



RESOLUCION JEFATURAL N° **1188** 2011-GRC/GA/OGP/JPECP


JORGE LUIS RIVADENEIRA RIVAS
Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao,

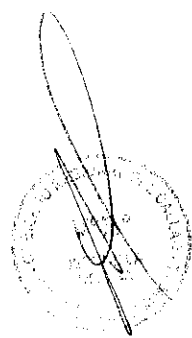
18 NOV. 2011

18. NOV. 2011

VISTOS;

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 07 de Julio del 2011, el escrito de descargo con los medios probatorios presentado por la adjudicataria **MARIA FELIPA GUTIERREZ DE CABALLERO**, con Hoja de Ruta N° 0206855 de fecha 21 de Julio del 2011, el Informe Técnico Legal N° 1231-2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP de fecha 11 de Noviembre del 2011; y,

CONSIDERANDO:


Que, de acuerdo a lo regulado mediante Ley N° 28703, y su Reglamento, aprobado por D.S. N° 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 disposiciones 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 Pachacútec", en aplicación de lo dispuesto por el D.S. N° 002-2007-VIVIENDA;

Que, el 27 de Septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y los administrados **ADAN JORGE CABALLERO BAUTISTA Y MARIA FELIPA GUTIERREZ DE CABALLERO** respecto del predio ubicado en la Manzana B, Lote 3, Barrio XI, Grupo Residencial 2, Sector E del Proyecto Especial Ciudad de Pachacutec del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01025371;

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";


18 NOV. 2011 1188



JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, en aplicación a la norma acotada, mediante Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de Octubre del 2008, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato contra **ADAN JORGE CABALLERO BAUTISTA Y MARIA FELIPA GUTIERREZ DE CABALLERO**, adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01025371 y ubicado en la Manzana B, Lote 3, Barrio XI, Grupo Residencial 2, Sector E del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, 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 2008, según cargo de notificación de fecha 07 de Julio del 2011, la adjudicataria ofrece medios probatorios dentro del plazo mediante Hoja de Ruta N° 020685 de fecha 21 de Julio del 2011.


Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 020685 de fecha 21 de Julio del 2011, la adjudicataria **MARIA FELIPA GUTIERREZ DE CABALLERO** presentó su descargo señalando que con fecha 27 de septiembre de 1993, se suscribió Contrato de Adjudicación entre la sociedad conyugal que representa la adjudicataria y el Proyecto especial Ciudad Pachacutec, respecto del inmueble ubicado en la Manzana B, Lote 3, Barrio XI, Grupo Residencial 2, Sector E del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla. Que, según el mencionado contrato se obligaban bajo pena de resolución de contrato a una serie de condiciones, las mismas que han procedido a cumplir. Que, con fecha 07 de Julio del 2011, se les puso en conocimiento sobre el inicio del procedimiento administrativo de Resolución de Contrato / Reconocimiento de Derecho de Propiedad iniciado mediante Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, para lo cual procede a dar cumplimiento con presentar los medios probatorios. Con respecto a la habilitación urbana y construcción en el lote de terreno, indica que ha procedido a construir una vivienda y a ocuparla como tal, lo que se podrá corroborar con los diferentes empadronamientos, censos y encuestas efectuadas. Asimismo, señala que la construcción ocupa todos los límites del terreno adjudicado, respetando las propiedades vecinas. Manifiesta que no se ha transferido en venta a terceros, como se prueba con la Copia Literal de la Partida Registral N° P01025371, el mismo que continúa a nombre de la sociedad conyugal. Tampoco se ha cedido en uso, ni dado en arrendamiento, por lo que a la fecha sigue estando en uso y plena disposición de esta sociedad conyugal. De la misma manera, viene cumpliendo con el pago de tributos ante la Municipalidad de Ventanilla, los mismos que adjunta al escrito. Finalmente, solicitan el reconocimiento del derecho irrestricto de propiedad sobre el inmueble en mención, al haber presentado los documentos necesarios en los que demuestra el cumplimiento a la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación. Adjunta a su escrito los siguientes medios probatorios: copia de la Partida de Matrimonio de fecha 22 de Agosto de 1975, copia de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de Septiembre de 1993, copia de 11 fotos del predio en mención, copia del Registro de Padrón de Socios de la Asociación de propietarios de Vivienda "Proa Chalaca", Copia Literal del predio N° P01025371 de fecha 19 de Julio del 2011, copia de Contrato Regular de Suministro Eléctrico N° 2014616 de fecha 24 de Mayo del 2007, copia de



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

RESOLUCION JEFATURAL N° 1188 -2011-GRC/GA/OGP/JPECYP

JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

recibo de suministro de energía eléctrica Edelnor de fecha 14 de Junio del 2011, copia del 8 NOV. 2011
declaración Jurada de Autovalúo de la Municipalidad de Ventanilla de fecha 28 de Febrero del
2006, copia de comprobante de pagos varios de la Municipalidad de Ventanilla de fecha 28 de
Febrero del 2006, copia de recibo de pagos por concepto de Impuesto predial y Arbitrios
Municipales del año 2008, 2009 y 2010;

De lo presentado por los adjudicatarios, se colige el cumplimiento de la cuarta causal de la
cláusula sexta del contrato de adjudicación que indica "Fijar residencia o domicilio habitual en
el predio adjudicado", concordante con lo establecido en el artículo 5º de la Ley N° 28703, que
señala: "Reconócese la propiedad de los lotes de terreno para vivienda del Proyecto Especial
Ciudad Pachacutec, a aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la cláusula
sexta de sus respectivos contratos de adjudicación, y que construyeron sus viviendas en los
lotes adjudicados, realizaron obras de habitación urbana y realizan efectiva vivencia en dichos
lotes", desvirtuando las imputaciones contenidas en la Resolución de Inicio del Procedimiento
Especial de Resolución de Contrato de Adjudicación de Predio, contenido en la Resolución
Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECYP;

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 3, Barrio XI, Grupo Residencial 2, Sector E de la Urbanización Popular de
Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia
Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01025371 de los Registros
Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a los mismos adjudicatarios,
quienes manifestaron ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, ocupando
totalmente el lote para uso de vivienda; contando el predio con una edificación buena 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 de los adjudicatarios y emitir
el acto administrativo correspondiente;

Que, revisados los actuados, se ha acreditado que los adjudicatarios 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 al 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
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 3, Barrio XI, Grupo Residencial 2, Sector E dentro de los
límites de la U.P.I.S., Primera Etapa de Consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec,
en la zona Noreste del Distrito de Ventanilla.

18 NOV. 2011

1188


JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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 de los adjudicatarios **ADAN JORGE CABALLERO BAUTISTA Y MARIA FELPA GUTIERREZ DE CABALLERO**, en mérito al haber cumplido con el Contrato de Adjudicación de fecha 27 de Septiembre de 1993, celebrado entre el citado con el Estado, respecto del predio ubicado en la **Manzana B, Lote 3, Barrio XI, Grupo Residencial 2, Sector E** dentro de los límites de la U.P.I.S., Primera Etapa de Consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, en la zona Noreste del Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01025371.

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación del asiento en el que obra inscrita la anotación preventiva de la Partida Electrónica N° P01025371.

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

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.


GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Abog. Miguel Ángel Asencios Vega
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y
Proyecto Piloto Nueva Pachacutec