



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CONFIRMAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE ODBA EN EL ARCHIVO GENERAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **639** -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNNP

MANOYAN HERNANDEZ DE LA CRUZ
Oficina de Archivo Documentario y Archivos
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 15 JUL 2015

15 JUL 2015

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1601-2012-GR/GA-OGP-JPECPYPNNP, del 25 de Noviembre de 2012; el Informe Técnico Legal N° 284 - 2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNNP, del 17 de Junio del 2015, el Informe Técnico N° 209-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 24 de Marzo del 2015; el Informe Técnico Legal N° 156-2015-GRC/GA/OGP/JPECP, del 27 de Marzo del 2015, el Informe Técnico N° 321-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 27 de Abril del 2015, el Informe Legal N° 265-2015-GRC/GA/OGP/JPECPYPNNP-VSM, del 15 de Mayo del 2015 y el Informe Técnico N° 544-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 05 de Junio 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 setiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y **MARIO EDGARD MORA CARRILLO y AUREA BORRA ARCE DE MORA**, respecto del predio ubicado en la **MZ J LOTE 23, GRUPO RESIDENCIAL 4, BARRIO X, SECTOR E, dentro de la Urbanización Popular de interés Social**, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, Región Callao, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01024996**, 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 11º 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° 1601-2012-GR/GA-OGP-JPECPYPNNP, de fecha 25 de Octubre del 2012, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución De Contrato De Adjudicación, contra los adjudicatarios originales **MARIO EDGARD MORA CARRILLO y AUREA BORRA ARCE DE MORA o AUREA MARIA EUGENIA BORRA ARCE DE MORA** (según Registro RENIEC), sobre el predio inscrito en la **Partida Electrónica N° P01024996**, otorgándoseles el plazo de quince (15) días calendarios para la presentación de los



medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la cláusula sexta del respectivo Contrato de **CRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ**
Jefe de la Oficina de Gestión Documentario y Archiv

15 JUL 2015

Que, con fecha 10 de Junio del 2013, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-014183, **JOSE NOLBERTO PONCE PICCETTI**, pone en conocimiento que junto a **GLORIA ELEANA BENVENUTTO MAVILA**, son los actuales titulares registrales del predio, conforme se acredita del Asiento N° 00002 de la Partida Electrónica antes indicada;

Que, con fecha 09 de Agosto del 2013, se procedió a notificar a los adjudicatarios **MARIO EDGARD MORA CARRILLO y AUREA BORRA ARCE DE MORA o AUREA MARIA EUGENIA BORRA ARCE DE MORA** (según Registro RENIEC), con la Resolución Jefatural N° 1601-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de fecha 25 de Octubre del 2012, que inicia el procedimiento administrativo de resolución contractual, quienes no han cumplido con presentar los medios de prueba tendientes a desvirtuar las imputaciones contenidas en la clausula sexta del referido contrato de adjudicación y con fecha 16 de Agosto del 2013, se procedió a notificar a los actuales titulares registrales **JOSE NOLBERTO PONCE PICCETTI y GLORIA ELEANA BENVENUTTO MAVILA**, con la Resolución incoada, quienes mediante Hoja de Ruta N° SGR-021513, de fecha 28 de Agosto del 2013, presentan un escrito sin numero adjuntando medios probatorios que pretenden acreditar el cumplimiento de la cláusula sexta del Contrato de adjudicación referido;

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 23, GRUPO RESIDENCIAL 4, BARRIO X, SECTOR E, 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° P01024996 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, habiéndose encontrado en posesión del referido predio a los actuales titulares registrales **JOSE NOLBERTO PONCE PICCETTI y GLORIA ELEANA BENVENUTTO MAVILA**, quienes manifestaron ejercer posesión de hecho sobre el mencionado predio, desde su adquisición mediante contrato de Compra Venta de fecha 20 de Junio del 2001; asimismo, el mencionado predio se encuentra ocupado totalmente, su uso es de vivienda, contando con una edificación regular, siendo la situación de su edificación **semiconsolidada**;

Que, los adjudicatarios **MARIO EDGARD MORA CARRILLO y AUREA BORRA ARCE DE MORA o AUREA MARIA EUGENIA BORRA ARCE DE MORA** (según Registro RENIEC), adquirieron el predio a través del Contrato de Adjudicación que celebraron con el Estado el 27 de Setiembre de 1993, posteriormente con fecha 20 de Junio del 2001, dichos adjudicatarios lo transfirieron 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 N° P01024996, habiendo transcurrido aproximadamente ocho (08) años desde la fecha de su adjudicación el 27/09/1993, hasta la fecha de la transferencia el 20/06/2001;

Que, del considerando anterior se presume que **MARIO EDGARD MORA CARRILLO y AUREA MARIA EUGENIA BORRA ARCE DE MORA**, no incurrieron 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 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 el Informe Técnico N° 544-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 05 de Junio del 2015, el Arquitecto de la Oficina de Gestión Patrimonial, concluye que no se subdividió el lote sub materia y se respeto su zonificación.
- Que antes de los cinco (05) años no se hizo ninguna transferencia de predio, puesto que el mismo fue transferido el 20 de Junio del 2001, habiendo transcurrido aproximadamente ocho (08) años desde la fecha de su adjudicación, de lo que se puede presumir que los adjudicatarios no incurrieron en dicha causal de resolución contractual.
- Que a la fecha de producirse la transferencia del predio a los actuales titulares registrales, el 20 de Junio del 2001, se presume que los adjudicatarios primigenios fijaron 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 clausula sexta del contrato de adjudicación.



639

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

Que, asimismo, se tiene que en la **Partida Registral N° P01024996**, corre inscrita la adjudicación del predio en el Asiento N° 00001 de fecha 08 de Octubre de 1993; en el Asiento N° 00002 de fecha 28 de Junio del 2015, en la Compra Venta y en el Asiento N° 00003 de fecha 15 de Febrero del 2013, la Anotación Preventiva de Resolución de Contrato, antes de la Inscripción de la Anotación Preventiva, 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 presente procedimiento administrativo de resolución de contrato en el que se encuentran inmersos los adjudicatarios primigenios, 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 la ficha de Inspección Técnico Legal de fecha 03 de Junio del 2015, se encontró a los actuales titulares registrales **JOSE NOLBERTO PONCE PICCETTI** y **GLORIA ELEANA BENVENUTTO MAVILA**, ejerciendo la posesión efectiva del predio sub materia, siendo dicha inspección técnica, una prueba a favor de los mismos, quedando demostrado que estos no incurrieron 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 los adjudicatarios **MARIO EDGARD MORA CARRILLO** y **AUREA BORRA ARCE DE MORA** o **AUREA MARIA EUGENIA BORRA ARCE DE MORA** (según Registro RENIEC), manteniendo la vigencia del Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° P01024996, en donde se encuentra inscrita la Compra Venta a favor de los actuales Titulares Registrales, **JOSE NOLBERTO PONCE PICCETTI** y **GLORIA ELEANA BENVENUTTO MAVILA**, respecto del predio ubicado en la MZ J LOTE 23, GRUPO RESIDENCIAL 4, BARRIO X, SECTOR E, 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° P01024996** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por los fundamentos anteriormente expuestos;

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación del Asiento N° 00003 de la Partida Electrónica N° P01024996, 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.

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Milagros Velez Ramos
CPC/MILAGROS VELEZ RAMOS
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec
y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec (e)

