



## GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

### VISTOS:

El Informe N° 219-2023-GRC/GGR-OGP-USC de fecha 04 de julio de 2023, emitido por el Coordinador de la Unidad de Saneamiento y Catastro, el cual adjunta los actuados relacionados al procedimiento administrativo de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas (Exp. N° 0069-2023) respecto el predio de 885,841.00 m<sup>2</sup>, ubicado en la Zona denominada (Los Humedales de ventanilla), distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao inscrito en la partida P01144545 del registro de predios del Callao y anotado con el CUS N°13566; y,

### CONSIDERANDO:

Que, el artículo 9° del Texto Único Ordenado de la Ley N°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N°019-2019-VIVIENDA, señala que los actos que ejecuten los Gobiernos Regionales, respecto de los bienes de su propiedad, se rigen de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N°27867 – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, Ley N°29151, y su Reglamento; en lo que fuera aplicable.

Que, mediante Resolución N°108-2005/SBN-GO-JAD, de fecha 24 de noviembre del 2005, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobó la transferencia predial interestatal de propiedad del Estado, de los siguientes predios: i) Predio Rustico Pampas de Ventanilla de 545,938.73 m<sup>2</sup>, ubicado en la zona denominada los humedales de Ventanilla, el cual se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N°70060303, del registro de predios del Callao y registrado en el asiento N° 1643 del Sistema de Información Nacional de Bienes y Propiedad Estatal – SINABIP, correspondiente al Callao y con CUS N° 14727; ii) Predio de 855,841.00m<sup>2</sup>, ubicado en la zona denominada los humedales de ventanilla, el cual se encuentra inscrito con código de predio N° P01144545 del registro de predios del Callao y registrado en el asiento N° 475 del Sistema de Información Nacional de Bienes y Propiedad Estatal – SINABIP, correspondiente al Callao y con CUS N°13566; iii) Parcela H2 de 1,352.731.58m<sup>2</sup>, ubicada en la zona denominada los humedales de Ventanilla, la cual se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° 70255165 del registro de predios del Callao y registrada en el asiento N° 1652 del Sistema de Información Nacional de Bienes y Propiedad Estatal – SINABIP, correspondiente al Callao y CUS N° 14736; precisando que dichas transferencias se efectúan con la finalidad de que el Gobierno Regional del Callao administre y preserve las reservas y áreas naturales protegidas y ejecute el proyecto de recuperación de la reserva natural de los humedales de Ventanilla.

Que, mediante Decreto Supremo N°074-2006-AG, publicado el 20 de diciembre del 2006, se declara Área de Conservación Regional “Humedales de Ventanilla”, con una superficie de 275,45 ha, ubicada en el distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, precisando en su artículo 4° que se respete los derechos reales adquiridos con anterioridad al establecimiento del Área de Conservación Regional y se regule el ejercicio del derecho de propiedad al interior de la referida área.



Que, a través del Decreto Supremo N°003-2012-MINAN, de fecha de publicación 06 de setiembre del 2023, se precisa los límites del área de Conservación Regional Humedales de Ventanilla.

Que, se ha verificado la existencia de superposición grafica entre la Partida N° P01144545 (CUS 13566) y la Partida N° 70268979 (CUS 103157), independizada a partir de la Partida N°70060303 (CUS 14727); por lo que se procedió a revisar las partidas registrales de los predios superpuestos, obteniendo la siguiente información: La Partida N°P01144545 (CUS 13566), no cuenta con antecedente dominial por tratarse de una primera inscripción de dominio, inscrita inicialmente en la Ficha N°2253 y que fue cerrada por cuanto el Registro Predial asumió jurisdicción sobre el predio, siendo trasladada a la Partida N°P01144545; siendo los asientos más relevantes: Asiento 00001, consta inscrito con fecha 18.10.1996 el traslado de inscripción de la Ficha N°2253 respecto a la Primera Inscripción de Dominio en aplicación del artículo 4 del Decreto Ley N°18460, de un terreno con un área de 1'522,360.00m<sup>2</sup> (152 hectáreas y 2,360 m<sup>2</sup>), que fue adjudicado a favor de la Asociación Nacional de Licenciados de las Fuerzas Armadas, en aplicación del Decreto Ley N° 18460 y Resolución Ministerial N°2390 de fecha 12.11.1971. Asimismo, las independizaciones inscritas en los Asientos 00006, 00008 y 00009, el predio queda reducido a una superficie de 855,841.00 m<sup>2</sup>. Área que posteriormente fue materia de transferencia interestatal, a favor del Gobierno Regional del Callao en virtud de la Resolución N°108-2005/SBN-GO-JAD del 24.11.2005; finalmente cabe mencionar que sobre la Ficha N°2253 y la Partida N°P01144545 no pesa ningún gravamen o carga registral.

Que, la Partida N°70268979 (CUS 103157) Independizado de la Ficha N°19710 (Partida N°70060303) en mérito a los artículos 7°, 9°, 11° y 12° del Decreto Supremo N° 130-2001-EF, respecto a una superficie de 416,270.97 m<sup>2</sup> y bajo dominio del Estado. Independización que fue inscrita el **18 de agosto de 2005**, en virtud del Título N°5775 del 24 de mayo de 2005, siendo los asientos relevantes, los siguientes: Según el Asiento C00002, con fecha 16.09.2015 consta inscrito la transferencia de dominio a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial del Callao, ello en cumplimiento de la Ley N°28687, su Reglamento Decreto Supremo N°006-2006-Vivienda y la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N°27972; conforme consta en la Resolución Gerencial N°360-2015-MPC-GGAH del 19 de mayo de 2015 consentida con Resolución Gerencial N°485-2015-MPC-GGAH del 10 de setiembre de 2015.

Que, según el Asiento B00004, con fecha 25 de mayo de 2016 se inscribió la independización de un área de 80,001.89 m<sup>2</sup> en la Partida N°70615005, efectuada por la Municipalidad Provincial del Callao para el saneamiento físico legal de dicha área en posesión por los pobladores del AA.HH. Valle Verde, conforme a la Resolución Gerencial N°135-2016-MPC-GGAH del 25 de febrero de 2016.

Que, en los Asientos B00005 y B00007, de fecha 26.07.2016 consta inscrito la modificación de área y el cambio de denominación y uso respectivamente; quedando reducido el predio a 336,269.07 m<sup>2</sup> y correspondiendo la denominación y uso de **ÁREA DE CONSERVACIÓN REGIONAL "HUMEDALES DE VENTANILLA"**. Finalmente, en el Asiento C00003, con fecha 16 de julio de 2016 se inscribió la transferencia de dominio a favor del Gobierno Regional del Callao, en cumplimiento a lo establecido por la Resolución Gerencial N°560-2016-MPC-GGAH del 10 de junio de 2016."

Que, respecto a la duplicidad de partidas registrales, es preciso tener en cuenta la antigüedad de las partidas, debiendo prevalecer la de mayor antigüedad; asimismo, en los casos que las partidas involucradas provengan de independizaciones efectuadas de partidas anteriores, se deberá tener en cuenta la antigüedad de sus partidas matrices, donde se considerará la fecha en que se produjo la inscripción de la partida matriz;



Que, asimismo, según el artículo 56° del Texto Único Ordenado TULO del Reglamento General de los Registros Públicos, define la duplicidad de partidas: “*Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral (...)*”. Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios”.

Que, de la verificación a los títulos archivados, se tiene que la Partida P01144545, contiene el Título Archivado N° 1925 del 13 de noviembre de 1974, correspondiente a la Ficha N° 2253, donde obra la Escritura Pública de Adjudicación Gratuita de Propiedad que otorga El Estado en favor de la Asociación Nacional de Licenciados de las Fuerzas Armadas del Perú, de fecha 04.10.1974. Del mismo modo, obra en el Sinabip Web - Legajo digital del CUS 13566, que contiene el Plano Perimétrico elaborado por el Ministerio de Vivienda - Dirección General de Desarrollo Urbano y la Municipalidad Provincial del Callao – Sub Dirección de Catastro, respecto al área de materia de primera inscripción de dominio (1'522,360.00 m<sup>2</sup>). Por otro lado, la Partida 70268979, contiene el Título Archivado N°549 del 16.03.1984, correspondiente a la Ficha N°19710 (Partida 70060303), en el cual obra la Resolución Ministerial N°913-74-AG de fecha 08 de abril de 1974, por medio del cual la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural efectuó la reversión de 145 hectáreas de tierras eriazas al dominio del Estado, y que fueron adjudicadas a Don PEDRO ZUNINO SIMONCELLI. Ello conforme a la Memoria Descriptiva y Plano Catastral del área revertida que consta en el citado título archivado.

Que, considerando la antigüedad de las partidas implicadas en la superposición, corresponde efectuar el acto de saneamiento: rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de la Partida N°P01144545 (menor antigüedad), excluyendo el área correspondiente a la Partida N°70268979 (mayor antigüedad según sus antecedentes registrales); por lo cual la Partida P01144545 quedará con una superficie total de 439,570.03 m<sup>2</sup>, que estará conformada por dos áreas denominados: Área 1 con un área de 110,083.96 m<sup>2</sup> y Área 2 con un área de 329,486.05 m<sup>2</sup>.

Que, el artículo 78 del Reglamento de la Ley N° 29151, sobre Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de predios del Estado indica que “*La SBN y los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, pueden aprobar, en tanto no se afecte derechos de terceros, la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de los predios del Estado bajo su administración, así como, de sus coordenadas y georreferenciación, mediante resolución, acompañada del plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva correspondientes, (...), los cuales tienen mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios*”; concordante con ello, el numeral 79.1 del artículo 79.1 mismo cuerpo normativo, “*El procedimiento de rectificación descrito en el artículo precedente puede aplicarse a la duplicidad de partidas registrales por superposición real, parcial o total, entre un predio de propiedad del Estado de menor antigüedad con otro de mayor antigüedad de propiedad de privados. En tales casos, la SBN o los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, previo informe técnico legal, rectifica el área del predio del Estado excluyendo el área del bien del particular, (...)*”.

Que, mediante Informe N° 219-2023-GRC/GGR-OGP-USC, de fecha 04 de julio del 2023, el Coordinador remite el Informe Técnico Legal N°001-2023-GRC/GGR-OGP-USC-KJSG, de fecha 27 de junio del 2023, emitido por la brigada técnico legal de la Unidad de Saneamiento y Catastro, se concluye en señalar que resulta factible se emita el acto administrativo que disponga la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas del predio inscrito en la Partida N° P01144545, excluyendo el área de



416,270.97 m<sup>2</sup> correspondiente al predio inscrito en la Partida N° 70268979, dado que esta tiene mayor antigüedad de inscripción en los Registros Públicos, precisando que la nueva área del predio materia de rectificación será 439,570.03 m<sup>2</sup>, que estará conformada por las siguientes áreas: área de 1 con un área de 110,083.96 m<sup>2</sup> y área 2 con un área de 329,486.05 m<sup>2</sup>;

Que, el artículo sexto de la Resolución Gerencial General Regional N°288-2019 Gobierno Regional del Callao-GGR de fecha 21 de octubre del 2019, dispone que la Oficina de Gestión Patrimonial, emita las resoluciones jefaturales, conforme a sus funciones y competencias.

Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el nuevo Texto Único Ordenado del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado mediante Ordenanza Regional N°000001, de fecha 26 de enero de 2018, las normas glosadas que encargan las responsabilidades administrativas del Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial, mediante Resolución Ejecutiva Regional N°00019 de fecha 09 de Enero de 2023 y, contando con la visación del coordinador de la Unidad de Saneamiento y Catastro.

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: DISPONER LA RECTIFICACIÓN DEL ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS** del predio inscrito en la Partida N°P01144545, de titularidad del Gobierno Regional del Callao, excluyendo el área de 416,270.97 m<sup>2</sup> correspondiente al predio inscrito en la Partida N°70268979, precisando que la nueva área del predio materia de rectificación será 439,570.03 m<sup>2</sup>, que estará conformada por las siguientes áreas: terreno 1 con un área de 110,083.96 m<sup>2</sup> y terreno 2 con un área de 329,486.05 m<sup>2</sup>, conforme al plano perimétrico y memoria descriptiva, que forman parte de la presente resolución.

**ARTICULO SEGUNDO: ENCARGAR** a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo notifique la presente Resolución a la Gerencia Regional de Recursos Naturales, a fin que proceda a gestionar ante la Autoridad Sectorial correspondiente la aprobación del redimensionamiento del área de Conservación Regional, conforme al plano perimétrico y memoria descriptiva, que forman parte de la presente resolución.

**ARTÍCULO TERCERO: DISPONER** que la presente Resolución Jefatural constituye 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.

**ARTICULO CUARTO: DISPONER** a la Oficina de Tecnología de la Información y Comunicaciones la publicación de la presente resolución en el portal institucional de la entidad [www.regioncallao.gob.pe](http://www.regioncallao.gob.pe).

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE**