
JORGE LUIS RIVADENEIRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Asesoría Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 243 -2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP

20 JUL. 2011

EXPEDIENTE : 1778-2010
INSTRUYE : JEFATURA DEL PROYECTO ESPECIAL CIUDAD
PACHACUTEC Y PROYECTO PILOTO NUEVO PACHACUTEC
MATERIA : RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE ADJUDICACIÓN/
RECONOCIMIENTO DE DERECHO DE PROPIEDAD
PROCEDIMIENTO : ESPECIAL
ADMINISTRADA : ELIZABETH SONIA PINEDA CACERES

Callao, 20 JUL. 2011

VISTOS:

La publicación realizada mediante edicto en el Diario "El Peruano" y el Diario "El Callao" con fecha 02 de Diciembre, intermedio por el cual la administrada **ELIZABETH SONIA PINEDA CACERES** es notificada con el proveído numero 001-2009-GRC/GA/JPECP, amparado en la Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO-JPECP de fecha dieciséis de Octubre del año dos mil ocho, el Informe Técnico Nº 40-2011-GRC/GRDE/JPECP-MFC, el Informe Técnico Legal Nº 322-2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP y,

CONSIDERANDO:

1. Que, el procedimiento instaurado por mérito de los actuados en el expediente, tiene por naturaleza la instrucción de procedimiento administrativo de reversión, regulado mediante Ley Nº 28703, y su Reglamento, aprobado por D.S. Nº 015-2006-VIVIENDA (en adelante el Reglamento). De acuerdo a lo estatuido en los dispositivos legales antes mencionado, 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 Pachacútec, 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 resolutorias 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 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, en base a las condiciones que establece el contrato de adjudicación. Marcando 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.



Jorge Luis Rivadeneyra

JORGE LUIS RIVADENEYRA
Jefe de la Oficina de Transparencia y Acceso a la Información
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

20 JUL. 2011

3. Que, las condiciones a las que se refiere el considerando que precede, se encuentran taxativamente recogidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación que obliga bajo sanción de resolución de contrato a 1) Concluir con 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 (3) años contados a partir de la firma del presente contrato. 2) A no subdividir el inmueble que se adjudica y construir respetando la zonificación del uso del terreno. 3) A no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique antes del término de cinco años. 4) Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres años a partir de la entrega del terreno.

4. Que, conforme lo determina el artículo 12º 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 el Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 1, Manzana D, Lote 14, dentro de los límites de la U.P.I.S. -Etapa de Consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, en la zona Noreste del Distrito de Ventanilla. Indicando a este respecto, que se encontró en posesión del referido predio a la persona de **CARMEN HUAMANCUSI HUAMANCURI** quien aduce ejercer posesión de hecho sobre el lote. En el mismo sentido, se anota que el predio cuenta con edificación precaria, que ocupa el 100% por ciento del área total, la cual asciende a 194.90 metros cuadrados. 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 veintisiete de septiembre 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, procederse a emitir el acto administrativo que haga cesar los efectos de la transferencia de la 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 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.
6. Se ha apreciado de autos que se ha notificado correctamente a la adjudicataria mediante publicación realizada por edicto en el Diario "El Peruano" y el Diario "El Callao" con fecha 02 de Diciembre del 2010, conforme lo prescribe el artículo 9º del Reglamento, no presentando documentación que desvirtúe de forma alguna el numeral 4 de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación.
7. Que, la adjudicataria no acredita haber cumplido con realizar las acciones que impidiesen que el contrato celebrado entre éstos 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 10º 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 con las demás. En consecuencia, considerando que la carga de la prueba en éste 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 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 septiembre de 1993, celebrado entre la administrada y el Estado, representado por el Ministerio de Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.

8. Que, la competencia de ésta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en la Ordenanza Regional N° 000016 de fecha 20 de junio del 2011, con las facultades y competencias delegadas mediante los dispositivos legales glosados, ésta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento;


RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- DECLÁRESE la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y la Administrada **ELIZABETH SONIA PINEDA CACERES**, en mérito al haberse incurrido en la causal cuatro 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 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).

ARTÍCULO 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 13º, del dispositivo legal señalado.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

 **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**
 Abog. Miguel Angel Asencios Vega
 Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
 Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y
 Proyecto Piloto Nueva Pachacutec

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


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

20 JUL. 2011

