



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 880 -2015-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNPP  
Callao, 24 AGO. 2015  
CRISTIAN OVIDIO FERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Trabajo Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de Octubre del 2008; el Informe Técnico N° 129-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 19 de Febrero del 2015, el Informe Técnico N° 552-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 09 de Junio del 2015 y el Informe Técnico Legal N° 394 - 2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNPP, de fecha 05 de Agosto 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 de mil novecientos noventa y tres, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y **NANCY EDITH SALVATIERRA HUAYLLA**, respecto del predio ubicado en la **MZ Q LOTE 7, GRUPO RESIDENCIAL 1A, BARRIO XVI, SECTOR H**, dentro de la Urbanización Popular de interés Social Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01030876**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, estableciéndose en la cláusula sexta del citado contrato: *"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 le 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 le adjudica y construir respetando la zonificación y uso del terreno; 3. A no transferir en venta a terceros el terreno o la uniaad que se edifique, antes del término de cinco (05) años; 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (03) 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 Pachacútec, 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 Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec;





GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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

CRISTHIAN OCHOA  
Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

24 AGO 2015

Que, 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 de Adjudicación, contra los adjudicatarios y contra los actuales titulares registrales, contenidos en el Anexo I, que forma parte integrante de la Resolución incoada, encontrándose dentro de la misma **NANCY EDITH SALVATIERRA HUAYLLA**, sobre el predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01030876, 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, de la revisión de autos se tiene que con Hoja de Ruta N° 018851, de fecha 28 de Setiembre del 2010, **NANCY EDITH SALVATIERRA HUAYLLA**, debidamente representada por su apoderada **MARINA ESTEFA HUAYLLA BRAVO**, interpone recurso de reconsideración contra la cédula de notificación de fecha 03 de Setiembre del 2010, por no encontrarse arreglada a Ley, solicitando se deje sin efecto por cuanto su derecho de propiedad está debidamente acreditado; con Hoja de Ruta N° 022408, de fecha 05 de Agosto del 2011, la adjudicataria referida, a través de su apoderada **MARINA ESTEFA HUAYLLA BRAVO**, de conformidad a lo señalado en el Asiento B0001, de la Partida N° 11300120, del Registro de Mandatos y Poderes de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, reitera se deje sin efecto la cédula de notificación referida, adjuntando documentación que pretende demostrar su propiedad sobre el terreno sub materia, procediéndose a notificarla oficialmente el 19 de Octubre del 2011, con la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de Octubre del 2008, , motivando que la notificada, mediante Hoja de Ruta N° 032386, presente nuevamente su recurso primigenio;

Que, mediante Hoja de Ruta N° SGR-000974, **ROBERTO MAMANI HUANCAPAZA**, presenta un escrito de fecha 14 de Enero del 2013, señalando ser el propietario del predio sub materia, al haberlo adquirido en transferencia de la adjudicataria originaria **NANCY EDITH SALVATIERRA DE MONONI**, mediante Escritura de Compra Venta de Inmueble, el 12 de Marzo del 2012, adjuntando copia del Kardex de la Escritura N° 486, de la Notaria del Callao de **CORINA MILAGROS GONZALES BARRON**, señalando que se le notifique en su domicilio habitual **MZ Q LOTE 7, GRUPO RESIDENCIAL 1A, BARRIO XVI, SECTOR H**, dentro de la Urbanización Popular de interés Social Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, procediéndose a notificarlo con fecha 03 de Julio del 2013, en su calidad de actual titular registral;

Que, mediante Hoja de Ruta N° SGR-017479, de fecha 30 de Julio del 2015, **MARINA ESTEFA HUAYLLA BRAVO**, apoderada de **NANCY EDITH SALVATIERRA HUAYLLA**, ahora **NANCY EDITH SALVATIERRA DE MONONI**, según se aprecia en la copia de su DNI que obra en autos, presenta un escrito solicitando que se reconozca el derecho de propiedad, sobre el predio sub materia, a favor de **ROBERTO MAMANI HUANCAPAZA**, pues ella se lo transfirió legalmente, mediante Compra Venta, adjunta Certificado de Vigencia de Poder, debidamente inscrito en los Registros Públicos;

Que, mayor abundamiento, se tiene los Informes Técnicos de la referencia en donde se plasman los hallazgos levantados en las correspondientes diligencias de verificación del predio ubicado en la **MZ Q LOTE 7, GRUPO RESIDENCIAL 1A, BARRIO XVI, SECTOR H**, dentro de la Urbanización Popular de interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Electrónica N° P01030876, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, habiéndose encontrado en ambas fechas, en posesión del referido predio al actual titular registral **ROBERTO MAMANI HUANCAPAZA**, quien manifestó reiteradamente ejercer posesión de hecho sobre el mencionado terreno, desde antes de su adquisición mediante contrato de Compra Venta de fecha 07 de Diciembre del 2005, asimismo, el mencionado predio se encuentra ocupado totalmente, su uso es de vivienda, de regular edificación, en situación precaria;



880

24 AGO 2015

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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

Que, la adjudicataria original, **NANCY EDITH SALVATIERRA HUAYLLA**, ahora **NANCY EDITH SALVATIERRA DE MONONI**, según figura en la copia de su DNI, que obra en el expediente, nombre que con relación al presente procedimiento administrativo, solo deberá considerarse para efectos de notificación, adquirió el predio a través del Contrato de Adjudicación que celebraron con el Estado el 27 de Setiembre de 1993, posteriormente con fecha 12 de Marzo del 2012, lo transfirió a través de un contrato de Compra Venta a favor del actual titular registral **ROBERTO MAMANI HUANCAPAZA**, conforme se desprende del **Asiento N° 00003** de la **Partida Electrónica N° P01030876**, habiendo transcurrido aproximadamente diecinueve (19) años desde la fecha de su adjudicación el 27/09/1993, hasta la fecha de la transferencia el 12/03/2012, presumiéndose que la adjudicataria original, **NANCY EDITH SALVATIERRA HUAYLLA**, 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 dá por cumplida la exigencia de 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 los tres (03) años contados a partir de la firma del contrato.
- Con los Informes Técnicos de la referencia, 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 (05) años no se hizo ninguna transferencia de predio, puesto que el mismo fue transferido mediante Contrato de Compra Venta, el 12 de Marzo del 2012, habiendo transcurrido aproximadamente diecinueve (19) años desde la fecha de su adjudicación, de lo que se puede presumir que la adjudicataria original, **NANCY EDITH SALVATIERRA HUAYLLA**, no incurrió en dicha causal de resolución contractual;

Que a la fecha de producirse la transferencia del predio al actual titular registral, el 12 de Marzo del 2012, se presume que la adjudicataria primigenia fijó su residencia y domicilio habitual en dicho lote de terreno, cumpliendo con el plazo de tres (03) años exigidos en el inciso cuarto de la cláusula sexta del contrato de adjudicación;

Que, **Partida Registral N° P01030876**, corre inscrita la adjudicación del predio en el **Asiento N° 00001** de fecha 26 de Setiembre de 1995; en el **Asiento N° 00002** de fecha 25 de Setiembre del 2009, la Anotación Preventiva y en el **Asiento N° 00003** de fecha 23 de Julio del 2012, la Compra Venta, , concluyéndose que pese a que la Compra Venta se efectuó después del inicio del procedimiento administrativo de Resolución de Contrato y después de la Inscripción de la Anotación Preventiva, este acto se realizó diecinueve (19) años después de la fecha de su adjudicación, deduciéndose que la adjudicataria primigenia habría cumplido con la cláusula sexta del Contrato de adjudicación de fecha 27 de Setiembre de 1993, asimismo, como se aprecia de la escritura pública del Contrato de Compra Venta realizada entre la adjudicataria y el nuevo titular registral, según se aprecia en la copia de la misma registrada en el Kardex N° 486, de la Notaria del Callao de **CORINA MILAGROS GONZALES BARRON**, esta no señala restricción alguna, por lo que la transferencia de dicho predio a favor del nuevo titular registral, se presume un acto de **buena fe** contractual, que no puede verse afectado por el resultado del presente procedimiento administrativo en el que se encuentra inmersa la adjudicataria primigenia, 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, conforme a las fichas de Inspección Técnica realizadas el 19 de Febrero y el 09 de Junio del 2015, se verifica que se encontró al actual titular registral **ROBERTO MAMANI HUANCAPAZA**, ejerciendo la





## GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

posesión efectiva del predio sub materia, siendo dicha inspección técnica, una prueba a favor del mismo, quedando demostrado que éste no incurrió en causal de resolución de contrato, señalado en el cuarto causal del artículo sexto del contrato de adjudicación del 27 de septiembre de 1993;

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:

**ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER** el Derecho de Propiedad de la adjudicataria original, **NANCY EDITH SALVATIERRA HUAYLLA**, manteniendo la vigencia del **Asiento N° 00003** de la Partida Registral N° **P01030876**, donde se encuentra inscrita la anotación de Compra Venta a favor del actual titular registral **ROBERTO MAMANI HUANCAPAZA**, respecto del predio ubicado en la **MZ Q LOTE 7, GRUPO RESIDENCIAL 1A, BARRIO XVI, SECTOR H**, dentro de la Urbanización Popular de interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01030876**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por los fundamentos anteriormente expuestos.

**ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR** la cancelación del **Asiento N° 00002** de la **Partida Electrónica N° P01030876**, en el que obra inscrita la anotación preventiva;

**ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR**, se realice la notificación de la presente Resolución a los administrados en este procedimiento, para los fines de Ley.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

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

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Trabajo Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

24 AGO 2015

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
*Milagros Velez Ramos*  
CPC. MILAGROS VELEZ RAMOS  
Jefe de Proyecto Especial Ciudad Pachacútec  
y Proyecto Puerto Nuevo Pachacútec (e)