



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

El Informe N° 000536-2023-GRC/GGR-OGP-UDI de fecha 03 de noviembre de 2023, emitido por el Coordinador de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario, el cual adjunta los actuados relacionados a la solicitud de Adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec presentada por señores **WALTER DAVID SANCHEZ CELIS y EVELINDA MENDOZA CABANILLAS DE SANCHEZ** a través de la Hoja de Ruta N° SGR-014352-2022; y,

CONSIDERANDO:

Que, conforme lo establece el artículo 191° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con lo señalado en la Ley N° 27867, Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales, los Gobiernos Regionales son personas jurídicas de derecho público con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, la Quinta Disposición Transitoria de la Ley N°27783, “Ley de Bases de Descentralización”, publicada el 20 de julio de 2002, señala que la transferencia de funciones, programas y organismos del gobierno nacional hacia los gobiernos regionales y locales comprende el personal, acervo documentario y los recursos presupuestales que se encuentren directamente vinculados al ejercicio o desarrollo de las funciones o servicios transferidos, incluyendo la titularidad y dominio de los bienes correspondientes;

Que, mediante Decreto Supremo N°010-88-VC, de fecha 4 de julio de 1988, se creó el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec en el distrito de Ventanilla de la Provincia Constitucional del Callao como un programa de vivienda del Estado a cargo del Ministerio de Vivienda y Construcción, con autonomía administrativa, técnica y económica;

Que, con Decreto Supremo N° 007-2003-VIVIENDA se crea el Macro Proyecto Pachacútec a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento con el objeto de articular y concertar la participación del Gobierno Regional y el Gobierno Local, a fin de establecer un programa de desarrollo integral de la zona conformada por el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y los Asentamientos Humanos formalizados ubicados en la zona de Pachacútec;

Que, con Decreto Supremo N° 003-2004-VIVIENDA, se transfiere el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec creado mediante Decreto Supremo N° 037-2001-MTC y el Macro Proyecto Pachacútec, creado mediante Decreto Supremo N° 007-2003-VIVIENDA, al Gobierno Regional del Callao, por lo que a través de la Ordenanza Regional N° 003-2005-REGIÓN CALLAO-CR, se faculta al Presidente del Gobierno Regional del Callao, para que a través de la Gerencia de Administración, efectúe el saneamiento físico legal de las áreas del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec, y se dispone la expedición de los correspondientes decretos regionales que aprueben el reglamento de transferencias y otros instrumentos técnicos-normativos necesarios para el proceso de titulación de los lotes de terreno. Ahora, si bien el Decreto Supremo N° 003-2004-VIVIENDA fue dejado sin efecto en el año 2006, a través del artículo 6 de la



Ley N° 28703, ocasionando que la competencia sobre el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec teóricamente sea reasumida por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, generando con ello cierta incertidumbre, esta situación fue superada con la emisión del Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, publicado el 11 de enero de 2007, a través del cual se precisa que el referido proyecto es de titularidad del Gobierno Regional del Callao;

Que, con Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, de fecha 10 de junio del 2005, se aprueba el Reglamento de Adjudicaciones a Título Oneroso de lotes de vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec (en adelante, "El Reglamento"), que establece el procedimiento, requisitos, actividades para el proceso de adjudicación a título oneroso de lotes destinados a vivienda, ubicados en el área remanente y en la etapa de consolidación I del Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, así como las causales de resolución contractual de pleno derecho;

Que, con el Decreto Regional N°002-2006-Región Callao-PR de fecha 13 de octubre de 2006, se modificó la Segunda Disposición Complementaria de "El Reglamento", estableciéndose que el valor de cada metro cuadrado de los lotes de vivienda ascenderá a la suma de S/1.00 (Un y 00/100 Sol), hasta 300 m² como máximo;

Que, en el artículo 9 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se establece que los actos que ejecuten los Gobiernos Regionales respecto de los bienes de su propiedad, se rigen por lo dispuesto en la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y el TUO de la Ley N° 29151, así como su Reglamento, en lo que fuera aplicable. Asimismo, en el numeral 3 del artículo 58 del Reglamento de la Ley N° 29151, se señala que los actos que se realicen sobre los bienes de propiedad de la Entidad son de responsabilidad del órgano que se determine en sus documentos de gestión;

Que, en esa línea, se debe tener presente que, en el artículo 70 del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) del Gobierno Regional del Callao, aprobado por Ordenanza Regional N° 000001 de fecha 26 de enero de 2018, entre las funciones de la Oficina de Gestión Patrimonial se ha determinado el siguiente: "1. Planificar, coordinar y realizar las acciones referidas al Registro, administración, disposición y control de los bienes de propiedad del Gobierno Regional";

Que, así también, a través de la Resolución Gerencial General Regional N° 140-2022-Gobierno Regional Del Callao/GGR, de fecha 20 de abril de 2022, se modificó la Resolución N° 006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, en cuanto a la denominación y funciones de las unidades funcionales de la Oficina de Gestión Patrimonial, estableciéndose entre las funciones de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario la siguiente: "1. Gestionar las acciones convenientes, emitir el informe técnico sustentatorio y/o proyectar la resolución para la aprobación de los actos de disposición en los casos que corresponda, respecto a los inmuebles y predios del Gobierno Regional del Callao y del Estado bajo su administración";

Que, siendo ello así, mediante Hoja de Ruta N° SGR-014352 del 15 de junio de 2022, los señores **WALTER DAVID SANCHEZ CELIS** identificado con DNI N° 27960773, con estado civil casado y **EVELINDA MENDOZA CABANILLAS DE SANCHEZ**, identificada con DNI N° 27963382, con estado civil casada, constituidos en sociedad conyugal, solicitan la adjudicación del **predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, Mz. A, Lt. 10, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 5, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao**, inscrito en la **partida registral N° P01027074** del Registro de Predios del Callao, el mismo que tiene un área de 160.00 m², señalando haber cumplido con los requisitos



establecidos en “El Reglamento”, adjuntado al efecto los siguientes documentos (medios probatorios): 1) copia de su DNI con que se acredita que los solicitantes son mayores de edad y domicilian en el Callao, 2) copia del contrato de transferencia de uso y posesión suscrita por el señor Jorge Manuel Jauregui Quispe con fecha 19 de febrero de 2018, anterior posesionario del lote, conforme a la constancia de posesión otorgada por la Municipalidad del Callao con fecha 26 de octubre de 2007 con que acredita la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618 (Teniendo en cuenta adición del plazo posesorio regulada en el artículo 898 del Código Civil), 3) copia literal del predio solicitado, entre otros documentos que obran en el expediente;

Que, el artículo 6 de “El Reglamento”, se señala que: “Para que un solicitante sea calificado apto para el procedimiento de titulación, deberá cumplir con los siguientes requisitos: 1. Haber sido empadronado o haber sido declarado apto para su reubicación por la Jefatura. 2. Ser mayor de 18 años y/o menor de 18 años con familia constituida. 3. Copia del documento de identidad del (os) declarantes (s), en el cual se acredite que se encuentra domiciliado en el Callao. 4. No tener derecho de propiedad sobre otro inmueble destinado a vivienda ubicado en la Provincia de Lima o en la Provincia Constitucional del Callao, debidamente acreditado, con el respectivo certificado negativo de propiedad, expedido por los Registros Públicos. 5. El lote que ocupa esté de acuerdo al plano de trazado y lotización inscrito y esté contenido en el Registro de Lotes Aptos para su Adjudicación”; y, en el artículo 7 de “El Reglamento”, se establece que: “Las listas de los declarantes, debidamente depurada y calificada, será publicada mediante carteles, en los lugares de mayor acceso a la población, los cuales serán determinados por La Jefatura, y por una sola vez, en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación del Callao”;

Que, en atención al pedido formulado por los administrados y, luego de la evaluación documental, el 11 de noviembre de 2022 se realizó la inspección técnica del predio solicitado con la finalidad de constatar si los administrados realizan posesión, vivencia real y efectiva del predio solicitado en adjudicación. Así, la arquitecta de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario a cargo, con fecha 14 de noviembre de 2022, emitió el informe técnico N° 076-2022-LBVS señalando que el lote se encuentra “sobre topografía en pendiente, con tipo de suelo arenoso; existiendo en su interior una construcción de tipo mixta, siendo su estado regular; el uso actual del lote es de vivienda (...)”, con el que se determina que la solicitante realiza vivencia, ocupación real y efectiva. Asimismo, de la documentación presentada por los administrados se ha determinado que hacen alusión a un predio con nomenclatura y/o numeración igual a la inscripción registral, tratándose del mismo predio; por lo que este se encuentra de acuerdo al plano de trazado y lotización inscrito. En dicha diligencia, los solicitantes presentaron copia del certificado negativo de propiedad de Lima y Callao de fechas 18 de agosto y 14 de octubre de 2022, verificado complementariamente en el portal “Consulta de Propiedad” de la SUNARP con fecha 19 de octubre de 2023. De otro lado, consta en el expediente la ficha de empadronamiento de fecha 11 de noviembre de 2022 y 12 de mayo de 2023;

Que, realizada la evaluación en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de “El Reglamento”, con fecha 23 de noviembre de 2022 se emitió la Resolución Jefatural N° 000735-2022-GRC/GGR-OGP, declarando a los solicitantes como empadronados aptos para la adjudicación, conforme consta en el ítem 45 del Anexo N° 01 que forma parte de la misma. Así, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 7 de “El Reglamento”, dicha resolución fue publicada en el Diario Oficial El Peruano y en otro de mayor circulación del Callao-Diario El Callao ambos de fechas 20 y 21 de marzo de 2023, respectivamente. Asimismo, de acuerdo a lo informado por la Oficina de Trámite Documentario y Archivo, a través del Memorando N°000417-2023-GRC-GGR/OTDYA



de fecha 19 de abril del 2023, contra dicha resolución no se ha presentado ningún recurso impugnatorio o administrativo;

Que, mediante **BOLETA DE VENTA ELECTRÓNICA N° EB01-103** de fecha 12 de mayo de 2023, los administrados realizan el pago en efectivo del importe total de S/160.00 (Ciento sesenta y 00/100 Soles) por concepto de pago de la Constancia de Oferta de Venta N° 2023000044 correspondiente al predio inscrito en la partida registral N° P01027074;

Que, de otro lado, de acuerdo al informe N° 000201-2023-GRC/GGR-OGP-UDI de fecha 30 de mayo de 2023 y la Constancia suscrita por la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial del 31 de mayo de 2023, con fecha 25 de mayo de 2023 se realizó la publicación mediante carteles en lugares de mayor acceso de la población del ítem 45 del Anexo N° 01 de la Resolución Jefatural N° 000735-2022-GRC/GGR-OGP, correspondiente a los solicitantes, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 7 de “El Reglamento”;

Que, mediante **informe N° 000536-2023-GRC/GGR-OGP-UDI** de fecha **03 de noviembre de 2023**, se da conformidad al **informe legal N° 014-2023-GRC/GGR-OGP-UDI-EPL** de fecha **30 de octubre de 2023**, emitido por la profesional de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario recomienda la adjudicación a favor de los administrados **WALTER DAVID SANCHEZ CELIS y EVELINDA MENDOZA CABANILLAS DE SANCHEZ** del predio inscrito en la partida registral N° P01027074 del Registro de Predios del Callao, al haber cumplido con todas las etapas del procedimiento de adjudicación, así como la inscripción como carga la cláusula resolutoria dispuesta en el artículo 14 de “El Reglamento”, de acuerdo al siguiente texto: “La adjudicación efectuada podrá ser resuelta de pleno derecho, a partir de la suscripción de los contratos, cuando se presenten cualquiera de los siguientes casos: a) Falta de pago de 3 cuotas de amortización, consecutivas; b) Cuando los adjudicatarios dentro de los 5 primeros años efectúen algún acto de disposición de lote (venta, hipoteca, donación, etc.), o el arrendamiento del mismo; c) Cuando el adjudicatario no haga vivencia en el lote durante los cinco (5) primeros años; y, d) No haber culminado la habilitación urbana en el plazo de 5 años, por lo que deberá disponerse igualmente su inscripción en la partida registral correspondiente”;

Que, en el artículo 12 de “El Reglamento” se ha establecido lo siguiente: “*El Gobierno Regional del Callao, debidamente representado por su Presidente Regional, suscribirá los instrumentos públicos necesarios para la inscripción registral en el Registro de Predios de la transferencia del derecho de propiedad de los lotes, a los adjudicatarios (...)*” y, en la Segunda Disposición Final del mismo, se ha señalado que: “*Las inscripciones ante el Registro de Predios se realizarán, mediante la presentación del respectivo instrumento público (escritura pública, **resolución administrativa**, formulario registral, etc.)*”; en este contexto, al amparo de lo prescrito en el artículo 235 del Código Procesal Civil y en el numeral 1 del artículo octavo¹ de la Resolución Gerencial General Regional N° 296-2022-Gobierno Regional del Callao/GGR de fecha 26 de octubre de 2022, la jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial se encuentra debidamente facultada para suscribir la Resolución Jefatural que disponga la adjudicación a título oneroso del predio en cuestión a favor de los administrados, la misma que constituirá

¹ “**ARTÍCULO OCTAVO. - DELEGAR** en el **JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL** la facultad de realizar las siguientes acciones:

1. Elaborar y suscribir minutas y escrituras públicas, resoluciones correspondientes, subsanar cualquier observación que generen las mismas ante cualquier entidad pública y/o privada, presentar cualquier clase de recursos administrativos; correspondiendo la presente delegación exclusivamente a los lotes de Vivienda del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec.

(...)”



mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP;

Que, a mayor abundamiento, en el artículo 10 del Reglamento de inscripciones de los Registros de Predios de la SUNARP, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN de fecha 3 de mayo 2013, se dispone que: *“En los casos de inscripciones que se efectúen en mérito a un acto administrativo, salvo disposición en contrario, se presentará copia autenticada de la resolución administrativa expedida por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz. Se exceptúan los supuestos en los que tales actos administrativos, conforme a la Ley del Procedimiento Administrativo General, no tengan carácter ejecutorio inmediato. Si la resolución administrativa declara derechos inscribibles a favor de una persona casada, deberá señalarse en el título la calidad de bien propio o bien conyugal. Tratándose de bienes conyugales, se indicará el nombre de ambos cónyuges. (...)”*; y, en el artículo 77² del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, contiene el mandato expreso de reconocer a la resolución administrativa firme (instrumento público emitido por funcionario público competente) el mérito suficiente para promover la inscripción del acto contenido en él;

Que, estando a lo expuesto, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Texto Único Ordenado del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) del Gobierno Regional del Callao, aprobado con Ordenanza Regional N° 000001 de fecha 26 de enero de 2018; la Resolución Gerencial General Regional N° 296-2022-Gobierno Regional del Callao/GGR de fecha 26 de octubre de 2022 y la Resolución Ejecutiva Regional N°000019 de fecha 9 de enero de 2023, que encarga las responsabilidades administrativas de la Oficina de Gestión Patrimonial y, contando con la visación de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario, de acuerdo a la Resolución Gerencial General Regional N° 006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, modificada con la Resolución Gerencial General Regional N° 140-2022-Gobierno Regional del Callao/GGR, de fecha 20 de abril de 2022;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR la Adjudicación a Título Oneroso a favor de la sociedad conyugal conformada por los señores **WALTER DAVID SANCHEZ CELIS**, identificado con DNI N° 27960773 y **EVELINDA MENDOZA CABANILLAS DE SANCHEZ**, identificada con DNI N° 27963382, del predio ubicado en la **Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, Mz. A, Lt. 10, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 5, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao**, inscrito en la **partida registral N° P01027074** del Registro de Predios del Callao, que cuenta con un área de **160.00 m²**, al haber cumplido con los requisitos, etapas y el pago correspondiente, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Adjudicaciones a Título Oneroso de Lotes de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, aprobado Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR, modificado con el Decreto Regional N°002-2006-Región Callao-PR de fecha 13 de octubre de 2006.

ARTÍCULO SEGUNDO: DISPONER la inscripción como carga en la **partida registral N° P01027074** del Registro de Predios del Callao, las causales de resolución contractual de pleno derecho establecidas en el artículo 14 del Reglamento de Adjudicaciones a

² **Artículo 77.- Inscripción registral**

Las resoluciones que han quedado firmes, emitidas por las entidades respecto de actos de adquisición, administración y disposición, y de las cargas que originen éstos, tienen mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios correspondientes (...)



Título Oneroso de Lotes de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, aprobado por Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR; en los siguientes términos: *“La adjudicación efectuada, podrá ser resuelta de pleno derecho, a partir de la suscripción de los contratos, cuando se presente cualquiera de los siguientes casos: a) Falta de pago de 3 cuotas de amortización, consecutivas; b) Cuando los adjudicatarios dentro de los 5 primeros años efectúen algún acto de disposición de lote (venta, hipoteca, donación, etc.), o el arrendamiento del mismo; c) Cuando el adjudicatario no haga vivencia en el lote durante los cinco (5) primeros años; y, d) No haber culminado la habilitación urbana en el plazo de 5 años”.*

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER que la presente Resolución Jefatural se constituye en mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registro Públicos-SUNARP.

ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo la notificación de la presente Resolución Jefatural a los intervinientes, para los fines pertinentes, conforme a lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444-Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

ARTÍCULO QUINTO: DISPONER que la Oficina de Tecnologías de la Información y Comunicaciones, realice la publicación de la mencionada Resolución Jefatural en el Portal Institucional de la entidad ([www. regioncallao.gob.pe](http://www.regioncallao.gob.pe))

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.