



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. DIOFEMAR ARISTIDES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 524 -2016-GRC/GA-OGP-JPECP/PPNP

02 AGO. 2016

Callao, 02 AGO 2016

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre de 2008; los cargos de las cédulas de notificación de fechas 11 de noviembre de 2015 y 22 de diciembre de 2015, según Acta de Diligenciamiento del Consulado Peruano en Washington D.C; el Informe Técnico N° 0686-2016-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, de fecha 15 de Julio de 2016; y, el Informe Técnico Legal N° 315-2016-GRC/GA-OGP-JPECP/PPNP, de fecha 19 de Julio de 2016; y,

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 los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y;

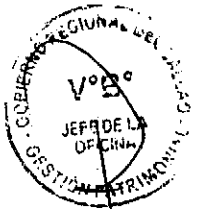
Que, mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, estableciendo que toda referencia al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y **VILMA E. BAEZ WARTON o VILMA ENCARNACION BAEZ WARTON**, (según Ficha Reniec), tratándose en ambos casos de la misma persona; respecto del predio ubicado en la **Manzana C, Lote 14, Barrio XIII, Grupo Residencial 1, Sector F, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, inscrito en la **Partida Registral N° P01027895**, estableciéndose en la sexta cláusula 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, el predio fue transferido a **EUGENIO OSWALDO BENAVIDES PALOMINO**, mediante Escritura Pública de Sucesión Intestada de **VILMA E. BAEZ WARTON o VILMA ENCARNACION BAEZ WARTON**, (según Ficha Reniec), tratándose en ambos casos de la misma persona; inscrita con fecha de transferencia el 01 de abril de 2002, en el **Asiento 00002** de la Partida Registral N° P01027895, con fecha de inscripción el **16 de agosto de 2002**;

Que, posteriormente el predio fue transferido a favor de **GUSTAVO ANGEL BENAVIDES GARATE, ANGELA BENAVIDES GARATE DE CHECA Y OSWALDO SERGE BENAVIDES OBREGON**; mediante Escritura Pública de Sucesión Intestada de **EUGENIO OSWALDO BENAVIDES PALOMINO**, fecha 07 de setiembre de 2010, inscrita la transferencia en el **Asiento 00003** de la Partida Registral N° P01027895, con fecha **16 de noviembre de 2010**;

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



Se debe realizar los actos sobre los inmuebles del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, por ser el Gobierno Regional del Callao el titular de la propiedad 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, efectuó el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec;

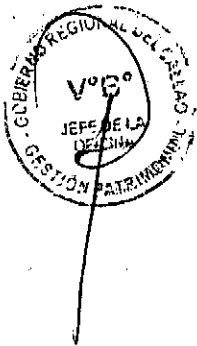
Que, la administración a efectos de cumplir con notificar la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, de fecha 16 de Octubre de 2008; que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento del derecho de propiedad, según sea el caso, en el domicilio que figura en la ficha RENIEC de los sucesores y actuales titulares registrales, procedió a efectuar la consulta en el Sistema en Línea del RENIEC, en estricto cumplimiento del Art. 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;

Que, realizada la búsqueda del domicilio de los sucesores de **EUGENIO OSWALDO BENAVIDES PALOMINO**, que son los actuales titulares registrales **ANGELA BENAVIDES GARATE DE CHECA**; según ficha RENIEC, se verificó que reside en el extranjero, razón por la cual se procedió a notificarle en la dirección consignada y mediante Acta de Diligenciamiento del Consulado Peruano en Washington D.C, informó que la documentación se entregó en el domicilio señalado con fecha 22 de diciembre de 2015; asimismo se notificó a **GUSTAVO ANGEL BENAVIDES GARATE y OSWALDO SERGE BENAVIDES OBREGON**, según el Cargo de la Cédula de Notificación el 11 de noviembre de 2015 la **Resolución Jefatural N° Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, de fecha 16 de octubre de 2008;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que los actuales titulares registrales **GUSTAVO ANGEL BENAVIDES GARATE y OSWALDO SERGE BENAVIDES OBREGON** no presentaron sus descargos y medios probatorios dentro del plazo de ley;

Que, la actual titular registral **ANGELA BENAVIDES GARATE DE CHECA**, a través de su apoderado **JESUS VICTOR SACCSA CANGALAYA**, según poder por Escritura Pública inscrita en los Registros Públicos con **Partida N° 13525084**, mediante **Hoja de Ruta N° SGR-001237**, de fecha 20 de enero de 2016, presenta sus descargos, manifestando: 1) que se inicia el procedimiento administrativo de resolución de contrato con la finalidad de establecer el cumplimiento de la cláusula sexta del contrato de adjudicación; 2) refiere que desde el momento de la adjudicación su padre que en vida fuera Eugenio Oswaldo Benavides Palomino, ejerció el dominio del predio con su cónyuge; la adjudicataria fallecida Vilma Encarnación Baez Waron fallecida el 01 de abril de 2002 y a su muerte su padre fue su único heredero y al fallecer éste, sus hijos han sido declarados sus herederos conforme lo acredita con la partida registral que adjunta al presente; 3) que, cuando su padre estuvo delicado de salud y postrado en cama, usurparon su vivienda por lo que interpusieron una demanda de reivindicación contra Wilfredo Guillen Peña quien actualmente vive en el predio sub materia del presente; 4) que, la referida demanda ya se encuentra en ejecución de sentencia al haberse declarado fundada la misma, estando pendiente de ejecutarse el lanzamiento; 5) ofrece como medios probatorios los actuados judiciales signados con el N° 257-2008, con los cuales acredita que no se encuentra inmersa en la cláusula de resolución de contrato; el mérito de la anotación registral donde aparecen registrados los herederos y actuales titulares registrales; vistas fotográficas donde se aprecia que el padre ejerció el dominio del predio desde su adjudicación; copia de la denuncia policial contra Wilfredo Guillen Peña por el delito de usurpación; 6) en consecuencia acredita no estar inmersa en la causal para la resolución de contrato al haberse judicializado, ejerciendo la propiedad con arreglo a lo prescrito en el artículo 70° de la Constitución y en ejecución de sentencia se procederá a restituir el predio;

Que, antes de proceder con la evaluación de los actuados en el presente caso, se debe precisar que el rol que tienen los administrados que ostenten algún interés en los predios inmersos en el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponde, contemplado 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, es uno que se encuentra subordinado al resultado del presente procedimiento administrativo de reversión iniciado contra los adjudicatarios quienes a través de sus argumentos y medios de prueba, deben



demostrar el cumplimiento de la cláusula sexta¹ del contrato de adjudicación celebrado por el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993;

.....
 VILMA E. BAEZ WARTON
 Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, sobre los descargos mencionados en el párrafo precedente, queda descartado que el presente procedimiento administrativo colisiona con el artículo 70°, de la Constitución Política del Perú, el presente procedimiento es de reconocimiento de derecho o resolución contractual según sea el caso, de conformidad con el artículo 5° la Ley N° 28703 y Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA que la reglamenta, solo tienen como objeto el definir la situación jurídica de los contratos de adjudicación celebrados en 1993, de conformidad con el artículo 72 del antes mencionado reglamento, quedando demostrado que el presente procedimiento no es retroactivo ni inconstitucional, asimismo, el inciso b del numeral 8.2, del artículo 8°, del referido reglamento dice "se dispone la anotación preventiva indefinida del inicio del procedimiento(...)", por lo que la inscripción de la anotación preventiva indefinida, no es arbitraria ni ilegal, también de conformidad con lo señalado en el artículo 2°, del Decreto Supremo antes mencionado, al ser este un procedimiento especial, no es aplicable lo estipulado en el Código Civil, toda vez que el presente procedimiento es un procedimiento administrativo conformado por normas de derecho público cuyo fin es el pronunciamiento de la administración ya sea declarando la resolución del contrato de adjudicación o el reconociendo el derecho de propiedad de los adjudicatarios, razón por lo cual la aplicación de la legislación de carácter civil es incompatible con el presente procedimiento administrativo, en cuanto a la sentencia judicial sobre reivindicación del bien, la misma ordena que se debe de hacer entrega del bien inmueble al titular registral Eugenio Oswaldo Benavides Palomino representado por Ángela Benavides Garate de Checa, la misma no transfiere la propiedad del inmueble; por lo que, los medios probatorios presentados son insuficientes para demostrar que la adjudicataria representada por su sucesión haya cumplido con el numeral 4), de la cláusula sexta del mencionado contrato de adjudicación;

02 AGO. 2016

Que, según Informe Técnico Legal de vistos; con fecha 14 de Julio de 2016, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana C, Lote 14, Grupo Residencial 1, Sector F, Barrio XIII, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**; habiéndose encontrado que el señor Geuner Diego Rojas Fernández quien ocupa la totalidad del predio para uso de vivienda, existiendo una edificación en estado regular y en situación de precaria; quedando demostrado que la adjudicataria **VILMA E. BAEZ WARTON o VILMA ENCARNACION BAEZ WARTON, (según Ficha RENIEC)**, tratándose en ambos casos de la misma persona, incurrió en causal de resolución contractual señalado en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre 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 N°28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, concluyendo fehacientemente; que dicha adjudicataria y su sucesión intestada no han fijado residencia o domicilio habitual en dicho predio. Que la mencionada ficha, reúne la calidad de prueba directa que sustenta el incumplimiento de la cláusula citada, resultando pertinente imponer la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993;

Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Ordenanza Regional N° 000028 y modificatorias, las normas glosadas y la Resolución Ejecutiva Regional N° 000274 de fecha 02 de mayo del 2016 que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia de Administración del Gobierno Regional del Callao;

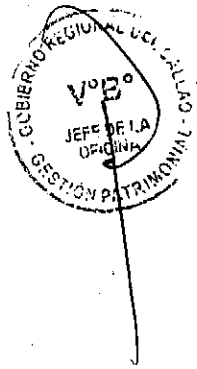
SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR la Resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **VILMA E. BAEZ WARTON o VILMA ENCARNACION BAEZ WARTON, (según Ficha Reniec)**, tratándose en ambos casos de la misma persona, representada por su sucesión intestada, respecto del predio ubicado en la **Manzana C, Lote 14, Barrio XIII, Grupo Residencial 1, Sector F, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao,**

¹ Cláusula Sexta: "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".

² Artículo 7.- OBJETO DEL PROCEDIMIENTO

"Son objeto de resolución de contrato y posterior reversión a favor del Estado 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. Serán objeto de reconocimiento aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones de la cláusula sexta de adjudicación".




inscrito en la **Partida Registral N° P01027895**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de Resolución Contractual contenidas en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre 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 N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el Artículo Primero de la presente, a los actuales titulares registrales **GUSTAVO ANGEL BENAVIDES GARATE, ANGELA BENAVIDES GARATE DE CHECA Y OSWALDO SERGE BENAVIDES OBREGON**; que figuran en la Escritura Pública de Sucesión Intestada de **EUGENIO OSWALDO BENAVIDES PALOMINO**, fecha 07 de setiembre de 2010, inscrita la transferencia en el Asiento 00003 de la Partida Registral N° P01027895, con fecha **16 de noviembre de 2010**.

ARTICULO TERCERO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los administrados en este procedimiento, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándole al efecto un plazo de 15 (quince) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la presente, conforme a lo previsto por la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

**GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**
.....
CRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)
Jefe del P.E.C.P. Y P.P.N.P.

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE SE ENCUENTRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

.....
Abog. **DIOFEMENES ARISTIDES ARANA ABRIO**
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

02 AGO. 2016