



LIC. CARMEN MENA DE ALIACA  
Oficina de Trámite Documentario y Archivo (8)  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

## RESOLUCION JEFATURAL N° 407 -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

Callao, 10 JUN. 2015

### VISTOS;

La Resolución Jefatural N° 1772-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPNP, de fecha 10 de diciembre del 2012; los cargos de notificación de fechas del 19 de marzo del 2015 y 19 de agosto de 2014, respectivamente; la Hoja de Ruta N° SGR-008207, del 10 de abril de 2014, respectivamente; el Informe Técnico N° 381-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 12 de mayo de 2015; y, el Informe Técnico Legal N° 228-2015-GRC/GA-OGP/JPECPYPNP, de fecha 15 de mayo del 2015; 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;

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 de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se ha dispuesto que toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, se entenderá hecha al Gobierno Regional del Callao, en su calidad de titular del Proyecto;

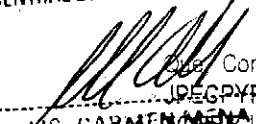
Que, el 27 de Septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y el adjudicatario, el señor **JUAN MANUEL ORTIZ PALOMINO**, respecto del predio ubicado en la Mz. J, Lote 3, Sector F, Grupo Residencial 1, Barrio XII, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01026352**, estableciéndose en la sexta cláusula que: *"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, el artículo 11° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley N° 29151 establece que los actos que se realicen sobre los bienes de propiedad de la entidad y de los que se encuentren bajo su administración son de responsabilidad de la Unidad Orgánica existente para tal fin, correspondiendo a esta Oficina realizar los actos sobre los inmuebles del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, por ser el Gobierno Regional del Callao titular del citado Proyecto;

Que, mediante Ordenanza Regional N° 000016, publicada el 04 de julio del 2011, el Consejo Regional del Callao encargó a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial de la Entidad, efectúe el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacutec y Piloto Nuevo Pachacutec;

Que, mediante Resolución Jefatural N° 1772-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPNP, de fecha 10 de diciembre del 2012, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato de Adjudicación contra el adjudicatario original sobre el predio inscrito en la **Partida Electrónica N° P01026352**, otorgándosele 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, con fecha 19 de marzo del 2015 se procedió a notificar con la Resolución Jefatural N° 1772-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPNP, de fecha 10 de diciembre del 2012; al adjudicatario **JUAN MANUEL ORTIZ PALOMINO**; advirtiéndose que dicho administrado no presentó sus medios probatorios dentro del plazo de Ley.

  
LIC. CARMEN ORELLANA DE ALIAGA  
Jefe de la Oficina de Trámite Documental y Archivos  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, Con fecha 19 de agosto de 2014, en merito a la Resolución Jefatural N° 1772-2012-GRC/GA/OGP-  
JREGPYPPNP de fecha 10 de diciembre del 2012, se notificó a la actual titular registral, la señora ELVA MANIZA  
TORRE LUJAN, habiéndose pose que dicho administrado no presento sus medios probatorios dentro del plazo de

Que, Con fecha 10 de abril del 2014, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-008207, la señora ELVA MANIZA  
TORRE LUJAN, pone en conocimiento que es la actual titular registral, presenta su descargo adjuntado como  
medios probatorios la copia literal de la mencionada partida electrónica, en cuyo Asiento 00002, se corrobora su  
condición de actual titular registral del predio sub materia, recibo de luz Edelnor fechas 2012, 2010, 2008; copia  
simple de la constancia de posesión, copia simple de dni, copia simple del recibo de pago de arbitrios municipales  
del año 2011, impuesto predial de fechas 2014, 2013, 2012, 2008, 2005, 2006 entre otros documentos tendientes a  
desvirtuar las imputaciones formuladas en la referida resolución jefatural.

Que, a mayor abundamiento se tiene el Informe Técnico de la referencia en donde se plasman los hallazgos  
levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la **Mz. J, Lote 3, Sector F, Grupo Residencial 1,  
Barrio XII, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla,  
Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Electrónica N° P01026352 de la Superintendencia  
Nacional de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la actual titular  
registral, ELVA MANIZA TORRE LUJAN, quien manifestó ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote,  
adquirido mediante contrato de compra-venta del 01 de junio del 2004; así mismo, el mencionado predio se  
encuentra ocupado totalmente, su uso es de vivienda, contando con una edificación regular, siendo su situación de  
precaria.**

Que, el adjudicatario JUAN MANUEL ORTIZ PALOMINO, adquirió el predio sub materia a través del Contrato de  
Adjudicación que celebro con el Estado el 27 setiembre de 1993, posteriormente con fecha 01 de junio del 2004,  
dicho adjudicatario lo transfirió a través de un contrato de compra-venta a favor de la actual titular registral ELVA  
MANIZA TORRE LUJAN, conforme se desprende del Asiento 00002, de la Partida Electrónica P01026352,  
habiendo transcurrido un lapso de más de 11 años, desde la fecha de su adjudicación el 27/09/1993, hasta la fecha  
de la transferencia el 01/06/2004

Que, del párrafo anterior se presume que el adjudicatario JUAN MANUEL ORTIZ PALOMINO no incurrió en  
ninguna de las causales de resolución contractual establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación por  
los siguientes fundamentos:

- Según el artículo 2° de la Resolución Ministerial N° 699-97 MTC, del 29 de diciembre de 1997, se da por cumplido la exigencia de 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.
- Con el Informe Técnico N°381-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 12 de mayo de 2015, el Arquitecto de la Oficina de Gestión Patrimonial, concluye que no se subdividió el lote sub materia y se respetó su zonificación.
- Que antes de los cinco (5) años, no se hizo ninguna transferencia del predio, puesto que el mismo fue transferido el 01 de junio del 2004, habiendo transcurrido más de 11 años desde la fecha de adjudicación, de lo que se puede presumir que el adjudicatario no incurrió en dicha causal de resolución contractual.
- Que a la fecha de producirse la transferencia del predio a la actual titular registral, el 01 de junio del 2004, se presume que el adjudicatario primigenio fijó su residencia y domicilio habitual en dicho lote de terreno, cumpliendo con el plazo de tres (3) años exigidos en el inciso cuarto de la cláusula sexta del contrato de adjudicación.

Que, así mismo, se tiene que en la Partida Registral N° P01026352, corre inscrita la adjudicación del predio en el Asiento N° 00001, de fecha 08 de mayo del 1997; la compra - venta en el Asiento N° 00002, de fecha 02 de agosto de 2004; y la Anotación Preventiva, en el Asiento N° 00003, de fecha 27 de marzo del 2013, concluyéndose que la compra-venta se efectuó antes del inicio del procedimiento administrativo de resolución de contrato, antes de la inscripción de la anotación preventiva y por lo que la transferencia de dicho predio a favor de los nuevos titulares registrales constituye un acto de buena fe, que no puede verse afectado por el resultado del



\_\_\_\_\_  
LIC. CARMEN MENA DE ALIAGA

Jefa de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCION JEFATURAL N° **497** -2015-GRC/GA-OGP-JPECOPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

presente procedimiento administrativo de resolución de contrato en el que se encuentra inmerso adjudicatario primigenio, siendo que el artículo 2014° del Código Civil, precisa lo siguiente: "El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro".

Que, además, conforme la ficha de inspección técnico – legal, de fecha **11 de mayo del 2015**, se encontró a la actual titular registral, **ELVA MANIZA TORRE LUJAN**, ejerciendo la posesión efectiva del predio sub materia, siendo dicha inspección técnica una prueba a favor de la misma, quedando demostrado que por no haber incurrido en ninguna de las causales de la cuarta causal del artículo sexto del contrato de adjudicación de 27 de septiembre de 1993, el mismo que se condice con el literal e) del artículo 10 del reglamento de la Ley N° 27803;

Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Ordenanza Regional N° 000028 y modificatorias, las normas glosadas, y la Resolución Ejecutiva Regional N° 000410 de fecha 12 de noviembre del 2014 que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao;

**SE RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO:** Reconocer el Derecho de Propiedad del adjudicatario **JUAN MANUEL ORTIZ PALOMINO**, manteniendo la vigencia del Asiento N° 00002, de la Partida Registral N° P01026352, en donde se encuentra inscrita la compra venta a favor de la actual titular registral **ELVA MANIZA TORRE LUJAN**, respecto del predio ubicado en la **Mz. J, Lote 3, Sector F, Grupo Residencial 1, Barrio XII, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, inscrito en la Partida Electrónica N° P01026352 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, conforme a los fundamentos anteriormente expuestos.

**ARTICULO SEGUNDO:** ORDENAR la cancelación del Asiento N° 00003, en el que obra inscrita la anotación preventiva, en la Partida Electrónica N° P01026352.

**ARTICULO TERCERO:** NOTIFIQUESE el mérito de la presente Resolución a los interesados, para los fines de ley.

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.**

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
*Los Vales Callao*  
\_\_\_\_\_  
**C/O. MILAGROS VELEZ RAMOS**  
Jefe del Remedio Especial Ciudad Pachacutec  
y Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec (e)

