



ESTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE HAY EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

ANTONY FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ
Jefe de la Oficina de Ingesta Documentaria y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

048

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° -2010-GRC/GA/JPECP

EXPEDIENTE : 2203-2009
INSTRUYE : JEFATURA DEL PROYECTO ESPECIAL CIUDAD PACHACÚTEC
MATERIA : RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ADJUDICACIÓN / RECONOCIMIENTO
DEL DERECHO DE PROPIEDAD.
PROCEDIMIENTO : ESPECIAL
ADMINISTRADO : ARTURO PORRAS REYNA

Callao, 01 JUL. 2010

VISTOS;

Acusando recibo de la cédula de notificación recepcionado el 22 de Enero del 2010, por intermedio del cual se pone en conocimiento del administrado don Arturo Porras Reyna, el contenido del proveído de la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO-JPECP, de fecha 16 de octubre de 2008, situación que permite al administrado ejercer su derecho de defensa contra la Resolución Jefatural N° 10-2008-REGION CALLAO-JPECP, de fecha 16 de Octubre del 2008 y; el Informe Técnico Legal N° 064-2010-GRC/GA/JPECP; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, el procedimiento instaurado por mérito de los actuados en el expediente, tiene por materia la instrucción del procedimiento administrativo de reversión, regulado mediante Ley 28703, y su Reglamento, aprobado por D.S. N° 015-2006-VIVIENDA. De acuerdo a lo estatuido en los dispositivos legales mencionados, el trámite de la causa vista 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, a consecuencia de ello, dos variables posibles al momento de resolver: i) se ordene la reversión al dominio del Estado de un predio destinado a vivienda ubicado en el Consolidado I del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, cuando se compruebe (acredite) con las pruebas actuadas que el adjudicatario, en su posición jurídica dentro de la relación contractual, ha incumplido con las condiciones resolutiveas consignadas 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.
2. 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, por aplicación de lo dispuesto por el D.S. N° 002-2007-VIVIENDA.
3. Que, las condiciones a las que se refiere el considerando que precede, se encuentran taxativamente recogidas en el artículo 10° del Reglamento de la Ley (D.S. N° 015-2006-VIVIENDA) como sigue: a) No haber concluido con la habilitación urbana y no haber construido hasta el 23 de diciembre del año 2000 una vivienda para habitarla; b) Haber subdividido el lote; c) Haber edificado contraviniendo la zonificación y el uso asignado al terreno; d) Haber transferido a terceros antes del término de cinco (5) años



contados a partir de la fecha de suscripción del contrato; e) No residir ni haber fijado residencia o domicilio habitual en el lote de terreno adjudicado en el término de tres (3) años contados a partir de la fecha de entrega del terreno.

ANTONIO FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ
Jefe de la Oficina de Trámites Documentales
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

4. Que conforme lo determina el artículo 12° del Reglamento de la Ley, el Informe Técnico Legal de vistos, donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana F, Lote 02, Barrio IX, Grupo Residencial 3, Sector D, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla.- Provincia Constitucional del Callao. Indicando, a este respecto, que se encontró en posesión del referido predio a la persona de Yasmin Dalahal Echevarria Herrera, quien aduce ejercer posesión de hecho sobre el lote. En el mismo sentido, se anota que el predio cuenta con edificación con paredes de madera y techo de calaminas, que ocupa el 80% del área total, la cual asciende a 240 m². Concluyendo, en relación de las causales de resolución de contrato glosadas en los considerandos anteriores, que los hechos se adecuan con la causal contenida en el numeral 4 de la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, el cual obliga a fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado. En tal sentido, se recomienda, se proceda emitir el acto administrativo que haga cesar los efectos de la transferencia en propiedad.

5. Que, teniendo en cuenta el criterio interpretativo sistémico de los actos jurídicos, según el cual las cláusulas que conforman un contrato se deben interpretar unas a las otras, aplicado al caso específico del Contrato de Adjudicación, se debe entender en el sentido que su finalidad concreta sería el aseguramiento del carácter social del Programa de Vivienda del Estado; como también, estimular la permanencia de los adjudicatarios en los predios destinados a vivienda, y con ello, promover la continuación de la habilitación urbana progresiva.
6. Que, de los cargos de notificación se verifica que se ha notificado válidamente al adjudicatario del inmueble objeto del presente procedimiento administrativo, no habiendo ésta presentado escrito alguno absolviendo o interpuesto recurso impugnatorio contra el mismo, con lo que se estaría respetando el principio del debido procedimiento.
7. Que, no habiendo acreditado la **adjudicataria** con realizar las acciones que impidiesen que el contrato celebrado entre éste y el Estado, devenga en ineficaz; todo lo contrario, incumple con ejercer posesión del predio conforme lo establece la cuarta condición resolutive de la cláusula sexta de los contratos de adjudicación, como del artículo 10° del Reglamento. Condición resolutive que se encuentra vinculada, de forma alguna, con las consignadas en los demás numerales de la cláusula; es decir, que si no se cumple aquella, difícilmente cumplirá las demás. En consecuencia, considerando que la carga de la prueba en este procedimiento se traslada al propietario, y que la inspección reúne la calidad de prueba directa para sustentar la adecuación a la causal citada; no habiendo el adjudicatario aportado prueba documentaria idónea que demuestre que no incurre en causal resolutive, resulta pertinente resolver, imponiéndosele la sanción de ineficacia absoluta al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el administrado Arturo Porras Reyna y el Estado, representado por el Ministerio de Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.
8. Que, la competencia de esta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley 28703, concordado con lo estatuido por lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, publicado el 11 de enero de 2007. Estando a la designación del Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec efectuado a través de la Resolución Ejecutiva Regional N° 124, modificada por el Resolución Ejecutiva Regional N° 127, ambas de fecha 07 de abril de 2010; con las facultades y competencia delegadas mediante los dispositivos legales glosados, esta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento;



048

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

RESUELVE:

Primero.- DECLÁRESE la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el administrado Arturo Porras Reyna, en mérito al haberse incurrido en la causal 4 del contrato de adjudicación, la misma que se condice con el numeral e) del artículo 10° del Reglamento, no habiéndose fijado residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado. En consecuencia, se deberán cesar los efectos de la relación contractual instaurada a mérito del citado instrumento, para cuyo efecto, se deberá notificar con el mérito de la presente a los intervinientes en este procedimiento, salvando su derecho de ejercer su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes.

De adquirir el presente acto administrativo la calidad de "firme", el Gobierno Regional del Callao dentro de los diez días (10) siguientes, elevará lo actuado a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales para que lleve a cabo las acciones propias de su competencia. (tercer párrafo del artículo 13° del Reglamento de la Ley)

Segundo.- PUBLÍQUESE en la página institucional el mérito del presente acto administrativo, sin desmedro de dar cumplimiento de la difusión que contempla el Primer Párrafo del Artículo 13°, del dispositivo legal señalado.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE



FANNY GUZMÁN ALARCÓN
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec