



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

07 JUN. 2013

CRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 223 -2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 07 JUN. 2013

**VISTOS:**

Los escritos de descargo con los medios probatorios presentados por la adjudicataria MARTHA LANDEO TITO, mediante las hojas de ruta N° 017540, de fecha 21 de junio de 2012, N° 028261, de fecha 11 de octubre de 2012 y N° 006078, de fecha 15 de marzo de 2013; y, el Informe Técnico Legal N° 134-2013-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 20 de mayo de 2013; y,

**CONSIDERANDO:**

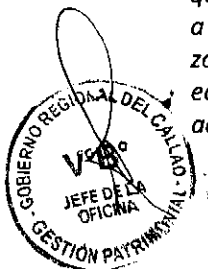
Que, mediante Ley N° 28703, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de Reversión a favor del Estado, de aquellos terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de los respectivos contratos de adjudicación, así como el reconocimiento de la propiedad de los lotes de terreno para vivienda de dicho Proyecto, a favor de aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la citada cláusula, y que construyeron sus viviendas en los lotes adjudicados, realizaron obras de habilitación urbana y realizan efectiva vivencia;

Que, a través del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, cuyos adjudicatarios no hayan cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de sus contratos de adjudicación, así como el procedimiento especial de Resolución de Contrato y de reconocimiento de propiedad de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec a aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la cláusula citada;

Que, mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se estableció que toda referencia al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao; y, con Ordenanza Regional N° 000016, de fecha 20 de junio del 2011, el Consejo Regional del Callao encargó a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial, efectúen el Saneamiento Físico Legal de las áreas de los terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec; por lo que corresponde a esta Jefatura llevar cabo el procedimiento especial de Resolución de Contrato y/o reconocimiento de propiedad según corresponda;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y la administrada MARTHA LANDEO TITO, respecto del predio ubicado en la Manzana K, Lote 14, Barrio XIII, Grupo Residencial 5, Sector F, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01064421;

Que, en la cláusula sexta del citado contrato se establece: "El beneficiario se obliga 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";



Que, en aplicación de la acotada norma, mediante Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato contra MARTHA LANDEO TITO, adjudicataria del predio inscrito en la Partida CRISTHIAN SMALTIERNOS PÉREZ DE LA CRUZ, ubicado en la Manzana K, Lote 14, Barrio XIII, Grupo Residencial 5, Sector F, Jefe de la Unidad de Trámites Documentario y Archivo GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO, para el Aprobación de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, otorgándose el plazo de 15 días calendarios para la presentación de los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la cláusula sexta del respectivo Contrato de Adjudicación;

Que, el informe técnico legal de vistos da cuenta, que notificada la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 10 de junio de 2012, la adjudicataria MARTHA LANDEO TITO, presento las hojas de ruta N° 017540, de fecha 21 de junio de 2012, N° 028261, de fecha 11 de octubre de 2012 y N° 006078, de fecha 15 de marzo de 2013, estas dos últimas serán consideradas como escritos complementarios de la primera hoja de ruta. En dicho escrito de descargo la administrada, interpone Recurso de Reconsideración contra la Resolución de la Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, y solicita se declare consentida y firme el contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, se emita resolución dejando sin efecto y nula de plano, la mencionada resolución y retrotraer los actos administrativos al estado primigenio, declarando dueña única y universal a la adjudicataria del predio sub materia, fundamentando su pedido de la siguiente manera: 1.-Que, ha sido notificada de la Resolución de inicio del presente procedimiento administrativo el día sábado 10 de junio de 2012, después de cuatro años, contraviniendo lo estipulado en el artículo 24°, numeral 24.1° de la Ley N° 27444°, debiéndose aplicar los artículos 160° y 161° del Código Procesal Civil de manera supletoria; 2.- Que, la mencionada resolución se encuentra afectada de vicios y causales de nulidad, como la diferencia entre el metraje y el monto del terreno consignado por el proyecto, el error incurrido en el decimo considerando, sobre el plazo de 15 días para presentar los medios probatorios y/o la formulación de los medios impugnatorios que la adjudicataria estime conveniente, así mismo la adjudicataria solicita se le conceda audiencia a ella y a su abogado defensor para exponer sus descargos;

Que, mediante CARTA N° 022-2013-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP, de fecha 01 de marzo 2013, se le comunica a la administrada que el Recurso de Reconsideración efectuado mediante la hoja de ruta N° 017540, de fecha 21 de junio de 2012, será encausado como un escrito de descargo, de conformidad con lo estipulado en el artículo 206°, numeral 206.2° de la Ley N° 27444, que así mismo se accedió a su pedido formulado mediante la Hoja de Ruta N° 028261, de fecha 11 de octubre 2012, concediéndole el uso de la palabra a la administrada para el día 15 de marzo de 2013 a horas 9:30 A.M. (con una tolerancia de 5 minutos) en las instalaciones de esta Corporación Regional;

Que, mediante Acta de Informe Oral del Expediente N° 2990-2010, llevada a cabo en estas instalaciones, en la fecha antes indicada, se presento la adjudicataria MARTHA LANDEO TITO VIUDA DE MENDOZA, junto a su abogado defensor, el doctor HECTOR JOSE DE LA ROSA GUERRERO, que dicha adjudicataria ante las preguntas formuladas por la administración, reconoció de forma expresa que es natural de la ciudad de Huancavelica, en donde se desempeña laboralmente y que en el año 1993 (año de la suscripción del contrato de adjudicación), se encontraba viviendo en dicha ciudad, además agrega que en el año 1993, 1994, no recuerda con exactitud, que solo se acerco al predio sub materia a colocar los hitos de demarcación, no realizando ningún tipo de construcción sobre dicho predio y que actualmente no ejerce posesión sobre el mismo. Por otra la adjudicataria expresa su intención de llegar a un acuerdo con los actuales poseionarios del predio sub materia, así mismo autoriza ser notificada vía correo electrónico en las siguientes direcciones electrónicas: [hlr20-07@hotmail.com](mailto:hlr20-07@hotmail.com), [hlrnava@hotmail.com](mailto:hlrnava@hotmail.com), en lo sucesivo, esto conforme a lo dispuesto en el artículo 20, inciso 20.1.2 de la Ley N° 27444;

Que, se procede a la evaluación de los argumentos presentados, precisándose que solo para efectos del computo de los plazos en que se efectuó la notificación, opera la regla de ser practicadas en días hábiles, de lo que se colige que la propia notificación puede ser realizada indistintamente en cualquier día, sea hábil o no, conforme a lo estipulado en el artículo 133° de la Ley N° 27444, que así mismo se precisa que nos hallamos ante un procedimiento administrativo regido por normas de carácter especial, correspondiendo a la adjudicataria desvirtuar la imputación establecida en la Resolución de inicio del presente procedimiento, debiendo demostrar el cumplimiento de cada uno de los requisitos



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



07 JUN 2013  
CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

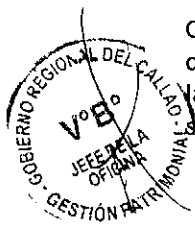
### RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 223 -2013-GRC/GA-OGP-JPECPPNP

establecidos en la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993 (*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 (3) años contados a partir de la firma del presente contrato, a no subdividir el inmueble que se adjudica y construir respetando la zonificación y uso del terreno, a no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique antes del término de 5 años y fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres años a partir de la entrega de terreno*), el mismo que fue suscrito por esta de forma voluntaria con el Estado, sometiéndose de esta manera al fiel cumplimiento de cada uno de dichos requisitos, bajo apercibimiento de resolverse dicho contrato, que en este caso en particular es la propia adjudicataria MARTHA LANDEO TITO, quien reconoció de forma expresa, que vive en la ciudad de Huancavelica, incluso desde el año en que suscribió el contrato de adjudicación con el Estado, así como también reconoce que no ejerce la posesión del predio sub materia, ni tampoco realizó algún tipo de construcción sobre el mismo, así mismo señaló su intención de llegar a una conciliación con las personas que se encuentran ejerciendo la posesión del predio que le fue adjudicado, son dichas afirmaciones las que llevan a la administración a concluir que la adjudicataria nunca ejerció la posesión del predio sub materia, sino que por el contrario la mencionado adjudicataria siempre ha realizado la vivencia en la ciudad de Huancavelica, incumpliendo la cláusula sexta del mencionado contrato de adjudicación, configurándose la causal de resolución del mismo, la misma que se encuentra estipulada en el inciso E), del artículo 10º, del decreto supremo 015-2006-VIVIENDA, el mismo que a la letra dice: "*Constituyen causales de resolución de los contratos de adjudicación cualquiera de las siguientes: E) No residir ni haber fijado residencia o domicilio habitual en el lote de terreno adjudicación en el término de tres (3) años contados a partir de la fecha de la entrega del terreno*";

Que, a mayor abundamiento se tiene de autos el Informe Técnico Legal de Vistos, en el que se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana K, Lote 14, Barrio XIII, Grupo Residencial 5, Sector F, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01064421 de los Registros Públicos; habiéndose constatado en dicha verificación que la Manzana K, es ahora la Manzana G, y el Lote 14, se ha dividido en dos lotes, el lote 5, cuyo poseionario es WILFREDO SERAPIO GASPAS RAMOS, quien ocupa el 20% y el Lote 6, cuya poseionaria es MAURA AYALA TRUJILLO, quien ocupa el 80%, estos manifiestan que ejercen la posesión de hecho y ocupan el mencionado lote en los porcentajes antes descritos, para uso de vivienda; contando con una edificación regular, en situación precaria, concluyendo que el adjudicatario no ha fijado residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, recomendando la emisión del acto administrativo que cese los efectos de la transferencia de la propiedad;

Que, la adjudicataria no ha acreditado ejercer la posesión del predio, conforme lo establece la cláusula sexta del contrato de adjudicación, y artículo 10º del Reglamento; en consecuencia, considerando que la carga de la prueba en éste procedimiento se traslada a la adjudicataria, y que la ficha de inspección técnico – legal, reúne la calidad de prueba directa que sustenta el incumplimiento de la cláusula citada; y, 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, resulta pertinente resolver, imponiéndosele la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de Septiembre de 1993;

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;



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

**PRIMERO: DECLARAR** la Resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y la administrada MARTHA LANDEO TITO, respecto del predio ubicado la Manzana K, Loté 14, Barrio XIII, Grupo Residencial 5, Sector F, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01064421 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, al haber incurrido en causal de Resolución Contractual contenida en el cuarto inciso de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, la misma que concuerda con el literal e) del artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703 aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-MTC, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución, cesando los efectos de dicha relación contractual.

**SEGUNDO: ENCARGAR**, se realice la notificación de la presente Resolución a la administrada en este procedimiento, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándole al efecto un plazo de 15 (quince) días hábiles, contados a partir del día siguiente de notificada la presente, conforme a lo previsto por la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. Miguel Angel Asencios Vega

Jefe

Oficina de Gestión Patrimonial  
Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y  
Proyecto Pílico Nuevo Pachacútec