




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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 386 -2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP

15 SET. 2011

Callao,

15 SET. 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, se pone de conocimiento a Bacilio Sixto Ramirez Contreras, según notificación de fecha 19 de Octubre del 2010, el Informe Técnico Legal Nº 423-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP de fecha 8 de Agosto del 2011, y el Informe Técnico Nº 59-2011-GRC/GA/JPECP-MFC de fecha 7 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 y 4) Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres años a partir de la entrega del terreno;

15 SET. 2011 386

QUE, EN VIRTUD DE LA LEY DE ALTERNATIVAS DE VIVIENDA, el artículo 12º del Reglamento de la Ley, el Informe Técnico Legal Nº 423-2011-GRC/AG-OSB/JREG/RY/ANP de fecha 8 de Agosto del 2011, del Informe Técnico Nº 59-2011-GRC/AG-INEC/EMP de fecha 7 de Julio del 2011, de vistos, basándose en la Ficha de Inspección Técnico – Legal realizado con fecha 20 de Mayo del 2011, donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana LL, Lote 7, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 4, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec. Indicando que se encontró en posesión del referido predio a las personas de JULIO EDILBERTO ATEQUIPA ALLCCA y MARIA LUZ CONTRERAS CASTRO, quienes aducen 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 bueno y su situación precaria, que ocupan el 80 % del área, área total que asciende a 189.00 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 Nº 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, proceder 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 al *adjudicatario – titular registral* con fecha 19 de Octubre del 2010, en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 21º de la ley Nº 27444, quien notificado correctamente, presenta - *dentro del plazo otorgado* - mediante Hoja de Ruta Nº 021063 de fecha 02 de Noviembre del 2010, su escrito de descargo y adjunta la siguiente documentación:

- Copia de boleta Nº 0210502 de fecha 24/08/90 expedido por el Banco de vivienda del Perú.
- Copia de recibo Nº 00267 de fecha 28/11/1990.
- Copia de certificado de adjudicación Nº 010752 de fecha 19/03/1990.
- Copia de título de propiedad de fecha 27/09/1993.
- Copia de documento nacional de identidad Nº 08509058 perteneciente a Bacilio Sixto Ramirez Contreras fecha de expedición 28/11/2003, con Domicio en Mz. B, Lt. 4, Asoc. Viv. Jardines Santa Rosa 3ra. Etapa, del Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima.

Que, de lo presentado en su escrito el adjudicatario, manifiesta que de conformidad con los sorteos públicos realizados en Marzo del año 1990, dispuesto por D.S. 012-89-VC y su reglamento R.M. 425-89-VC-1200, en presencia del notario público del Callao, fue beneficiario del lote (R4B) sector C, Barrio 6, Grupo Residencial 3, Manzana N, Lote 15, posteriormente este lote fue comprendido como zona verde (parque) se replanteó y se le entregó la Mz. LL, Lote 7, Barrio XII, Sector F, Grupo Residencial 4, PECP, manifestando que cumplió con los requisitos exigidos y que canceló su obligación, que por razones de enfermedad de su esposa se retiró del lote, a la vivienda de sus padres, y habiendo recibido cédula de notificación solicita se ordene a quien corresponda se regularice el reconocimiento del derecho de propiedad, siendo su necesidad contar con una casa para su familia.

Que, el adjudicatario de su escrito no acredita haber cumplido con realizar las acciones que impidiesen que el contrato celebrado entre éste y el Estado se resuelva, todo lo contrario, incumple con ejercer posesión en el predio y de su escrito se desprende "que por razones de enfermedad de su esposa, se retiró del lote a la vivienda de sus padres", no cumpliendo con la cuarta condición resolutive de la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, así también con 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 al adjudicatario, y que la inspección reúne la calidad de prueba directa para sustentar la adecuación a la causal citada; no habiendo el adjudicatario aportado prueba documentaria idónea que demuestre que no incurre en causal resolutive, resulta pertinente resolver, imponiéndosele la sanción de resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre al administrado BACILIO SIXTO RAMIREZ CONTRERAS, 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 competencias delegadas mediante los dispositivos legales glosados, esta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y al Administrado BACILIO SIXTO RAMIREZ CONTRERAS, respecto del lote ubicado en la Manzana LL, Lote 7, Barrio XII, Grupo Residencial 4, Sector F, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec inscrito en la Partida Electrónica Nº P01027051 de la Oficina Registral de 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.

SEGUNDO.- NOTIFIQUESE, la presente Resolución al administrado, contra la cual podrá 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 Nº 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General.

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


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

15 SET. 2011