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

ANTONY FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

02 DIC. 2010

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 354-2010- GRC/GA/JPECP

EXPEDIENTE:	131-2010
INSTRUYE:	JEFATURA DEL PROYECTO ESPECIAL CIUDAD PACHACÚTEC
MATERIA:	RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ADJUDICACIÓN / RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.
PROCEDIMIENTO:	ESPECIAL
ADMINISTRADOS:	VICTOR MARTIN ROSALES CALERO ELVA GIANNINA MICHELINI CARDENAS

Callao, 02 DIC. 2010

VISTOS;

El cargo de notificación de fecha 04 de mayo de 2010, por intermedio del cual los administrados Víctor Martin Rosales Calero casado con Elva Giannina Michelini Cárdenas, recibe de manera personal el proveído N° 001-2009-GRC/GA/JPECP, amparado en la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO-JPECP, de fecha 16 de octubre de 2008; el Informe Técnico Legal N° 109-2010-GRC/GA/JPECP; y,

CONSIDERANDO:

1. Que el procedimiento instaurado por mérito de los actuados en el expediente, tiene por materia la instrucción del procedimiento administrativo de reversión, regulado mediante Ley 28703, y su Reglamento, aprobado por D.S. N° 015-2006-VIVIENDA. De acuerdo a lo estatuido en los dispositivos legales 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 Pachacutec, 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 resolutivas 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.

2. Que por mandato de las disposiciones legales contenidas 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. Marcando 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.

3. Que las condiciones a las que se refiere el considerando que precede, se encuentran taxativamente recogidas en la clausula sexta del contrato de adjudicación que obliga bajo pena de resolución de contrato el incumplimiento de lo siguiente: 1) Concluir la

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
ANTONY FERNÁNDEZ HERNÁNDEZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
02 DIC. 2010

habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica una vivienda para habitarla en el plazo que no exceda de los tres (03) años, contados a partir de la firma del presente 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 y la unidad que se edifique antes del término de los 05 años; 4) Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres años a partir de la entrega del terreno.

4. Que conforme lo determina el artículo 12° del Reglamento de la Ley, el Informe Técnico Legal de vistos, donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana N, Lote 16, Barrio XIV, Grupo Residencial 1, Sector G, Primera Etapa de Consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec. Indicando, a este respecto, que se encontró en posesión del referido predio a la persona de doña Rosa Huaracha Ttito, quien aduce ejercer posesión de hecho sobre el lote. En el mismo sentido, se anota que el estado de la edificación, se determina como regular, en situación precaria, que ocupa 100% del área total, la cual asciende a 202.8 m^2. 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 27 de setiembre de 1993, el cual obliga a fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado. En tal sentido, se recomienda, se proceda emitir el acto administrativo que haga cesar los efectos de la transferencia en propiedad.

5. 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 a las otras, aplicado al caso específico del Contrato de Adjudicación, se debe entender 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.

6. Que de los cargos de notificación se verifica que se ha notificado válidamente y de manera personal a los adjudicatarios del inmueble objeto del presente procedimiento administrativo. Asimismo, los administrados no cumplieron con presentar ni dentro ni fuera de plazo los medios probatorios que acrediten los fundamentos de lo establecido en la Resolución N° 010-2008-GRC/GA/JPECP.

7. Que los adjudicatarios no acreditaron, haber cumplido con realizar las acciones que impidiesen que el contrato celebrado entre estos y el Estado, devenga en ineficaz; todo lo contrario, incumplen con ejercer posesión del predio conforme lo establece la cuarta condición resolutiva de la cláusula sexta de los contratos de adjudicación, como del artículo 10° del Reglamento. Condición resolutiva que se encuentra vinculada, de forma alguna, con las consignadas en los demás numerales de la cláusula; es decir, que si no se cumple aquella, difícilmente cumplirá las demás. En consecuencia, considerando que la carga de la prueba en este procedimiento se traslada al propietario, 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 incurren en causal resolutiva, resulta pertinente resolver, imponiéndosele la sanción de ineficacia absoluta al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre los administrados Víctor Martin Rosales Calero casado con Elva Giannina Michelini Cárdenas y el Estado, representado por el Ministerio de Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.

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

ANTONY FERNANDEZ FERNÁNDEZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

07 DIC. 2010

8. Que la competencia de esta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley 28703, concordado con lo estatuido por lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, publicado el 11 de enero de 2007. Estando a la designación del Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec efectuado a través de la Resolución Ejecutiva Regional N° 124, modificada por el Resolución Ejecutiva Regional N° 127, ambas de fecha 07 de abril de 2010; con las facultades y competencia delegadas mediante los dispositivos legales glosados, esta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento;

RESUELVE:

Artículo Primero.- DECLÁRESE la Resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y los administrados Víctor Martin Rosales Calero casado con Elva Giannina Michelini Cárdenas, en mérito al haberse incurrido en la causal 4 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. En consecuencia, se deberán cesar los efectos de la relación contractual instaurada a mérito del citado instrumento, para cuyo efecto, 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.

De adquirir el presente acto administrativo la calidad de "firme", el Gobierno Regional del Callao dentro de los diez días (10) siguientes, elevará lo actuado a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales para que lleve a cabo las acciones propias de su competencia. (tercer párrafo del artículo 13° del Reglamento de la Ley)

Articulo Segundo.- PUBLÍQUESE en la página institucional el mérito del presente acto administrativo, sin desmedro de dar cumplimiento de la difusión que contempla el Primer Párrafo del Artículo 13°, del dispositivo legal señalado.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE

FANNY GUZMÁN ALARCÓN
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec