



SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

21 JUN. 2011

PATRICIA IVONNE GALARRAMA STAMIEDA
Jefa de la Oficina de Trámite Documental y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 80-2011-GRC/GDE/JPECP

Callao,

21 JUN. 2011

EXPEDIENTE : 2126-2009
INSTRUYE : JEFATURA DEL PROYECTO ESPECIAL CIUDAD PACHACUTEC
MATERIA : RESOLUCION DE CONTRATO
PROCEDIMIENTO : ESPECIAL
ADMINISTRADOS : SR. NARCISO HUGO REYES REYES
SRA. CONSUELO MORENO DE REYES



VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO-JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008 y proveído No. 001-2009-GRC/GA/JPECP, y el cargo de notificación respectivo, de fecha 30 de noviembre del 2010, a través del cual se pone en conocimiento a los administrados Sr. Narciso Hugo Reyes Reyes y Sra. Consuelo Moreno de Reyes, del inicio del procedimiento administrativo de reversión del predio adjudicado; y el Informe Técnico Legal Nº 161-2011-GRDE/JPECP; y,

CONSIDERANDO:

Que, el procedimiento instaurado por merito de los actuados en el expediente, tiene por finalidad aplicar lo regulado en la Ley No. 28703, y su Reglamento aprobado mediante D.S. Nº 015-2006-VIVIENDA, por lo que de acuerdo a lo estatuido en los dispositivos legales antes 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 estableciéndose, 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 Pachacútec, cuando se acredite que el adjudicatario, en su posición jurídica dentro de la relación contractual, ha incumplido con las condiciones resolutivas consignadas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, o ii) Se reconozca el derecho de propiedad del adjudicatario, en la medida que acredite haber cumplido con las mencionadas condiciones.

Que, las normas en mención, disponen que en el procedimiento administrativo de reversión, se registre la anotación preventiva, preferente e indefinida, en la partida registral de los predios que potencialmente serán afectados por los efectos de la Ley; estableciendo dicho acto el inicio del procedimiento mismo, disponiéndose, a su vez, el ejercicio de la competencia de la Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec para la etapa de resolución contractual, por aplicación de lo dispuesto por el D.S. Nº 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 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.



Que, conforme lo determina el artículo 12º del Reglamento de la Ley, se ha evacuado el Informe Técnico Legal, respecto del predio ubicado en la Manzana K Lote 13, Sector D, Barrio IX, Grupo Residencial 1 del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, inscrito en la partida registral No. P01065444 de los Registros Públicos, habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona del Sr. Juan Carlos Palomino Suárez, quien aduce ejercer posesión de hecho sobre el lote, desde el 01 de marzo del año 1998, contando el predio con una edificación regular en situación de semi-consolidado, ocupado para uso de vivienda, asimismo, cuenta con servicios públicos (agua, energía eléctrica, alumbrado público y redes de comunicación); 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 numeral cuarto 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, se recomienda, 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, a los adjudicatarios del inmueble objeto del presente procedimiento administrativo, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 21º de la ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General. Asimismo, éstos no han cumplido con absolver los fundamentos de la Resolución N° 010-2008-GRC/GA/JPECP, es decir, presentar sus descargos de acuerdo a ley, dentro ni fuera del plazo concedido.

Que, los adjudicatarios no acreditan haber cumplido con realizar las acciones que impidiesen que el contrato celebrado entre éstos 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, concordante con el artículo 10º del Reglamento; condición resolutive que se encuentra vinculada, con las consignadas en los demás numerales de la cláusula sexta; es decir, que si no se cumplió 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 documental idónea que demuestre que no incurrir en causal resolutive, resulta pertinente resolver, imponiéndosele la sanción de ineficacia absoluta al Contrato de

Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, celebrado entre los administrados Sr. Narciso Hugo Reyes Reyes y Sra. Consuelo Moreno de Reyes 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 2º 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, esta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento,

PATRICIA VON NEUBAUER CASTAÑER
Jefa de la Oficina de Gestión Jurídica y Arrendamiento
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- DECLARAR la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y los administrados Sr. Narciso Hugo Reyes Reyes y Sra. Consuelo Moreno de Reyes, respecto del predio ubicado en la Manzana K Lote 13, Sector D, Barrio IX; Grupo Residencial 1-del Proyecto Especial Ciudad-Pachacútec, inscrito en la partida registral No. P01065444 de los Registros Públicos; al haberse incurrido en la cuarta causal de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, la misma que se condice con el numeral e) del artículo 10º 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 merito del citado instrumento, para cuyo 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.

ARTICULO 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 13º del Reglamento de la Ley No. 28703, aprobado mediante D.S. N° 015-2006-VIVIENDA.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Abog. JAIME ALBERTO RIVERA OLIVERA
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec
Y del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10