



24 MAYO 2011

PATRICIA WOLNE SALAS CASTAÑEDA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCION JEFATURAL N° 076 -2011-GRC/GRDE/JPECP

Callao, 24 MAYO 2011



EXPEDIENTE : 1853-2009
INSTRUYE : JEFATURA DEL PROYECTO ESPECIAL CIUDAD PACHACUTEC
MATERIA : RESOLUCION DE CONTRATO.
PROCEDIMIENTO : ESPECIAL
ADMINISTRADA : SR. FLAVIO SAPANA MIRANDA
SRA. JULIA GARCIA NINAN

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO-JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008 y proveído No. 001-2009-GRC/GA/JPECP; el cargo de notificación de fecha 18 de noviembre del 2010, a través del cual se pone en conocimiento del administrado Sr. Flavio Sapana Miranda y Sra. Julia García Ninan, del inicio del procedimiento administrativo de reversión del predio adjudicado; y el Informe Técnico Legal No.183-2011-GRC-GRDE/JPECP y PPNP; y,

CONSIDERANDO:

Que, el procedimiento instaurado tiene por materia lo regulado mediante Ley No. 28703- Ley que autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de reversión a favor del Estado de los lotes de terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, y su Reglamento, aprobado mediante D.S. N° 015-2006-VIVIENDA.

Que, dicho procedimiento, según las disposiciones legales mencionadas, importa la realización de una extensa etapa probatoria, que asegura el cumplimiento de los principios del debido proceso e imparcialidad, estableciéndose, a consecuencia de ello, dos variables posibles al momento de resolver: i) Se ordene la reversión al dominio del Estado, de determinado lote de terreno destinado a vivienda ubicado en el consolidado I del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, en caso de acreditarse fehacientemente que el o los adjudicatarios, en su posición jurídica dentro de la relación contractual, han incumplido con las condiciones resolutorias consignadas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación o, ii) Se reconozca el derecho de propiedad del o los adjudicatarios, en caso de acreditarse fehacientemente el cumplimiento de las condiciones establecidas en el referido contrato de adjudicación.

Que, según lo dispuesto en la Ley y su Reglamento, en el procedimiento administrativo de reversión, se ha dispuesto el registro de la anotación preventiva, preferente e indefinida, en la partida registral de los predios que potencialmente serán afectados por los efectos de la ley; estableciéndose con 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, en aplicación de lo dispuesto en el D.S. N° 002-2007-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial "El Peruano", con fecha 11 de enero del 2007.

Que, según lo dispuesto en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, 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 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 MAYO 2011

PATRICIA VONNE SALAS CASTANEDA
Jefa de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO



Que, conforme lo determina el artículo 12° del Reglamento de la Ley No. 28703, aprobado mediante Decreto Supremo No. 015-2006-Vivienda, se ha evacuado el Informe Técnico Legal, respecto del predio ubicado en el Sector J, Barrio XX, Grupo Residencial 4, Manzana K, Lote 20, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la partida registral N° P01031783 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Sr. Cesar Vicente Vargas Guzmán, quien aduce ejercer posesión de hecho sobre el lote, contando el predio con una edificación regular en situación precaria, ocupando dicha persona la totalidad del lote para uso de vivienda; lo que nos permite concluir, 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 cuarto numeral de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, de fecha veintisiete de setiembre del año de mil novecientos noventa y tres, el cual obliga a fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado. En tal sentido, en aplicación de las disposiciones legales vigentes, se deberá proceder a emitir el acto administrativo que cese los efectos de la transferencia de la propiedad.

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 con otras, aplicado al caso específico del contrato de adjudicación, se entenderá 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.

Que, de los cargos de notificación se verifica que se ha notificado en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad, al adjudicatario del inmueble objeto del presente procedimiento administrativo, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 21° de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General. Asimismo, quienes no han cumplido con presentar sus descargos, a fin que se reconozca la propiedad del lote de terreno que se le adjudicara, con fecha veintisiete de setiembre del año de mil novecientos noventa y tres.

Que, los adjudicatarios no acreditan haber cumplido con realizar las acciones que impidiesen que el contrato celebrado entre éste y el Estado, devenga en ineficaz, todo lo contrario, incumplen con ejercer posesión del predio conforme lo establece la cuarta condición resolutive de la cláusula sexta de los contratos de adjudicación, como también el artículo 10° del Reglamento; condición resolutive que se encuentra vinculada, con las consignadas en los demás numerales de la cláusula; es decir, que si no se cumple aquella, difícilmente cumplirá con las demás. En consecuencia, considerando que la carga de la prueba en éste procedimiento se traslada a los adjudicatarios, y que la inspección reúne la calidad de prueba directa para sustentar la adecuación a la causal citada; no habiendo los adjudicatarios 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 los administrados Sr. Flavio Sapana Miranda y Sra. Julia García Ninan y el Estado, representado por el Ministerio de Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.

Que, la competencia de ésta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley 28703, concordado con lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial "El Peruano", con fecha 11 de enero del 2007. Estando a la designación del Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, de acuerdo al Contrato No. 009-2011-Gobierno Regional del Callao, de fecha 29 de abril del 2011, Addenda No. 001 al contrato de fecha 11 de mayo del 2011 y a la Adjudicación Directa Selectiva No. 0006-2011-Región Callao, ésta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento,

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- DECLARAR la resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre los administrados Sr. Flavio Sapana Miranda y Sra. Julia Garcia Ninan y el Estado, respecto del predio ubicado en el Sector J, Barrio XX, Grupo Residencial 4, Manzana K, Lote 20, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la partida registral N° P01031783 de los Registros Públicos; al haber incurrido en la cuarta causal de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, la misma que se condice con el numeral e) del artículo 10° del Reglamento, no habiendo los adjudicatarios fijado residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado.

En consecuencia, se deberán cesar los efectos de la relación contractual instaurada a merito del citado instrumento, para cuyos efectos se deberá notificar la presente Resolución a los intervinientes en este procedimiento, salvaguardando su potestad 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, elevara lo actuado a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales para que lleve a cabo las acciones de reversión propias de su competencia.

Artículo Segundo.- PUBLIQUESE, el contenido de la presente Resolución, en la página web institucional, cuya dirección electrónica es: www.regioncallao.gob.pe; sin perjuicio del cumplimiento de la difusión a que se refiere el primer párrafo del artículo 13° del Reglamento de la Ley No. 28703, aprobado mediante D.S. N° 015-2006-VIVIENDA.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVASE.

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

 Abog. JAIME ALBERTO RIVERA OLVERA
 Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec
 Y del Proyecto Pisco Nuevo Pachacútec

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


 24 MAYO 2011
 PATRICIA IVONNE SALAS CASTAÑEDA
 Jefa de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO