



15 NOV. 2011

RESOLUCION JEFATURAL Nº 1002 2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP

Jorge Luis Rivadeneira Rivas
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 15 NOV. 2011

VISTOS;

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008, el cargo de la notificación de fecha 04 de Julio del 2011, el escrito de descargo con los medios probatorios presentado por el adjudicatario **JULIO JUAN BUENO HERRERA**, con Hoja de Ruta Nº 019754 de fecha 12 de Julio del 2011; y, el Informe Técnico Legal Nº 1086-2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP de fecha 07 de Noviembre del 2011; y,

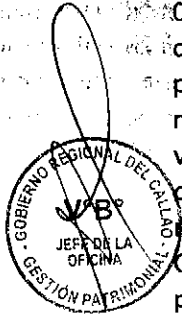
CONSIDERANDO:

Que de acuerdo a lo regulado mediante Ley Nº 28703, y su Reglamento, aprobado por D.S. Nº 015-2006-VIVIENDA, el trámite de la causa visto en sede administrativa importa la realización de una extensa etapa probatoria, la cual asegura el cumplimiento de los principios del debido proceso e imparcialidad, estableciendo, como consecuencia de ello, dos variables posibles al momento de resolver: i) Se resuelva el contrato de adjudicación de terreno destinado a vivienda ubicado en el Consolidado I del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, cuando se compruebe con las pruebas actuadas que el adjudicatario, en su posición jurídica dentro de la relación contractual, ha incurrido en causal de resolución contenida en la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación del predio de su propiedad; o, ii) se reconozca el derecho de propiedad del adjudicatario, en la medida que acredite haber cumplido con las mencionadas condiciones;

Que, por mandato de las decisiones legales contenidas en las normas glosadas, se dispone se registre la Anotación Preventiva, preferente e indefinida, del procedimiento administrativo de reversión en la Partida Registral de los Predios que potencialmente serán afectados por los efectos de tal procedimiento, marcando dicho acto el inicio del procedimiento mismo; disponiéndose, a su vez, el ejercicio de la competencia de la Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec; para la etapa de resolución contractual, o, reconocimiento de la propiedad de los lotes de terreno para vivienda del Proyecto Especial "Ciudad Pachacutec", en aplicación de lo dispuesto por el D.S. Nº 002-2007-VIVIENDA;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y el administrado **JULIO JUAN BUENO HERRERA** respecto del predio ubicado en la Manzana B, Lote 8, Barrio XII, Grupo Residencial 7, Sector F del Proyecto Especial Ciudad de Pachacutec del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01027574;

Que, en la cláusula sexta del citado contrato se establece: "El beneficiario se obligaba 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";



1002

15 NOV. 2011

JORGE LUIS RIVERO RIVERA
Jefe de la Oficina de Promoción y Desarrollo Urbano
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

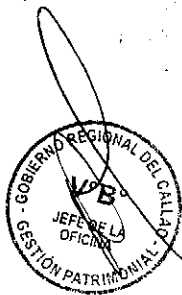
Que, mediante Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2010, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato contra JULIO JUAN BUENO HERRERA, adjudicatario del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01027574 y ubicado en la Manzana B, Lote 8, Barrio XII, Grupo Residencial 7, Sector F otorgándose el plazo de 15 días calendarios para la presentación de los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la cláusula sexta del respectivo Contrato de Adjudicación;

Que, notificada la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2010, según cargo de notificación de fecha 04 de Julio del 2011, el adjudicatario ofrece los medios probatorios dentro del plazo de ley, según Hoja de Ruta N° 019754 de fecha 12 de Julio del 2011;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 019754 de fecha 12 de Julio del 2011, el adjudicatario JULIO JUAN BUENO HERRERA presentó su descargo, señalando que el predio en mención lo adquirió del PECP el 27-9-93, esto hace 17 años. A partir de entonces construyó su módulo de vivienda con material de paneles de madera y similares debido a que Pachacutec estaba destinado a ser una Ciudad Autogestionaria y de a pocos mejorará su calidad de vivienda, como comprenderá llegó hacer vivienda cuando no había dotación de servicio alguno, sin embargo tomó posesión exponiendo a su familia y bienes adquiridos debido a la falta de seguridad en la zona se generaban constantes robos y usurpaciones a terrenos vacíos y ocupados, propiciados por pseudo-dirigentes de AA.HHHs. Han transcurrido 17 años, desde que se les entregó el título de propiedad y la cláusula sexta del contrato de adjudicación ha prescrito de puro derecho y debe anularse en consecuencia la anotación preventiva en el Registro de Predios; pese a todo, se ha dispuesto dicha anotación preventiva a la SUNARP, hecho que le causa agravio, por cuanto el recurrente ha demostrado de manera fehaciente haber cumplido con la mencionada cláusula, anexando como medios probatorios: Copia simple de su descargo de fecha 05-12-08, copia simple de su Ficha de Empadronamiento;

Que, a mayor abundamiento se tiene de autos el Informe Técnico Legal de Vistos, en el que se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana B, Lote 8, Barrio XII, Grupo Residencial 7, Sector F de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01027574 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio al mismo adjudicatario, quien manifestó ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, ocupando parcialmente el lote (50% aproximadamente) el lote para uso de vivienda; contando el predio con una edificación mala en situación precaria, concluyendo que el beneficiado, se encuentra inmerso en lo establecido por el artículo 14º del Reglamento de la Ley N° 28703, que señala el reconocimiento del derecho de propiedad para los titulares de los lotes que acrediten haber cumplido el contrato de adjudicación, recomendando reconocer el derecho de propiedad del adjudicatario y emitir el acto administrativo correspondiente;

Que, revisados los actuados, se ha acreditado que el adjudicatario ejercen la posesión del predio, conforme lo establece la cláusula sexta del contrato de adjudicación, y artículo 10º del Reglamento; en consecuencia, considerando que la carga de la prueba en éste procedimiento se traslada a los adjudicatario y que la ficha de inspección técnico - legal, reúne la calidad de prueba directa que sustenta el incumplimiento de la cláusula citada; y, teniendo en cuenta el





15 NOV. 2011

RESOLUCION JEFATURAL N° **1002** -2011-GRC/GA/OGP/JPB
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

criterio interpretativo sistémico de los actos jurídicos, según el cual, las cláusulas que conforman un contrato se deben interpretar unas con otras, aplicado al caso específico del contrato de adjudicación, resulta pertinente reconocer el derecho de propiedad sobre el predio ubicado en la Manzana B, Lote 8, Barrio XII, Grupo Residencial 7, Sector F dentro de los límites de la U.P.I.S., del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, en la zona Noreste del Distrito de Ventanilla;

Que, la competencia de ésta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en la Ordenanza Regional N° 000016 de fecha 20 de Junio del 2011; con las facultades y competencia delegadas mediante los dispositivos legales glosados, ésta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento;

SE RESUELVE:

PRIMERO: RECONOCER el derecho de propiedad del adjudicatario **JULIO JUAN BUENO HERRERA**, en mérito al haber cumplido con el Contrato de Adjudicación de fecha 27 de Septiembre de 1993, celebrado entre la citada con el Estado, respecto del predio ubicado en la Manzana B, Lote 8, Barrio XII, Grupo Residencial 7, Sector F, dentro de los límites de la U.P.I.S., del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, en la zona Noreste del Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01027574.

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación del asiento en el que obra inscrita la anotación preventiva de la Partida Electrónica N° P01027574.

TERCERO: NOTIFIQUESE el mérito de la presente Resolución al administrado en este procedimiento, para los fines de ley.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. Miguel Angel Asencios Vega
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y
Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec

(1) 10

(2) 10