



RESOLUCION JEFATURAL Nº **1507** -2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP

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

Callao, 07 DIC. 2011

07 DIC. 2011

**VISTOS;**

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 12 de Octubre del 2011, el escrito de descargo con los medios probatorios presentado por el adjudicatario **JOSE ARAGON HERRERA**, con Hoja de Ruta Nº 030204 de fecha 17 de Octubre del 2011, el Informe Técnico Legal Nº 1543-2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP de fecha 25 de Noviembre del 2011; y,

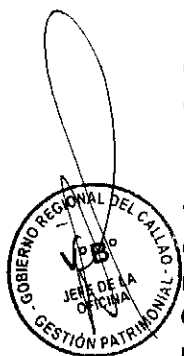
**CONSIDERANDO:**

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;

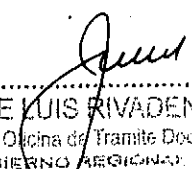
Que, por mandato de las disposiciones legales contenidas en las normas glosadas, se dispone se registre la Anotación Preventiva, preferente e indefinida, del procedimiento administrativo de reversión en la Partida Registral de los Predios que potencialmente serán afectados por los efectos de tal procedimiento, 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. Nº 002-2007-VIVIENDA;

Que, el 27 de Septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y el administrado **JOSE ARAGON HERRERA** respecto del predio ubicado en la Manzana D, Lote 5, Barrio XI, Grupo Residencial 3A, Sector E del Proyecto Especial Ciudad de Pachacutec del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01025626;

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";



1507

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

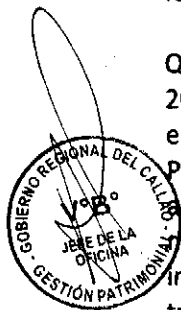
07 DIC. 2011

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 **JOSE ARAGON HERRERA**, adjudicatario del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01025626 y ubicado en la Manzana D, Lote 5, Barrio XI, Grupo Residencial 3A, Sector E 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 12 de Octubre del 2011, el adjudicatario ofrece medios probatorios dentro del plazo mediante Hoja de Ruta N° 030204 de fecha 17 de Octubre del 2011.

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 030204 de fecha 17 de Octubre del 2011, el adjudicatario **JOSE ARAGON HERRERA** presentó su descargo señalando domicilio real en Manzana D, Lote 5, Barrio XI, Grupo Residencial 3A, Sector E del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, indicando que ha dado cumplimiento a la clausula sexta del contrato de adjudicación, al no haber sido el terreno, objeto de usurpación u ocupación precaria, asimismo manifiesta que no ha subdividido el predio, manteniéndose tal y como fue adjudicado e inscrito en los Registros Públicos, tampoco ha contravenido a la zonificación ni se ha realizado transferencia alguna, manteniendo el adjudicatario, la condición de titular propietario. Señala también, que los actos instaurados en su contra, afectan y vulneran su derecho de propiedad, encontrándose restringido de ejercer su derecho a cabalidad. Finalmente, solicita se tenga por válido el apersonamiento y se declare expedito su derecho irrestricto sobre el predio; adjuntando a su escrito los siguientes medios probatorios: copia de Constancia de la Asociación de Propietarios de Vivienda "Kawachi, copia de Copia Literal del predio N° P01025626 de fecha 13 de Octubre del 2011, copia del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de Septiembre de 1993, copia de Recibo de pago de suministro de energía eléctrica de Edelnor de fecha 29 de Agosto del 2011;

De lo presentado por el adjudicatario, se colige el cumplimiento de la cuarta causal de la clausula 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.





**RESOLUCION JEFATURAL Nº 1507-2011-GRC/GA/OGP/JPECPPNN**

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

07 DIC. 2011

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 D, Lote 5, Barrio XI, Grupo Residencial 3A, 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 Nº P01025626 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 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 Nº 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 ejerce 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 D, Lote 5, Barrio XI, Grupo Residencial 3A, 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 Nº 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 **JOSE ARAGON HERRERA**, 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 D, Lote 5, Barrio XI, Grupo Residencial 3A, 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 Nº P01025626.

**SEGUNDO: ORDENAR** la cancelación del asiento en el que obra inscrita la anotación preventiva de la Partida Electrónica Nº P01025626.

**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 Ascencio Vega  
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial  
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y  
Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec