



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **869** -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, **28 OCT 2016**

HENRY ABEL PAZ SOLÓRZANO
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Red N° 12 Fecha 3-1-001-2016

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008; la Resolución Gerencial N° 111-2016-GRC/GA, de fecha 05 de abril de 2016, los cargos de las Cédulas de Notificaciones de fechas 07 de setiembre de 2011, 14 y 15 de abril de 2016; el Informe Técnico N° 0819-2016-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 12 de agosto de 2016; el Informe Técnico Legal N° 472-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 20 de octubre de 2016, y;

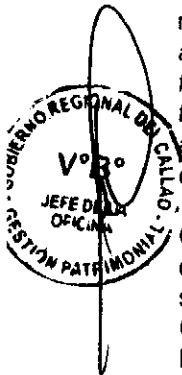
CONSIDERANDO:

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 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 27 de septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado con los adjudicatarios **LUIS GUSTAVO VILLANUEVA BARRANTES** y **BETTY ROSSEL VILLAREAL**, respecto del predio ubicado en la **Manzana L, Lote 2, Sector F, Barrio XIII, 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° P01028251**, 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 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, con Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP de fecha 16 de octubre de 2008, se declara Iniciado el Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato, contra los adjudicatarios **LUIS GUSTAVO VILLANUEVA BARRANTES** y **BETTY ROSSEL VILLAREAL**, respecto del predio inscrito en la Partida Registral N° P01028251;

Que, visualizada la **Partida Registral N° P01028251**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, se observó que con fecha 03 de octubre de 2013, se inscribió en el Asiento 00003, una medida cautelar de embargo otorgada a favor de la persona jurídica **BANCO DE CREDITO DEL PERU**, quien cuenta con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido mediante **Resolución Gerencial N° 111-2016-GRC/GA**, de fecha **05 de abril de 2016**, se declaró la nulidad de la **Resolución Jefatural N° 043-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **05 de marzo de 2014**, que resolvió el Contrato de Adjudicación, celebrado entre el Estado con **LUIS GUSTAVO VILLANUEVA BARRANTES y BETTY ROSSEL VILLAREAL**, respecto del predio inscrito en la **Partida Registral N° P01028251**, inscrita en la **Oficina Registral N° 001** de la **Entidad Financiera Nacional de Registros Públicos**, y la **Resolución Gerencial N° 174-2014-GRC/GA**, de fecha **03 de mayo de 2014**, que declaró infundado el recurso de apelación interpuesto por los referidos adjudicatarios; retrotrayendo el presente procedimiento administrativo a su estado inicial, al haberse omitido en el mismo a la persona jurídica **BANCO DE CREDITO DEL PERU**, quien ya contaba con legítimo interés para intervenir en el Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato;

Que, esta Jefatura notificó la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, de fecha **16 de octubre de 2008**, y la **Resolución Gerencial N° 111-2016-GRC/GA**, de fecha **05 de abril de 2016**, a los adjudicatarios **LUIS GUSTAVO VILLANUEVA BARRANTES y BETTY ROSSEL VILLAREAL**, con fechas **07 de setiembre de 2011 y 15 de abril de 2016**; así mismo se notificó dichos actos administrativos a la entidad financiera **BANCO DE CREDITO DEL PERU** con fecha **14 de abril de 2016**, según se observa de los cargos de las cédulas de notificaciones que obran en autos;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó, que sólo los adjudicatarios **LUIS GUSTAVO VILLANUEVA BARRANTES y BETTY ROSSEL VILLAREAL**, se apersonaron a fin de desvirtuar las imputaciones contenidas en la resolución de inicio del procedimiento especial de resolución de contrato de adjudicación de predio al presente procedimiento administrativo, mediante la **Hoja de Ruta N° 027865** de fecha **27 de setiembre de 2011**; así mismo se observa que obra en autos la **Hoja de Ruta N° 008305** de fecha **11 de abril de 2014**, presentada por los referidos adjudicatarios, mediante la cual interponen recurso de apelación contra la resolución que resolvió el contrato de adjudicación que suscribieron con el Estado, en ese sentido al haberse declarado la nulidad de la resolución impugnada, carece de objeto su evaluación, sin embargo a efecto de resguardar el derecho a la defensa y debido procedimiento que les asiste, se procederá a su evaluación como descargos, a través de la presente;

Que, a través de las **Hojas de Ruta N° 008305** de fecha **11 de abril de 2014** y **N° 027865** de fecha **27 de setiembre de 2011**, los adjudicatarios **LUIS GUSTAVO VILLANUEVA BARRANTES y BETTY ROSSEL VILLAREAL**, señalan como principales argumentos los siguientes: 1) que son los actuales propietarios del predio sub materia, conforme obra inscrito en la Partida Registral N° P01028251; 2) que cuando adquirieron el predio, todo era arena, pero posterior a ello vinieron invasores e ingresaron en la propiedad; adjuntando como medio probatorio los siguientes documentos: a) Acta de entrega física del predio sub materia, b) Contrato de Adjudicación, c) Certificado de adjudicación, d) boletas de pago al Banco de la Vivienda del Perú y e) Documento Nacional de Identidad de los recurrentes;

Que, del análisis del escrito y de los medios probatorios presentados por los adjudicatarios recurrentes, es necesario precisar 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 su modificatoria efectuada a través del **DECRETO SUPREMO Nro. 002-2007-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 afectados 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, respecto al argumento 1) sobre el derecho de propiedad aludido por los adjudicatarios **LUIS GUSTAVO VILLANUEVA BARRANTES y BETTY ROSSEL VILLAREAL**, se tiene que el mismo, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribieron con el Estado; y, hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, no les alcanzan los extremos del derecho que señala tener;

Que, en ese sentido, en relación a lo argumentado en el punto 2), se precisa que la vía Administrativa no es la acorde para pronunciarse sobre asuntos referentes a invasiones, o usurpaciones;

Que, así mismo, respecto a los medios probatorios materia del presente análisis, se tiene que estos sólo demuestran que los adjudicatarios **LUIS GUSTAVO VILLANUEVA BARRANTES y BETTY ROSSEL VILLAREAL**, fueron beneficiados con la adjudicación de predio del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, hecho que la administración no ha puesto en duda, sin embargo son insuficientes para demostrar que dichos adjudicatarios no





RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **869** -2016-GRC/GA-OGP-JPE-PPNP/PAZ SOLÓRZANO

FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. N° 170 Fecha: 3-1-2016

incumplieron ninguna de las causales de resolución contractual establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación;

Que, a mayor abundamiento, según el Informe Técnico – Legal de vistos; con fecha **10 de agosto de 2016**, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana L, Lote 2, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 2**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose determinado que el **Lote 2** de la **Manzana L**, inscrito en la **Partida Registral N° P01028251**, ha variado en cuanto a medidas, linderos y nomenclatura, denominándose ahora **manzana E**, conformado por los denominados **Lotes 13 y 14**, de acuerdo a la distribución encontrada en campo, la cual ha sido modificada por las posesionarias actuales; encontrado en posesión del **lote 13** al señor Rolando Josafat Pérez Ramírez; quien ha ocupado el predio en un 60%, para uso de vivienda, mientras que en el **lote 14**, se encontró al poseionario ausente, contando dicho lote en un 40%, para uso de vivienda, existiendo en los mismos, una edificación regular en situación precaria; por lo que queda demostrado que los adjudicatarios **LUIS GUSTAVO VILLANUEVA BARRANTES y BETTY ROSSEL VILLAREAL**, incumplieron la obligación señalada 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 los adjudicatarios, no han fijado residencia o domicilio habitual en el lote sub materia. 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 de 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 de 2016, que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia de Administración, del Gobierno Regional del Callao;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **LUIS GUSTAVO VILLANUEVA BARRANTES y BETTY ROSSEL VILLAREAL**, respecto del predio ubicado en la **Manzana L, Lote 2, Sector F, Barrio XIII, 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° P01028251**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por incumplimiento de la obligación señalada 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 precitada Resolución del Contrato de Adjudicación, la inscripción de embargo que versan en el Asiento 00003 de la **Partida Registral N° P01028251**, otorgada a favor de la persona jurídica **BANCO DE CREDITO DEL PERU**, conforme a los considerandos de la presente.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los interesados intervinientes 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

CRISTHIAN OMAR HERNÁNDEZ DE LA CRUZ
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)
Jefe del P.E.C.P. Y P.P.N.P.

