



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCION JEFATURAL N° -2022-GRC/GGR-OGP

VISTO:

La Resolución Jefatural N° 058-2020-GRC/GGR-OGP, del 23 de enero del 2020; el Informe Técnico Legal N° 192-2022-GRC/GGR-OGP/UAP/ATM-MPPCH, de fecha 26 de octubre de 2022; y el Informe N° 904 - 2022-GRC/GGR-OGP/UAP de la Unidad de Administración de Predios, de fecha 27 de octubre 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 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, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado con JUANA NORMA BALBIN GONZALES y EDGARDO RAIMUNDO VARGAS VIZA respecto del predio ubicado en la Manzana I, Lote 2, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 2, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N° P01025480, 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° P01025480, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que versa inscrito en el Asiento 00004 una Hipoteca otorgada a favor del BANCO DE MATERIALES, asimismo se observa que versa inscrito en el Asiento 00005 una Adjudicación a nombre de JUANA NORMA BALBIN GONZALES, en la cual adquiere el total de acciones y derechos respecto del predio submateria, adjudicado por Edgardo Raimundo Vargas Viza, en virtud del convenio sobre Divorcio inscrito mediante Sentencia de fecha 28 de marzo de 2008, de igual manera se aprecia que versa inscrita en el Asiento 00006 un Anticipo de Legítima otorgado a favor de ELIZABETH NORMA VARGAS BALBIN, CELIA PATRICIA VARGAS BALBIN, EDGAR TORIBIO JESUS VARGAS BALBIN Y VERÓNICA CLARA VARGAS BALBIN; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, cabe señalar sobre el nombre del adjudicatario inscrito en el Asiento 00001 de la Partida Registral N° P01025480 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que este se encuentra consignado como EDGARDO RAIMUNDO VARGAS VIZA, no obstante se observa también que el nombre del referido adjudicatario se encuentra consignado en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC), como EDGARDO RAIMUNDO VARGAS VISA, tratándose en ambos casos de la misma persona; por lo que el presente procedimiento se llevará a cabo en relación a ambos nombres;

Que, en ese sentido con fechas 12 de mayo del 2022, 10 de junio de 2022, 07 de julio del 2022, se procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 058-2020-GRC/GGR-OGP, del 23 de Enero del 2020, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a los adjudicatarios JUANA NORMA BALBIN GONZALES y EDGARDO RAIMUNDO



VARGAS VIZA o EDGARDO RAIMUNDO VARGAS VISA (según RENIEC), y a los administrados ELIZABETH NORMA VARGAS BALBIN, CELIA PATRICIA VARGAS BALBIN, EDGAR TORIBIO JESUS VARGAS BALBIN y VERONICA CLARA VARGAS BALBIN; de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 9º del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; asimismo mediante Carta N° 001507-2022-GRC/GGR-OGP, de fecha 12 de agosto del 2022 y diligenciada con fecha 19 de agosto de 2022, se procedió a notificar al BANCO DE MATERIALES S.A.C. EN LIQUIDACION con la mencionada resolución jefatural, según consta de los cargos de las notificaciones que obran en autos; otorgándoles 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 JUANA NORMA BALBIN GONZALES se apersona al presente procedimiento a través del escrito signado con Hoja de Ruta N° SGR-012569, de fecha 30 de mayo del 2022, adjuntando como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) DNI de la recurrente, b) Recibo de agua de fecha abril del 2022, c) Recibo de luz de fecha octubre 2012 y junio de 2022, d) Recibo de Gas fecha mayo 2022, e) Declaración Jurada de Autoavaluo año 2007 (HR/PU) emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, f) 04 recibos de pago al Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, g) Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, h) 08 fotografías del predio sub materia;

Que, de la evaluación del escrito presentado, 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, asimismo vistos los medios probatorios presentados por la administrada JUANA NORMA BALBIN GONZALES se tiene que estos acreditan que los actuales titulares registrales ELIZABETH NORMA VARGAS BALBIN, CELIA PATRICIA VARGAS BALBIN, EDGAR TORIBIO JESUS VARGAS BALBIN y VERONICA CLARA VARGAS BALBIN, ejercen la posesión del predio sub materia; lo que guarda concordancia con el Informe Técnico N° 226-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-ATM, de fecha 30 de septiembre del 2022, emitido por el profesional adscrito a la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao; en el cual señala que con fecha 16 de setiembre de 2022, se procedió a realizar la inspección técnica en el predio ubicado en la Manzana I, Lote 2, Sector E, Barrio XI 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 a los mencionados titulares registrales, quienes ocupan el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo un tipo de edificación con obras civiles, en estado de conservación regular;

Que, conforme a la inspección Técnica mencionada en el considerando precedente, se concluye que los adjudicatarios JUANA NORMA BALBIN GONZALES y EDGARDO RAIMUNDO VARGAS VIZA o EDGARDO RAIMUNDO VARGAS VISA (según RENIEC), tuvieron la titularidad del predio, así como la potestad para disponer del mismo, desde su adjudicación el 27 de Setiembre de 1993,



hasta la transferencia de la totalidad de las acciones y derechos que le correspondieran a Edgardo Raimundo Vargas Viza o Edgardo Raimundo Vargas Visa (según RENIEC), a favor de JUANA NORMA BALBIN GONZALES mediante Sentencia de Divorcio de fecha 28 de marzo del 2008 e inscripción registral de fecha 22 de setiembre del 2010, asimismo esta tuvo la titularidad del predio así como la potestad para disponer del mismo mediante anticipo de legitima otorgado a favor de los actuales titulares registrales ELIZABETH NORMA VARGAS BALBIN, CELIA PATRICIA VARGAS BALBIN, EDGAR TORIBIO JESUS VARGAS BALBIN y VERONICA CLARA VARGAS BALBIN;

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, son los actuales titulares registrales, quienes realizan 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° P01025480, comprendiendo en sus efectos la transferencia de acciones y derechos a favor de Juana Norma Balbin Gonzales inscrita en el Asiento N° 00005, la hipoteca otorgada a favor del BANCO DE MATERIALES que versa inscrita en el Asiento N° 00004 así como el Anticipo de Legitima otorgado a favor de los actuales titulares registrales Elizabeth Norma Vargas Balbin, Celia Patricia Vargas Balbin, Edgar Toribio Jesús Vargas Balbin y Verónica Clara Vargas Balbin que versa inscrita en el Asiento 00006 de la mencionada Partida Registral;

Que, mediante Informe Técnico Legal N° 192-2022-GRC/GGR-OGP/UAP/ATM-MPPCH de fecha 26 de octubre de 2022, los profesionales adscritos a la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial, señalan que tomando como base los hallazgos recogidos en el Informe Técnico N° 226-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-ATM, de fecha 30 de septiembre del 2022, concluyen y recomiendan que es procedente el Reconocimiento de Derecho de Propiedad de los adjudicatarios JUANA NORMA BALBIN GONZALES y EDGARDO RAIMUNDO VARGAS VIZA o EDGARDO RAIMUNDO VARGAS VISA (según RENIEC), comprendiendo en sus efectos la transferencia de acciones y derechos a favor de JUANA NORMA BALBIN GONZALES, que versa inscrita en el Asiento N° 00005, la hipoteca otorgada a favor del BANCO DE MATERIALES que versa inscrita en el Asiento N° 00004 así como el Anticipo de Legitima otorgado a favor de los actuales titulares registrales ELIZABETH NORMA VARGAS BALBIN, CELIA PATRICIA VARGAS BALBIN, EDGAR TORIBIO JESUS VARGAS BALBIN y VERONICA CLARA VARGAS BALBIN que versa inscrita en el Asiento 00006 de la Partida Registral N° P01025480, asimismo con el Informe N° 904-2022-GRC/GGR-OGP/UAP de fecha 17 de octubre de 2022, la coordinadora de la Unidad de Administración de Predios 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° 141-2022 de fecha 19 de mayo de 2022, 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 Administración de Predios, de acuerdo a la Resolución Gerencial General Regional N° 140-2022-Gobierno Regional del Callao/GGR de fecha 20 de abril de 2022;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER el derecho de propiedad de los adjudicatarios **JUANA NORMA BALBIN GONZALES y EDGARDO RAIMUNDO VARGAS VIZA o EDGARDO RAIMUNDO VARGAS VISA** (según RENIEC), en mérito a los fundamentos expuestos en la presente Resolución Jefatural, respecto al predio ubicado en la **Manzana I, Lote 2, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 2**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01025480**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos del precitado Reconocimiento de Derecho de Propiedad, la transferencia de acciones y derechos a favor de **JUANA NORMA BALBIN GONZALES**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00005**, la hipoteca otorgada a favor del **BANCO DE MATERIALES** que versa inscrita en el **Asiento N° 00004** así como el Anticipo de Legítima otorgado a favor de los actuales titulares registrales **ELIZABETH NORMA VARGAS BALBIN, CELIA PATRICIA VARGAS BALBIN, EDGAR TORIBIO JESUS VARGAS BALBIN y VERONICA CLARA VARGAS BALBIN** que versa inscrita en el **Asiento 00006** de la **Partida Registral N° P01025480**.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación del **Asiento 00007** de la **Partida Registral N° P01025480**, en el que obra inscrita la anotación preventiva.

ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR a la Oficina de Gestión Patrimonial 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.

ARTÍCULO QUINTO: DISPONER a la Oficina de Tecnologías de la Información y Comunicaciones la publicación de la presente resolución en el Portal Institucional de la entidad (www.regioncallao.gob.pe).

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE