



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

El informe N° 000563-2023-GRC/GGR-OGP-UDI de fecha 13 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 la señora **ROSARIO YAFAC VDA DE GONZALES** a través de mediante las Hojas de Ruta N° SGR-017990 del 15 de agosto del 2017, N° SGR-023674 del 06 de septiembre del 2019, N° SGR-029696 del 25 de noviembre del 2019, N° SGR-012313 del 20 de julio del 2021 y N° SGR-003940 del 09 de agosto del 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°004-2006-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 las Hojas de Ruta N° SGR-017990 del 15 de agosto del 2017, N° SGR-023674 del 06 de septiembre del 2019, N° SGR-029696 del 25 de noviembre del 2019, N° SGR-012313 del 20 de julio del 2021 y N° SGR-003940 del 09 de agosto del 2022, la señora ROSARIO YAFAC VDA DE GONZALES, identificada con DNI N°16553446, estado civil viuda, solicita la adjudicación del predio inscrito en la



partida registral N° P52021326 que tiene un área de 120.10 m², señalando haber cumplido con los requisitos establecidos en “El Reglamento” de Adjudicaciones a Título Oneroso de Lotes de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, habiendo adjuntado a su escrito copia de diversos documentos (medios probatorios): como 1) copia de su DNI con que se acredita que la solicitante es mayor de edad y domicilia en el Callao, 2) copia de la constancia de posesión otorgada por la Municipalidad del Callao de fecha 12 de mayo de 2006, con que acredita la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, 3) copia del certificado negativo de propiedad de Lima y Callao de fecha 17 y 26 de junio del 2017, verificado complementariamente en el portal “Consulta de Propiedad” de la SUNARP con fecha 12 de octubre de 2023, 5) copia del contrato de compra y venta de lote suscrita por el señor ROSARIO YAFAC VDA DE GONZALES con fecha 23 de febrero del 2011 con el que se de todos los derecho del bien; 4) copia de Parida Registral N° P52021326, 5) copia del contrato de transferencia de posesión de un inmueble urbano de lote suscrita por el señor ROSARIO YAFAC VDA DE GONZALES con fecha 02 de octubre del 2018 con el que le transfiere el 100% de sus derechos y acciones sobre el referido predio, teniendo por ello la solicitante la totalidad de la posesión del mismo; 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 del citado 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 la administrada y, luego de la evaluación documental, el 17 de octubre de 2022 se realizó la inspección técnica *in situ* del predio solicitado en adjudicación con la finalidad de constatar si la administrada realiza posesión, vivencia real y efectiva. Así, el ingeniero de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario a cargo, con fecha 24 de octubre de 2022, emitió el Informe Técnico N° 002-2023-GRC/GGR-OGP-UDI-CANB señalando que “en el interior del lote, el mismo que se encuentra sobre topografía pendiente, con tipo de suelo arenoso; existiendo en su totalidad del terreno una construcción de material noble, siendo su estado regular; uso actual del lote es de vivienda” y en el que se ha determinado que la solicitante realiza vivencia, ocupación real y efectiva. Asimismo, de la documentación presentada por la administrada se ha determinado que hace alusión a un predio con nomenclatura y/o numeral igual a la inscripción registral, tratándose del mismo predio; por lo que este se encuentra de acuerdo al plano de trazado y lotización inscrito; De otro lado, consta en el expediente la ficha de empadronamiento de fecha 17 de octubre del 2022.

Que, realizada la depuración y calificación 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 la solicitante como empadronada apta para la adjudicación, conforme consta en el ítem 47 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 de fecha 20 y 21 de marzo del 2023, respectivamente. En ese sentido, de acuerdo a lo informado por la Oficina de Trámite Documentario y Archivo, a través del memorando N°000417-2023-GRC-/OTDYA de fecha 19 de abril del 2023, contra dicha resolución no se ha presentado ningún recurso impugnatorio o administrativo;

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 de la relación de empadronados aptos recogidos en el Anexo N° 01 de la Resolución Jefatural N° 000735-2022-GRC/GGR-OGP, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 7 de “El Reglamento”;

Que, mediante **BOLETA DE VENTA ELECTRÓNICA N° N°EB01-91** de fecha 05 de mayo de 2023, la administrada **ROSARIO YAFAC VDA DE GONZALES** realizó el pago en efectivo del importe total de S/. 120.10 (ciento veinte con 10/100 soles) por concepto de pago correspondiente a la Constancia de Oferta de Venta N° N°2023000036, relacionada al predio inscrito en la partida registral N° P52021326, predio solicitado en adjudicación;

Que, mediante **Informe N° 000563-2023-GRC/GGR-OGP-UDI** de fecha **13 de noviembre de 2023**, se da conformidad al **informe legal N° 00006-2023-GRC/GGR-OGP-UDI-LPAG** de fecha **10 de noviembre de 2023**, en donde se recomienda la adjudicación a favor de la administrada del predio inscrito en la partida N° P52021326. 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

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.

(...)



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 del administrado, la misma que constituirá 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;

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 administrada **ROSARIO YAFAC VDA DE GONZALES**, identificada con DNI N°16553446 con **estado civil** viuda, del predio ubicado en la el Sector Parque Zonal 1 Mz. W Lote 14, **distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao** e inscrito en la partida N° P52021326 del Registro de Predios del Callao, que cuenta con un área de **120.10 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°004-2006-Región Callao-PR de fecha 13 de octubre de 2006.

ARTÍCULO SEGUNDO: DISPONER la inscripción como carga en la partida N° P52021326 del Registro de Predios del Callao, las causales de resolución contractual

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 (...)



de pleno derecho establecidas en el artículo 14 del Reglamento de Adjudicaciones a 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 notifique copia certificada de la presente Resolución a los intervinientes y a la Oficina de Gestión Patrimonial, 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.