



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

El Informe Técnico Legal N° 002-2025-GRC/GGR-OGP-USC/RCL-CACAO, de fecha 6 de noviembre de 2025, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento y Catastro, y actuados en el presente expediente que sustentan el PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO respecto de un predio con un área de **105,809.88 m²**, compuesta por dos áreas de **57,009.00 m²** (Polígono 1) y **48,800.88 m²** (Polígono 2), ubicado al este de la Ampliación AA. HH. Tiwinza con partida electrónica N° 13513838, Terreno del Estado inscrito con partida electrónica N° 70701063 y del Predio del Estado – Parcela 3C inscrito con partida electrónica N° 70776997 en el distrito de “Mi Perú”, Provincia Constitucional del Callao, denominado “CASO 6 - PARCELA 3B”, (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

Que, el Gobierno Regional del Callao en mérito a la Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA, de fecha 02 de diciembre del 2016, asumió funciones en materia de adquisición, administración y disposición de los predios de dominio privado de Titularidad Estatal ubicados en la Jurisdicción del Callao, con la finalidad optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”), y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA;

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales” aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”), su Reglamento y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 17° del artículo 70° del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional aprobado mediante la Ordenanza Regional N° 000001 de fecha 26 de enero de 2018 (en adelante el ROF), refiere que es la encargada la Oficina de Gestión Patrimonial, de realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal;

Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra sustentado en el artículo 36° de “la Ley”, el mismo que señala que, los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, ello en concordancia con el artículo 101° de “el Reglamento”, según el cual, “la primera



inscripción de dominio de los predios del Estado se efectúa por los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda, sin perjuicio de las competencias otorgadas por Ley a otras entidades. Asimismo, este procedimiento está desarrollado en la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, aprobada por la Resolución N° 0124-2021/SBN;

Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 102.1 del artículo 102° de “la Ley”, “El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales (...); es decir, la primera inscripción de dominio a favor del Estado ha sido regulada como un procedimiento de oficio;

Que, como parte del desarrollo de la etapa de la identificación del predio se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Oficina, identificándose preliminarmente un predio con un área de 105,809.88 m², compuesta por dos áreas de 57,009.00 m² (Polígono 1) y 48,800.88 m² (Polígono 2), ubicado al este de la Ampliación AA. HH. Tiwinza con partida electrónica N° 13513838, Terreno del Estado inscrito con partida electrónica N° 70701063 y del Predio del Estado – Parcela 3C inscrito con partida electrónica N° 70776997 en el distrito de “Mi Perú”, Provincia Constitucional del Callao, denominado “CASO 6 - PARCELA 3B”, (en adelante “el predio”); conforme consta en la Memoria Descriptiva y en el Plano Perimétrico- Ubicación N° 0106-2025-GRC/GGR-OGP-USC, que aparentemente se encontraría sin inscripción registral;

Que, mediante los Oficio N° 00259-2025-GRC/GGR-OGP, de fecha 5 de junio de 2025, Oficio N° 000255-2025-GRC/OGP de fecha 5 de junio del 2025, Oficio N°00254-2025-GRC/OGP de fecha 5 de junio de 2025, sobre los cuales se ha solicitado información a las siguientes entidades: Municipalidad Distrital de Mi Perú, Ministerio de Cultura y a la Dirección de Concesiones Eléctricas del Ministerio de Energía y Minas, respectivamente, a fin de determinar si el “el predio” es susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

Que mediante OFICIO N° 021-2025/MDMP-GAT de fecha 24/06/2024, sobre el cual señalan que SE HA VERIFICADO LA EXISTENCIA DE POSESION EFECTIVA DE TERCEROS (familias organizadas en modalidad de asentamientos humanos) COMO SON EL A.H. LOS PORTALES DE MI PERU, A.H. AMPLIACION 15 DE JULIO, A.H. JADE VEGA y AGRUPACION POBLACIONAL AIDA GARCIA DE SOTOMAYOR, sobre el predio denominado “Caso 6 – Parcela 3B”.

Que mediante el OFICIO N° 000476-2025- DGPA-VMPCIC/MC de fecha 04/08/2025, sobre el cual señalan que se realizó la comparación con el sistema de información geográfica de arqueología, que dispone esta dirección, no habiéndose determinado superposición con ningún Bien Inmueble prehispánico, a la fecha en la zona materia de consulta.

Que mediante el OFICIO N° 6796-2025-OS-GSE/DSR-OR LIMA NORTE de fecha 19 de junio del 2025, sobre el cual señalan que la Oficina Regional realizó una inspección de campo y se encuentra recabando y analizando la información remitida por la empresa Pluz Energía Perú S.A.A.; sin embargo, dada la complejidad y el volumen de los datos requeridos para determinar con precisión la existencia de afectaciones o superposiciones en el área consultada, necesitamos un plazo adicional para asegurar una respuesta completa y adecuada a su requerimiento. Por ello, solicitamos se nos otorgue una prórroga' de diez (10) días hábiles adicionales para remitir la información



correspondiente, ya que, para el presente caso, es necesario realizar una inspección de campo conjunta con la mencionada empresa Pluz Energía Perú S.A.A.

Que, se debe tener en cuenta la protección que el Estado efectúa sobre las zonas arqueológicas, debido a la condición de patrimonio cultural de la Nación, conforme lo establece el artículo 21° de la Constitución Política del Perú en concordancia con el artículo 6° de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación; bajo ese sentido, la presencia de restos arqueológicos dentro del área materia de evaluación sólo constituye una restricción al ejercicio de las atribuciones inherentes al derecho de propiedad que el Estado ejerce, lo que no impide continuar con el proceso de inmatriculación; puesto que el presente procedimiento tiene por finalidad la incorporación del predio y no su disposición;

Que el **Certificado de Búsqueda Catastral** de fecha 20 de mayo de 2025, señala que el predio en consulta con un área gráfica de 208,653.28 m², se ubica en ámbito donde no se cuenta con información gráfica de predios con antecedentes registrales, asimismo dentro de dicha área se encuentra el predio **105,809.88 m²**, compuesta por dos áreas de **57,009.00 m²** (Polígono 1) y **48,800.88 m²** (Polígono 2) denominado “CASO 6 - PARCELA 3B”;

Que, respecto de lo señalado ante la imposibilidad de determinar si “el predio” se encuentra inscrito o no, se debe tener en cuenta que, de acuerdo a lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP- SN “no impide la inmatriculación, el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no”, por lo que esta imposibilidad no impediría su inmatriculación a favor del Estado;

Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal N° 002-2025-GRC/GGR-OGP-USC/RCL-CACAO de fecha 06 de noviembre de 2025, se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica N° 001-2025-GRC/GGR-OGP-USC de fecha 29 de setiembre de 2025 durante la referida inspección se pudo verificar que “el Predio” es de naturaleza eriaza, presenta una topografía a desnivel y tipo de suelo arenoso de grano medio; al momento de la inspección el predio se encontraba parcialmente ocupado por lotes de material precario;

Que, con la finalidad de continuar con el presente procedimiento, se elaboró la documentación técnica que sustentará la emisión de la resolución correspondiente, la cual consta en la Memoria Descriptiva y el Plano Perimétrico-Ubicación N° 0106-2025-GRC/GGR-OGP-USC, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

Mediante la Partida N° 70796989 de la Oficina Registral del Callao, registra la Anotación Preventiva de Primera Inscripción de Dominio del predio denominado **CASO 6 – PARCELA 3B** ubicado al este de la Ampliación AA. HH. Tiwinza con partida electrónica N° 13513838, Terreno del Estado inscrito con partida electrónica N°70701063 y del Predio del Estado – Parcela 3C inscrito con partida electrónica N° 70776997, distrito de “Mi Perú”, Provincia Constitucional del Callao. Áreas: **Polígono 1** con un área de **57,009.00 m²** delimitado por un perímetro de 1,711.70 ml. **Polígono 2** con un área de **48,800.88 m²** delimitada por un perímetro de 1,460.57 ml ambos polígonos cuentan con los linderos, medidas perimétricas, colindantes y ubicaciones determinadas en los documentos técnicos que se archivan. Asimismo la presente ANOTACIÓN PREVENTIVA de inmatriculación se efectúa a favor de **EL ESTADO** por un plazo de 6 meses de conformidad con el art. 110° del Reglamento de la Ley N° 29151



– Ley General del Sistema de Bienes Estatales, en mérito de los Oficios N° 00274-2025-GRC/OGP de fecha 12/06/2025 y 00470-2025-GRC/OGP de fecha 10/09/2025.

Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, y conforme a lo señalado en el INFORME TÉCNICO N° 062-2025-GRC/GGR-OGP-USC-RCL del 16 de octubre de 2025, se concluye que “el predio” NO se superpone con propiedad de terceros o Comunidades Campesinas, Pueblos Indígenas y/u Originarios. Asimismo, NO se encuentra en proceso de formalización o titulación de la propiedad en el ámbito urbano o rural a cargo del ente formalizador; por tanto, corresponde continuar con el procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado;

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;

Que, finalmente de conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, la Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA, la “Directiva N° DIR-00008-2021/SBN”, la Ordenanza Regional N° 000001 de fecha 26 de enero de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 002-2025-GRC/GGROGP-USC/RCL-CACAO, de fecha 06 de noviembre de 2025;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: APROBAR Y DISPONER la PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO a favor del Estado representado por el **Gobierno Regional del Callao** de un predio con un área de **105,809.88 m²**, compuesta por dos áreas de **57,009.00 m²** (Polígono 1) y **48,800.88 m²** (Polígono 2), ubicado al este de la Ampliación AA. HH. Tiwinza con partida electrónica N° 13513838, Terreno del Estado inscrito con partida electrónica N° 70701063 y del Predio del Estado – Parcela 3C inscrito con partida electrónica N° 70776997 en el distrito de “Mi Perú”, Provincia Constitucional del Callao, denominado “**CASO 6 - PARCELA 3B**”; según **Plano Perimétrico – Ubicación N° 0106-2025-GRC/GGR-OGP-USC**, y su memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: DISPONER se realice el trámite en la Zona Registral N° IX – Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en mérito de la presente resolución, efectuará la primera inscripción de dominio a favor del Estado del terreno descrito en el artículo precedente, en el Registro de Predios de Callao.

ARTICULO TERCERO: DISPONER la publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial El Peruano y en el portal institucional de la entidad (www.regioncallao.gob.pe), el mismo día de su publicación.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHIVESE.