



## GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

### VISTOS:

El Informe N° 610-2023-GRC/GGR-OGP-UDI de fecha 01 de diciembre 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 administrada **RAIDA MARCELA SANTISTEBAN CUELLAR**, a través de las Hojas de Ruta N° SGR-005999 del 14 de marzo de 2018 y N° SGR-011968 del 22 de mayo del 2018, 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 m<sup>2</sup> 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 SGR- Ruta SGR-005999 de fecha 14 de marzo del 2018 y N° SGR-011968 del 22 de mayo del 2018, la administrada **RAIDA MARCELA SANTISTEBAN CUELLAR**, identificada con DNI N°16137374, estado civil **soltera**, solicita la adjudicación del predio ubicado en la **Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Mz. K4 Lote 11 Parcela Nuevo Pachacútec** inscrito en la Partida Registral N° **P52017357** que tiene un área de **120.50 m<sup>2</sup>**, señalando haber cumplido con los requisitos establecidos en "El Reglamento", habiendo adjuntado a su escrito copia de diversos documentos (medios probatorios): 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 17 de enero del 2009, con que acredita la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, 3) copia literal del predio solicitado, 4) copias de los Certificado Negativos de Propiedad de Callao y Lima de fechas del 17 y 20 de octubre del 2017, verificado complementariamente en el portal “Consulta de Propiedad” de la SUNARP con fecha 19 de octubre del 2023;

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 09 de junio del 2022 se realizó la inspección técnica *in situ* del predio, 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 17 de junio de 2022, emitió el **Informe Técnico N° 042-2022-LBVS** señalando que el lote se encuentra sobre topografía pendiente, con tipo de suelo arenoso; existiendo en su interior una construcción precaria, siendo su estado regular, el 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 las fichas de empadronamiento de fechas 09 junio del 2022 y 16 de mayo del 2023;

Que, realizada la evaluación en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de “El Reglamento”, con fecha 23 de noviembre del 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 52 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 de fechas 20 y 21 de marzo del 2023. mediante carteles en lugares de mayor acceso de la población, Asimismo, de acuerdo a lo informado por la Oficina de Trámite Documentario y Archivo del Gobierno Regional del Callao, a través del Memorándum N°000417-2023-GRC/OTDYA de fecha 19 de abril de 2023, contra dicha resolución no se ha presentado ningún recurso impugnatorio o administrativo;

Que, mediante **BOLETA DE VENTA ELECTRÓNICA N° N°EB01-104** de fecha 16 de mayo de 2023, la administrada **RAIDA MARCELA SANTISTEBAN CUELLAR**, realizó el pago en efectivo del importe total de S/. 120.50 (Ciento veinte y 50/100) por concepto de pago correspondiente a la Constancia de Oferta de Venta N° 2023000047, relacionada al predio ubicado en la **Urbanización Popular de Interés Social Proyecto**



**Especial Ciudad Pachacútec Mz. K4 Lote 11 Parcela Nuevo Pachacútec** inscrito en la Partida Registral N° P52017357 del Registros de Predios del Callao;

Que, por 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 referente a 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 Informe Legal N°00008-2023-GRC/GGR-OGP-UDI-LPAG de fecha 28 de noviembre del 2023, se recomienda la adjudicación a favor de la administrada **RAIDA MARCELA SANTISTEBAN CUELLAR** del predio ubicado en la **Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Mz. K4 Lote 11 Parcela Nuevo Pachacútec**, inscrito en la Partida Registral N° **P52017357** del Registro de Predios del Callao, al haber cumplido con todas las etapas del procedimiento de adjudicación, así como la inscripción de la carga señalada en la cláusula resolutoria del artículo 14 de “El Reglamento”, “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, con el Informe N° 000610-2023-GRC/GGR-OGP-UDI de fecha 01 de diciembre de 2023, el Coordinadora de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario da su conformidad al informe legal precitado, procediendo a correr traslado del mismo, a fin de que, en uso de sus atribuciones, la jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial emita el acto administrativo 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 octavo<sup>1</sup> 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 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;

---

<sup>1</sup> “**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.  
(...)”



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 77<sup>2</sup> 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 09 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 **RAIDA MARCELA SANTISTEBAN CUELLAR**, identificada con DNI N°16137374 con estado civil **soltera**, del predio ubicado en **Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Mz. K4 Lote 11 Parcela Nuevo Pachacútec**, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao e inscrito en la Partida Registral N° P52017357 del Registro de Predios del Callao, que cuenta con un área de **120.50 m<sup>2</sup>**, 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 de la carga en la partida Registral N° **P52017357** del Registro de Predios del Callao, las causales de resolución contractual 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

---

<sup>2</sup> **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 (...)



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 constituya 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.**