




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

08 AGO. 2011


RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 352-2011- GA/OGP/JPECP

Callao, 08 AGO. 2011

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 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, y se pone en conocimiento de Enrique Andrade Loayza y Rosario Zoila Toya de Andrade, según notificación de fecha 06 de Julio del 2010, el Informe Técnico Legal Nº 284-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP de fecha 5 de Julio del 2011, Informe Técnico Nº 040-2011-GRC/GA/JPECP-JCF de fecha 21 de Julio del 2011; y,

CONSIDERANDO:

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. Nº 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 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;

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;

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;

JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS

Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, conforme lo determina el artículo 12º del Reglamento de la Ley, el Informe Técnico Legal N° 284-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP de fecha 5 de Julio del 2011, del Informe Técnico N° 040-2011-GRC/GA/JPECP-JCF de fecha 21 de Junio del 2011, basándose en la Ficha de Inspección Técnico - Legal realizado con fecha 11 de Marzo del 2011, de vistos, donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana B, Lote 18, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 2, Primera Etapa de Consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec. Indicando que se encontró en posesión del referido predio a la persona de Don LUIS NINO PEREZ MENACHO, 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 precaria, que ocupa el 100 % del área total, la cual asciende a 226.08 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 5º.- 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;

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 se ha notificado: a los adjudicatarios - titulares registrales con fecha 06 de Julio del 2010, en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 21º de la ley N° 27444, quienes notificados correctamente, dentro del plazo otorgado no presentan medios probatorios y/o medio impugnatorio alguno, lo que se tomará en cuenta al momento de resolver;

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 ENRIQUE ANDRADE LOAYZA y ROSARIO ZOILA TOYA DE ANDRADE, 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 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:

PRIMERO.- DECLARAR la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y los Administrados ENRIQUE ANDRADE LOAYZA y ROSARIO ZOILA TOYA DE ANDRADE con respecto del predio ubicado en la Manzana B, Lote 18, Barrio XIII, Grupo Residencial 2, Sector F, en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec inscrito en la Partida Electrónica N° P01064685 de la Oficina Registral del Callao, 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 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.

SEGUNDO.- NOTIFIQUESE, la presente Resolución a los administrados, contra la cual podrán interponer Recurso Administrativo, teniendo como plazo 15 días hábiles a partir del día siguiente de la fecha de notificación de acuerdo a lo estipulado en la Ley N° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General.

TERCERO.- 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 13º 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 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


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

08 ACO. 2011