



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

El Informe N° 0157-2025-GRC/GGR-OGP-USC de fecha 16 de abril del 2025, emitido por el Coordinador de la Unidad de Saneamiento y Catastro, el cual adjunta los actuados relacionados a expediente N° 2023-09683 y N° 2024-018448 de fechas 14.03.2023 y 19.04.2024 respectivamente, presentada por la señora Yahaira Karina Romero, en su calidad de Secretaria General del Asentamiento Humano Puerto Pachacutec, sobre Saneamiento Físico Legal de las manzanas A3, A4, D1, B9, B8, B6, B7, B5, B4, B3, B2, C3, C4, C5, C6, C7, D13, E1, D6, D2, E2, D7, D4, D3, F3, E3, D8, D5, A7, F4, D9, D10, A8, A9, D1; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el primer párrafo del artículo 191°, el Gobierno Regional del Callao goza de autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su propia competencia. Asimismo, los artículos 192° y 193° enmarcan su competencia, bienes y rentas de acuerdo a sus funciones;

Que, la Quinta Disposición Transitoria de la Ley N° 27783 - "Ley de Bases de la 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 comprenden el personal, acervo documentario y los recursos presupuestarios correspondientes, que se encuentren directamente vinculados al ejercicio o desarrollo de las funciones o servicios transferidos; incluyendo, la titularidad de dominio de los bienes correspondientes. Siendo de aplicación dicha disposición a los Consejos Transitorios de la Administración Regional, entre otras instituciones; y, como tal, incluye en esa transferencia al Gobierno Regional del Callao competencias como titular del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, en mérito de lo establecido mediante el Artículo 62° de la Ley N° 27867- Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales, mediante Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA se otorgó facultades al Gobierno Regional del Callao para realizar los actos de adjudicación y administración de terrenos de propiedad del Estado dentro de su jurisdicción; en mérito a lo citado es de precisar que el predio se encuentra ubicado en Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, contenidas en la Partida Registral N° P52012294 denominado Sector Zona Comercial Piloto 2, con un área de una extensión de 50,426.85 m²; la Partida Registral N° P52012295 denominado Sector Zona de Vías, con un área de una extensión de 19,866.68 m²; la Partida Registral N° P52011945 denominado Área Puerto Comercial Pachacutec 1 Parcela 2 Sección Puerto Pachacutec 1, con un área de una extensión de 114,339.79 m²; la Partida Registral N° P52011946 denominado Área Puerto Comercial Pachacutec 2 Parcela 3 Sección Puerto Pachacutec 2, con un área de una extensión de 287,918.24 m²; la Partida Registral N° P52011947 denominado Parcela 4 Sección Parcela Mirador, con un área de una extensión de 456,215.91 m²; la Partida Registral N° P01303291 denominado PPNP Mz. A'6 Lote 18, Sector E, Grupo Residencial E5, con un área de una extensión de 188,399.20 m²; la Partida Registral N° P52015636 denominado PPNP Mz. A'6 Lote 18B, Sector E, Grupo Residencial E5, con un área de una extensión de 30,000.00 m² y la Partida Registral N° P01289967 denominado Área Remanente Proyecto Piloto Nuevo



Pachacutec, con un área de una extensión de 4'123,487.65m²; de titularidad registral del Gobierno Regional del Callao; todas inscritas en el Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.

Que, en mérito del literal b) del Artículo 10° del Decreto Supremo N°007-2008-VIVIENDA; y, el Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; esta institución cuenta con la competencia necesaria para efectuar actos de administración y adjudicación sobre el área materia de solicitud; máxime que el numeral 1 del Artículo 84° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General N°27444 establece como uno de los deberes de las autoridades en la tramitación de los procedimientos: "Actuar dentro del ámbito de su competencia (...)";

Que, asimismo, el artículo 58° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA, señala que los actos que se realicen sobre los bienes de propiedad de la Entidad y de los que se encuentren bajo su administración son de responsabilidad de la Unidad Orgánica existente para tal fin;

Que, en esa línea, el Texto Único Ordenado 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, en su numeral 9) del artículo 70° determina que: "Tramitar las rectificaciones de áreas, linderos de los predios y en general todas las acciones registrales necesarias para el saneamiento físico legal del patrimonio regional";

Que, con la Resolución N°006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, de 19 de enero de 2017, modificada con la Resolución Gerencial General Regional N°140-2022-Gobierno Regional del Callao/GGR, de fecha 20 de abril del 2022; se crearon las unidades funcionales dentro de la estructura orgánica de la Oficina de Gestión Patrimonial, siendo una de ellas la Unidad de Saneamiento y Catastro, aprobándose entre sus funciones: "1) [...]; 2) Realizar el diagnóstico para la aprobación de los actos de saneamiento físico legal y su inscripción en el ente competente, sobre los predios e inmuebles del Gobierno Regional del Callao y del Estado bajo su administración.3) [...]; y 4) Realizar las inspecciones técnicas y el levantamiento topográfico y geodésico de los predios e inmuebles del Gobierno Regional del Callao y del Estado bajo su administración, inmersos en el procedimiento de saneamiento físico legal";

Que, en ese sentido, la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao es la competente para pronunciarse sobre el presente procedimiento de Saneamiento Físico Legal, en tanto que, la solicitud planteada trata sobre un predio que se encuentra bajo la administración del Gobierno Regional del Callao;

Que, la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN aprueba el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, en el Artículo 10° de la Sección I, DISPOSICIONES GENERALES, respecto a la Inscripción en mérito a acto administrativo, indica: "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";

Que, mediante el artículo 52° 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, respecto a la INSCRIPCIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANOS DE TRAZADO Y LOTIZACIÓN, indica en su primer párrafo que: "*Procede la inscripción de la modificación del plano de trazado*



y lotización de los predios integrantes de la posesión informal, previa aprobación del organismo formalizador competente, rectificando, subdividiendo, acumulando o cambiando el uso o destino de los predios(...)”.

Que, en el artículo 58° de la norma aludida en el párrafo anterior, define la INDEPENDIZACION en: “Es el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella. (...) El Registrador, al independizar, señalará que el terreno independizado formó parte de otro inscrito anteriormente. Asimismo, dejará constancia en la partida matriz de la independización realizada (...)

Que, en el mismo sentido el artículo 65° de la acotada norma dispone que: “Tratándose de bienes del Estado o de entidades con facultad de saneamiento, y salvo disposición distinta, la independización podrá realizarse en mérito a documento otorgado por el funcionario autorizado acompañado del plano de independización suscrito por profesional competente en el que debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes y del área remanente en su caso. En tales supuestos no se requerirá certificación notarial”;

Que, es de precisar que el predio denominado Asentamiento Humano Puerto Pachacutec, se ubica en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, y actualmente se superpone sobre las Partidas Registrales N° P52011946, P0129967, P52012294, P52012295, P52011945, P52011947, P01303291, P52015636, 70257429, P01307919 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao;

Que, mediante el Expediente N° 2023-009683 de fecha 14/03/2023, la señora Yahaira Karina Romero en su calidad de Secretaria General del AA. HH. Puerto Pachacutec, ingresa el Oficio N° 03-2023/A.H. PUERTO PACHACUTEC, solicitando la continuidad del proceso de saneamiento físico legal del AA. HH. Puerto Pachacutec.

Que, con Informe N° 0080-2023-GRC/GGR/OGP-USC, de fecha 04.04.2023, la coordinadora de la Unidad de Saneamiento y Catastro, informa que esta unidad es la encargada del saneamiento físico legal de los predios de titularidad del GORE y del Estado bajo nuestra administración; se ha considerado aperturar la “Actividad de Saneamiento Físico Legal de predios del Estado y del Gobierno Regional 2023”, siendo uno de sus componentes realizar el Diagnóstico de Predios para iniciar el proceso de Saneamiento de Asentamientos Humanos en el distrito de Ventanilla, donde se encuentra inmerso el Diagnóstico para Modificación de Plano de Trazado y Lotización (MPTL) del Asentamiento Humano Puerto Pachacutec entre otros, previa inspección y levantamiento topográfico del predio inscrito.

Que, mediante el Expediente N° 2024-0018448 de fecha 19/04/2024, la señora Yahaira Karina Romero en su calidad de Secretaria General del AA. HH. Puerto Pachacutec, ingresa el Formulario Único de Trámite (FUT, solicitando la elaboración del Plano Perimétrico, Plano de Trazado y Lotización, para ello adjunta un CD y 6 planos de servicios básicos del AA. HH. Puerto Pachacutec

Que con Informe N° 00190-2024-GRC/GGR/OGP-USC, de fecha 07/05/2024 se informa que según la verificación de las bases graficas de predios estatales y contrastada con el perímetro del AA. HH. Puerto Pachacútec, presentada por la secretaria general del AA. HH., se determinó que dicho perímetro se superpone con predios de titularidad del Gobierno Regional del Callao, del Estado y de un tercero, los cuales son: Partida N° 70257429 (de titularidad del Estado) Partida N° P01307919 (de titularidad del Obispado



del Callao), Partidas N° P52012294, P52012295, P52011945, P52011946, P52011947, P01303291, P52015636, P01289967 (de titularidad del Gobierno Regional del Callao).

Que, mediante la Carta N° 000194-2024-GRC/OGP de fecha 14 de mayo de 2024 se pone en conocimiento a la señora Yajaira Karina Romero secretaria general del Asentamiento Humano Puerto Pachacutec de que el saneamiento físico legal del AA. HH. Puerto Pachacútec, se realizará en su primera fase de aquellos predios de dominio privado cuya zonificación sea compatible para uso vivienda, los cuales son las Manzanas: A3, A4, D1, B9, B8, B6, B7, B5, B4, B3, B2, C3, C4, C5, C6, C7, D13, E1, D6, D2, E2, D7, D4, D3, F3, E3, D8, D5, A7, F4, D9, D10, A8, A9, D1; en donde los posecionarios deberán acreditar una posesión antes del 25 de noviembre del 2010 debidamente acreditada con documento de fecha cierta, y que las mismas deberán ser solicitados mediante un acto de disposición (adjudicación) conforme a lo establecido en el Decreto Regional N° 004- 2005-Región Callao-PR.

Que, con Informe Topográfico N° 017-2024-GRC/GGR/OGP-USC-OMLA, de fecha 25/11/2024, el especialista en Servicio de Topografía para la actividad “Saneamiento Físico Legal de la parcela del Estado y del Gobierno Regional del Callao, informa sobre los resultados del levantamiento topográfico realizado a la Parcela Puerto Pachacutec inscrito con la Partida N° P52011946, llevado a cabo desde el 30 de octubre al 25 de noviembre del 2024, utilizando equipos topográficos tales como la estación total Leica TS10-5”, el GPS diferencial R8S y el dron DJI Phantom 4 Pro 4K; adjuntando el Plano Topográfico N°0222-2024-GRC/GGR/OGP-USC y Plano Topográfico N°0226-2024-GRC/GGR/OGP-USC

Que, con Informe Técnico N° 001-2024-GRC/GGR/OGP-USC-ASLS, de fecha 10/12/2024, se realizó el diagnóstico técnico para el saneamiento físico legal del denominado “Asentamiento Humano Puerto Pachacutec”, el cual concluye que el ámbito del AA. HH. Puerto Pachacútec no existe superposición con las diversas plataformas de las instituciones públicas y considerando la superposición con la zonificación existente se ha determinado que parte de la zona materia de evaluación se encuentra inmersa en Zonificación ZE (Zona ecológica) y ZRP (Zona de Recreación Publica).

Que, de acuerdo al Informe N° 00190-2024-GRC/GGR-OGP-USC, hace referencia que de acuerdo al plano de Zonificación del distrito de Ventanilla del Plan Urbano Director de la Provincia Constitucional del Callao 1995-2010, aprobada mediante la Ordenanza Municipal N° 000018 del 05.10.1995 y sus diversas modificatorias, que obra en esta Unidad, se visualiza que el área ocupada por el AA. HH. Puerto Pachacútec presenta zonificación asignada de: Zona de Recreación Publica – ZRP, Zona de Reglamentación Especial – ZRE, Zona Ecológica – ZE, Comercio Local – CL (C1 y C2), Zona Residencial de Densidad Media – RDM (R3 y R4), Educación – E, por lo que no son compatibles con uso vivienda, por lo que previamente a la aprobación de saneamiento físico legal se deberá promover el cambio de zonificación ante la Municipalidad Provincial del Callao, por lo que concluye que el saneamiento físico legal del AA. HH. Puerto Pachacútec, se realizará en su primera fase de aquellos predios de dominio privado cuya zonificación sea compatible para uso vivienda, los cuales son las Manzanas: A3, A4, D1, B9, B8, B6, B7, B5, B4, B3, B2, C3, C4, C5, C6, C7, D13, E1, D6, D2, E2, D7, D4, D3, F3, E3, D8, D5, A7, F4, D9, D10, A8, A9, D1; en donde los posecionarios deberán acreditar una posesión antes del 25 de noviembre del 2010 debidamente acreditada con documento de fecha cierta, y que las mismas deberán ser solicitados mediante un acto de disposición (adjudicación) conforme a lo establecido en el Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR.

Que, estando a lo recomendado se emite el Informe Técnico Legal N° 010-2023-GRC/GGR-OGP-USC-AJMC-JCCF, de fecha 16 de abril del 2025, el cual concluye que el Asentamiento Humano Puerto Pachacutec se superpone en su totalidad dentro de las



Partidas Registrales N° P52011946, P0129967, P52012294, P52012295, P52011945, P52011947, P01303291, P52015636 del cual es titular el Gobierno Regional del Callao; y las Partidas N° 70257429 denominada “Franja Costera Comprendido entre el Océano Pacífico y Proyecto Especial Ciudad Pachacutec”, que tiene por titular El Estado y la N° P01307919 denominada “Parcela E – Proyecto Especial Ciudad Pachacutec”, que corresponde a Propiedad de Terceros, asimismo el Asentamiento Humano Puerto Pachacutec, no presenta superposición alguna con sitios arqueológicos, predios rurales, comunidades andinas o campesinas, concesiones mineras o eléctricas;

Que, la Unidad de Saneamiento y Catastro de la Oficina de Gestión Patrimonial ha elaborado los planos de Rectificación, Independización, Remanente, Acumulación y Trazado y Lotización con su correspondiente Memoria Descriptiva del Asentamiento Humano Puerto Pachacutec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, para su posterior inscripción registral, que la documentación mencionada constituye en la motivación del presente acto administrativo, según lo establecido por el numeral 6.1 del Artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444, que a la letra dice: “La motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados (...)”, a lo que el numeral 6.2 del Artículo 6° de la norma acotada agrega: “Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente (...)”, premisa legal que ha sido cumplida en este caso;

Que, el Reglamento de Organización y Funciones – ROF, aprobado con Ordenanza Regional N° 000001, de fecha 26 de enero de 2018 señala que la Oficina de Gestión Patrimonial está a cargo de un Jefe designado por el Gobernador Regional y funcionalmente depende de la Gerencia General Regional; 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, estando a lo expuesto está facultado para emitir resoluciones, con la visación de la Unidad de Saneamiento y Catastro, de acuerdo a 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** el **Plano de Perimétrico de Rectificación**, la Memoria Descriptiva, con código de Plano N° 006-2025-GRC/GGR/OGP-USC, correspondiente a la Partida Registral N° P52011946 denominada Área Puerto Comercial Pachacutec 2 Parcela 3 Sección Puerto Pachacutec 2, con un área de **293,599.87** m², y un perímetro de 3,437.22 metros lineales.

ARTÍCULO SEGUNDO. - **APROBAR** el **Plano de Independización**, la Memoria Descriptiva, con código de Plano N° 007-2025-GRC/GGR/OGP-USC, con un área de **126,201.58** m², **generando una nueva partida registral denominada Parcela Puerto Pachacutec 2**, debiéndose realizar la inscripción ante los Registros Públicos, con Título de Dominio a favor del ESTADO, representado por el Gobierno Regional del Callao.

ARTICULO TERCERO. - **APROBAR** el **Plano Perimétrico**, la Memoria Descriptiva, con código de Plano N° 017-2025-GRC/GGR/OGP-USC, correspondiente **al Área denominada Parcela Puerto Pachacutec 2**, con un área de **126,201.58** m², y un perímetro de 1,915.10 metros lineales.

ARTICULO CUARTO. – **APROBAR** el **Plano Remanente**, la Memoria Descriptiva, con código de Plano N° 008-2025-GRC/GGR/OGP-USC.



ARTÍCULO QUINTO. - **APROBAR** el **Plano de Independización**, la Memoria Descriptiva, con código de Plano N° 009-2025-GRC/GGR/OGP-USC, con un área de **4,112.98 m²**, **generando una nueva partida registral denominada Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec**, debiéndose realizar la inscripción ante los Registros Públicos, con Título de Dominio a favor del ESTADO, representado por el Gobierno Regional del Callao.

ARTICULO SEXTO. - **APROBAR** el **Plano Perimétrico**, la Memoria Descriptiva, con código de Plano N° 018-2025-GRC/GGR/OGP-USC, correspondiente **al Área denominada Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec**, con un área de **4,112.98 m²**, y un perímetro de 436.08 metros lineales.

ARTICULO SEPTIMO. - **APROBAR** el **Plano de Acumulación**, la Memoria Descriptiva, con código de Plano N° 010-2025-GRC/GGR/OGP-USC, correspondiente a la acumulación del **Área denominada Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec**, la cual se cerrara su partida registral, al área denominada **Parcela Puerto Pachacutec 2**, acumulación que se denominara **Parcela Puerto Pachacutec 2**, con un área de **130,314.56 m²**.

ARTICULO OCTAVO. - **APROBAR** el **Plano Perimétrico**, la Memoria Descriptiva, con código de Plano N° 011-2025-GRC/GGR/OGP-USC, correspondiente **al Área denominada Parcela Puerto Pachacutec 2**, con un área de **130,314.56 m²**, y un perímetro de 1,894.18 metros lineales.

ARTICULO NOVENO. - **APROBAR** el **Plano de Trazado y Lotización** con Código de Plano N° 016-2025-GRC/GGR/OGP-USC, la Memoria Descriptiva, y el Cuadro General de Distribución de Áreas del **Asentamiento Humano Puerto Pachacutec**.

ARTICULO DECIMO. - **DISPONER** se realice el trámite en la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, por el sólo mérito de la presente Resolución Jefatural, entidad que procederá a registrar el Plano de Plano Trazado y Lotización, descrita en el Artículo octavo, ubicado en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao.

ARTICULO UNDECIMO. - **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

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHIVESE.