024-GRC/OGP, de fecha 06 de marzo de 2024, para que se deje sin efecto la Resolución apelada y revocándola, la modifique ordenando se le reconozca su derecho de propiedad 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, el cual con fecha 27 de septiembre de 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado con el Sr. **OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR**; siendo los poseedores actuales los señores Néstor Faustino Rojas Puerta y Liliana Carolina Montoya León;

Que, de la búsqueda efectuada en el Sistema en Línea de Trámite Documentario y Archivo del Gobierno Regional del Callao, se verifica la presentación del recurso de apelación por parte del Sr. **OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR** contra la Resolución Jefatural N° 000006-2024-GRC/OGP, de fecha 06 de marzo de 2024, a través del escrito signado con número de expediente N° 2024-0013110, de fecha 21 de marzo de 2024, encontrándose dentro del plazo de los quince (15) días perentorios señalados en el inciso 218.2 del artículo 218 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444;

Que, en merito al artículo 220°, del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General se concluye que los medios probatorios y el sustento presentado por el Sr. **OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR** en el presente recurso, no serían los idóneos para respaldar su argumento respecto a la posesión del inmueble 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, quien argumenta lo siguiente; i) Que, la entidad no se ha pronunciado sobre el contrato de adjudicación y que el mismo ha sido presentado en copia simple, en ese sentido ofrece como medio de prueba en original o copia certificada que deberá ser anexada por nuestra oficina; al respecto, corresponde precisar que, el contrato de adjudicación, que es materia de litis en el presente procedimiento, ha sido debidamente valorado a lo largo del desarrollo del presente procedimiento administrativo, ello con la finalidad de verificar si se cumplieron con las condiciones señaladas en el referido contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; ii) De la misma manera, refiere que no se ha valorado los medios probatorios, el acta de inspección técnica, de fecha 08 de junio de 2018, así como el informe técnico legal N° 268-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO/MARO, de fecha 02 de julio 2018. Respecto a ello se debe indicar que han sido evaluado oportunamente en el Informe Técnico Legal N° 022-2020-GRC/GGR-OGP/UAAP/RCL-MPPCH, de fecha 16 de setiembre 2020, señalando lo siguiente:

- a) Que, si bien es cierto, el Informe Técnico Legal N° 268-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, de fecha 02 de julio de 2018, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro, se señala que con fecha 08 de Junio de 2018, se procedió a realizar inspección técnica inopinada, en el predio ubicado en la Manzana F, lote 10, Sector G, Barrio XIV, 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 adjudicatario, el Sr. OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR, quien ha ocupado el predio en su totalidad, para uso de vivienda, contando con un tipo de edificación con obras civiles, en estado de conservación regular.
- b) Sin embargo, refiere que en el expediente administrativo obra la Hoja de Ruta N°SGR-016112, de fecha 12 de julio de 2018, en el cual la Secretaría General del AA.HH. 06 de diciembre, señala que ha tomado conocimiento extraoficialmente que el adjudicatario ha solicitado a esta administración el reconocimiento de propiedad con respecto al predio inscrito en la partida registral N° P01029393, sin embargo manifiesta que dicha persona nunca ha realizado vivencia alguna en el lote de terreno, pretendiendo sorprender a esta administración con afirmaciones que no se ajustan a la verdad, ya que en dicho predio se encuentra en posesión de la señora LILIANA CAROLINA MONTOYA LEON, en compañía de sus 3 menores hijos, corroborado con las declaraciones juradas de los vecinos de la zona, quienes reafirman que el adjudicatario nunca ha realizado vivencia alguna en el mencionado predio, por lo que solicita suspender el procedimiento administrativo de reconocimiento de propiedad. Es por ello, que ante las nuevas evidencias y de conformidad con lo establecido en el inciso 1.11 del artículo IV del título preliminar del TUO de la Ley 27444, referente al Principio de verdad material, esta corporación regional, procedió a realizar inspecciones inopinadas en el predio sub materia con la finalidad de corroborar quien efectivamente realiza vivencia continua y pacífica en el mismo.
- c) En ese sentido, se realizaron inspecciones técnicas inopinadas, con fecha 28 de noviembre de 2018, 16 de setiembre de 2019, 09 de marzo de 2020 y 10 de setiembre de 2020, recogidas en el informe técnico legal N° 385-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/WRSY-EAHV del 13 de diciembre de 2018, informe técnico N°028-2019-RCL, del 14 de noviembre de 2019, Informe Técnico N° 036-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-RCL, de fecha 13 de marzo y el informe técnico N° 041-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-RCL, de fecha 11 de setiembre de 2020, encontrándose en todas ellas a la posesionaria LILIANA CAROLINA MONTOYA LEON Y al posesionario NESTOR FAUSTINO ROJAS PUERTA, quienes vienen ejerciendo posesión efectiva sobre la totalidad del predio sub materia, con lo que se corrobora que el Sr. OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR, incumplió con la obligación señalada en el numeral 4) de la cláusula sexta del contrato de



212

adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, la cual se condice con la causal de resolución contractual establecida en el inciso e) del artículo 10° del Reglamento de la Ley 28703, del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, concluyendo fehacientemente, que el adjudicatario no ha fijado residencia a domicilio habitual en el lote sub materia.

Que, aunado a ello, refiere que, no se ha pronunciado sobre el conflicto con la función jurisdiccional, por lo que solicita su inhibición. Para ello adjunta, oficio remitido por el órgano jurisdiccional, sobre el proceso de desalojo por ocupación precaria;

Que, en relación del comunicado sobre el proceso de desalojo por ocupación precaria, es pertinente precisar que esta administración ha sido diligente respecto de la comunicación realizada por el Sr. **OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR**, debido a que, con fecha 20 de abril de 2023, se remitió el oficio N° 000095-2023-GRC/GGR-OGP, a fin de que el Órgano Jurisdiccional nos comunique si se ha emitido o no algún mandato judicial a efectos de que esta administración se abstenga de continuar con el presente procedimiento administrativo, de conformidad con lo establecido con el numeral 74.2 del artículo 74° del TUO de la Ley N° 27444, el cual indica: "(...) Solo por ley o mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa de su competencia (...)", y el numeral 75.1 del artículo 75° del TUO de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, establece "(...) Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas (...)";

Que, al no configurarse ninguno de los supuestos previstos en el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, dado que el Sr. **OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR** no sustenta su pedido en base a una diferente interpretación de las pruebas producidas o en cuestiones de puro derecho; respecto al sustento presentado en el Recurso de Apelación, con la finalidad de acreditar ser el poseedor del inmueble 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; puesto que, la argumentación del presente recurso es la misma que presenta en su Recurso de Reconsideración, en consecuencia; en opinión de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el recurso de apelación presentado por el Sr. **OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR**, debe ser declarado infundado;

Que, teniendo en consideración lo señalado precedentemente, así como habiéndose revisado los recaudos obrantes en el expediente, resulta oportuno precisar que el Sr. **OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR**, no ha demostrado la condición de poseionario, residente o habitante sobre el inmueble materia de litis;

Que, mediante Informe N° 000621-2024-GRC/GAJ, de fecha 11 de julio de 2024, la Gerencia de Asesoría Jurídica, concluye y recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación, interpuesto por el actual titular registral Sr. **OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR**, contra la Resolución Jefatural N° 000006-2024-GRC/OGP, de fecha 06 de marzo de 2024, en razón de que dicho recurso no se sustenta en base a una diferente interpretación de las pruebas producidas o en cuestiones de puro derecho;

Que, el nuevo Texto Único Ordenado - TUO del Reglamento de Organización y Funciones ROF del Gobierno Regional del Callao, aprobado mediante Ordenanza Regional N° 000001 de fecha 26 de enero de 2018 estableciendo en su artículo 69° cita 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 en el presente caso la citada



autoridad es competente para resolver en segunda instancia el recurso impugnatorio;

Que, el Gobierno Regional del Callao de conformidad con lo establecido en el artículo 191° de la Constitución Política del Perú y la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, es una persona jurídica de derecho público, con autonomía política económica y administrativo en asuntos de sus competencias. De igual forma, la Ley N° 27867 - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales precisa en su artículo 36° que los gobiernos regionales adecuan sus normas y disposiciones al ordenamiento jurídico nacional, se rigen por los principios de exclusividad, territorialidad, legalidad y simplificación administrativa, y contando con la visación de la Gerencia de Asesoría Jurídica del Gobierno Regional del Callao;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el actual titular registral **OSCAR AUGUSTO BALLADARES VILLAR**, contra la Resolución Jefatural N° 000006-2024-GRC/OGP, de fecha 06 de marzo de 2024, de conformidad a los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- DAR POR AGOTADA LA VIA ADMINISTRATIVA**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 228° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

**ARTÍCULO TERCERO. - ENCARGAR** a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo, cumpla con notificar debidamente la presente resolución al administrado a efectos de que tomen oportuno conocimiento de lo resuelto y a la Oficina de Gestión Patrimonial, para los fines pertinentes, conforme a lo previsto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

**ARTÍCULO CUARTO. - ENCARGAR** al Funcionario responsable de la elaboración y actualización del Portal de Transparencia la publicación de la presente Resolución Gerencial General Regional en el Portal Institucional del Gobierno Regional del Callao.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE**

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
ING. JORGE PERLACIOS VELASQUEZ  
GERENTE GENERAL REGIONAL