



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

El Informe N° 000131-2024-GRC/GGR-OGP-UDI de fecha 15 de marzo de 2024, emitido por el Coordinador de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario, el cual adjunta los actuados relacionados a las solicitudes de Adjudicación a Título Oneroso de Lotes de Vivienda ubicados en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec; 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, 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 al Gobierno Regional del Callao 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; 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 los reglamentos 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 con el artículo 6 de la Ley N° 28703 en el año 2006, 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, en dicho contexto, 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. Asimismo, con Decreto Regional N°002-2006-Región Callao-PR de fecha 13 de octubre de 2006, se modifica la Segunda Disposición Complementaria de dicho 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, a través de la Ordenanza Regional N° 000007 del 6 de febrero del 2013, con las precisiones efectuadas con la Ordenanza Regional N° 0000015 del 23 de agosto de 2013, se dispone la protección y conservación de predios de titularidad del Gobierno Regional del Callao y de los predios del Estado bajo su administración, a efectos de permitir el saneamiento técnico físico legal, encargando su cumplimiento a la Oficina de Gestión Patrimonial;

Que, en esa línea, 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"*; y, en el numeral 1) del artículo octavo de la Resolución Ejecutiva Regional N° 296 de fecha 26 de octubre de 2022, se delega a favor del jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial la siguiente función: *"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, 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 Gerencial General Regional 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"*; y, con la Resolución Gerencial



General Regional N°025-2023-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO-GGR de fecha 14 de marzo de 2023, se precisó que la Oficina de Gestión Patrimonial es el órgano responsable de encargar, en lo sucesivo, a los servidores que reemplacen a los Coordinadores de las Unidades Funcionales;

Que, ahora bien, a través de los expedientes detallados en el Anexo N°01 que forma parte integrante de la presente resolución, los administrados han solicitado la adjudicación de los predios descritos en dicho anexo, manifestando haber cumplido con los requisitos establecidos en “El Reglamento”, habiendo adjuntando para ello: 1) copia de las constancias de posesión emitidas por la Municipalidad distrital de Ventanilla y/o Municipalidad provincial del Callao y/o contrato de prestación de servicios de saneamiento, con que se acredita la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010 (fecha de entrada en vigencia de la Ley N°29618); copia del documento nacional de identidad con que se acredita mayoría de edad y estar domiciliado en el Callao; certificados negativos de propiedad de Lima y Callao, con que se acredita no contar con otra propiedad destinada a vivienda en los mencionados lugares; copia literal del predio solicitado; entre otros documentos que obran en sus respectivos expedientes;

Que, asimismo, obra en los expedientes los Informes técnicos a través de los cuales se determinó que los lotes se encuentran de acuerdo al plano de trazado y lotización inscrito, verificándose, a su vez, que los administrados realizan vivencia, ocupación real y efectiva en los predios cuya adjudicación han solicitado. De otro lado, constan en los expedientes las fichas de empadronamiento correspondientes;

Que, respecto a los requisitos establecidos para las adjudicaciones, en el artículo 6 de “El Reglamento” se ha señalado lo siguiente: *“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 (los) declarante (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 ese sentido, realizada la depuración y calificación de la documentación presentada por los administrados se emitieron las Resoluciones Jefaturales detalladas en el Anexo N°01 que forma parte integrante de la presente resolución, declarando a los solicitantes como empadronados aptos para la adjudicación de un lote de vivienda del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec; y, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 7 de “El Reglamento”, estas fueron publicadas en el Diario Oficial “El Peruano” y en el Diario “El Callao”, así como en carteles ubicados en lugares de mayor acceso de la población. Cabe precisar que, de acuerdo a lo informado por la Oficina de Trámite Documentario y Archivo con los memorandos señalados en el Anexo N°01, no se han



presentado recurso impugnatorio u otro similar contra las Resoluciones Jefaturales antes referidas;

Que, igualmente, obran en los expedientes los comprobantes de pago (Boleta de Venta Electrónica) correspondientes al valor de los predios solicitados en adjudicación, los mismos que se encuentran detallados en el Anexo N°01, la misma que forma parte integrante de esta resolución;

Que, estando a lo expuesto, a través del Informe Legal N° 019-2024-GRC/GGR-OGP-UDI-MAAP de fecha 12 de marzo de 2024, la profesional de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario recomienda aprobar la adjudicación a título oneroso de tres (03) predios a favor de los administrados detallados en el Anexo N°01, al haber cumplido con todas las etapas del procedimiento de Adjudicación a Título Oneroso de Lotes de Vivienda del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y el pago correspondiente al predio solicitado. Asimismo, recomienda la inscripción como carga en las partidas registrales correspondientes de las causales de resolución contractual dispuestas en el artículo 14 de “El Reglamento”, las mismas que se encuentran prescritas en los siguientes términos: *“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° 000131 -2024-GRC/GGR-OGP-UDI de fecha 15 de marzo de 2024, el Coordinador 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, al respecto, 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 Ejecutiva Regional N° 296 de fecha 26 de octubre de 2022, la jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial se encuentra debidamente facultada para suscribir la Resolución

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.
(...)”



Jefatural que disponga la adjudicación a título oneroso de los predios a favor de los administrados señalados en el Anexo N°01 que forma parte integrante de esta resolución, 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 Ejecutiva Regional N° 296 de fecha 26 de octubre de 2022 y la Resolución Gerencial General Regional N°015-2024-Gobierno Regional del Callao-GGR de fecha 17 de enero de 2024, que encarga las responsabilidades administrativas de la Oficina de Gestión Patrimonial, en consecuencia;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR la Adjudicación a Título Oneroso de tres (03) Lotes de Vivienda del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec a favor de los administrados detallados en el Anexo N°01, que forma parte integrante de la presente Resolución Jefatural, 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.

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 (...)



ARTÍCULO SEGUNDO: DISPONER la inscripción como carga en las partidas registrales detalladas en el Anexo N°01, que forma parte integrante de la presente Resolución Jefatural, de 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 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)

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

**ANEXO N° 01**

ÍTEM	HOJAS DE RUTA/ EXPEDIENTE	NOMBRES Y APELLIDOS	DNI	ESTADO CIVIL	INFORME TÉCNICO	RESOLUCIÓN JEFATURAL (DE PUBLICACIÓN)	FECHA	ACREDITACIÓN DE NO PRESENTACIÓN DE RECURSO IMPUGNATORIO U OTRO SIMILAR	DESCRIPCIÓN Y UBICACIÓN DEL PREDIO	PARTIDA REGISTRAL	ÁREA (M2)	VALOR DE ADJUDICACIÓN	BOLETA DE VENTA ELECTRÓNICA	FECHA
1	SGR-009674-2022 EXP.2022- 0004813 EXP.2023- 0043271	JESSICA KELLY SANDOVAL HUAYTA	40904343	SOLTERA	095-2024- GGR/GGR- OGP/UDI- RCL	000647-2022- GRC/GGR-OGP	17/10/2022	MEMORANDO N° 000028-2023-GRC- OTDyA	UPIS, PECP, MZ.J, LOTE 16, EDF PIS/ REF. PARCELA GARCIA RONCEROS 1	P52011624	121.90	S/ 121.90	EB01-22	28/03/2023
2	SGR-015413-2021 SGR-019614-2021 SGR-013671-2021	WALTER YAUYO ARELLANO MARCELINA EUNESIA QUISPE YUPANQUI DE YAUYO	25440261 25824417	CASADO CASADA (SOCIEDAD CONYUGAL)	071-2024- GRC/GGR- OGP/UDI- RCL	000735-2022- GRC/GGR-OGP	23/11/2022	MEMORANDO N° 000417-2023-GRC- OTDyA	SECTOR OASIS III, MZ. T, LOTE 6	P52012387	122.37	S122.37	EB01-229	03/10/2023
3	SGR-014236-2018 SGR-010697-2019	LESTER CAÑARES CHUQUIZUTA MARITZA GLORIA ALVAREZ SARAVIA	00837882 06921876	SOLTERO SOLTERA (COPROPIETARIOS)	099-2024- GRC/GGR- OGP/UDI- RCL	000045-2023- GRC/OGP	14/07/2023	MEMORANDO N° 001432-2023-GRC- OTDyA	UPIS - PECP, MZ. I1, LOTE 10, SECTOR F, BARRIO XIII, GRUPO RESIDENCIAL 4	P52018988	157.90	S/ 157.90	EB01-196	25/08/2023