  
LID. CARMEN MENA DE ALIAGA  
Jefa de la Oficina de Trámite Documentación y Archivo (a)  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro.

**301**

-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao,

**28 MAYO 2015**

**VISTOS:**

La Resolución Jefatural N° 1601-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 25 de octubre de 2012; los cargos de las cédulas de notificación de fechas 07 y 16 de agosto de 2013, respectivamente; las Hojas de Ruta N°s 014184 y 021512 del 10 de junio y 28 de agosto de 2013, respectivamente; el Informe Técnico N° 320-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 27 de abril de 2015; el Informe Técnico Legal N° 231-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 15 de mayo de 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;

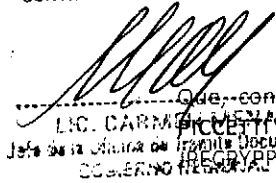
Que, el 24 de septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y la adjudicataria **MARIA LUZ MUÑOZ PEÑA**, con respecto al predio ubicado en la Manzana J, Lote 24, Grupo Residencial 4, Barrio X, Sector E, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N° P01024997 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, estableciéndose en la Cláusula Sexta 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 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;

Que, con Resolución Jefatural N° 1601-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de fecha 25 de octubre de 2012; se declaró iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato contra la adjudicataria original del predio inscrito en la Partida Electrónica N°P01024997.

Que, según cargo de la cédula de notificación del 07 de agosto de 2013; se le otorgó a la adjudicataria original **MARIA LUZ MUÑOZ PEÑA**, el plazo de 15 días calendarios para la presentación de medios probatorios, advirtiéndose que dicha administrada no presentó los medios probatorios dentro del plazo de ley;



Que, con fecha 16 de agosto de 2013; se les notificó a los titulares registrales **JOSE NOLBERTO PONCE PICCETTI Y GLORIA ELEANA BENVENUTTO MAVILA**, la Resolución Jefatural N° 1601-2012-GRC/GA/OGP- del 25 de octubre de 2012;

Que, inmerso en el expediente administrativo se encuentra la Hoja de Ruta N° 014184; del 10 de junio de 2013, a través del cual el titular registral **JOSÉ NOLBERTO PONCE PICCETTI**, señala haber tomado conocimiento que en los Registros Públicos existe inscrita una anotación preventiva, en la que se indica la apertura de un procedimiento administrativo de resolución de contrato contra el adjudicatario y contra los actuales titulares registrales, para lo que adjunta los siguientes medios probatorios: Copia del Testimonio de Escritura Pública de Compra Venta del 12 de junio de 2001, Copia Literal de la Partida P01024997, Copia de la Ficha de Empadronamiento del 16 de marzo de 2005 y Declaración-Jurada del Impuesto-Predial 2013;

Que, asimismo con Hoja de Ruta N° 021512 del 28 de agosto de 2013, los titulares registrales **JOSE NOLBERTO PONCE PICCETTI Y GLORIA ELEANA BENVENUTTO MAVILA**, manifiestan acreditar el cumplimiento de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, señalando que el inmueble les fué transferido después de más de siete años, que el terreno se ha cercado y se ha construido una vivienda para habitarla respetando la zonificación y uso, conforme consta en la declaración jurada del impuesto predial de la Municipalidad Distrital de Ventanilla. Del mismo modo, hace mención a los medios probatorios presentados a través de la Hoja de Ruta N° 014184 del 10 de junio de 2013; documentos señalados en el párrafo precedente;

Que, el Informe Técnico N° 320-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 27 de abril de 2015, contiene los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Mz. J, Lt. 24 Grupo Residencial 4, Barrio X, Sector E, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Electrónica N° P01024997 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; en el que se señala que los titulares registrales **JOSE NOLBERTO PONCE PICCETTI Y GLORIA ELEANA BENVENUTTO MAVILA**, están haciendo vivencia en el predio adquirido mediante contrato de compra venta del 12 de junio de 2001;

Que, por otro lado se tiene el Informe Técnico Legal N° 231-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 15 de mayo de 2015; en el que se señala que el lote en cuestión cuenta con un área de 180.00 m<sup>2</sup>, el cual ha sido ocupado en su totalidad para uso de vivienda, el estado de la edificación es regular y su situación es de semi consolidado. Asimismo, que el lote se encuentra en posesión y vivencia efectiva por parte de sus actuales titulares registrales **JOSE NOLBERTO PONCE PICCETTI Y GLORIA ELEANA BENVENUTTO MAVILA**;

Que, la adjudicataria **MARIA LUZ MUÑOZ PEÑA**, adquirió el predio sub materia a través del Contrato de Adjudicación celebrado con el Estado, el 24 de setiembre de 1993; y posteriormente con fecha 12 de junio de 2001, dicha adjudicataria lo transfirió a través de un contrato de compra venta a favor de los actuales titulares registrales **JOSE NOLBERTO PONCE PICCETTI Y GLORIA ELEANA BENVENUTTO MAVILA**, conforme se desprende del Asiento N° 00002 de la Partida Electrónica P01024997, habiendo transcurrido un lapso de más de ocho años, desde la fecha de su adjudicación el 24 de setiembre de 1993; hasta la fecha de la transferencia el 12 de junio de 2001. En consecuencia; se presume que la adjudicataria no incurrió en ninguna de las causales de resolución contractual establecidas en la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación;

Que, en la Partida Registral N° P01024997; Asiento N° 00001 se encuentra inscrita la adjudicación de fecha 24 de setiembre de 1993; en el Asiento N° 00002 la compra venta de fecha 12 de junio de 2001; y en el Asiento N°00003 la anotación preventiva de fecha 25 de octubre de 2012, concluyendo; que la compra venta efectuada a favor de los titulares registrales **JOSE NOLBERTO PONCE PICCETTI Y GLORIA ELEANA BENVENUTTO MAVILA**, se efectuó antes del inicio del procedimiento administrativo de resolución de contrato y de la inscripción de la anotación preventiva; por lo que la transferencia de dicho predio constituye un acto de buena fe, que no puede verse afectado por el resultado del presente procedimiento administrativo en que se encuentra inmersa la adjudicataria primigenia. Que el artículo 2014° del Código Civil, con respecto al Principio de la Buena Fe Registral, 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 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".



391

Que, asimismo se tiene la ficha de inspección técnico-legal, de fecha 24 de abril de 2015, en el que se señala que el día de la inspección; se encontró a los titulares registrales **JOSE NOLBERTO PONCE PICCETTI Y GLORIA ELEANA BENVENUTTO MAVILA**, ejerciendo la posesión y vivencia efectiva en el predio sub materia, siendo la inspección una prueba a favor de los mismos, quedando demostrado que estos no incurrieron en ninguna de las causales de la cláusula sexta del contrato de adjudicación;

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:**

**PRIMERO: RECONOCER** el derecho de propiedad de la adjudicataria **MARIA LUZ MUÑOZ PEÑA**, manteniendo la vigencia del Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° P01024997, en donde se encuentra inscrita la compra venta a favor de los actuales titulares registrales **JOSE NOLBERTO PONCE PICCETTI Y GLORIA ELEANA BENVENUTTO MAVILA**, con respecto al predio ubicado en la Manzana J, Lote 24, Grupo Residencial 4, Barrio X, Sector E, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, conforme a los fundamentos anteriormente expuestos.

**SEGUNDO: ORDENAR** la cancelación del Asiento N° 00003 de la Partida Electrónica N° P01024997, en el que obra inscrita la anotación preventiva.

**TERCERO: NOTIFIQUESE** con la presente Resolución a los administrados en este procedimiento, para los fines de ley.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
*Milacros Velez Ramos*  
CFC. MILACROS VELEZ RAMOS  
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial Ciudad Pachacutec  
y Proyecto Plano Nuevo Pachacutec (e)

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

LIC. CARMEN MENA DE ALIAGA  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

