

Gobierno Regional del Callao

Decreto Regional N° 000001

Callao, 22 JUN 2012

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CONSIDERANDO:

Que, mediante lo dispuesto en la Constitución Política del Perú, la Ley de Bases de la Descentralización, Ley N° 27783 y la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, Ley N° 27867, y sus modificatorias, los Gobiernos Regionales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, mediante la Ordenanza Regional N° 000016, de fecha 20 de Junio de 2011, encargó a la Gerencia de Administración y la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao efectúe el Saneamiento Físico Legal de las Áreas de los Terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacutec y Piloto Nuevo Pachacutec;

Que, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 35, literal m) de la Ley de Bases de la Descentralización, corresponde a los Gobiernos Regionales dictar las normas sobre los asuntos y materias de su responsabilidad; y que el artículo 40 de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, dispone que los Decretos Regionales establecen normas reglamentarias para la ejecución de las Ordenanzas Regionales;

Que, el segundo párrafo del Artículo 1º.- del Decreto Supremo N° 130-2001-EF, Medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal, establece que *"El saneamiento comprenderá todas las acciones destinadas a lograr la realidad jurídica actual de los inmuebles de las entidades públicas, en relación a los derechos reales que sobre los mismos ejercitan las respectivas entidades [...]"*;

Que, mediante Decreto Regional N° 001, de fecha 12 de Enero de 2009, se aprobó el Reglamento de adjudicación de lotes del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, destinados a comercio, industria, equipamiento urbano vendible, otros usos y transferencia de aportes reglamentarios, modificado por Decreto Regional N° 000003, de fecha 13 de Mayo de 2011;

Que, mediante Decreto Regional N° 003-2006-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO-PR, de fecha 13 de Octubre de 2006, se aprobó el Reglamento de adjudicación de lotes del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, destinados a comercio, industria, equipamiento urbano vendible, otros usos y de aportes reglamentarios, modificado por Decreto Regional N° 000002, de fecha 13 de Mayo de 2011;

Que, el Artículo 2.- de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales – Ley Nº 29151, establece el ámbito de aplicación de las normas contenidas en la presente Ley, normas reglamentarias y aquellas que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN son de estricto cumplimiento para las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, detalladas en el Artículo 8º de la acotada Ley, y que comprende a los gobiernos regionales, en concordancia con las competencias y autonomías atribuidas por la Constitución Política del Perú y las leyes correspondientes;

Que, acuerdo a lo estipulado por la Ley Nº 29618 el Gobierno Regional del Callao, como titular y legítimo poseedor de los predios de dominio privado, ubicados en el ámbito de los Proyectos Piloto Nuevo Pachacutec y Especial Ciudad Pachacutec, puede adjudicarlos a los ocupantes, sean éstas personas naturales o jurídicas;

Que, mediante la Primera Disposición Complementaria Final del Reglamento de la Ley Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo Nº 007-2008-VIVIENDA, estableció un plazo de ciento veinte (120) días calendario computados a partir de la vigencia del dicho Reglamento, para que las entidades adecuarán sus procedimientos a lo establecido en la presente norma;

Que, el cumplimiento de las disposiciones de adecuación establecidas por las normas citadas se realizó en forma parcial, las mismas que, en algunos casos, contradicen el espíritu de la norma general, por lo que resulta necesario concordar, ordenar, modificar y unificar los procedimientos, aprobando el nuevo reglamento, según el texto que forman parte del presente;

Que, para el caso, resulta imperativo aplicar el principio de simplicidad y principio de uniformidad, previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley Nº 27444, estableciendo trámites sencillos, con requisitos racionales y proporcionales a los fines, así como establecer requisitos similares para trámites similares, garantizando que las excepciones a los principios generales no sean convertidas en regla general;

Que, estando a lo dispuesto por la Ley 27867 - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales;

DECRETA:

Artículo 1º.- APROBAR el Nuevo Reglamento que regula el procedimiento unificado de adjudicación de lotes del Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec, y del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, destinados a comercio, industria, equipamiento urbano vendible u otros usos y transferencia de aportes reglamentarios, con treinta y tres artículos, dos disposiciones transitorias y dos disposiciones finales.

Artículo 2º.- DEROGAR todas las disposiciones que se opongan al Texto del Reglamentos aprobado mediante el Artículo 1.- del presente.

Artículo 3º.- DISPONER que el texto del nuevo reglamento se publique en el Diario El Peruano y en la página Web del Gobierno Regional del Callao www.regioncallao.gob.pe.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

ABOG. DIOFEMENES ARANA ARRIOLA
SECRETARIO DEL CONSEJO REGIONAL



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Dr. FELIX MORENO CABALLERO
PRESIDENTE

REGlamento DE ADJUDICACIÓN DE LOTES DEL PROYECTO PILOTO NUEVO PACHACUTEC Y DEL PROYECTO ESPECIAL CIUDAD PACHACUTEC, DESTINADOS A COMERCIO, INDUSTRIA, EQUIPAMIENTO URBANO VENDIBLE U OTROS USOS, TRANSFERENCIA DE APORTES REGLAMENTARIOS

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Alcances del Reglamento

El presente Reglamento establece el procedimiento, requisitos, y las etapas relativas al proceso de adjudicación, de los lotes destinados a comercio, industria, equipamiento urbano vendible u otros usos, y, aportes reglamentarios, dentro del ámbito del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec y del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, autorizado por el Consejo Regional de acuerdo a sus competencias.



El procedimiento referido en el párrafo anterior, como los actos emanados del mismo, se encuentra enmarcado dentro de las competencias delegadas al Gobierno Regional del Callao, mediante el Decreto Supremo N° 001-2007-VIVIENDA, contenidas en el Decreto Supremo N° 037-2001-MTC que crea el aludido Proyecto, y el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA.

Las normas contenidas en el presente Reglamento tienen carácter de especial, que regula el procedimiento de transferencia y adjudicación establecidos en las normas de la Ley N° 29151, y, su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, aplicándose éstas en lo que fuere pertinente.

Artículo 2.- Definiciones

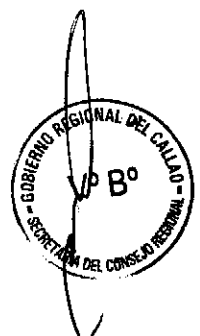
Para los efectos del presente Reglamento de Adjudicaciones los términos utilizados son definidos del modo siguiente:

- 1) **Actos Preparatorios.-** los referidos al impulso de la compraventa de bienes inmuebles por subasta pública o, excepcionalmente, por venta directa, empadronamiento de los poseedores y evaluación de los perfiles de proyecto presentados por los postulantes cautelando el cumplimiento de los requisitos previstos en las disposiciones legales vigentes y el Reglamento, así mismo, evalúa la viabilidad de los perfiles de proyectos de inversión respecto a la modalidad de venta directa.
- 2) **Adjudicación.-** Transferencia de propiedad que se efectúa a título oneroso bajo la modalidad de subasta pública o, excepcionalmente, por venta directa.
- 3) **Adjudicación a título Gratuito.-** Transferencia de propiedad que se efectúa solo a Entidades Públicas siempre y cuando el bien sea destinado a proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias.
- 4) **Aportes Reglamentarios.-** Predios acogidos dentro del Reglamento Nacional de Edificaciones, destinados a recreación pública, losas deportivas, plazas, áreas de esparcimiento público, parques zonales, centros de salud y/o de rehabilitación, postas médicas e instituciones educativas.
- 5) **Comercio.-** Cuando los lotes se encuentran destinados a actividades lucrativas de intercambio comercial de bienes y/o servicios. Comprenden también los lotes destinados a mercados y terminal de transporte público.
- 6) **Comité.-** Comité Especial de Adjudicaciones - CEA, órgano colegiado que se encarga de impulsar el procedimiento de adjudicación, cautelar el cumplimiento de los requisitos, la



aplicación de las disposiciones legales exigidas por el Reglamento, y, decretar la procedencia de la adjudicación.

- 7) **El Ministerio.**- El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- 8) **El Reglamento.**- El Reglamento de Adjudicación de Lotes del Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec y Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, destinados a, comercio, industria, equipamiento urbano vendible, otros usos y transferencia de aportes reglamentarios.
- 9) **Equipamiento Urbano Vendible, u, otros usos.**- Comprende las áreas vendibles a personas naturales y/o jurídicas que lleven a cabo actividades compatibles con el desarrollo de la comunidad.
- 10) **Ficha de Empadronamiento.**- Documento que contiene y constan los datos referidos a la identidad del o los ocupantes, partida registral del lote materia de adjudicación y empadronador. La información de los empadronamientos realizados anteriormente por los organismos competentes, seguirán manteniendo su validez, sin perjuicio que la Jefatura lleve a cabo nuevos empadronamientos y/o inspecciones, a fin de actualizar la información recabada en dichos documentos.
- 11) **Industria.**- Cuando los lotes están destinados a actividades industriales, incluyendo la producción artesanal.
- 12) **Inspección.**- Verificación ocular in situ que se efectúa por disposición de la Jefatura, para determinar la condición o características de un predio.
- 13) **Instrumento Público.**- Documento idóneo para la inscripción registral de la transferencia.
- 14) **La Jefatura.**- La Jefatura del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec y Proyecto Especial Ciudad Pachacutec.
- 15) **Lote.**- Unidad de terreno cuya área se encuentra comprendida dentro de un perímetro definido debidamente inscrito e individualizado en el Registro de Predios.
- 16) **Lote Abandonado.**- Predio que, a la fecha, no se encuentra conducido por persona alguna, no obstante encontrarse alguien empadronado en dicho lote. No será catalogado como tal, el lote que se encuentre inscrito a nombre de persona natural en el Registro de Predios.
- 17) **Lote Ocupado.**- Aquel donde se constate que el morador físicamente reside en el lote y ejerce posesión directa del mismo.
- 18) **Lote Vacío.**- Aquel que físicamente no presente vestigios de haber sido habitado.
- 19) **Oficina de Gestión Patrimonial.**- Unidad Orgánica del Gobierno Regional del Callao, adscrita a la Gerencia de Administración, constituye un órgano de apoyo cuyas facultades se refieren al registro, administración, control, y disposición con la correspondiente autorización del Consejo Regional, de los bienes de propiedad del Gobierno Regional del Callao.
- 20) **Perfil de Inversión.**- Instrumento que contiene el proyecto de inversión del administrado solicitante, así como también, los fines del mismo.
- 21) **Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec.**- Programa de Vivienda del Estado creado por Decreto Supremo N° 037-2001-MTC.
- 22) **Proyecto Especial Ciudad Pachacútec.**- Proyecto creado por Decreto Supremo N° 010-88-VC.
- 23) **Puja.**- Acción y efecto de proponer a voz alzada una oferta dentro de la realización del acto público de una subasta pública.
- 24) **Servicios Comunes.**- Lotes destinados a complementar la demanda de servicios para el bienestar social de la población tales como Guarderías Infantiles, Local Cultural, Centro Cultural, Biblioteca, Salón Comunal, Local Comunal, u otros servicios de denominación similar. Asimismo, Comedores Populares Autogestionarios, Clubes de Madres, Cocinas Comunes, Centros Familiares, Centros Materno-Infantiles, Comités de Vaso de Leche; y todas aquellas organizaciones que tengan por finalidad desarrollar actividades de apoyo



alimentario a la población de menores recursos, comprendidas bajo la denominación de Organizaciones Sociales de Bases.

- 25) **Sostenibilidad del Proyecto.**-viabilidad y sustento económico, rentabilidad del proyecto, con posibilidades de duración y crecimiento en el tiempo.
- 26) **Tasación Reglamentaria.**- Cuando los valores que se utilizan en la pericia de valuación corresponden a los aranceles o valores unitarios oficiales de terrenos y de edificaciones que son aprobados por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aplicable a las ventas a favor de entidades del Estado.
- 27) **Tasación Comercial.**- Valorización efectuada a valor comercial, por organismo especializado en la materia con reconocida y acreditada experiencia.
- 28) **Aprobación del perfil de Proyecto de Inversión.**- Se determina al momento de la evaluación del mismo, por parte de la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial.
- 29) **Zona de Influencia.**- Radio urbano donde se ejecutarán los proyectos y programas de carácter social.

Artículo 3.- De los Usos Genéricos de los Lotes

El destino y uso de los predios del Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec y del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, es efectuada de acuerdo al plano trazado y lotización inscrito en el Registro de Predios, como: comercio, industria, equipamiento urbano vendible u otros usos, servicios comunales, aportes reglamentarios. Pudiendo llevar a cabo las modificaciones que sean necesarias y convenientes.

Artículo 4.- Modalidades de Transferencia de Lotes

Las transferencias reguladas por el presente Reglamento se efectuarán a título oneroso, bajo la modalidad de adjudicación por subasta pública o, excepcionalmente, por venta directa.

El procedimiento de transferencia de los lotes destinados a comercio, industria, y equipamiento urbano vendible u otros usos será efectuado por el Comité Especial de Adjudicaciones – CEA.

Artículo 5.- De la Tasación

Antes de transferir la propiedad de los predios deben ser tasados, a valor comercial, por organismo especializado en la materia con reconocida y acreditada experiencia, principalmente, en el caso adjudicación de lotes en la modalidad de subasta pública y/o venta directa.

Artículo 6.- Naturaleza de los Procedimientos

Las disposiciones contenidas en este Reglamento se rigen por las reglas dispuestas para el procedimiento administrativo de evaluación previa, sujeto a silencio administrativo negativo. Asimismo, para todo lo que no estuviera establecido en el Reglamento se aplicará supletoriamente las normas contenidas en la Directiva General N° 002-2011-GRC/GA-OGP, la Ley N° 29151, y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

TÍTULO II

DEL COMITÉ ESPECIAL DE ADJUDICACIONES – CEA

Artículo 7.- Del Comité Especial de Adjudicaciones – CEA

El Comité Especial de Adjudicaciones – CEA es el órgano colegiado designado por la Presidencia Regional, y sus funciones son: Encargarse de elaborar el proyecto de bases



administrativas para conducir los procesos de venta por subasta pública, evaluar el fondo, y también la forma, de las solicitudes presentadas para la adjudicación por venta directa de acuerdo a lo establecido en los Capítulos correspondientes del Reglamento, y, verificar el estricto cumplimiento de los requisitos y disposiciones establecidas.

En la misma Resolución de designación, de los tres (03) miembros Titulares del Comité, la Presidencia Regional designará a tres (03) miembros suplentes con la finalidad de que éstos suplan la ausencia de cualquiera o todos los titulares, con las mismas facultades y atribuciones en ejercicio de su designación.

Su competencia en los procedimientos de venta por subasta pública de los lotes, se inicia desde la elaboración de la propuesta de bases administrativas del proceso correspondiente, hasta la elaboración de la minuta de adjudicación. En los procesos de venta directa, la competencia del Comité se inicia desde la evaluación del expediente formado para tal fin por la Jefatura, hasta la suscripción de la Minuta, rigiéndose por las disposiciones del título correspondiente.

Los actos preparatorios de los procesos de Adjudicación por Subasta Pública y Venta Directa estarán a cargo de la Jefatura de los Proyectos Piloto Nuevo Pachacutec y Especial Ciudad Pachacutec.

Artículo 8.- Conformación del Comité Especial de Adjudicaciones – CEA

El Comité Especial de Adjudicaciones – CEA, estará conformado por el Jefe del Proyecto designado o encargado del mismo, quien lo preside; además, de dos representantes de otras áreas o gerencias de la entidad.

La Jefatura podrá invitar a cualquier funcionario público a fin de que preste asesoramiento especializado en materias de sus competencias y para una mejor evaluación, cuando la venta del predio requiera la elaboración de un perfil de proyecto de inversión pública o privada. La labor que desarrollen estos invitados será ad honorem.

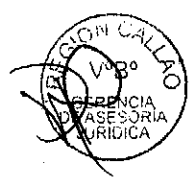
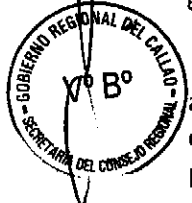
Artículo 9.- Atribuciones del Comité Especial de Adjudicaciones – CEA

El Comité Especial tendrá a su cargo el planeamiento, administración, gestión, coordinación, desarrollo, ejecución y control del procedimiento integral del proceso de adjudicación de los lotes que correspondan según el presente Reglamento, teniendo además las atribuciones siguientes:

- a) Administrar toda la información administrativa, documental y técnica, relacionada con los lotes objeto de adjudicación.
- b) El Comité Especial podrá requerir la participación que estime necesaria de las áreas correspondientes del Gobierno Regional del Callao, para el mejor desempeño de sus funciones.
- c) Aprobar la adjudicación, ordenando la elaboración de los documentos públicos de transferencia y recomendar su posterior inscripción.

Artículo 10.- Quórum y Acuerdos

Para registrar los actos del Comité se contará con un libro de actas, legalizado notarialmente, el mismo que podrá ser llevado en hojas sueltas.



El quórum para la instalación y funcionamiento del Comité se producirá con la asistencia de la totalidad de sus miembros. En el supuesto de estar incompleto el Colegiado, los acuerdos serán tomados al asumir funciones los miembros suplentes, el mismo que concluirá el proceso iniciado. Los acuerdos se adoptarán únicamente por unanimidad. Los miembros suplentes serán convocados para completar el Comité, en el mismo orden que hayan sido designados en la resolución correspondiente. La fundamentación del voto discordante se hará constar en acta. El Comité Especial es autónomo en sus decisiones, las cuales no requieren ratificación alguna.

El acervo documentario de los procesos regulados por el Reglamento, deben mantenerse en custodia de la Oficina de Gestión Patrimonial desde su inicio hasta la baja del predio, después de formalizada la transferencia.

TÍTULO III

DE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN DE LOTES

Artículo 11.- De la Transferencia a Título Oneroso

Las adjudicaciones a título oneroso se realizarán en la modalidad de subasta pública, sujetándose su tramitación a lo establecido en el Título III Sub Capítulo II del Capítulo I del presente Reglamento. Y, excepcionalmente, la transferencia podrá efectuarse bajo la modalidad, de adjudicación directa, de acuerdo a lo establecido en la Directiva General N° 002-2011-GRC/GA-OGP, y supletoriamente en el Art. 77 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.

Los lotes destinados a comercio o industria o equipamiento urbano vendible u otros usos del Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec y Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, serán transferidos a título oneroso a favor de personas naturales o jurídicas. En ambos casos la valorización de los predios será a valor comercial.

Artículo 12.- De la Transferencia a Título Gratuito

Los lotes del Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec y Proyecto Especial Ciudad Pachacutec requeridos por las entidades públicas que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, serán transferidos de conformidad con lo establecido en el Título III Capítulo II del presente Reglamento.

Artículo 13.- De la Transferencia de Propiedad

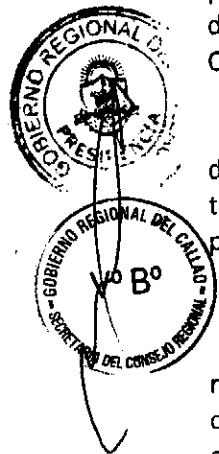
El Gerente General Regional, por delegación de funciones, suscribirá los instrumentos públicos y/o privados necesarios para perfeccionar la traslación de dominio de un predio adjudicado bajo alguna de las modalidades contenidas en el presente Reglamento.

CAPÍTULO I

DE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN A TÍTULO ONEROSO

Artículo 14.- De los requisitos para la adjudicación a título oneroso, excepcional por venta directa, a favor de personas naturales o jurídicas.

Para la adjudicación a título oneroso, excepcionalmente por venta directa, de los lotes de comercio, industria y equipamiento urbano vendible u otros usos, a personas naturales ocupantes del predio, y que tengan interés en adquirirlo, deberán presentar una solicitud, adjuntando un perfil de proyecto de inversión en la actividad que pretende realizar, observando las normas de la Directiva General N° 002-2011-GRC/GA-OGP, "Procedimiento para la venta de bienes inmuebles



del dominio privado del Gobierno Regional del Callao", las causales previstas por el artículo 77.- y el procedimiento establecido por el artículo 78.- del Reglamento de la Ley Nº 29151.

Artículo 15.- De los Requisitos para la Adjudicación por Subasta Pública a favor de personas naturales o jurídicas

El representante legal de la persona natural o jurídica deberá presentar la información requerida en las bases administrativas elaboradas, por el Comité Especial de Adjudicaciones designado para el efecto, en concordancia con las normas de la Directiva General Nº 002-2011-GRC/GA-OGP, "Procedimiento para la venta de bienes inmuebles del dominio privado del Gobierno Regional del Callao".

Artículo 16.- Del perfil de proyecto de inversión.

Para ser beneficiario en la adjudicación a título oneroso de un lote de comercio industrial o equipamiento urbano vendible u otros usos, excepcionalmente por venta directa, el solicitante deberá presentar un perfil de proyecto de inversión en la actividad que pretende realizar.

Artículo 17.- De la Adjudicación por subasta pública de Lotes de Comercio para ser Destinados a Mercados

Las adjudicaciones por Subasta Pública de lotes de comercio destinados a mercados se efectuarán a favor de personas jurídicas, las que deberán seguir el procedimiento establecido en el artículo 15 del presente Reglamento.

Artículo 18.- De la Adjudicación por subasta pública de Lotes Destinados a Industria

Los lotes destinados a industria ubicados en el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec y Proyecto Especial Ciudad Pachacutec se adjudicarán por Subasta Pública, debiendo cumplir con los requisitos y procedimiento señalados en el artículo 15, según corresponda.

Artículo 19.- De la Adjudicación de Lotes de Equipamiento Urbano Vendible u Otros Usos

Los lotes de equipamiento urbano vendible u Otros Usos, se adjudicarán a favor de personas naturales y/o Jurídicas, debiendo cumplir con los requisitos estipulados en los Artículos 14 y 15 del Reglamento. La adjudicación se llevará a cabo bajo la modalidad de subasta pública, o, excepcionalmente por venta directa, según corresponda. Para el caso de la venta a favor de particulares el proceso de venta observará el precio establecido por tasación comercial, a pedido del Gobierno Regional del Callao; y en caso de la traslación de dominio a favor de entidades estatales puede ser a título gratuito u oneroso, conforme a las reglas establecidas para este efecto en el Reglamento de la Ley Nº 29151.

SUBCAPÍTULO I

DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN POR SUBASTA PÚBLICA DE LOS LOTES DE COMERCIO, INDUSTRIA, Y, EQUIPAMIENTO URBANO VENDIBLE U OTROS USOS

Artículo 20.- De la Adjudicación por Subasta Pública

El proceso de adjudicación de un predio destinado a comercio, industria, y, equipamiento urbano vendible u otros usos, serán efectuados por el Comité Especial designado para este fin, debiendo contar con la autorización de venta por el Consejo Regional.

En ejecución del acuerdo del Consejo Regional, la Presidencia Regional designará la conformación del Comité Especial. Para el efecto la Oficina de Gestión Patrimonial elevará el expediente correspondiente al Comité Especial, el que iniciará sus funciones con la elaboración y



aprobación de las Bases Administrativas para el proceso de adjudicación por subasta pública, la misma que se desarrollará con los postores que hayan cumplido con los requisitos establecidos en el presente Reglamento y la Directiva General N° 002-2011-GRC/GA-OGP.

Artículo 21.- De los Requisitos para la Adjudicación por Subasta Pública

Los postores dentro de la modalidad de adjudicación por subasta pública de los lotes de comercio, industria, y, equipamiento urbano vendible u otros usos, quedarán sujetos al cumplimiento de los requisitos establecidos en las bases administrativas y el artículo 15 del presente reglamento.

Artículo 22.- De los actos previos al Procedimiento de Adjudicación por Subasta Pública
Para el procedimiento de adjudicación por subasta se seguirá el siguiente trámite:

a) La Jefatura impulsará ante la Alta Dirección la venta de lotes por subasta pública, y dispondrá la tasación comercial de los lotes a subastarse.

b) La Jefatura, a través de la Oficina de Gestión Patrimonial y de la Alta Dirección, solicitará la correspondiente autorización del Consejo Regional para la venta de los lotes propuestos.

c) La Jefatura gestionará la designación del Comité Especial de Adjudicaciones; órgano autónomo que se encargará de elaborar las bases administrativas y conducción del proceso en concordancia con las normas de la Directiva General N° 002-2011-GRC/GA-OGP, "Procedimiento para la venta de bienes inmuebles del dominio privado del Gobierno Regional del Callao".

Artículo 23.- De la Cancelación del Precio

Culminado el proceso de adjudicación de lotes por subasta, dentro del término de hasta 5 días hábiles de haber obtenido la buena pro, el adjudicatario deberá cancelar el precio de acuerdo a los términos estipulados en las bases administrativas. La cancelación se sujetará al procedimiento establecido por el Comité Especial en las respectivas bases.

En caso de no hacerse efectivo el pago en el plazo establecido, el Comité Especial convocará a una segunda subasta. El porcentaje dejado por el postor como garantía, quedará irrevocablemente a favor del Gobierno Regional del Callao en calidad de indemnización por incumplimiento de oferta.

Artículo 24.- Del Instrumento Público para su Inscripción

Efectuada la cancelación del precio del predio adjudicado, acompañando el recibo de pago extendido por la Oficina de Tesorería, el Comité Especial dispondrá la elaboración de la Minuta correspondiente, la que se entregará al adjudicatario para su elevación a Escritura Pública y posterior inscripción.

SUBCAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN EN VENTA DIRECTA, RESPECTO DE LOS LOTES DE COMERCIO, INDUSTRIA, EQUIPAMIENTO URBANO VENDIBLE U OTROS USOS

Artículo 25.- Del Procedimiento de Adjudicación en Venta Directa a favor de particulares ocupantes de los lotes del Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec y Proyecto Especial Ciudad Pachacutec.



Para que proceda la venta directa a favor de personas naturales y jurídicas de derecho privado, la solicitud de venta deberá cumplir con las causales establecidas en el artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.

1.- La Jefatura del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec y Proyecto Especial Ciudad Pachacutec debe asegurar que la solicitud de venta directa cuente, además, con los requisitos exigidos por el Reglamento para cada caso, y la remitirá a la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial, para su aprobación.

El postulante tendrá 3 días hábiles, dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, que se computarán desde la fecha de notificación, para absolver las observaciones efectuadas. De no cumplir con hacerlo se considerara como no presentada su solicitud devolviéndosele los anexos que hubiere adjuntado.

Admitida a trámite la solicitud se le asignará un número de expediente para su tramitación, y se elevará ante la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial, unidad que solicitará la Tasación Comercial, y, autorización de venta directa del predio ante el Consejo Regional. Se le notificará al solicitante la admisión a trámite de su pedido.

2.- La Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial calificará los requisitos y el cumplimiento de los fines del perfil del Proyecto, y, podrá requerir del postulante la información que crea necesaria para la formación de criterio, otorgándole un plazo máximo de cinco (5) días hábiles para su cumplimiento, prorrogables por igual término.

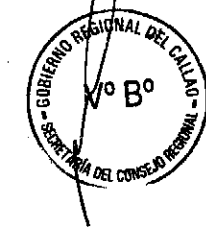
3.- Ante el incumplimiento de presentar la documentación requerida, o presentada en forma defectuosa, la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial, procederá a rechazar el pedido; sin perjuicio de declararse el abandono, de ser el caso. En cuyo caso procederá a impulsar la autorización del Consejo Regional la venta del lote por subasta pública.

4.- Si la Oficina de Gestión Patrimonial califica positivamente la solicitud, y aprueba la presentación del perfil de proyecto de inversión propuesto, ésta declarará apto al solicitante para la adjudicación del predio devolviendo el expediente a la Jefatura del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec y Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, para elevarlo a la Alta Dirección para la autorización de la venta directa por el Consejo Regional.

5.- Una vez admitida la solicitud de venta directa con el precio a valor comercial, y autorizada su venta por el Consejo Regional, el Comité Especial de Adjudicaciones designado para tal fin, procederá a publicar en el Diario Oficial el Peruano y en otro de mayor circulación de la Región, así como en la página web de la Entidad, observando las normas de la Directiva General N° 002-2011-GRC/GA-OGP, "Procedimiento para la venta de bienes inmuebles del dominio privado del Gobierno Regional del Callao", las causales previstas por el artículo 77.- y el procedimiento establecido por el artículo 78.- del Reglamento de la Ley N° 29151.

6.- El Comité Especial de Adjudicaciones, acompañando el recibo de pago extendido por la Oficina de Tesorería, elaborará la minuta correspondiente, entregándosela al adjudicatario para su elevación a Escritura Pública e inscripción registral.

7.- El adjudicatario proporcionará al Gobierno Regional del Callao una copia certificada de la Escritura Pública de adjudicación en venta directa con la constancia de inscripción en los Registros Públicos.



9.- Recibida la copia de la Escritura Pública, la Gerencia de Administración dispondrá la baja del predio adjudicado del margesí de propiedades del Gobierno Regional del Callao.

Artículo 26.- Del Instrumento Público para su Inscripción

Efectuada la cancelación del precio del predio adjudicado, acompañando el recibo de pago extendido por la Oficina de Tesorería el Comité Especial dispondrá la elaboración de la Minuta correspondiente, que será suscrita por el Gerente General Regional, y entregada al adjudicatario para su elevación a Escritura Pública y posterior inscripción.

CAPÍTULO II

DE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN DE LOTES A FAVOR DE ENTIDADES PUBLICAS

Artículo 27.- De la Adjudicación a título gratuito u oneroso de Lotes del Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec y Proyecto Especial Ciudad Pachacutec a favor de entidades públicas.

Estos, podrán ser adjudicados a título gratuito u oneroso solo a las entidades comprendidas en el artículo 8 de la Ley N° 29151.

Para tal efecto, la entidad interesada deberá presentar una solicitud dirigida a la Presidencia Regional, sustentando su pedido, como también la finalidad a la cual se va a destinar el lote respectivo. Asimismo, deberá estar acompañada de los requisitos establecidos en el artículo 15 del presente Reglamento, adecuando los documentos que presenten, si fuera el caso, al cumplimiento de los fines de los requisitos.

La solicitud y demás documentos que conformen el expediente técnico serán elevados con el correspondiente Informe Técnico Legal declarando apto al solicitante, ante el Consejo Regional para su autorización de adjudicación a título gratuito u oneroso de los predios solicitados.

Artículo 28.- De los Criterios de Evaluación

La Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial, tendrá en cuenta como criterios para declarar apto para la adjudicación de lo lotes solicitados: la cantidad de beneficiarios, la necesidad de implementar el proyecto en la zona de influencia, y la capacidad que demuestra la entidad para cumplir con los fines de su proyecto, entre otros aspectos. Para la valorización del predio podrá utilizarse la tasación a valor comercial o tasación reglamentaria, según sea el caso.

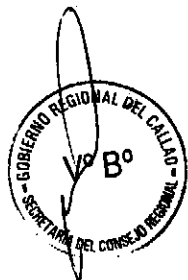
Artículo 29.- Del Instrumento Público para su Inscripción

En caso de que la Jefatura, luego de la calificación de los documentos presentados por la entidad interesada para la adjudicación de un predio, se pronuncie por la procedencia de la transferencia a título gratuito, ésta se hará al solo hecho de la autorización con el Acuerdo del Consejo Regional correspondiente, la que se entregará al adjudicatario para su inscripción registral.

TÍTULO IV

DE LOS ACTOS DE TRANSFERENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN

Artículo 30.- De la Transferencia de Aportes Reglamentarios



Los lotes destinados a educación (centros educativos), salud (centros de rehabilitación, postas médicas, centros de salud, etc.), y recreación pública (parques, losas deportivas, plazas, jardines y áreas de esparcimiento público), que forman parte de los aportes reglamentarios, serán transferidos por el Gobierno Regional del Callao a las entidades a las que correspondan. Para el efecto, la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial, a petición de la Jefatura del Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec y Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, propondrá a la Gerencia de Administración para que formalice su transferencia.

Asimismo, los aportes destinados a Parques Zonales en el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec y Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, serán transferidos a favor de la Municipalidad Provincial del Callao, siguiendo los mismos lineamientos del párrafo anterior, según corresponda.

Artículo 31.- De la Cesión en Uso de Lotes Destinados a Servicios Comunales a las Organizaciones Sociales de Base y Otros.

Los lotes destinados a servicios comunales como: Guarderías Infantiles, Local Cultural, Centro Cultural, Biblioteca, Salón Comunal, Local Comunal, u otros de uso o denominación similar; asimismo, Comedores Populares Autogestionarios, Clubes de Madres, Cocinas Familiares, Centros familiares, Centros Materno-Infantiles, Comités de Vaso de Leche, serán otorgados en cesión en uso a favor de aquellas organizaciones que tengan por finalidad desarrollar actividades de apoyo alimentario, o recreacional a favor la población. Las mismas que se encuentren acreditadas bajo la denominación de Organizaciones Sociales de Bases de cada Sector que conforman el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec y Proyecto Especial Ciudad Pachacutec.

La cesión en uso tendrá un plazo de duración de un (1) año, susceptible de renovación por un período similar.

Para tal efecto cada organización deberá cumplir con presentar los siguientes documentos:

- a) Copia de la documentación relativa a su personería legal
- b) Copia literal que contemple las facultades expresas del apoderado para suscribir este tipo de contrato.
- c) La descripción y sustentación del proyecto a implementar en dicho lote.

Artículo 32.- De las Servidumbres

En caso de necesidad comprobada, o de ser requerido por las empresas prestadoras de servicios de saneamiento, de áreas destinadas a vías o circulación, la Jefatura del Proyecto establecerá servidumbres en beneficio de tales personas jurídicas por hasta el plazo máximo que señal el Código Civil para tal fin. Para el efecto, el Jefe del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec y Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, solicitará a la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial formalice tales actos de administración.

Artículo 33.- Del derecho de superficie, usufructo, arrendamiento, afectación en uso, comodato y cesión de uso.

El derecho de superficie, usufructo, arrendamiento, afectación en uso, comodato y cesión de uso de áreas involucradas en el Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec y Proyecto Especial Ciudad Pachacutec se realizarán siguiendo el procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley Nº 29151, y serán admitidas por la Jefatura del Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec y Proyecto Especial



Ciudad Pachacutec, como encargado de los proyectos, y, formalizadas mediante Resolución Jefatural en lo que corresponda.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ÚNICA.- De la Facultad de la Jefatura para Valorar Documentos

La Jefatura del Proyecto podrá valorar en los procedimientos de adjudicación a título oneroso, los instrumentos que fueron otorgados por el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, o por otras dependencias del Gobierno Regional del Callao, a favor de los administrados del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec y Proyecto Especial Ciudad Pachacutec mediante los cuales se reconoce un derecho o se les otorga una calidad. En tal sentido, en mérito a ellos se podrá decidir la modalidad en la que se tramitará el pedido de adjudicación.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- De la Recaudación

El Gobierno Regional del Callao, a través de la Oficina de Tesorería, será el encargado de recaudar los recursos provenientes de las adjudicaciones a título oneroso efectuados en el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec y Proyecto Especial Ciudad Pachacutec.

Segunda.- Aplicación Supletoria

Para todo lo no dispuesto en el presente reglamento se aplicará de forma supletoria las disposiciones contenidas en la Directiva General N° 002-2011-GRC/GA-OGP, la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151 y su reglamento, la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, y las normas de derecho común.

