



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 357 -2011-GRC/GA/OGP/JPECP

Callao, 10 ABO. 2011

José Luis Rivadeneira Rivas
10 ABO 2011
JOSÉ LUIS RIVADENEIRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-GRC-GA/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008 y proveído No. 001-2009-GRC/GA/JPECP; el cargo de notificación respectivo, de fecha 06 de junio del 2011, a través del cual se pone en conocimiento a los administrados Sr. Vladimir Hipólito Zevallos Huaman y Sra. Carmen Luz Pizarro Dávila, del inicio del procedimiento administrativo de reversión del predio adjudicado; y el Informe Técnico Legal Nº 348-2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP; y,

CONSIDERANDO:

Que, el procedimiento instaurado por merito de los actuados en el expediente, tiene la finalidad de aplicar lo regulado mediante Ley No. 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 resolutivas 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.

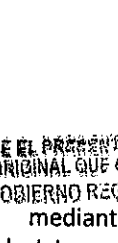
Que, las normas acotadas, respecto del procedimiento administrativo de reversión, disponen se registre la anotación preventiva, preferente e indefinida, en la partida registral de los predios que potencialmente serán afectados por los efectos de la Ley; estableciendo dicho acto el inicio del procedimiento 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.

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
 COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRÓ EN EL ARCHIVO
 CENTRAL DEL GOBIERNO REGISTRAL

Que, conforme 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 F, Barrio XIII, Grupo Residencial 3, Manzana C, Lote 15, del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la partida registral N° P01028317 de los registros públicos, habiéndose encontrado en posesión del referido predio a las personas de Sr. Pedro Guillermo Villacal, Herrera y Sra. Karla Andrea Astete Saavedra, quienes aducen ejercer posesión 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.


 J. O. ASO 2011
 JORGE LUIS RIVADENEIRA
 Jefe de la Oficina de Trámite Documental y
 GOBIERNO REGISTRAL

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, de los cargos de notificación se verifica que con fecha 06 de junio del 2011, se ha notificado en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad, a los adjudicatarios del inmueble objeto del presente procedimiento administrativo, cumpliéndose con lo dispuesto por el artículo 21º de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General, quienes no han cumplido con presentar sus descargos, a fin que se reconozca la propiedad del lote de terreno que se le adjudicara, con fecha veintisiete de setiembre del año de mil novecientos noventa y tres. Sin embargo, mediante Hoja de Ruta No. 012839 de fecha 12 de mayo del 2010, el Sr. Julio Cesar Félix Collazos, solicita el levantamiento de la anotación preventiva que pesa sobre el inmueble aduciendo que es un tercero adquirente, por tanto el inmueble tiene la calidad de privado, haciendo presente la dación de una sentencia de primera instancia, que dispone el desalojo de los ocupantes precarios.

Que, los adjudicatarios no han acreditado, que han cumplido con realizar las acciones que impidiesen que el contrato celebrado entre éstos y el Estado, se resuelve en aplicación de lo dispuesto en la cláusula sexta, todo lo contrario, incumplen con ejercer posesión del predio conforme lo establece la cuarta condición resolutive de la mencionada cláusula 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 cumplen aquella, difícilmente cumplirán con las demás.

Que, con relación a la solicitud efectuada y a los fundamentos expuestos por el tercero registral, Sr. Julio Cesar Félix Collazos, cabe indicar que la anotación preventiva, respecto del lote de terreno materia de análisis, se encuentra inscrita desde el 25 de setiembre del 2009, posteriormente, con fecha 17 de mayo del 2010, figura la inscripción de la Compra Venta, celebrada entre los adjudicatarios y el tercero registral, pudiendo apreciarse que éste último tenía pleno conocimiento del procedimiento administrativo incoado al amparo de lo dispuesto en la Ley No. 28703 y su Reglamento aprobado mediante D.S. No. 015-2006-Vivienda; lo que es mencionado, inclusive, en la parte considerativa de la sentencia que se adjunta, debiendo acreditarse el cumplimiento o no de la cláusula sexta del respectivo contrato de adjudicación, consecuentemente, deviene en improcedente el pedido efectuado por el Sr. Julio Cesar Félix Collazos.

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 documental que demuestre que no incurrir en causal resolutive, resulta pertinente resolver, imponiéndose la sanción de resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre los administrados Sr. Vladimir Hipólito Zevallos Huamán y Sra. Carmen Luz Pizarro Dávila y el Estado, representado por el Ministerio de Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.

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

10 AGO 2011

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 Sr. Vladimir Hipólito Zevallos Huamán y Sra. Carmen Luz Pizarro Dávila, respecto del predio ubicado en el Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 3, Manzana C, Lote 15, del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la partida registral N° P01028317 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 los adjudicatarios 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.

Segundo.- NOTIFIQUESE, al Sr. Vladimir Hipólito Zevallos Huamán y Sra. Carmen Luz Pizarro Dávila, y al Sr. Julio Cesar Félix Collazos la presente Resolución, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento de la Ley No. 28703, aprobado mediante D.S. N° 015-2006-VIVIENDA; y publíquese la misma en la página web institucional, cuya dirección electrónica es: www.regioncallao.gob.pe.

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 Nuevo Pachacutec