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

15 SET. 2011

## RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 414 -2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP


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 Arturo Enrique Villarreal Fiorenttini, según notificación de fecha 06 de Julio del 2010, el Informe Técnico Legal Nº 438-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP de fecha 9 de Agosto del 2011, y el Informe Técnico Nº 103-2011-GRC/GA/JPECP-EFAF de fecha 5 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

15 SET. 2011

414

edifique antes del término de cinco años y 4) Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado  
Jorge Luis Riva de Neyra 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 Nº 438-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP de fecha 9 de Agosto del 2011, del Informe Técnico Nº 103-2011-GRC/GA/JPECP-EFAF de fecha 5 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 P, Lote 7, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 4, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec. Indicando que el lote se encuentra ocupado por persona distinta al adjudicatario. En el mismo sentido, se anota que el predio cuenta en relación al estado de la edificación como regular y su situación precaria, ocupando el 80 % del área, área total que asciende a 172.00 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 Pachacútec 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 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 Nº 27444, presenta mediante Hoja de Ruta Nº 013701 de fecha 20 de Julio del 2010 – *dentro del plazo* -, escrito de respuesta a notificación, adjuntando:

- Copia de cédula de notificación.
- Copia de documento nacional de identidad Nº 43555667, perteneciente a Arturo Enrique Villarreal Fiorenttini con fecha de inscripción 20/05/2004, con domicilio sito en Jr. Pachitea 149, Urb. San Felipe, del Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima.
- Copia de contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, no presentando otra documentación que desvirtúe de forma alguna el numeral 4 de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación,

Documentación que se tomará en cuenta al momento de resolver.

Que, el adjudicatario 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 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 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 el administrado ARTURO ENRIQUE VILLARREAL FIORENTTINI, 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;

**SE RESUELVE:**

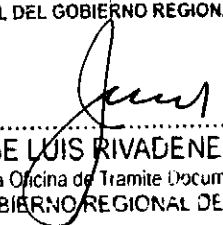
**PRIMERO.- DECLARAR** la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y el Administrado ARTURO ENRIQUE VILLARREAL FIORENTTINI, respecto del lote ubicado en la Manzana P, Lote 7, Barrio XII, Grupo Residencial 4, Sector F, de la Urbanización Popular de Interés Social 'Proyecto Especial Ciudad Pachacútec inscrito en la Partida Electrónica N° P01065266 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 10° 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 N° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General.

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.**

 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
 Abog. Miguel Angel Asencios Vega  
 Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial  
 Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y  
 Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec

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