



## GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

### VISTOS:

El Informe N° 000215-2026-GRC/GGR-OGP-USC de fecha 27 de mayo del 2026, emitido por el Coordinador de la Unidad de Saneamiento y Catastro, el cual adjunta los actuados relacionados al Memorando N° 0049-2026-GRC/GGR-OGP-UDI de fecha 05 de mayo del 2026 presentada por el coordinador de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario, el cual nos indica que mediante Informe N° 051-2026-GRC/GGR-OGP-UDI-CAAO, se ha realizado la calificación de dieciocho (18) expedientes para ser adjudicados, ubicados en el ASENTAMIENTO HUMANO BALNEARIOS SECTOR V, respecto de los cuales solicita la continuidad del proceso de saneamiento físico legal.

### CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el primer párrafo del artículo 191° de la Constitución Política del Perú, el Gobierno Regional del Callao goza de autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su propia competencia. Asimismo, en el artículo 193° se enmarca su competencia, en los 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 ubicado en el Barrio XIII, Sector F, Grupo Residencial 5, contenido en la Partida Registral N° P01003074; de titularidad registral del Gobierno Regional del Callao; inscrita en el Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, se encuentra ubicado en Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional 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 un de las funciones de la Oficina de Gestión Patrimonial es “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, precisando en el Artículo 10° de la Sección I, DISPOSICIONES GENERALES, respecto a la Inscripción en mérito a acto administrativo: “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, asimismo en el artículo 52° del Reglamento de inscripciones de los Registros de Predios de la SUNARP, 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 los párrafos precedentes, define la INDEPENDIZACION como “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, el artículo 65° de este Reglamento, también 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, de la revisión de la Base Gráfica de Propiedades de Ventanilla, obrante en la Unidad de Saneamiento y Catastro del Gobierno Regional del Callao, se evidencia la superposición parcial de las Manzanas A y B del Asentamiento Humano Balnearios Sector V con las partidas registrales N.º P01003074 (Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 5) y N.º P52017443 (Sector Parque Zonal I).

Que, con INFORME TOPOGRAFICO N°007-2026-GRC/GGR/OGP-USC-BJPV-FMPT-BGLB, de fecha 06/05/2026, Los especialistas 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 al Asentamiento Humano Balnearios Sector V, llevado a cabo el 29 de abril del 2026, utilizando equipos topográficos tales como la estación total Leica TS10-5”, el GPS diferencial R8S y el dron DJI Phantom 4 Pro 4K; siendo el producto final del informe en mención, el de la georreferenciación, delimitación del perímetro, manzanas y lotes del Asentamiento Humano Balnearios Sector V, el cual se determinó también que las Manzanas A y B se superponen a las partidas registrales N° P01003074 y P52017443, las cuales figuran como titular registral el Gobierno Regional del Callao. Adjuntando el Plano Topográfico N°0656-2026-GRC/GGR/OGP-USC.

Que, según la ortofoto georreferenciada de la zona y el levantamiento topográfico de fecha 06/05/2026, se determinó un conflicto en las manzanas A y B del A.H Balnearios V (Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 5), las cuales están superpuestas con una área vial que está inscrita en el denominado Sector Parque Zonal.

Que, evidenciado el problema de los lotes seccionados y con la finalidad de lograr su saneamiento físico legal, es necesario efectuar modificaciones en el Sector Parque Zonal I, el cual se encuentran inscritos en la Partida Matriz N° P52017443, siendo además titular de la partida en mención el GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO.

Que, estando a lo recomendado se emite por parte de la Unidad de Saneamiento y Catastro de la Oficina de Gestión Patrimonial el Informe Técnico Legal N° 006-2026-GRC/GGR-OGP-USC-JDPM-MMC de fecha 18 de mayo del 2026, el cual concluye que para dar atención a la solicitud de saneamiento físico legal de los Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 de la Mz A y 1, 7, 8, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25 de la Mz B, del Asentamiento Humano Balnearios Sector V, resulta conveniente realizar lo siguiente:

- **Para el Sector Parque Zonal I - P52017443:** se realice el acto de independización de un área de **2,041.08 m<sup>2</sup>** del **Sector Parque Zonal I**, ya que dicha área se encuentra ocupada parte de las Manzanas A y B del A.H Balnearios Sector V (Informe Topográfico N°007-2026-GRC/GGR/OGP-USC-BJPV-FMPT-BGLB de fecha 06/05/2026), donde el área a independizar se denominará “Polígono 1”.





- **Para el Sector Parque Zonal I – (P52017443):** En base a la Georreferenciación realizado por los especialistas en Servicio de Topografía se procedió a realizar la Modificación de Plano de Trazado y lotización de la siguiente manera:
  - Primero se procederá a cerrar el Área Reservada Lote 12 (P52021180) y Área Reservada 21 (P52021189) de la Manzana P; el Área Reservada Lote 12 (P52021173) y Área Reservada 18 (P52021179) de la Manzana O.
  - Posteriormente se procederá a modificar el perímetro y área de los siguientes lotes: el Lote 13 (P52021181) y Lote 21 (P52021188) de la Manzana P; el Área Reservada Lote 13 (P52021174) , Área Reservada 17 (P52021178), Lote 14 (P52021175), Lote 15 (P52021176), Lote 16 (P52021177) de la Manzana O.
- **Para el Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 5 – (P01003074):** se realice el acto de Acumulación con el área independizada denominada Polígono 1, acumulación que tendrá un área de **96,033.67 m<sup>2</sup>**
- **Para el Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 5 – (P01003074):** Se procedió a realizar la Modificación del Cuadro General de Áreas, como consecuencia de la acumulación detallada en el punto anterior.
- **Para el Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 5 – (P01003074):** Se procedió a realizar la Modificación de Plano de Trazado y lotización de la siguiente manera:
  - Se creara el **Polígono A, teniendo como uso el de Área de Vivienda.**
  - Se creara el **Polígono B, teniendo como uso el de Área de Vivienda.**
- **Para el Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 5 – (P01003074):** Se procedió a acumular las siguientes partidas:
  - Partidas N° P01028743, P01028746, P01028751, P01028752, P01028753, P01028754, P01028755, P01028756, P01028757, P01028758, P01028759, P01028760, **Polígono A y Polígono B, acumulación que se denominara Polígono C.**
- **Para el Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 5 – (P01003074):** se procederá a la Modificación del Plano de trazado y Lotización:
  - Se procederá a cerrar la partida del **Polígono C**, y se procederá a crear los siguientes lotes:
    - Lote 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 , 18, 19, 20, 21 y 22 de la Mz A
    - Lote 1, 7, 8, 12, 13, 16, 17 , 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25 de la Mz B





- Área de Otros Fines: 2, 11, 14A y 15A de la Mz B.
- Se procederá a modificar el Cuadro General de Áreas del Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 5.

Que, la Unidad de Saneamiento y Catastro de la Oficina de Gestión Patrimonial ha elaborado los correspondientes planos de Independización, Acumulación y Modificación de Plano de Trazado y Lotización, con sus respectivas Memorias Descriptivas para la creación de los lotes para vivienda: Lote 01 al 22 de la Manzana A, Lote 1, 7, 8, 12, 13, 16 al 25 de la Manzana B, y el lote 2, 11, 14A y 15A de la Manzana B como áreas de Otros Fines del Asentamiento Humano Balnearios Sector V, ubicado en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, para su posterior inscripción registral.

En ese sentido, la documentación mencionada en el párrafo precedente, que motiva el presente acto administrativo, guarda relación directa con los hechos probados y cuenta con la exposición de las razones jurídicas que justifican el presente acto, conforme a 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 (...)”, 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 es de aplicación al presente caso;

Que, en virtud a ello, 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; así como, la Resolución Gerencial General Regional N° 015-2024-Gobierno Regional del Callao-GGR de fecha 17 de enero de 2024, encarga las responsabilidades administrativas de la Oficina de Gestión Patrimonial. En consecuencia, acorde a lo expuesto, esta Jefatura está facultada 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; por lo que:

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO. - APROBAR el Plano de Independización**, la Memoria Descriptiva, con código de Plano N° 0658-2026-GRC/GGR/OGP-USC, con un área de **2,041.08 m<sup>2</sup>**, generando una nueva partida registral denominada **Polígono 1** debiéndose realizar la inscripción ante los Registros Públicos, con Título de Dominio a favor del Gobierno Regional del Callao.

**ARTÍCULO SEGUNDO. - APROBAR el Plano Remanente**, la Memoria Descriptiva, con código de Plano N° 0659-2026-GRC/GGR/OGP-USC.

**ARTÍCULO TERCERO. - APROBAR el Plano Perimétrico**, la Memoria Descriptiva, con código de Plano N° 0660-2026-GRC/GGR/OGP-USC, correspondiente **al Área denominada Polígono 1**, con un área de **2,041.08 m<sup>2</sup>**, y un perímetro de 506.08 metros lineales.

**ARTÍCULO CUARTO. – APROBAR la Modificación del Plano de Trazado y Lotización**, con código de Plano N° 0661-2026-GRC/GGR/OGP-USC, la Memoria Descriptiva, y el Cuadro General de Distribución de Áreas del Sector Parque Zonal 1

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por el Gobierno Regional del Callao, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://sgd.regioncallao.gob.pe/verifica/inicio.do> e ingresando el siguiente código de verificación: **U2TVHF4**





inscrita en la **Partida Matriz N° P52017443**, mediante la cual se dispone el cierre de las Áreas Reservadas correspondientes al Lote 12 (Partida N.° P52021180) y Lote 21 (Partida N.° P52021189) de la Manzana P; así como del Área Reservada Lote 12 (Partida N.° P52021173) y Área Reservada 18 (Partida N.° P52021179) de la Manzana O.

Asimismo, se aprueba la modificación de perímetro y área de los siguientes predios: Lote 13 (Partida N.° P52021181) y Lote 21 (Partida N.° P52021188) de la Manzana P; así como el Área Reservada Lote 13 (Partida N.° P52021174), Área Reservada 17 (Partida N.° P52021178), Lote 14 (Partida N.° P52021175), Lote 15 (Partida N.° P52021176) y Lote 16 (Partida N.° P52021177) de la Manzana O.

**ARTÍCULO QUINTO. - APROBAR el Plano de Acumulación**, la Memoria Descriptiva, con código de Plano N° 0662-2026-GRC/GGR/OGP-USC, correspondiente a la acumulación del **Área denominada Polígono 1**, la cual se cerrara su partida registral, al área denominada **Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 5** inscrita en la **Partida P01003074**, acumulación que tendrá un área de **96,033.67 m<sup>2</sup>**.

**ARTICULO SEXTO. - APROBAR el Plano Perimétrico**, la Memoria Descriptiva, con código de Plano N° 0663-2026-GRC/GGR/OGP-USC, correspondiente **al Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 5**, con un área de **96,033.67 m<sup>2</sup>**, y un perímetro de 1605.88 metros lineales.

**ARTICULO SEPTIMO. – APROBAR la Modificación del Plano de Trazado y Lotización**, con código de Plano N° 0664-2026-GRC/GGR/OGP-USC, la Memoria Descriptiva, y el Cuadro General de Distribución de Áreas del Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 5 inscrito en la **Partida Matriz N° P01003074**.

**ARTICULO OCTAVO. – APROBAR los Planos de Modificación del Plano de Trazado y Lotización y Memoria Descriptiva** con Código de Plano N° 0665-2026-GRC/GGR/OGP-USC, de los predios inscritos en la Partida Matriz N° P01003074 del Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 5, ubicadas en el Asentamiento Humano Balnearios Sector V, debiendo figurar las partidas independientes que hayan sido generadas por la Modificación del Plano de Trazado y Lotización, a nombre del Gobierno Regional del Callao.

**ARTICULO NOVENO. - APROBAR el Plano de Acumulación**, la Memoria Descriptiva, con código de Plano N° 0666-2026-GRC/GGR/OGP-USC, correspondiente a la acumulación de las Partidas Registrales: P01028743, P01028746, P01028751, P01028752, P01028753, P01028754, P01028755, P01028756, P01028757, P01028758, P01028759, P01028760, el **Polígono A y Polígono B**; los cuales cerraran su partida registral y generaran el área denominada **Polígono C**.

**ARTICULO DECIMO. - APROBAR la Modificación del Plano de Trazado y Lotización y Memoria Descriptiva** con Código de Plano N° 0667-2025-GRC/GGR/OGP-USC, de los predios inscritos en la Partida Matriz N° P01003074 del Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 5, ubicadas en el Asentamiento Humano Balnearios Sector V, debiendo figurar las partidas independientes que hayan sido generadas por la Modificación del Plano de Trazado y Lotización, a nombre del Gobierno Regional del Callao.

**ARTICULO UNDÉCIMO. - 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 décimo, ubicado en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao.

**ARTICULO DUODÉCIMO.** - **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.gob.pe/regioncallao](http://www.gob.pe/regioncallao).

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

