



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 267 -2011-GA/OGP/JPECP

Callao, 20 JUL. 2011

20 JUL. 2011

EXPEDIENTE : 1972-2010
INSTRUYE : JEFATURA DEL PROYECTO ESPECIAL CIUDAD PACHACUTEC
MATERIA : RESOLUCION DE CONTRATO
PROCEDIMIENTO : ESPECIAL
ADMINISTRADO : SRA. ESTELITA MAURICIO ALFARO

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 la notificación efectuada con 02 de diciembre del 2010, mediante publicaciones efectuadas en el Diario Oficial "El Peruano" y Diario "El Callao", a través de las cuales se pone en conocimiento de la administrada Sra. Estelita Mauricio Alfaro, del inicio del procedimiento administrativo de reversión del predio adjudicado y el Informe Técnico Legal Nº 334-2011-GRC-GA/OGP/JPECP y PPNP; y,

CONSIDERANDO:

Que, el procedimiento instaurado por merito de los actuados en el expediente, tiene la finalidad de aplicar lo regulado mediante Ley 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 Pachacutec, cuando se acredite que el adjudicatario, en su posición jurídica dentro de la relación contractual, ha incumplido con las condiciones resolutorias 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 acotadas, respecto del procedimiento administrativo de reversión, disponen 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 Pachacutec 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.

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

Que, como lo determina el artículo 12º 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 G, Barrio XV, Grupo Residencial 3, Manzana K, Lote 11, del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la partida registral N° P01030162 de los Registros Públicos; habiendo encontrado el predio ocupado por persona distinta a la adjudicataria, identificada como Sra. Ruddy Magdiel Salazar Mamani, quien aduce ejercer posesión de hecho sobre el lote, contando el predio con una edificación buena en situación precaria, ocupando 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, mediante publicaciones efectuadas en el Diario Oficial "El Peruano" y Diario "El Callao", ambas de fecha 02 de diciembre del 2010, se pone en conocimiento de la adjudicataria del inmueble, el objeto del presente procedimiento administrativo, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 21º de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General.

Que, la adjudicataria no acredita haber cumplido 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 también el artículo 10º del Reglamento; condición resolutive que se encuentra vinculada, con las consignadas en los demás numerales de la cláusula; es decir, que si no se cumplen aquellas, difícilmente cumplirá con las demás. En consecuencia, considerando que la carga de la prueba en éste procedimiento se traslada a la adjudicataria, y que la inspección reúne la calidad de prueba directa para sustentar la adecuación a la causal citada; no habiendo la adjudicataria 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 la administrada Sra. Estelita Mauricio Alfaro 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 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:

Artículo Primero.- DECLARAR la resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y la administrada Sra. Estelita Mauricio Alfaro, respecto del predio ubicado en el Sector G, Barrio XV, Grupo Residencial 3, Manzana K, Lote 11, del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la partida registral N° P01030162 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 10º del Reglamento, no habiendo la adjudicataria fijado residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado.


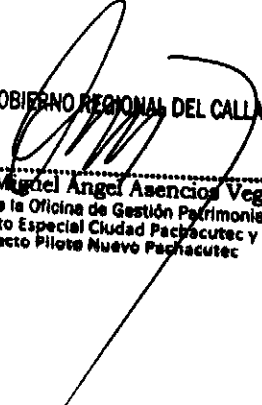
En consecuencia, se deberán cesar los efectos de la relación contractual instaurada a merito del citado instrumento, para cuyos efectos se deberá notificar la presente Resolución a los intervinientes en este procedimiento, salvaguardando su potestad de ejercer su derecho de contradicción mediante los 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.

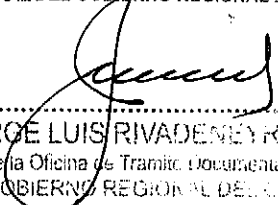
Artículo Segundo.- PUBLIQUESE, el contenido de la presente Resolución, en la página web institucional, cuya dirección electrónica es: www.regioncallao.gob.pe; sin perjuicio del cumplimiento de la difusión a que se refiere el primer párrafo del artículo 13º del Reglamento de la Ley No. 28703, aprobado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

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVASE.

MA/rcz


GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

 Abog. Miguel Angel Asencios Vega
 Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
 Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y
 Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec

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


 JORGE LUIS RIVADENEIRA RIVAS
 Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Arqueología
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

20 JUL. 2011