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

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

04 AGO. 2011

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 332 -2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP

Callao, 04 AGO. 2011

VISTOS:

El cargo de notificación de fecha 29 de Noviembre del 2010 por intermedio del cual se notifica a los administrados Oswaldo Pazos Querevalu y Enma Yojana Serna de Pazos, el proveído N° 001-2009-GRC/GA/JPECP, amparado en la Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO-JPECP, de fecha 16 de Octubre del 2008; el Informe Técnico N° 008-2011-GRC/GRDE/JPECP-MAHR; el Informe Técnico Legal N° 299-2011-GRC/GA/OGP/JPECPyPPNP, y;

CONSIDERANDO:

Que, el procedimiento instaurado por mérito de los actuados en el expediente, tiene por materia la instrucción del procedimiento administrativo de reversión, regulado mediante Ley 28703, y su Reglamento, aprobado por D.S. Nº 015-2006-VIVIENDA. De acuerdo a lo estatuido en las disposiciones legales mencionados, el trámite de la causa visto 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 Pachacutec, 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;

Que, por mandato de las decisiones legales contenidas 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. Marcando 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;

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 pena de resolución de contrato el incumplimiento de lo siguiente: 1) Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica una vivienda para habitarla en el plazo que no exceda los tres (3) años; 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 los cinco 05 años; 4) Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres años a partir de la entrega del terreno;

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

332

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

04 AGO. 2011

Que, conforme lo determina el articulo 12° del Reglamento de la Ley, el Informe Técnico N° 008-2011-GRC/GRDE/JPECP-MAHR; el Informe Técnico Legal N° 299-2011-GRC/GA/OGP/JPECPyPPNP, cuyo antecedente se basa en la Ficha de Inspección Técnico – Legal realizado con fecha 01 de Abril del 2011, donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana S, Lote 15, Sector J, Barrio XX, Grupo Residencial 4 de la Primera Etapa de Consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, indicando a este respecto, que se encontró en posesión del referido predio a las personas de Don Benito Roberto Purizaca Fiestas y Doña Cipriana Galván Espinoza, quienes aducen ejercer posesión de hecho sobre el lote. Asimismo, el estado de la edificación del predio se determina como regular en situación precaria, ocupando parcialmente el 70 % del área total, el cual asciende a 200.00 metros cuadrados. Concluyendo, en relación a 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, corresponde proceder a emitir el acto administrativo que haga cesar los efectos de 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, aplicando al caso especifico del Contrato de Adjudicación, se entenderá en el sentido que su finalidad concreta seria 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, del cargo de notificación de fecha 29 de Noviembre del 2010, a folios cinco, se verifica que se ha notificado a los adjudicatarios – titulares registrales, en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad, cumpliendo con lo dispuesto por el articulo 21° de la Ley N° 27444, quienes notificados correctamente, presentan sus medios probatorios a través de la Hoja de Ruta N° 024440, documento en donde el adjudicatario señala que su hijo quien es muy delicado sufre de los bronquios, por lo que se vieron en la necesidad de alquilar un departamento donde actualmente viven, desde el año 2002, esto es que durante casi 12 años no estuvieron haciendo vivencia efectiva. Teniendo en cuenta lo manifestado y de la revisión de las pruebas aportadas, estas son tomadas en cuenta para realizar una valoración conjunta de la prueba;

Que, los adjudicatarios no acreditan haber cumplido con realizar las acciones que impidiesen que el contrato celebrado entre éstos y el Estado, devenga en la resolución de su contrato, todo lo contrario, incumplen con ejercer posesión del predio conforme lo establece la cuarta condición resolutiva de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, como del articulo 10° del Reglamento, condición resolutiva 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 los adjudicatarios aportado prueba documentaria idónea que demuestre que no incurre en causal resolutiva, resulta pertinente resolver el Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, celebrado entre los administrados OSWALDO PAZOS QUEREVALU Y ENMA YOJANA SERNA DE PAZOS 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 determinado por lo dispuesto en la Ordenanza Regional N° 000016 de fecha 20 de junio de 2011, con las facultades y competencias delegadas mediante los dispositivos legales glosados, ésta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento;

SE RESUELVE:

Primero.- DECLARAR la Resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, respecto del predio ubicado en la Manzana S, Lote 15, Sector J, Barrio XX, Grupo Residencial 4 de la Primera Etapa de Consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, inscrito en la partida electrónica P01031896; celebrado entre el Estado y los Administrados OSWALDO PAZOS QUEREVALU y ENMA YOJANA SERNA DE PAZOS, al haber incurrido en la causal cuatro de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, en concordancia con el literal e) del articulo 10º del Reglamento, al no haber fijado residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado. En consecuencia, cesen los efectos de la relación contractual instaurada a merito del citado instrumento.

Segundo.- NOTIFIQUESE el contenido de la presente resolución, a los intervinientes en este procedimiento, salvando su derecho de ejercer su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.

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

JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Tramite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
04 AGO. 2011