



24 NOV. 2011

RESOLUCION JEFATURAL N°

-2011-GRC/GA/OGP/JPECPYP

1291

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

Callao,

24 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 09 de Junio del 2011, el escrito de descargo con los medios probatorios presentado por el adjudicatario **GEREMIAS VEGA GRANDA**, con Hoja de Ruta N° 016153 de fecha 10 de Junio del 2011, el Informe Técnico Legal N° 1378-2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP de fecha 17 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 **GEREMIAS VEGA GRANDA Y ERMINIA ORTEGA SALAZAR** respecto del predio ubicado en la Manzana G, Lote 11, Barrio XI, Grupo Residencial 1, Sector E, del Proyecto Especial Ciudad de Pachacutec del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01025187;

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";

24 NOV. 2011

1291

1081

  
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 **GEREMIAS VEGA GRANDA Y ERMINIA ORTEGA SALAZAR**, adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01025187 y ubicado en la Manzana G, Lote 11, Barrio XI, Grupo Residencial 1, 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 09 de Junio del 2011, el adjudicatario ofrece medios probatorios dentro del plazo mediante Hoja de Ruta N° 016153 de fecha 10 de Junio del 2011.

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 016153 de fecha 10 de Junio del 2011, el adjudicatario **GEREMIAS VEGA GRANDA** presentó su descargo señalando que domicilia en Manzana G, Lote 11, Barrio XI, Grupo Residencial 1, Sector E del proyecto Especial Ciudad Pachacutec, indicando que presentó recurso sobre levantamiento de anotación preventiva ante la SUNAT, que pesa sobre su terreno, por cuanto considera que el proceso de reversión es abusivo y atentatorio contra el derecho de la propiedad privada, acompañando documentación que acredita su derecho a la propiedad, como es el Certificado Negativo a la propiedad con el cual señala que acredita que el lote materia de reversión es la única propiedad que posee, asimismo, manifiesta que acompañó el pago de sus arbitrios municipales hasta el año 2010 y la del impuesto predial, recibo de EDELNOR y de la Empresa SEDAPAL. Finalmente, solicita a la Jefatura se deje sin efecto la resolución del Contrato y se declare su mejor derecho a la propiedad, precisando que si no ocupó su lote de terreno, fundamento de la reversión, fue por el Estado haber incumplido con entregar el lote con carácter urbanible es decir con los servicios básicos de agua, luz, y alcantarillado, así como pistas y veredas, toda vez que estos derechos los pagó al hacer efectivo el pago del terreno ante el Banco de la Nación, adjuntado a su escrito la siguiente documentación: copia de la cédula de notificación, copia de la Resolución N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP de fecha 16 de Octubre del 2008, copia de escrito de fecha 13 de Mayo del 2011, copia del Documento Nacional de Identidad del recurrente.

De lo presentado por el adjudicatario, 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 5° 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/JPECP;



24 NOV. 2011

RESOLUCION JEFATURAL N° 1291-2011-GRC/GA/OGP/JPECP/PP/PP

1291

JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVERA

Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, a mayor abundamiento se tiene de autos el Informe Técnico Legal de Valoración de Bienes, que plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana G, Lote 11, Barrio XI, Grupo Residencial 1, 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° P01025187 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 el 70% del 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 14° 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 10° 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 G, Lote 11, Barrio XI, Grupo Residencial 1, 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.

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 **GEREMIAS VEGA GRANDA Y ERMINIA ORTEGA SALAZAR**, 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 G, Lote 11, Barrio XI, Grupo Residencial 1, 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° P01025187.

**SEGUNDO: ORDENAR** la cancelación del asiento en el que obra inscrita la anotación preventiva de la Partida Electrónica N° P01025187.

**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 Angel Asencios Vega  
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial  
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y  
Proyecto Piloto Nueva Pachacutec