




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

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 335-2011-GA/OGP/JPECP

Callao, 04 AGO. 2011

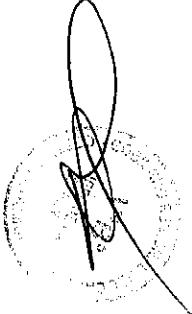
04 AGO. 2011

EXPEDIENTE : 477-2010
INSTRUYE : JEFATURA DEL PROYECTO ESPECIAL CIUDAD PACHACUTEC
MATERIA : RESOLUCION DE CONTRATO
PROCEDIMIENTO : ESPECIAL
ADMINISTRADOS : CLELIA ZUASNABAR DE PALOMINO Y MAGNO JESUS PALOMINO LANDA

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 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 fecha 03 de Agosto del 2010, a través del cual se pone en conocimiento a los administrados Sra. Clelia Zuasnabar de Palomino y Sr. Magno Jesús Palomino Landa, del inicio del procedimiento administrativo de reversión del predio adjudicado; y el Informe Técnico Legal N° 383-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP de fecha 20 de Julio del 2011; y,

CONSIDERANDO:


Que, el procedimiento instaurado por mérito de los actuados en el expediente, tiene la finalidad de aplicar lo regulado mediante Ley 28703, y su Reglamento, aprobado mediante D.S. N° 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. N° 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.

04 AGO. 2011 335

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 VENTURA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Que, conforme al artículo 12º del Reglamento de la Ley No. 28703, aprobado mediante Decreto Supremo No. 015-2006-Vivienda, se ha evacuado el Informe Técnico Legal N° 383-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP de fecha 20 de Julio del 2011, que se deriva del Informe Técnico N° 084-2011-GRC/GA/JPECPYPPNP-JCH de fecha 28 de Junio del 2011, siendo su antecedente Ficha de Inspección Técnico Legal de fecha 26 de Mayo del 2011, respecto del predio ubicado en la Manzana C, Lote 17, Barrio X, Grupo Residencial 4, Sector E, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la partida registral N° P01024822 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio al Sr. Cirilo Tapia Nuñez, quien aduce ejercer posesión de hecho sobre el lote, encontrándose el predio con una edificación buena en situación de precario, ocupando totalmente el 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, se ha notificado validamente a los adjudicatarios del inmueble objeto del presente procedimiento administrativo, quienes mediante Hoja de Ruta N° 16184 presentan sus descargos a la Resolución N° 001-2009-GRC/GA/JPEC, adjuntando la documentación siguiente:

- Copia de contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993.
- Copia de manifestación expedido por SUNARP.
- Copia de relación de socios titulares y cónyuges de la COVI Pilar Nores de García que cancelaron el total del valor del terreno.
- Copia de documento nacional de identidad N° 23642597 perteneciente a Clelia Alejandra Zuasnar de Palomino expedido con fecha 19/02/1999 con domicilio sito en Jr. Progreso N° 383, del Distrito de Pampas, Provincia de Tayacaja y Departamento de Huancavelica.
- Copia de documento nacional de identidad N° 23642675 perteneciente a Magno Jesús Palomino Landa expedido con fecha 13/09/2004 con domicilio sito en Jr. Moore s/n, del Distrito de Pampas, Provincia de Tayacaja y Departamento de Huancavelica.
- Copia de documento nacional de identidad N° 40416925 perteneciente a Jesús Palomino Zuasnar de Palomino expedido con fecha 28/01/1998 con domicilio sito en Jr. Moore N° 474 del Distrito de Pampas, Provincia de Tayacaja y Departamento de Huancavelica.
- Carta poder con firma legalizada otorgado por Magno Jesús Palomino Landa y Clelia Alejandra Zuasnar de Palomino a favor de Jesús Palomino.

Que, de la documentación presentada por los adjudicatarios mediante Hoja de Ruta ya descrita, se deduce que los adjudicatarios no desvirtúan de forma alguna el numeral 4 de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación.

Que, los adjudicatarios no acreditan haber cumplido con realizar las acciones que impidiesen que el contrato celebrado entre éstos y el Estado se resuelva, 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, 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 cumple 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 documentaria idónea que demuestre que no incurrir en causal resolutive, resulta pertinente resolver, imponiéndosele la sanción de resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre los administrados Sra. Clelia Zuasnabar de Palomino y Sr. Magno Jesús Palomino Landa 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:

PRIMERO.- DECLARAR la resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y los administrados Sra. Clelia Zuasnabar de Palomino y Sr. Magno Jesús Palomino Landa, respecto del predio ubicado en la Manzana C, Lote 17, Barrio X, Grupo Residencial 4, Sector E, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la partida registral N° P01024822 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 10° del Reglamento, no habiendo el adjudicatario 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.

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 ARCHIVASE.

 **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**

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

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

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

