



Gobierno Regional
del Callao

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

22 JUL. 2011

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 307 -2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP

EXPEDIENTE : 996-2009
INSTRUYE : Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec
MATERIA : Resolución de Contrato / Reconocimiento del Derecho de Propiedad
PROCEDIMIENTO : Especial
ADMINISTRADO : RITA CARMEN CACHA ARIAS.

Callao, 22 JUL. 2011

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO-JPECP, de fecha dieciséis de octubre del año dos mil ocho, resolución que da inicio al procedimiento administrativo de reversión del predio adjudicado, se pone de conocimiento a Rita Carmen Cacha Arias, según notificación de fecha 06 de Diciembre del 2010, y el Informe Técnico Legal N° 160-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP.

CONSIDERANDO:

1. Que, el procedimiento instaurado por merito de los actuados en el expediente, tiene por naturaleza la instrucción de 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 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 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 resolutivas 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





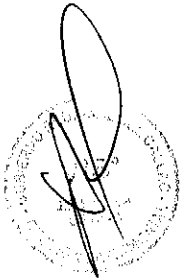
Gobierno Regional
del Callao

Jorge Luis Rivadeneira Riva
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo

22 JUL. 2011

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
RECOMIENDA DE LA JEFATURA DEL PROYECTO ESPECIAL CIUDAD PACHACÚTEC 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 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 12° del Reglamento de la Ley, el Informe Técnico Legal N° 160-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP cuyo antecedente se basa en la Ficha de Inspección Técnico – Legal realizado con fecha 18 de Marzo del 2011, de vistos, y, donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana G, Lote 10, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 5, Primera Etapa de Consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec. Indicando a este respecto, que se encontró en posesión del referido predio a la persona de Doña SUSANA VILLANUEVA VALER, quien aduce ejercer posesión de hecho sobre el lote. En el mismo sentido, se anota que el predio cuenta en relación al estado de la edificación como regular y su situación es de tipo precaria, que ocupa el 100 % por ciento del área total, la cual asciende a 219.94 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, así como la Ley N° 28703 en su Artículo 5°.- Del reconocimiento de los contratos de Adjudicación. "Reconócese la propiedad de los lotes de terreno para vivienda del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec a aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la cláusula sexta de sus respectivos contratos de adjudicación y construyeron sus viviendas en los lotes adjudicados, realizaron obras de habilitación urbana y realizan efectiva vivencia en dichos lotes" de lo mencionado tanto, el contrato como la Ley obligan 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. Que, de los cargos de notificación se verifica que se ha notificado:
 - A la adjudicataria – titular registral en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 21° de la ley 27444, quien notificada





Gobierno Regional
del Callao

22 JUL. 2011

Juan
JUAN LUIS RIVADENEYRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Transferencia Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

correctamente absuelve los fundamentos de la Resolución N° 010-2008-GRC/GA/JPECP, presentando los siguientes medios probatorios: Copia de certificado de adjudicación de fecha 1990, Copia de cuentas deudoras a la asociación del año 1993, Copia de carta circular N° 001-95-C. ADM del año 1995, Copia literal.

- Así como también *la posesionaria* que ocupa el terreno de hecho, presenta mediante Hoja de Ruta N° 11884, dentro del plazo establecido los siguientes documentos: Copia de constancia de posesión expedida por la Municipalidad Distrital de Ventanilla del año 2008, Copia de ficha de empadronamiento del año 2010, Copia del acta de verificación de posesión, Copia del recibo de energía eléctrica expedida por la empresa Edelnor de fecha Junio del 2010, Copia de contrato privado de cesión de derechos y acciones de fecha 2007, Copia de constancia de posesión expedida por la Municipalidad Provincial del Callao del año 2006, Copia de constancia de vivencia expedida por el Asentamiento Humano Sol y Mar del año 2007.

Lo que se toma en cuenta para realizar una valorización conjunta de la prueba;

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 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 con las demás. En consecuencia, considerando que la carga de la prueba en éste procedimiento se traslada a la propietaria, y que, la inspección reúne la calidad de prueba directa para sustentar la adecuación a la causal citada; no habiendo la adjudicataria aportado prueba documental 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 RITA CARMEN CACHA ARIAS, 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, esta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento:

RESUELVE:

Artículo Primero.- DECLARESE la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y la Administrada RITA CARMEN CACHA ARIAS, 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 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 merito del citado instrumento, para cuyo efectos 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.



Gobierno Regional
del Callao

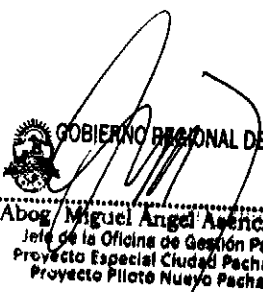
JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

22 JUL. 2011

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 D.S. N° 015-2006-VIVIENDA).

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 ARCHIVESE.


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

MAAV/alms
CC
Archivo