

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO

Abog. *[Firma]*
Jefa de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. *507* Fecha

06 ABR. 2022

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 158 -2022-GRC/GGR/OGP

Callao, 06 ABR. 2022

VISTOS:

El Informe Técnico Legal N° 003-2022-GRC/GGR-OGP/USRC/DHHJ-EPL de fecha 4 de abril de 2022, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro de la Oficina de Gestión Patrimonial; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Quinta Disposición Transitoria de la Ley N° 27783-“Ley de Bases de 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 comprende el personal, acervo documentario y los recursos presupuestales que se encuentren directamente vinculados al ejercicio o desarrollo de las funciones o servicios transferidos, incluyendo la titularidad y dominio de los bienes correspondientes;

Que, en mérito a lo señalado en el considerando precedente y lo establecido en el artículo 62° de la Ley N° 27867- Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales, mediante Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA se declaró concluido el proceso de transferencia de funciones, otorgando al Gobierno Regional del Callao facultades para realizar los actos de adjudicación y administración de terrenos de propiedad del Estado dentro de su jurisdicción, así como realizar los actos de saneamiento de los mismos;

Que, en virtud a ello, es de precisar que, si bien el Asentamiento Humano “Los Hijos de las Terrazas” viene ocupando parte del predio inscrito en la Partida N° 70357205, el mismo que es de titularidad del Estado, este se encuentra bajo la administración del Gobierno Regional del Callao;

Que, asimismo, en el numeral 2 del 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, se 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 artículo N° 70 determina que: “Son funciones de la Oficina de Gestión Patrimonial: Tramitar las rectificaciones de áreas, linderos de los predios y en general todas las acciones registrales necesarias para el saneamiento físico legal del saneamiento físico legal”;

Que, mediante Resolución Gerencial General Regional N° 006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, de fecha 19 de enero de 2017, se crearon las unidades funcionales dentro de la estructura orgánica de la Oficina de Gestión Patrimonial a fin de optimizar el cumplimiento de sus objetivos, siendo una de ellas la Unidad de



Saneamiento, Registro y Catastro; aprobándose sus facultades y atribuciones, entre las que destaca la siguiente: "Realizar las acciones referidas al saneamiento físico legal de los bienes inmuebles del Gobierno Regional del Callao y los de propiedad estatal administrados por la entidad (...)";

Que, en ese sentido, la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao es 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 administración del Gobierno Regional del Callao;

Que, asimismo, a través del artículo 58° 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 de 2013, se define la INDEPENDIZACIÓN de la siguiente manera: "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, igualmente, 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 Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terrazas" viene ocupando parte del predio inscrito en la **Partida N° 70357205**, de titularidad del Estado, y de una extensión de **117 937.04 m²**, el mismo que se encuentra bajo la administración del Gobierno Regional del Callao;

Que, mediante el **Informe Técnico N° 0016-2021-GRC/GGR/OGP-USRC-DHHJ**, de fecha 14 de diciembre de 2021, el Especialista en Saneamiento, Registro y Catastro de la Oficina de Gestión Patrimonial, recomienda efectuar el Saneamiento Físico Legal del polígono ocupado de forma informal por el Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terrazas", ubicado en la parte sur del Sector Villamoto, en la Margen izquierda de la Av. Néstor Gambetta con dirección a la carretera Panamericana Norte en el distrito de Ventanilla - Provincia Constitucional del Callao; en mérito a lo recomendado, se emite el **Informe Técnico Legal N° 003-2022-GRC/GGR-OGPI/USRC/DHHJ-EPL** de fecha 4 de abril de 2022, el cual se concluye que es conveniente inscribir la **Independización por Desmembración** de un área de **14 108.47 m²** del **Predio Matriz inscrito en la Partida Registral N° 70357205 – CUS: 51900**, teniendo como remanentes dos áreas: una de **2092.74 m²** y otra de **103 828.57 m²**; así como la elaboración del Plano Perimétrico-Independización y Memoria Descriptiva del área a independizar, derivando los actuados generados a la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial a fin que emita la respectiva Resolución que apruebe y autorice la inscripción de Independización por Desmembración con su correspondiente Memoria Descriptiva, para su respectiva presentación a la oficina registral correspondiente;

Que, los documentos mencionados en los párrafos que anteceden constituyen en motivación del presente acto administrativo, según lo establecido por el numeral 6.1 del Artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Ley del Procedimiento Administrativo General,



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO
ABOR. *[Signature]*
JEFA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. ... Fecha ...

05 ABR. 2022

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° 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, por lo que resulta procedente emitir la respectiva Resolución Jefatural;

Que, la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro de la Oficina de Gestión Patrimonial ha elaborado el Plano de Independización y Plano de Trazado y Lotización con su correspondiente Memoria Descriptiva del polígono ocupado de forma informal por el Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terrazas" 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, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, 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, estando a lo dispuesto por las normas invocadas, las atribuciones conferidas a esta Entidad dentro del marco jurídico vigente y la recomendación efectuada por el personal de esta institución, resulta viable emitir el presente acto administrativo que apruebe, autorice y disponga la inscripción de Independización por Desmembración de un área de **14 108.47 m²**, ubicado en la parte sur del Sector Villamoto, en la Margen izquierda de la Av. Néstor Gambetta con dirección a la carretera Panamericana Norte en el distrito de Ventanilla - Provincia Constitucional del Callao del predio inscrito en la **Partida N° 70357205** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao con un área de **117 937.04 m²** y con **CUS: 51900**, para su posterior formalización por el ente competente;

SE RESUELVE:

ARTICULO 1°.- APROBAR el denominado **Plano Perimétrico de Independización N° 0070-2022-GRC/GGR/OGP-USRC** de un área de **14 108.47 m²**, que forma parte del **predio matriz de 117 937.04 m²**, inscrito en la **Partida N° 70357205 - CUS: 51900**, ubicado en la parte sur del Sector Villamoto, en la Margen izquierda de la Av. Néstor Gambetta con dirección a la carretera Panamericana Norte en el distrito de Ventanilla - Provincia Constitucional del Callao, así como el **Plano Perimétrico del área Remanente N° 0071-2022-GRC/GGR/OGP-USRC**, que comprende un área de **2092.74 m²** y otra de **103 828.57 m²**, y el **Plano Perimétrico del área Matriz N° 0069-2022-GRC/GGR/OGP-USRC**.

ARTÍCULO 2°.- AUTORIZAR la Independización por Desmembración del área de **14 108.47 m²** del predio matriz de **117 937.04 m²** inscrito en la Partida N° **70357205**, ubicado en la parte sur del Sector Villamoto, en la Margen izquierda de la Av. Néstor Gambetta con dirección a la carretera Panamericana Norte en el distrito de Ventanilla - Provincia Constitucional del Callao.

ARTÍCULO 3°.- APROBAR y DISPONER la inscripción del Plano Perimétrico de Independización N° **0070-2022-GRC/GGR/OGP-USRC**, el Plano perimétrico del Área Remanente N° **0071-2022-GRC/GGR/OGP-USRC**, Plano Perimétrico-Matriz N° **0069-2022-GRC/GGR/OGP-USRC**, y Memoria Descriptiva.



ARTÍCULO 4º: La Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, por el solo mérito de la presente Resolución Jefatural, procederá a inscribir en la **Partida N° 70357205**, lo resuelto en los artículos precedentes de la presente Resolución Jefatural.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Arq. Gladys Caieste Valdivia Collado
Jefa(e) de la Oficina de Gestión Patrimonial

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO
.....
Abog. Yessica Garrido Millan
JEFA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. Fecha 06 ABR. 2022



GOBIERNO REGIONAL CALLAO

OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL
UNIDAD DE SANEAMIENTO REGISTRO Y CATASTRO
AV. ELMER FAUCETT N°3970 – CALLAO
TELF. (01) 206-0430 / (01) 201-4411

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abogado Darrijo Millan
JEFA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. 547 Fecha 06 ABR. 2022

Revisado
04/04/22

INFORME TÉCNICO LEGAL N° 003-2022-GRC/GGR-OGP-USRC/DHHJ-EPL

A : **ARQ. GLADYS CELESTE VALDIVIA COLLADO**
Responsable de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro

DE : **ING. DANNY HIDEKI HUAMAN JERI**
Especialista en Saneamiento Predial de la Oficina de Gestión Patrimonial

ABG. EDITH POMA LIMAS
Especialista en Bienes Estatales I de la Oficina de Gestión Patrimonial

ASUNTO : Independización de polígono ocupado de Asentamiento Humano – “Los Hijos de las Terrazas” del distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao – Región Callao.

REFERENCIA : a) Informe Técnico N° 016-2021-GRC/GGR/OGP-USRC-DHHJ
b) Hoja de Ruta N° SGR-016079 del 2.1.2020 y N° SGR-026503 del 22.12.2021
c) Oficio N° 348-2017-MPC-GGAH de fecha 12.10.2017
d) Oficio N° 188-2017-MPC-GGAH de fecha 22.6.2017

FECHA : Callao, 4 de abril de 2022

Por medio del presente nos dirigimos a usted, con la finalidad de informarle sobre los resultados de la evaluación en relación a la solicitud efectuada por la Gerencia General de Asentamiento Humano de la Municipalidad Provincial del Callao, a través de los documentos de la referencia c) y d), respecto a la transferencia del polígono que ocupa el Asentamiento Humano “Los Hijos de las Terrazas” con fines de saneamiento físico legal.

1. MARCO LEGAL

- 1.1. Constitución Política del Perú.
- 1.2. Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales modificada con las Leyes N° 27902, N° 28961 y N° 29053.
- 1.3. Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización.
- 1.4. Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado, su Reglamento y modificatorias.
- 1.5. Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.
- 1.6. Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 1.7. Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales.





OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL
UNIDAD DE SANEAMIENTO REGISTRO Y CATASTRO
AV. ELMER FAUCETT N°3970 – CALLAO
TELF. (01) 206-0430 / (01) 201-4411

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO

Abor. Z. R. S. S. P. F. I. D. O. Millán
JEFA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. ... Fecha

06 ABR. 2022

- 1.8. Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA, por el que se da por concluido el proceso de efectivización de transferencia de determinadas funciones específicas al Gobierno Regional del Callao, contenidas en el Art. 62 de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.
- 1.9. Resolución N°097-2013-SUNARP/SN Superintendencia Nacional de los Registros Públicos que aprueba el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP (Art.10, Sección 1).
- 1.10. Ordenanza Regional N° 000001 de fecha 26 de enero de 2018, que aprueba el Texto Único Ordenado – TUO del Reglamento de Organización y Funciones – ROF – del Gobierno Regional del Callao, modificada mediante Ordenanza Regional N° 006-2018 y Ordenanza Regional N° 009-2018.
- 1.11. Resolución Gerencial General Regional N°006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, a través de la cual se crearon las siguientes Unidades funcionales de la Oficina de Gestión Patrimonial: a) Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro, b) Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, c) Unidad de Supervisión, Prevención y Recuperaciones, y d) Unidad de Desarrollo Inmobiliario y Procesos.
- 1.12. Resolución Gerencial General Regional N° 288-2019-Gobierno Regional del Callao-GGR, del 21 de octubre de 2019, modifica las funciones de alguna de sus unidades, y señala en su artículo séptimo, lo siguiente: *"Declarar la vigencia de todas las demás cláusulas de la Resolución Gerencial General Regional N° 0006-2017-Gobierno Regional del Callao, en todo lo no modificado por la presente resolución y que no se oponga a lo dispuesto."*

2. ANTECEDENTES

2.1 Mediante el Oficio N° 188-2017-MPC-GGAH, de fecha del 22 de junio de 2017, la Gerencia General de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial del Callao solicita la transferencia con fines de formalización del polígono que viene siendo ocupado por el Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terrazas", dentro del predio de titularidad del Estado, inscrito en la Partida Registral N° 70357205 del Registro de Predios del Callao.



2.2 En respuesta, con Oficio N° 001-2017-GRC/GGR-OGP-UDIP, la Unidad de Desarrollo Inmobiliario y Procesos de la Oficina de Gestión Patrimonial solicitó a la Gerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial del Callao, adecuar su pedido según los artículos 62, 64 y 65 del reglamento de la Ley 29151 y precisar el área que ocupa el citado asentamiento respecto del predio inscrito en la Partida N° 70357205 del Registro de Predios del Callao.

2.3 Con Oficio N° 348-2017-MPC-GGAH, de fecha del 12 de septiembre de 2017, la Gerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial del Callao, señala que el área ocupada sería de 14 161.99 m². Adjunta, Plano Perimétrico – Ubicación (PPU-01-N°211-2017-MPC-GGAH-GHU-AT) y su respectiva memoria descriptiva del área solicitada.

2.4 Mediante Oficio N° 001-2018-GRC/GGR-OGP-UDIP, de fecha 29 de enero de 2018, la Unidad de Desarrollo Inmobiliario y Procesos de la Oficina de Gestión Patrimonial solicita a la Gerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial del Callao, entre otras cosas, presentar documentación que sustente el pedido de transferencia interestatal.



GOBIERNO REGIONAL
CALLAO

OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL
UNIDAD DE SANEAMIENTO REGISTRO Y CATASTRO
AV. ELMER FAUCETT N°3970 – CALLAO
TELF. (01) 206-0430 / (01) 201-4411

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO

Abog. *[Firma]* Garrido Millán
JEFA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. 517 Fecha 06 APR. 2022

- 2.5 Asimismo, a través de las Hojas de Ruta N° SGR-016079 del 2 de enero de 2020 y N° SGR-026503 del 22 de diciembre de 2021, la secretaria general del Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terrazas" ha solicitado el saneamiento físico-legal y titulación de dicho asentamiento humano.
- 2.6 En ese contexto, debemos señalar que, con Oficio N° 456-2021-GRC/GGR/OGP, de fecha 12 de noviembre de 2021, la Oficina de Gestión Patrimonial solicitó opinión a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto a la posibilidad de realizar la independización de áreas ocupadas por asentamientos humanos para su posterior formalización, en los siguientes términos: a) *Resultaría factible realizar la independización de los predios estatales respecto a las áreas ocupadas por asentamientos humanos sin estar sujeto a un procedimiento de compraventa, considerando que por lo general una independización se sustenta en un acto de disposición, y b) En el supuesto de la independización de las áreas ocupadas a nombre del Estado, resultaría viable el procedimiento de transferencia interestatal a favor de la Municipalidad Provincial del Callao para que realice el proceso de formalización de dichos asentamientos, cuál sería el procedimiento y sustento, considerando que la transferencia se realiza en mérito al desarrollo y ejecución de un proyecto.*
- 2.7 En respuesta, con Oficio N° 00058-2022/SBN-DNR, de fecha 7 de marzo de 2022, emitido por el Director de Normas y Registro de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales se remite el Informe N° 00019-2022/SBN-SDNC¹, en el que respecto a la consulta efectuada se concluye en lo siguiente:

"IV. CONCLUSIONES:

4.1. La Municipalidad Provincial del Callao constituye entidad formalizadora competente para ejecutar acciones de saneamiento físico legal y titulación de lotes de posesiones informales sobre propiedad del Estado o propiedad privada.

4.2 El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, también constituye entidad formalizadora respecto del ámbito en que asuma competencia durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos.

4.3 El procedimiento de formalización se encuentra regulado por un marco normativo especial, en mérito al cual las entidades formalizadoras efectúan las acciones de asunción de competencia, identificación, diagnóstico y reconocimiento de las diversas formas de posesión informal y el proceso de formalización en su etapa integral e individual, no siendo aplicables a dicho procedimiento las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

¹ Documentos descargado desde el portal Web de la SBN "Trámite transparente":
<https://tramitetransparente.sbn.gob.pe/mostrar>



GOBIERNO REGIONAL
CALLAO

OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL
UNIDAD DE SANEAMIENTO REGISTRO Y CATASTRO
AV. ELMER FAUCETT N° 3970 – CALLAO
TELF. (01) 206-0430 / (01) 201-4411

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO.

Abog. Erick Garfido Muñoz
JEFE DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. S.I.L. Fecha 06 ABR. 2022

4.4 No corresponde a terceros promover las acciones de formalización antes las entidades propietarias o administradoras de los predios estatales sobre los que se ubican. (El resaltado es nuestro)

2.8 Por otro lado, con fecha 14 de diciembre de 2021, en atención a la solicitud formulada por la Municipalidad Provincial del Callao, el profesional de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro emitió el **Informe Técnico N° 0016-2021-GRC/GGR/OGP-USRC-DHHJ**, en cuyo documento concluye en lo siguiente: "(...) el Gobierno Regional del Callao tiene las funciones transferida por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales para realizar acciones de Saneamiento, y siendo el **Estado** el titular registral predio inscrito en la **Partida N° 70357205, con CUS: 51900**, el cual se ubica en ámbitos del distrito de Ventanilla, se recomienda efectuar el acto de saneamiento de Independización por Desmembración del predio antes mencionado, respecto a un área de **14 108.47 m²**, teniendo como remanente dos áreas, una de **2092.74 m²** y otra de **103 828.57 m²**, previa evaluación de la búsqueda catastral del Registro de Predios SUNARP."

2.9 Asimismo, con fecha 21 de diciembre de 2021, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos emite el Certificado De Búsqueda Catastral de Publicidad N° 6315739, en el que describe el polígono aludido en el plano presentado.

3. ANÁLISIS TÉCNICO Y LEGAL

Al respecto, señalamos que se evaluó los documentos mencionados en los antecedentes y se determinó lo siguiente:

3.1. En principio debemos referir que en la Quinta Disposición Transitoria de la Ley N° 27783-"Ley de Bases de 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 comprende el personal, acervo documentario y los recursos presupuestales correspondientes, que se encuentren directamente vinculados al ejercicio o desarrollo de las funciones o servicios transferidos, incluyendo la titularidad y dominio de los bienes correspondientes.

3.2. En mérito de lo establecido en el artículo 62° de la Ley N° 27867- Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales, a través de la Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA se declaró concluido el proceso de transferencia de funciones, otorgándose al Gobierno Regional del Callao facultades para realizar los actos de adjudicación y administración de terrenos de propiedad del Estado dentro de su jurisdicción, encontrándose comprendidas también la función de realizar los actos de saneamiento que correspondan. En virtud a ello, es de precisar que el Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terrazas" viene ocupando parte del predio inscrito en la Partida N° 70357205 del Registro de Predios del Callao, el mismo que es de titularidad del Estado y se encuentra bajo la administración del Gobierno Regional del Callao.





GOBIERNO
REGIONAL
CALLAO

OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL
UNIDAD DE SANEAMIENTO REGISTRO Y CATASTRO
AV. ELMER FAUCETT N°3970 – CALLAO
TELF. (01) 206-0430 / (01) 201-4411

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO

Abon. *[Signature]*
JEFA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. *[Signature]* Fecha *08 ABR 2022*

- 3.3. Asimismo, en el numeral 2 del 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, se 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.
- 3.4. En esa línea, según el Reglamento de Organización y Funciones (ROF) del Gobierno Regional del Callao, en su artículo N° 70 determina que: "Son funciones de la Oficina de Gestión Patrimonial: Tramitar las rectificaciones de áreas, linderos de los predios y en general todas las acciones registrales necesarias para el saneamiento físico legal del saneamiento físico legal".
- 3.5. Igualmente, se debe tener en cuenta que, a través de la Resolución Gerencial General Regional N° 006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, de fecha 19 de enero de 2017, se crearon las unidades funcionales dentro de la estructura orgánica de la Oficina de Gestión Patrimonial, siendo una de ellas la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro, aprobándose sus facultades y atribuciones, entre las que destaca: "Realizar las acciones referidas al saneamiento físico legal de los bienes inmuebles del Gobierno Regional del Callao y los de propiedad estatal administrados por la entidad (...)".
- 3.6. En ese sentido, la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao es 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 su administración.
- 3.7. De otro lado, se debe precisar que, en atención a la opinión emitida por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, a través del Informe N° 00019-2022/SBN-SDNC, queda meridianamente claro que el ente competente para realizar la formalización de los asentamientos humanos es la Municipalidad Provincial o COFOPRI. Por lo que, siendo ello así, es conveniente realizar la independización del polígono ocupado por el Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terrazas", a efectos que dicha área sea transferida al ente competente en su oportunidad y de acuerdo a los requisitos establecidos en la normativa vigente.
- 3.8. Asimismo, a través del artículo 58° 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, define la INDEPENDIZACIÓN 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. (...)".





GOBIERNO REGIONAL CALLAO

OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL
UNIDAD DE SANEAMIENTO REGISTRO Y CATASTRO
AV. ELMER FAUCETT N°3970 - CALLAO
TELF. (01) 206-0430 / (01) 201-4411

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abogada Gabriela Garrido Millán
JEFA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. 110 Fecha: 06 ABR. 2022

3.9. 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".

3.10. Ahora bien, el **Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terrazas"**, se encuentra ubicado en la parte sur del Sector Villamoto, en la Margen izquierda de la Av. Néstor Gambetta con dirección a la carretera Panamericana Norte en el distrito de Ventanilla - Provincia Constitucional del Callao, en las coordenadas Geográficas (referenciales) WGS84 - Latitud: - 11.868°, Longitud: -77.130°. (Ver Imagen 1)

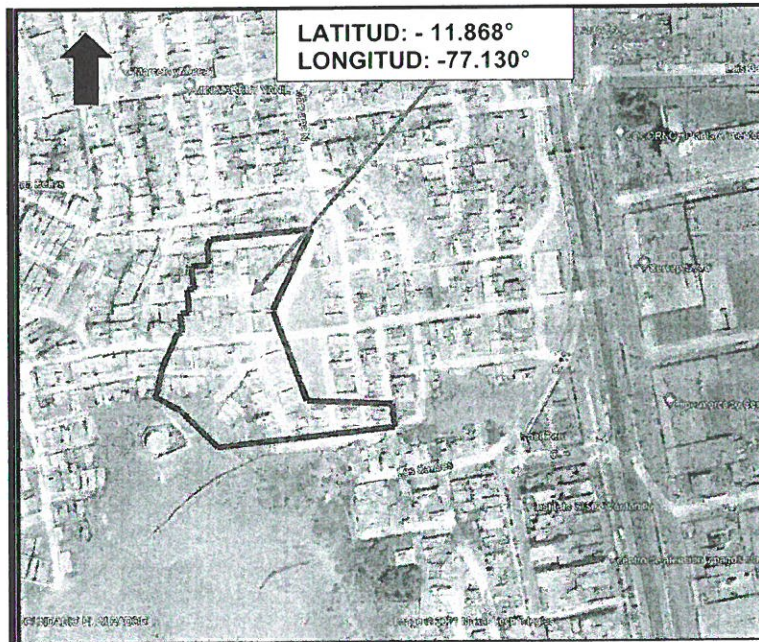


Imagen 1 – Ubicación referencial del Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terrazas"



3.11. Al respecto, revisada las bases graficas obrantes (referenciales) en la Unidad de Saneamiento Registro y Catastro se identificó preliminarmente en gabinete que el Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terrazas" cuenta con un área aproximada de 14 161.99 m², área que es concordante con la descrita por la Municipalidad Provincial del Callao, a través del Oficio N°348-2017-MPC-CGAH de fecha 12 de octubre de 2017.

3.12. Asimismo, según las imágenes satelitales del Google Earth de los años 2009 y 2021, se constató que sobre el referido asentamiento humano existen ocupaciones de viviendas anteriores al año 2009 y, hacia el año 2021, dichas viviendas tienen mayor grado de consolidación. (Ver Imagen 2)

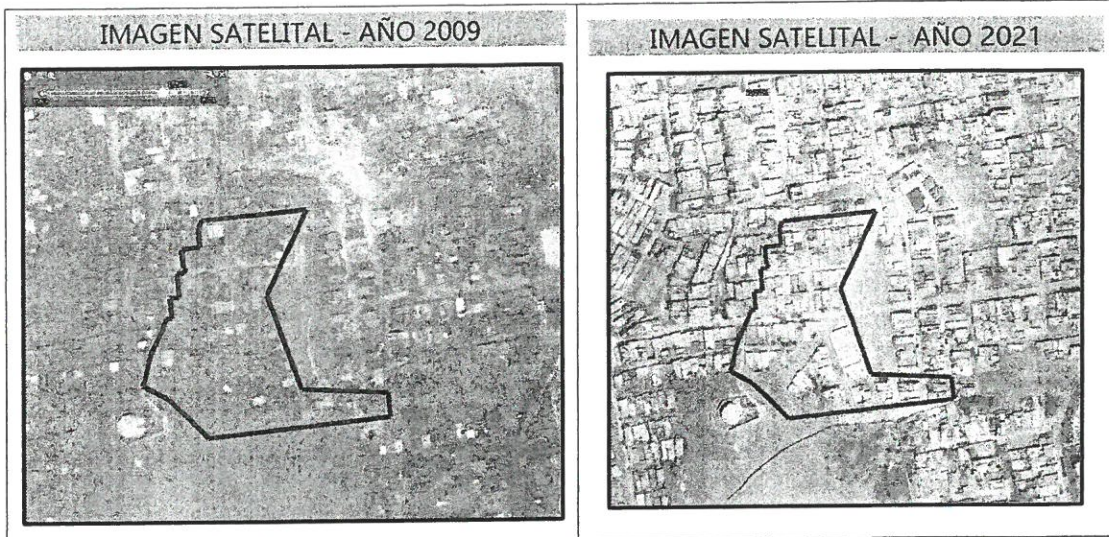


Imagen 2 - Imágenes temporales de los años 2009 y 2021.

3.13. Sobre la existencia de superposición con Vías Normativas, de acuerdo al sistema Vial del Plan Urbano Director 1995-2010 de la Provincia Constitucional del Callao (Plano Obrante en la Unidad de Saneamiento Registro y Catastro) se verificó que el Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terrazas" **NO** se encuentra sobre la Vías que conforman el Sistema Vial de la Provincia Constitucional del Callao.

3.14. Sobre la existencia de superposición con Concesiones Mineras, de acuerdo a la Plataforma virtual, Sistema de Información Geológico Catastral Minero "GEOCATMIN" del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico - INGEMMET del Ministerio de Energía y Minas, se observó que el predio de interés **NO** se superpone con concesiones mineras. (Ver Imagen 3)

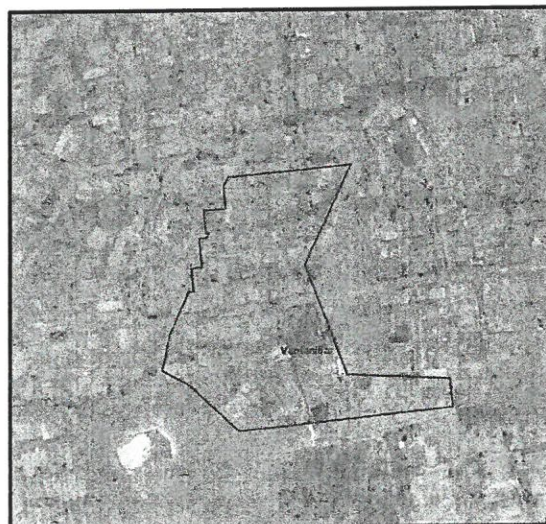


Imagen 3 - "Los Hijos de las Terrazas" - no se superponen a concesiones mineras.

06 ABR 2022

- 3.15. Sobre la existencia de superposición con Sitios Arqueológicos, revisada la plataforma virtual Sistema de Información Geográfica de Arqueología “SIGDA” del Ministerio de Cultura, se verificó que el asentamiento humano en mención, no se superpone con sitios arqueológicos o monumentos históricos prehispánicos. (Ver Imagen 4)

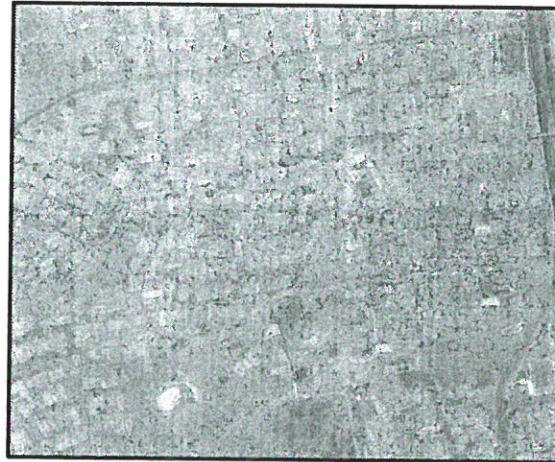


Imagen 4 – “Los Hijos de las Terrazas” no se superponen con sitios arqueológicos

- 3.16. Sobre la superposición con el Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Desastres-SIGRID- **Cartografía de Peligros – Movimientos en Masa - Niveles de Susceptibilidad (Nacional)**, revisada la plataforma, se constató que el Asentamiento Humano “Los Hijos de las Terrazas” se encuentra ubicada sobre zona de **ALTA** pendiente con valores en el rango de 30° y 45°. (Ver Imagen 5)

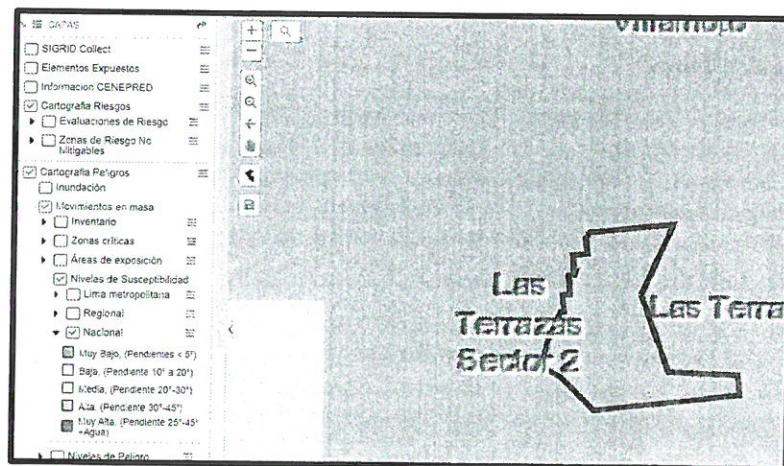


Imagen 5 - Niveles de susceptibilidad Nacional Alta.

- 3.17. De otro lado, de acuerdo a la Ordenanza Municipal N° 00018-1995/MPC, que aprueba el Plan Urbano Director de la Provincia Constitucional del Callao 1995-2010, Planos obrantes en la Unidad de Saneamiento Registro y Catastro, se verificó que el asentamiento humano “Los Hijos de las Terrazas” (área de consulta de 14,161.99 m² aprox.) cuenta con un área



GOBIERNO REGIONAL CALLAO

OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL
UNIDAD DE SANEAMIENTO REGISTRO Y CATASTRO
AV. ELMER FAUCETT N° 3970 - CALLAO
TELF. (01) 206-0430 / (01) 201-4411

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. Yanis Gattuso Millan
JEFA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. 312 Fecha 06 APR. 2022

aproximada de 1,662.74 m² ≈ 11.74%, en la **zonificación de recreación pública (ZRP)**, en un área total un área total de 625.24 m² ≈ 4.41% en **zona de usos especiales (OU)**, un área total de 7,588.32 m² ≈ 53.58% en **zona Residencial de Densidad Media** y el restante 4,285.69 ≈ 30.27% sin zonificación (Ver Imagen 6)

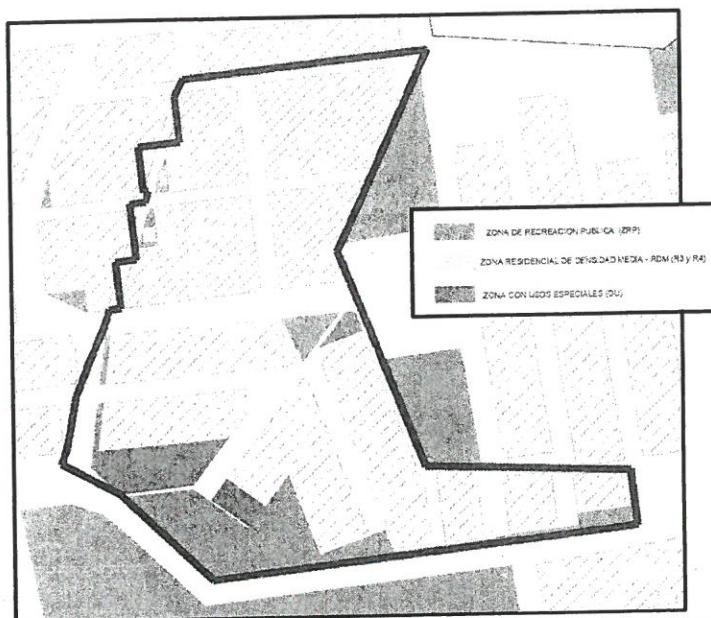


Imagen 6.- Zonificación normativa- Ordenanza Municipal N° 00018-1995/MPC.

3.18. Con fecha 2 de diciembre de 2021, con la finalidad de identificar las características físicas de las ocupaciones y otros datos técnicos relevantes que pudieran existir en el Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terrazas", se realizó la inspección técnica, verificándose in situ el ámbito de ocupación del asentamiento humano, así como las manzanas y viviendas que la comprenden.



19. Siguiendo el criterio de las especificaciones técnicas para el posicionamiento geodésico estático relativo con receptores del sistema Satelital de Navegación Global del IGN (Resolución Jefatural N° 139-2015/IGN/UCCN) se procedió a establecer un (1) punto de control geodésico y se densificaron seis (6) puntos de apoyo fotogramétrico por el personal técnico de topografía de la Unidad de Saneamiento Registro y Catastro, posteriormente se realizó el Vuelo fotogramétrico con equipo **Drone Phantom Pro (v.2.0)** el día 18 de noviembre de 2021, información que al ser procesada en Gabinete permitió obtener un **Ortomosaico** en formato **Raster**, el mismo que sirvió como base referencial para la digitalización (Software AutoCAD) de polígonos: lotes y manzanas.

[Handwritten signature]

3.20. Asimismo, con la información cartográfica referencial producto del vuelo fotogramétrico (método indirecto) se realizó una inspección técnica el día 21 de diciembre del 2021, lográndose identificar el número de lotes, manzanas y el grado de consolidación de las ocupaciones del Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terrazas". Así, se identificó que dicho asentamiento humano está conformado por **11 Manzanas** (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K)

[Handwritten signature]



OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL
UNIDAD DE SANEAMIENTO REGISTRO Y CATASTRO
AV. ELMER FAUCETT N°3970 – CALLAO
TELF. (01) 206-0430 / (01) 201-4411

las cuales cuentan con un total de 88 lotes, distribuidos de acuerdo a la Tabla 1 y el Plano N° 0494-2021-GRC/GGR/OGP-USRC, de la siguiente manera:

Ítem	Manzanas	# Lotes
1	A	2
2	B	3
3	C	3
4	D	11
5	E	13
6	F	6
7	G	9
8	H	13
9	I	7
10	J	13
11	K	8
TOTAL		88

Tabla 1 – 11 Manzanas del AA.HH. Los Hijos de las Terrazas.

3.21. Respecto al grado de consolidación de las viviendas, se verificó lo siguiente: el 70.45% son de material precario, el 21.59% de material consolidado, el 3.41% son lotes vacíos y los restantes (material mixto y en construcción) cuentan con un 2.27% cada uno. Ver Tabla 3.

Material de construcción	# de lotes	Porcentaje (%)
Consolidado	19	21.59
Precario	62	70.45
Mixto	2	2.27
En construcción	2	2.27
Lotes vacíos	3	3.41
TOTAL	88	100

Tabla 2 – Materiales de construcción expresado en Porcentajes.

Además, en la inspección se verificó la existencia de un **LOCAL COMUNAL**, correspondiente a la manzana E – Lote 9, según el siguiente detalle:

Manzana	# de Lote	VIVIENDAS
E	1	(LOCAL COMUNAL)

Tabla 3 – Mz: E – Lote 9 – AA.HH. "Los Hijos de las Terrazas"

3.22. Finalmente, de la información obtenida en campo y del cuadro de datos técnicos del Plano N.° 0494-2021-GRC/GGR/OGP-USRC, se obtuvo el polígono ocupado por el Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terrazas" con un área de **14 294.72 m²**. Asimismo, realizada la conversión al Datum PSAD56 e insertado al Certificado De Búsqueda Catastral de Publicidad N° 6315739, se constata que el polígono recae sobre el predio de mayor extensión **inscrito en la Partida N° 70357205 – CUS: 51900, en 14 108.47 m²** y, sobre el predio de mayor área "**Parcela J-L**" inscrita en la partida N° P52010457, en **186.25 m²**. (ver imagen 7)



GOBIERNO REGIONAL CALLAO

OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL
UNIDAD DE SANEAMIENTO REGISTRO Y CATASTRO
AV. ELMER FAUCETT N°3970 - CALLAO
TELF. (01) 206-0430 / (01) 201-4411

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. Soroka Garrido Millan
JEFA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. 511 Fecha 27/07/2022

90

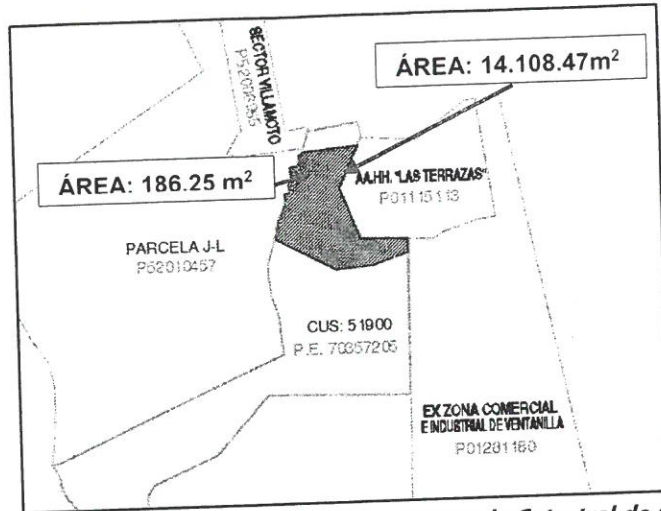


Imagen 7 - Imagen referencial del Certificado de Búsqueda Catastral de publicidad N° 6315739.

4. CONCLUSIONES

- 4.1. Que, la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao es competente para pronunciarse sobre el presente procedimiento de saneamiento físico legal, en tanto que, la solicitud planteada trata sobre un predio de titularidad del Estado, pero que se encuentra bajo la administración del Gobierno Regional del Callao.
- 4.2. Que, de la opinión emitida por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales a través del Informe N° 00019-2022/SBN-SDNC, se tiene que el ente competente para realizar la formalización del Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terraza" es competencia de la Municipalidad Provincial del Callao o COFOPRI, por lo que es conveniente realizar la independización del polígono ocupado por dicho asentamiento humano, a fin de que dicha área sea transferida al ente competente en su oportunidad y, de acuerdo a los requisitos establecidos en la normativa vigente.
- 4.3. Que, a través del Informe N° 00019-2022/SBN-SDNC, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ha señalado que no corresponde a terceros promover acciones de formalización ante las entidades propietarias o administradoras, por lo que una copia de la misma deberá ser puesta a conocimiento de la secretaria general del Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terrazas".
- 4.4. Que, de la inspección técnica se determinó que el área de ocupación total del Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terrazas" es de: **14 294.72 m²**, de los cuales un área de **14 108.47 m²** se encuentra sobre el predio de mayor extensión inscrito en la **Partida N° 70357205 - CUS: 51900**, ocupando un **11.96 %** de la partida antes mencionada y un **área de 186.25 m²** se encuentra sobre el predio de mayor área "**Parcela J-L**" inscrita en la **Partida N° P52010457**, ocupando un **1.30 %** de la partida antes mencionada.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- 4.5. Que, de la inspección de campo efectuada con fecha 2 de diciembre de 2021 se logró identificar que **el Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terrazas"** cuenta **11 Manzanas (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K)**, de las cuales conforman un total de **87 lotes de viviendas y 1 lote de LOCAL COMUNAL**.
- 4.6. Que, del Plano diagnóstico, **Plano N° 0494-2021-GRC/GGR/OGP-USRC**, se verificó el grado de consolidación de las viviendas del Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terrazas", según el siguiente detalle: 21.59% de las viviendas están construidas con material consolidado (ladrillo), el 70.45% de material precario (Adobe, Quincha - Madera), el 2.27% de material mixto que comprende parte de material Consolidado y Precario, el 3.41% son lotes vacíos y el 2.27% restante son lotes en construcción.
- 4.7. Que, de la revisión de la plataforma virtual **SIGRID (Información para la Gestión de Riesgo de Desastres)** se concluye que el Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terrazas" está sobre Niveles de susceptibilidad – Nacional **"ALTA"** con pendientes en el rango de 30° y 45°.
- 4.8. Que, según los Planos de Zonificación se verificó que el Asentamiento Humano "Los Hijos de las terrazas" cuenta con un área aproximada de 1,662.74 m² ≈ 11.74% en la zonificación de recreación pública (ZRP), un área total un área total de 625.24 m² ≈ 4.41% en zona de usos especiales (OU), un área total de 7,588.32 m² ≈ 53.58% en zona residencial de densidad media y el restante 4,285.69 ≈ 30.27% sin zonificación.

5. RECOMENDACIONES

- 5.1. Por lo antes expuesto y teniendo en cuenta que el polígono ocupado por el Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terrazas" se encuentra dentro del predio de mayor extensión inscrito en la **Partida N° 70357205 – CUS: 51900**, de titularidad del Estado y bajo la administración del Gobierno Regional del Callao; se recomienda, salvo mejor parecer, que a través de la Oficina de Gestión Patrimonial se emita la respectiva resolución para la **Inscripción de Independización por Desmembración** de un área de **14 108.47 m²**, teniendo como remanentes dos áreas: una de **2092.74 m²** y otra de **103 828.57 m²**. Asimismo, se deberá presentar la documentación técnica legal, en la Zona Registral N° IX-Sede Lima-Callao, Oficina Registral de Callao, para la Independización de Área referida.
- 5.2. Poner a conocimiento de **COFOPRI** y la **Municipalidad Provincial del Callao**, salvo mejor parecer, respecto al presente procedimiento de Independización a fin de que realicen las acciones correspondientes, de acuerdo a lo establecido en la norma vigente, para posteriormente efectuar el proceso de formalización del asentamiento humano en cuestión.
- 5.3. Poner a conocimiento de la secretaria general del Asentamiento Humano "Los Hijos de las Terrazas", salvo mejor parecer, la opinión emitida por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, a través del Informe N° 00019-2022/SBN-SDNC.





**GOBIERNO
REGIONAL
CALLAO**

OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL
UNIDAD DE SANEAMIENTO REGISTRO Y CATASTRO
AV. ELMER FAUCETT N°3970 - CALLAO
TELF. (01) 206-0430 / (01) 201-4411

6. **ANEXOS:**

Se adjuntan al presente Informe, lo siguiente:

- Plano Perimétrico-Matriz N° 0069-2022-GRC/GGR/OGP-USRC
- Plano Perimétrico-Independización N° 0070-2022-GRC/GGR/OGP-USRC
- Plano Perimétrico-Remanente N° 0071-2022-GRC/GGR/OGP-USRC
- Memoria Descriptiva

Sin otro particular, es cuanto tenemos que informar a usted para la pronta continuidad del trámite de inscripción de los actos de independización en los Registros Públicos del Callao.

Atentamente,




Ing. DANNY HIDEKI HUAMÁN JERI
Especialista en Saneamiento Predial de la
Oficina de Gestión Patrimonial
CIP 170720


Abg. EDITH POMA LIMAS
Especialista en Bienes Estatales I de la
Oficina de Gestión Patrimonial
CAL 76342

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO


Abg. Jorge Gerardo Millán
JEFE DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.  Fecha 

06 ABR. 2022

