



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
GISELLA ERIKA VILLANUEVA OCHOA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: 203... Fecha: 24 NOV. 2022.

Resolución Gerencial General Regional N° **380** - 2022-Gobierno Regional del Callao-GGR

Callao, 24 NOV. 2022

VISTOS:

El Memorando N°002510-2022-GRC/GA, de fecha 27 de octubre de 2022, emitido por la Gerencia de Administración; el Memorando N°006281-2022-GRC/GRPPYAT, de fecha 08 de noviembre de 2022, emitido por la Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial; el Informe N°001405-2022-GRC/GGR-OGP, de fecha 14 de noviembre de 2022, emitido por la Oficina de Gestión Patrimonial; el Informe N°001472-2022-GRC/GAJ, de fecha 15 de noviembre de 2022, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 191° de la Constitución Política, concordante con lo dispuesto en el artículo 5° de la ley N°27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, establece que los Gobiernos Regionales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, el literal c), numeral 1, del artículo 10° de la Ley N°27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, dispone que es competencia exclusiva de los Gobiernos Regionales aprobar su organización interna;

Que, mediante Resolución Gerencial General Regional N°558-2016-GRC/GGR, de fecha 15 de diciembre de 2016, se resolvió aprobar la Directiva General N°001-2016-GRC/GA-OGP, denominada: "Procedimiento para la Venta de Bienes Inmuebles del Dominio Privado del Gobierno Regional del Callao" (VERSION N°04);

Que, el Artículo 9° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N°019-2019-VIVIENDA, de fecha 09 de julio de 2019, concordante con lo establecido en el artículo 12° del Reglamento de la Ley N°29151, aprobado por Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA, de fecha 09 de abril de 2021, señala que: "Los actos que realizan los Gobiernos Regionales respecto de los bienes de su propiedad, se rigen por las disposiciones de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, así como por el TUO de la Ley y el Reglamento, en lo que fuere aplicable (...);"

Que, el citado Reglamento de la Ley N°29151, regula en sus artículos 221° al 223° el procedimiento de compraventa directa de los predios de dominio privado estatal en el ámbito del Sistema Nacional de Bienes Estatales, como un mecanismo excepcional de disposición de la propiedad estatal sustentada en determinadas causales, reajustando las causales de colindancia, ejecución de proyectos de interés nacional o regional y posesión iniciadas antes del 25 de noviembre de 2010; asimismo, se precisan los requisitos que deben presentar los interesados por cada





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
 GISELLA ERIKA HUILLANUEVA OCHOA
 FEDATARIO ALTERNO
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
 Reg.: 2403... Fecha: 24 NOV. 2022

una de las causales; también resultan aplicables al procedimiento de compraventa directa las disposiciones comunes para los actos de disposición, previstos en los artículos 187° al 206° del referido Reglamento, que contienen reglas específicas del procedimiento, como el depósito de la garantía que debe ofrecer el solicitante de la compraventa, como respaldo de su interés de contratar;

Que, a través de la Resolución N°0002-2022/SBN, de fecha 05 de enero de 2022, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobó la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales"; norma que tiene por objetivo establecer disposiciones para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal por las causales legalmente establecidas, así como las atribuciones y responsabilidades de las unidades de organización de la SBN y de las demás entidades del SNBE; siendo dicha norma de alcance nacional;

Que, como consecuencia del marco jurídico antes mencionado, se tiene que la Directiva General N°001-2016-GRC/GA-OGP, denominada "Procedimiento para la venta de bienes inmuebles del dominio privado del Gobierno Regional del Callao" (VERSIÓN 04), aprobada mediante Resolución Gerencial General Regional N°558-2016-GRC/GGR, de fecha 15 de diciembre de 2016, se encuentra desfasada; por lo cual, corresponde dejar sin efecto la misma, al verificarse el desfase normativo con la norma nacional; por lo que, debe aprobarse una nueva directiva general que regule el procedimiento y disposiciones para la compraventa directa de predios de dominio privado de libre disponibilidad del Gobierno Regional del Callao, acorde con las normas vigentes sobre la materia; siguiendo para ello, las disposiciones establecidas en la Directiva General N°001-2019-GRC/GRPPAT/ORE, "Lineamientos para la elaboración, aprobación y actualización de directivas en el Gobierno Regional del Callao" (VERSIÓN 02), aprobada por Resolución Gerencial General Regional N°295-2019-Gobierno Regional del Callao-GGR, de fecha 12 de noviembre de 2019;

Que, mediante Informe N°481-2022-GRC/GGR-OGP, de fecha 16 de mayo de 2022, el Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial presentó ante la Gerencia de Administración, la propuesta de Directiva denominada: "Procedimiento y disposiciones para la compraventa directa de predios de dominio privado del Gobierno Regional del Callao"; con la finalidad de establecer el procedimiento y las disposiciones para la compraventa directa de predios de dominio privado de libre disponibilidad del Gobierno Regional del Callao; en el marco de las causales establecidas en el Reglamento de la Ley N°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA adjuntando para ello, el informe Técnico N°001-2022-GRC/GGR-OGP-UDI-KJSG-FAPG-MCMN-RCL, con el que sustenta la aprobación de dicha DIRECTIVA; solicitando opinión técnica respecto a las formas de pago contenidas en la propuesta de Directiva;

Que, con el proveído de fecha 20 de mayo de 2022, la Gerencia de Administración, remite el Informe N°0526-2022-GRC/GA-TESO, de la Oficina de Tesorería,





380

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

GISELLA ERIKA VILLANUEVA OCHOA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: 203 Fecha: 24 NOV. 2022

profesional de la referida Unidad procede a subsanar y reformular el proyecto de Directiva;

Que, con Memorando N° 006281-2022-GRC/GRPPYAT, de fecha 08 de noviembre de 2022 la Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial, deriva los actuados a la Gerencia de Asesoría Jurídica; adjuntando el Informe N° 000256-2022-GRC/ORYE, de fecha 07 de noviembre de 2022, del Jefe de la Oficina de Racionalización y Estadística, quién emite informe favorable y recomienda solicitar opinión a la Gerencia de Asesoría Jurídica para la prosecución del trámite correspondiente;

Que, a través del Informe N°001405-2022-GRC/GGR-OGP, de fecha 14 de noviembre de 2022, Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial remite la documentación a la Gerencia de Asesoría Jurídica, habiéndose subsanado la observaciones formuladas mediante Memorando N°001336-2022-GRC/GAJ, de fecha 10 de noviembre de 2022;

Que, con Informe N° 001472-2022-GRC-GAJ, de fecha 15 de noviembre de 2022, el Gerente de Asesoría Jurídica, emite informe favorable para la aprobación de la norma sub materia, y opina que la aprobación de la directiva es procedente, al cumplirse fielmente con la normativa y procedimientos acotados en dicho Informe, de conformidad con la opinión de la Gerencia Regional de Planeamiento Presupuesto y Acondicionamiento Territorial que ha informado que la estructura y contenido de la citada propuesta de Directiva General, cumple con los lineamientos establecidos en la Directiva General N°001-2019-GRC-GGR/GRPPYAT/ORE (Versión 02);

Que, en esa línea de razonamiento la Gerencia de Asesoría Jurídica concluye señalando que la directiva ha sido elaborada y cumple con observar la normatividad aplicable y recomienda se proceda a la suscripción de la presente Resolución Gerencial General Regional, aprobando la Directiva General "Procedimiento y disposiciones para la compraventa directa de predios de dominio privado, de libre disponibilidad del Gobierno Regional del Callao", documento que en Anexo adjunto forma parte de la misma, y deja sin efecto la Directiva General N°001-2016/GA-OGP: "Procedimiento para la Venta de Bienes Inmuebles del Dominio Privado del Gobierno Regional del Callao", aprobada mediante la Resolución Gerencial General Regional N°558-2016-GRC/GGR, de fecha 15 de diciembre de 2016;

Que, estando a lo expuesto, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, en el Texto Único Ordenado del Reglamento de Organización y Funciones – ROF del Gobierno Regional del Callao, aprobado mediante Ordenanza Regional N° 000001, de fecha 26 de enero de 2018 y sus modificatorias y, la Directiva General N°001-2019-GRC/GRPPAT/ORE "Lineamientos para la elaboración, aprobación y actualización de directivas en el Gobierno Regional del Callao" (VERSIÓN 02), aprobada mediante Resolución Gerencial General Regional N°295-2019-Gobierno Regional del Callao-GGR, de fecha 12 noviembre de 2019, contando con la visación de la Gerencia Regional de





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
 GISELLA ERIKA VILLANUEVA OCHOA
 FEDATARIO ALTERNO
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
 Reg.: 203 Fecha: 24 NOV. 2022

Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial, la Gerencia de Asesoría Jurídica, la Gerencia de Administración y la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR, la Directiva General “PROCEDIMIENTO Y DISPOSICIONES PARA LA COMPRAVENTA DIRECTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO, DE LIBRE DISPONIBILIDAD DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO” que en Anexo adjunto forma parte integrante de la presente Resolución Gerencial General Regional.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DEJAR SIN EFECTO, la Directiva General N°001-2016/GA-OGP “Procedimiento para la Venta de Bienes Inmuebles del Dominio Privado del Gobierno Regional del Callao” (VERSION N° 04), aprobada mediante la Resolución Gerencial General Regional N°558-2016-GRC/GGR, de fecha 15 de diciembre de 2016.

ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR que la Oficina de Trámite Documentario y Archivo asigne la numeración y la extensión correspondiente y cumpla con distribuir la presente Directiva a cada uno de los órganos, unidades orgánicas y ejecutoras para su conocimiento y cumplimiento.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que la Oficina de Tecnologías de la Información y Comunicaciones, realice la Publicación de la presente resolución en el portal institucional de la Entidad (www.regioncallao.gob.pe).

REGISTRESE Y COMUNIQUESE



GOBIERNO REGIONAL CALLAO
 M.G. MARÍA KRISTALY DEL TOYO RUALES
 Gerente General Regional



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

GISELLA ERIKA VILANUEVA OCHOA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: 205 Fecha: 24 NOV. 2022

PROCEDIMIENTO Y DISPOSICIONES PARA LA COMPRAVENTA DIRECTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

DIRECTIVA GENERAL N° 001 - 2022-GRC-GGR/OGP

FORMULADO POR: GERENCIA GENERAL REGIONAL / OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL

FECHA:

I. OBJETIVO

Establecer el procedimiento y disposiciones para la compraventa directa de predios de dominio privado de libre disponibilidad del Gobierno Regional del Callao, en el marco de las causales establecidas en el Reglamento de la Ley N°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento".



II. FINALIDAD

Optimizar el procedimiento y aplicar las normas legales vigentes sobre la materia, para la compraventa directa de predios de dominio privado de libre disponibilidad del Gobierno Regional del Callao, previa autorización del Consejo Regional.

III. BASE LEGAL

- 3.1. Constitución Política del Perú.
- 3.2. Ley N°26856, Declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido.
- 3.3. Ley N°27783, Ley de Bases de la Descentralización y sus modificatorias.
- 3.4. Ley N°27867, Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales y sus modificatorias.
- 3.5. Ley N°28411, Ley General del Sistema Nacional de Presupuesto y sus modificatorias.
- 3.6. Ley N°29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal.
- 3.7. Ley N°29752, Ley de Creación del Parque Industrial y de Servicios Pachacútec.
- 3.8. Ley N°31199, Ley de Gestión y Protección de los espacios públicos.
- 3.9. Decreto Legislativo N°295, que aprueba el Código Civil.
- 3.10. Ordenanza Regional N° 000001, que aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao.
- 3.11. Decreto Supremo N°004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- 3.12. Decreto Supremo N°019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.





- 3.13. Decreto Supremo N°017-93- JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.
- 3.14. Decreto Supremo N°050-2006-EF, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N°26856, que declara que las playas son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece la zona de dominio restringido.
- 3.15. Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 3.16. Decreto Regional N°004-2005- Región Callao-PR – Reglamento de Adjudicaciones a título oneroso de Lotes de vivienda del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec.
- 3.17. Decreto Regional N°000001, que aprueba el Nuevo Reglamento que regula el procedimiento unificado de adjudicación de lotes del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, y del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, destinados a comercio, industria, equipamiento urbano vendible u otros usos y transferencia de aportes reglamentarios
- 3.18. Resolución Ministerial N°172-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones.
- 3.19. Resolución N°0002-2022/SBN, que aprueba la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales".
- 3.20. Resolución Gerencial General Regional N°295-2019-Gobierno Regional del Callao-GGR, que aprueba la Directiva General, Lineamientos para la elaboración, aprobación y actualización de directivas en el Gobierno Regional del Callao Versión 2.
- 3.21. Resolución de la Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec N°002-2009-GRC/GA/JPECP, la cual aprobó para su inscripción en el registro de predios el plano de independización N°001-2009-GRC/GA/JPECP, autorizándose la individualización y creación de las áreas industrial I y II.



IV. ALCANCE

La presente Directiva es de alcance regional y comprende los predios de dominio privado de libre disponibilidad, situados en la jurisdicción de la Provincia Constitucional del Callao, siendo de aplicación por todos los órganos, unidades orgánicas y ejecutoras que conforman el Gobierno Regional del Callao.



V. NORMAS

5.1 Reconducción de la solicitud de compraventa directa a subasta pública

Cuando la solicitud de compraventa directa de un predio de dominio privado de libre disponibilidad de titularidad del Gobierno Regional del Callao, no se encuentre subsumida en las causales previstas en el artículo 222° del Reglamento o el procedimiento finalice sin aprobarse la compraventa directa por cualquier otro motivo, puede iniciarse un procedimiento de compraventa por subasta pública, el mismo que será impulsado de oficio.





001

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

GISELLA ERIKA WILLANUEVA OCHOA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: 203 Fecha: 24 NOV. 2022

5.2 Causales de Compraventa directa

La compraventa directa de predios de dominio privado de titularidad del Gobierno Regional del Callao, solamente procede ante las causales previstas en el artículo 222° del Reglamento y son las siguientes:

- 1. Colindancia sin acceso directo:** Cuando el predio no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.
- 2. Ejecución de un proyecto declarado de interés:** Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la Entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.
- 3. Posesión Consolidada:** Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado en su mayor parte, para los fines habitacionales, comerciales e industriales, y el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión antes del 25 de noviembre del 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N°29618; asimismo, si no se encuentra comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades. En la presente causal, la delimitación debe permitir la identificación física del predio.
- 4. Otros supuestos de posesión:** Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos de quien ejerce posesión y el solicitante cuente con documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre del 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N°29618. En la presente causal, la delimitación con obra civil de carácter permanente es aquella ejecutada con material de concreto o albañilería armada, palos y púas, cerco vivo, pirca, madera, caña brava, u otros materiales propios de la zona; pudiendo, de ser el caso, complementarse con elementos geográficos del entorno del predio.

Para la evaluación de las causales de compraventa directa por posesión, previstas en los incisos 3 y 4, la antigüedad de la posesión se acredita con los documentos que ofrezca el solicitante en calidad de prueba; asimismo, este deberá encontrarse en posesión a la fecha de presentación de la solicitud; lo cual se comprueba en la inspección técnica efectuada en el procedimiento.

Se aplican las reglas de presunción de continuidad de la posesión y de suma de plazos posesorios, previstas en los artículos 915° y 898° del Código Civil.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
GISELLA ERIKA VILLANUEVA OCHOA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: Fecha: 24 NOV. 2022

001



Los documentos que acrediten la antigüedad de la posesión deben guardar correspondencia con el predio materia de solicitud. La discrepancia entre el área indicada en los documentos con el área real solicitada en venta, no invalida los efectos probatorios de tal documentación, siempre que de los demás datos se desprenda que corresponde al predio solicitado en venta.

5. **Predio con dimensión menor al lote normativo:** Cuando la dimensión de la totalidad del predio de titularidad del Gobierno Regional del Callao, sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios(as) colindantes.



5.3 Unidad de organización competente para el trámite de la compraventa directa

El procedimiento de compraventa directa es tramitado por la Oficina de Gestión Patrimonial.

5.4 Libre disponibilidad de un predio

Se consideran predios de libre disponibilidad, aquellos de dominio privado que no tengan impedimento legal o judicial para su venta.

Para determinar la libre disponibilidad del predio, se toma en consideración su ubicación, naturaleza jurídica y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio; para tal efecto, se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zona de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba la venta directa.



5.5 Hechos que no limitan la aprobación de la venta directa

No limitan la aprobación de venta directa las siguientes circunstancias, siempre que sean puestas en conocimiento del solicitante, antes de autorizarse la venta directa; lo cual debe constar en el Acuerdo de Consejo que autoriza dicho acto y en la respectiva minuta:

1. La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios.
2. En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente, en caso se verifique algunos de los siguientes supuestos:
 - i) Existe medida cautelar de no innovar.
 - ii) Se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; o
 - iii) En el procedimiento de compraventa directa, surja una cuestión contenciosa que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, en cuyo caso se suspende el procedimiento a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio, de conformidad con el artículo 13° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobada por Decreto Supremo N°017-93-JUS.





001

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
GISELLA ERIKA VILLANUEVA OCHOA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: 223 Fecha: 24 NOV. 2022

3. Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio de titularidad del Gobierno Regional del Callao tenga mayor antigüedad.
4. La existencia de ocupantes sobre el predio de titularidad del Gobierno Regional del Callao.

5.6 Potestad de denegar la compraventa directa

El cumplimiento de los requisitos previstos y la acreditación de las causales de compraventa directa, no obliga a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada la solicitud por razones de interés público o del Estado, conforme a lo dispuesto en el artículo 96° de "El Reglamento".

5.7 Compraventa de cuotas ideales

La compraventa de cuotas ideales sobre predios de dominio privado de titularidad del Gobierno Regional del Callao se efectúa conforme a las reglas de la copropiedad previstas en el Código Civil, aplicándose el procedimiento de compraventa directa regulado en el Reglamento y la presente Directiva, en lo que corresponda.

5.8 Venta Ad Corpus

Toda venta de inmuebles, se realizará ad corpus, conforme a lo previsto por el artículo 1577° del Código Civil. No será admitido ningún ajuste de valor por causa de desconocimiento de información o estado del inmueble, o por cualquier otra circunstancia.

5.9 Transcurso de los plazos

Los plazos previstos en la presente Directiva señalados por días, se entienden que son días hábiles, y se computarán de acuerdo a lo previsto en el Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General.

VI. MECANICA OPERATIVA

6.1 Presentación de la solicitud y requisitos generales

Para el procedimiento de compraventa directa, el solicitante debe formular su solicitud, con los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al Gobernador Regional, en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio, número de DNI y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica a quien representa, así como fecha y firma.
2. Debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación del predio, área, número de partida registral del predio, la causal a la que se acoge, uso, actividad o finalidad a la que se destinará el predio.
3. Si el solicitante o su representante es extranjero, acompañará la copia del pasaporte o carné de extranjería.
4. Si el predio colinda con un río, laguna u otra fuente de agua, se acompañará el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua





(ANA) que defina la faja marginal del cuerpo de agua.

5. Si la solicitud está referida a un predio que encontrándose inscrito, no cuenta con plano perimétrico – ubicación, se adjuntará lo siguiente:
 - Plano perimétrico – ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georreferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero (a) arquitecto (a) o geógrafo (a) habilitado (a), adjuntando también el soporte digital bajo formato CAD o GIS editable.
 - Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible; asimismo, deberá indicarse la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero (a) o arquitecto(a) habilitado(a).
6. La declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Gobierno Regional del Callao.
7. Si el predio colinda con la zona de playa protegida y el Gobierno Regional del Callao, no cuenta con la información sobre la LAM, se acompaña la resolución emitida por la DICAPI, que aprueba la LAM.



6.2 Requisitos para la acreditación de las causales

Adicionalmente a los requisitos generales previstos en el numeral anterior, la solicitud debe acompañar los siguientes requisitos de acuerdo a la causal de compraventa directa invocada:

1. Causal de colindancia sin acceso directo:

Copia de instrumento público o documento de fecha cierta, mediante el cual se acredite que el inmueble de propiedad del solicitante, colinda con el predio de titularidad del Gobierno Regional del Callao que pretende comprar.

2. Causal de ejecución de un proyecto de interés:

- **En el caso de proyectos de interés nacional:** Copia de la resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declare el proyecto de interés nacional, emitido por autoridad competente del Sector o la Entidad que corresponda.
- **En el caso de proyecto de interés regional:** Copia del Acuerdo de Consejo, resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declare el proyecto de interés regional, emitido por la autoridad regional competente.

La declaración, de ser el caso complementado por sus anexos antecedentes, debe indicar la ubicación y el área del predio necesario para desarrollar el proyecto, así como el plazo de ejecución.

3. Causales de posesión:

- a) Instrumento privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante, antes del 25 de noviembre





001

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
GISELLA ERIKA VILLANUEVA OCHOA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: 2022 Fecha: 24 NOV 2022

del 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N°29618.

- b) Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- c) Cualquier otro instrumento emitido por Entidad Pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio a favor del solicitante o de sus predecesores, emitido antes del 25 de noviembre del 2010.
- d) Cuando el predio sea requerido para fines comerciales, e industriales, deberá adjuntar el respectivo perfil de inversión, el mismo que debe contener como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento.
- e) Cuando se trate de una persona jurídica con fines de habitacionales, adicionalmente para acreditar la extensión del área ocupada, deberá presentar el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica.
- f) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU O PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.



4. Causal con dimensión menor al lote normativo:

Instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio de titularidad del Gobierno Regional del Callao, y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías Vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.

6.3 Etapas del procedimiento

El Procedimiento de compraventa directa tiene las etapas siguientes:

1. Evaluación formal de la solicitud.
2. Inspección del predio.
3. Verificación de la libre disponibilidad del predio.
4. Calificación sustantiva de la solicitud.
5. Conocimiento y conformidad para prosecución del procedimiento, por parte de la Gobernación Regional.
6. Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud.
7. Saneamiento, de ser el caso.
8. Tasación.
9. Publicidad del procedimiento.
10. Mejora del precio.
11. Informe técnico legal.
12. Elevación del expediente administrativo a la Gerencia General Regional y posterior remisión al Consejo Regional.
13. Autorización de venta por parte del Consejo Regional.





14. Resolución.
15. Pago del precio.
16. Minuta.
17. Entrega del predio.
18. Inscripción registral.
19. Actualización del SINABIP y margesí institucional.

6.4 Evaluación formal de la solicitud

La Oficina de Gestión Patrimonial evaluará la solicitud presentada y de corresponder solicitará la aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requerirá documentación complementaria; asimismo, verificará si cumple los requisitos exigidos, formulando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.



La Oficina de Gestión Patrimonial requerirá la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, que podrán ser prorrogados por única vez por el mismo plazo a petición del solicitante, antes de su vencimiento. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, se emitirá la resolución que declara la inadmisibilidad de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

De cumplirse con la presentación de los requisitos establecidos en el numeral 6.1 con la indicación de la causal y las formalidades requeridas, se emitirá informe favorable otorgando viabilidad para proceder con la respectiva inspección técnica.

6.5 Inspección del predio

La Oficina de Gestión Patrimonial efectuará la inspección del predio, a efectos de verificar su estado físico, las edificaciones y demás características físicas relevantes e indicará y verificará la existencia de poseedores; asimismo, de corresponder, efectuará el levantamiento catastral para obtener la exacta ubicación, área y linderos del predio y la monumentación de hitos, criterios que serán recogidos en la ficha técnica, de acuerdo al ANEXO 2 de la presente directiva.



Los aspectos técnicos a considerar son los siguientes:

- ✓ Ubicación.
- ✓ Partida registral.
- ✓ Área.
- ✓ Área inspeccionada si es una parte del predio.
- ✓ Identificación del CUS.
- ✓ Accesibilidad.
- ✓ Características topográficas del predio.
- ✓ Características del entorno (eriazos, urbano, en consolidación).
- ✓ En el caso de predios ribereños al mar, se deberá indicar si existe continuidad geográfica, según la Ley N°26856, Ley que Declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido.
- ✓ Descripción de las edificaciones que se encuentren en el predio.
- ✓ Descripción de la ocupación o actividades, indicándose porcentajes de ocupación, en relación a la totalidad del predio.
- ✓ Descripción de la delimitación o cercado del predio, indicando porcentajes





001

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
GISELLA ERIKA VILLANUEVA OCHOA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: 203 Fecha: 24 NOV. 2022

- en relación a la totalidad del perímetro.
- ✓ Uso que se le viene dando al predio.
 - ✓ Indicación de numeración (si es urbano) y contraste con documentación remitida, indicación de servicios y número de suministros, etc.
 - ✓ Indicación de otras situaciones encontradas en campo, zona arqueológica, áreas naturales protegidas, servidumbres de paso de líneas eléctricas de alta tensión, zonas de riesgo, etc., de existir.
 - ✓ Adicionalmente, se verificará si el solicitante cumple con la causal de compraventa directa invocada.

6.6 Verificación de la libre disponibilidad del predio

Para evaluar la libre disponibilidad del predio; además, de considerar los hechos que no limitan la aprobación de la venta directa, se tendrá en consideración que el predio no se ubique sobre dominio público, zona arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u otra situación que restrinja o prohíba la venta.

Para este efecto, si la Oficina de Gestión Patrimonial no contara con la información señalada en el párrafo precedente, la solicitará a la entidad competente, procediéndose a suspender el plazo del procedimiento de compraventa directa. Al vencimiento del plazo, de no cumplirse con la remisión de la información solicitada, se formulará la calificación sustantiva de la solicitud, en base a la información con la que se cuente a dicha fecha.

En caso de que parte del predio no sea de libre disponibilidad, se comunicará al solicitante para que dentro del plazo de diez (10) días hábiles, reformule su pedido y reduzca el área solicitada a fin de excluir el área superpuesta. Si el solicitante no accede al replanteo del área, se emitirá resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

6.7 Calificación sustantiva de la solicitud

Luego de la evaluación formal de la solicitud y de la inspección técnica, la Oficina de Gestión Patrimonial procederá a evaluar la libre disponibilidad, su naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluirá la información obtenida en la inspección del predio.

Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el numeral 6.5, la Oficina de Gestión Patrimonial emitirá la resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

La calificación favorable de la solicitud de compraventa directa debe constar en un informe adjuntando además el análisis costo beneficio, conforme al Anexo N°3.

6.8 Conformidad del Gobernador Regional

La Oficina de Gestión Patrimonial elevará el informe con la calificación sustantiva de la solicitud a la Gerencia General Regional, quien a su vez lo elevará a la



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

GISELLA ERIKA VILLANUEVA OCHOA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: 203 Fecha: 24 NOV. 2022



001

Gobernación Regional, a fin de hacer de su conocimiento y con su conformidad se continúe con el procedimiento.

En caso de no darse la conformidad por el Gobernador Regional, la Oficina de Gestión Patrimonial, en el plazo de diez (10) días hábiles, dará por concluido el procedimiento de compraventa directa, notificando la decisión al solicitante.

6.9 Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud

La Oficina de Gestión Patrimonial requerirá al solicitante, para continuar con la tramitación del procedimiento, el depósito de una garantía que respalde su interés en la venta directa solicitada, por un monto no mayor a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), el cual será determinado por la entidad en función del área, ubicación y potencialidades de uso del predio.

La garantía será depositada en la Oficina de Tesorería del Gobierno Regional del Callao, dentro del plazo de diez (10) días hábiles de notificado el requerimiento; vencido el citado plazo, sin haberse efectuado el depósito de la garantía, se emitirá la resolución que declara el abandono y conclusión del procedimiento.

En caso de que se apruebe la venta directa y se suscriba la respectiva minuta, la garantía de respaldo es imputada como parte de la contraprestación.

En caso de que el solicitante se desista del procedimiento, no acepte el valor de la contraprestación determinada o incurra en algún supuesto de abandono, el monto depositado como garantía de respaldo se considera como una penalidad a favor del Gobierno Regional del Callao.

6.10 Saneamiento

En caso de que el predio solicitado en venta, forme parte de un área de mayor extensión, deberá sanearse a través de la independización, siempre y cuando sea pasible de compra venta, acción que podrá efectuarse en el mismo procedimiento de compraventa directa.

6.11 Tasación

6.11.1 Cálculo del valor

La tasación de los predios objeto del procedimiento de compraventa directa será efectuada a valor comercial, conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial N°172-2016- VIVIENDA y modificatorias o norma que lo sustituya.

La tasación del predio comprende el terreno como las edificaciones existentes, obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, salvo que el solicitante demuestre que estas han sido efectuadas por los anteriores poseedores; no opera dicha excepción cuando existe sentencia con calidad de cosa juzgada, laudo arbitral o resolución administrativa firme en contra de los poseedores o sus predecesores.

La titularidad de las construcciones podrá ser acreditada por el solicitante con el contrato de obra, declaración jurada con firma legalizada ante Notario





001

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
GISELLA ERIKA VILLANUEVA OCHOA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.:.....2023... Fecha: 24 NOV. 2022

Público o cualquier documento público o privado que permita concluir que la edificación ha sido efectuada por los poseedores o sus predecesores.

6.11.2 Encargo de la tasación

La tasación es efectuada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o, por una persona jurídica privada especializada en tasaciones con reconocida y acreditada experiencia en el rubro de tasaciones comerciales mayor a dos (2) años y que cuente además con profesionales especializados, contratación que estará a cargo de la Oficina de Logística; para tal efecto, la Oficina de Gestión Patrimonial, como área usuaria, formulará los términos de referencia, remitiendo la documentación a la Oficina de Logística, a efectos de que realice la contratación del organismo o empresa que efectuará la tasación. Dicho procedimiento, observará la normativa especializada en materia de contrataciones, así como la normativa interna sobre la materia.

6.11.3 Vigencia de la tasación y su actualización

La tasación tendrá una vigencia de ocho (8) meses a partir de su elaboración. Si transcurre dicho plazo antes de la emisión del Acuerdo de Consejo que autoriza la venta directa, se deberá solicitar la actualización de la tasación, la que tendrá vigencia por el mismo plazo.

6.11.4 Cancelación del servicio de la tasación

Los gastos por concepto del servicio de tasación y/o actualización de la tasación, serán asumidos íntegramente por el solicitante; el monto por dicho concepto será comunicado a este por la Oficina de Gestión Patrimonial, el cual deberá ser depositado en la Oficina de Tesorería del Gobierno Regional del Callao, dentro de los diez (10) días hábiles de recibida la comunicación; caso contrario, se dará por concluido el procedimiento de compraventa directa, precisándose que todos esos actos deberán ser coordinados con la Oficina de Logística.

El solicitante deberá poner en conocimiento del pago efectuado, a la Oficina de Gestión Patrimonial, para la continuación del trámite.

El pago del servicio de tasación y/o la actualización de la tasación, no obliga ni condiciona a otorgar la conformidad de la tasación, por parte de la Oficina de Gestión Patrimonial.

6.11.5 Trámite del servicio de tasación

La Entidad o empresa, encargada de la tasación presentará un informe de tasación comercial y el estudio de mercado con la debida fundamentación de su utilización en la tasación efectuada.

La Oficina de Gestión Patrimonial, efectuará la respectiva evaluación y; de ser el caso, otorgará conformidad al procedimiento y al estudio de mercado. En caso identifique la existencia de algún error material, ambigüedad o falta de claridad, requerirá la aclaración y/o rectificación a la Entidad o empresa que efectuó la tasación.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

GISELLA ERIKA YILLANUEVA OCHOA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: Fecha: 24 NOV. 2022

001



Si el tasador mantiene su criterio y no logra subsanar las observaciones efectuadas por el profesional de la entidad, la Oficina de Gestión Patrimonial requerirá la contratación de una nueva tasación, conforme a lo establecido en el numeral 6.11.2 de la presente directiva.

La conformidad de la tasación será otorgada mediante un Informe firmado por el profesional ingeniero(a) o arquitecto(a) que interviene en el procedimiento y visado por el responsable de la Oficina de Gestión Patrimonial, el indicado Informe será acompañado por los Formatos de Resumen de Tasación que se aprueban como Anexos N°4, 5 y 6 de la presente Directiva, según corresponda a la naturaleza del predio.

6.11.6 Notificación de la tasación

La Oficina de Gestión Patrimonial pondrá en conocimiento del solicitante la tasación, otorgándole un plazo de cinco (05) días hábiles para que formule su aceptación. Vencido dicho plazo sin que formule negativa expresa, se considera que es aceptada, prosiguiendo la entidad con el trámite. No procede impugnación al valor comercial fijado, pudiendo el solicitante únicamente, requerir aclaración o corrección de errores materiales.

En caso que el administrado no se encuentre conforme con el pago de la tasación, se declarará concluido el procedimiento.

6.12 Publicidad del procedimiento

Al notificarse la tasación al solicitante, también se le remitirá la esquila de un aviso con los principales datos del procedimiento, incluyendo como mínimo: la indicación de que se trata de un procedimiento de compraventa directa, el nombre del solicitante, la ubicación y área del predio, el valor de tasación, el CUS, la partida registral y; de ser el caso, la zonificación, cargas y gravámenes.

El aviso será publicado por única vez en el diario oficial El Peruano y en otro de mayor circulación de la región, así como en el Portal Institucional del Gobierno Regional del Callao, este último será efectuado por la Oficina de Tecnologías de la Información y Comunicaciones, a solicitud de la Oficina de Gestión Patrimonial.

El aviso de publicación deberá ser ingresado ante las respectivas empresas editoras en el plazo de cinco (05) días hábiles, contados a partir del día siguiente de haber recibido la comunicación; en caso contrario, se dará por concluido el procedimiento. La prórroga del plazo antes señalado procederá por única vez y por igual término, a petición del solicitante y siempre que existan razones justificadas. El costo por el servicio de publicación es asumido íntegramente por el solicitante.

El solicitante deberá presentar el recorte de las publicaciones efectuadas en los diarios o indicar la fecha de publicación.

6.12.1 Oposición

Los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de compraventa, podrán formular su oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de diez (10) días





001

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
GISELLA ERIKA VILLANUEVA OCHOA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: 203... Fecha: 24 NOV. 2022

hábiles de efectuada la publicación en el diario que corresponda.

En caso de que se presentara oposición y fuera necesario algún descargo por parte del solicitante en la compraventa directa del predio, la oposición será puesta en su conocimiento, requiriéndole su descargo en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles. Con el descargo o sin él, la oposición será evaluada y resuelta por la Oficina de Gestión Patrimonial; de ser fundada, se declarará como tal, disponiéndose la conclusión del procedimiento de compraventa directa y, de ser infundada, se suspenderá el procedimiento hasta la emisión del pronunciamiento de segunda instancia, de ser el caso; según corresponda.

6.13 Mejora del precio

Podrán presentar una propuesta de compraventa, mejorando el valor de compraventa y adjuntando una carta fianza de fiel cumplimiento de oferta por el diez por ciento (10%) de dicho valor, dentro del plazo de diez (10) días hábiles de efectuada la publicación, las siguientes personas:

1. Cualquiera de los propietarios colindantes al predio de titularidad del Gobierno Regional del Callao, en los supuestos de compraventa directa por la causal de colindancia.
2. Cualquier interesado en el supuesto de compraventa directa por la causal de otros supuestos de posesión.

La Oficina de Gestión Patrimonial, remitirá la carta fianza de fiel cumplimiento de oferta, a la Gerencia de Administración, para su custodia, administración, control, y, de ser el caso su ejecución. Dicho procedimiento, observará la normativa especializada en materia de contrataciones, así como la normativa interna sobre la materia.

6.13.1 Traslado de la mejora del precio

Evaluada la propuesta del tercero, esta será comunicada al solicitante de la compraventa directa, a efectos de que pueda igualarla o mejorarla, en un plazo máximo de diez (10) días hábiles; lo que, de ocurrir, produce la conclusión de la etapa de fijación del precio de compraventa directa a su favor.

En caso de que el solicitante no iguale o mejore la propuesta del tercero o formule su desistimiento del procedimiento de compraventa directa, dicho procedimiento continuará con el tercero que mejoró la oferta, situación que será comunicada a ambos.

6.14 Informe Técnico Legal

El procedimiento de compraventa directa deberá estar sustentado por la Oficina de Gestión Patrimonial, mediante la emisión de un informe técnico legal, en el cual se indican los hechos y la norma legal aplicable, la fundamentación de la causal de venta aplicable al caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos para el procedimiento de compraventa directa, y se analizará la legalidad del acto y el beneficio económico y/o social para el Gobierno Regional del Callao, de acuerdo con la finalidad asignada.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

.....
GISELLA ERIKA VILLANUEVA OCHOA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: Fecha: 24 NOV. 2022



Dicho informe debe ser elaborado y suscrito por los profesionales responsables del procedimiento, certificados por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN y visado por el Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial.

6.15 Elevación del expediente a la Gerencia General Regional

El informe sustentatorio de la venta directa y sus respectivos actuados, serán remitidos a la Gerencia General Regional, quien conforme a sus atribuciones remitirá la documentación al Consejo Regional del Gobierno Regional del Callao, solicitando la autorización de dicha venta directa, excepcional.

6.16 Autorización de la Venta Directa

El Consejo Regional del Gobierno Regional del Callao, emitirá conforme a sus prerrogativas, el correspondiente Acuerdo de Consejo autorizando la venta directa.

El Acuerdo de Consejo Regional del Gobierno Regional del Callao, contendrá la normatividad, identificación del predio materia de venta, el precio de venta, partida electrónica, CUS, identificación de la persona natural o jurídica solicitante, como ubicación del predio y otros aspectos relevantes que se considere necesario.

Para la venta directa, sustentada en la causal de ejecución de un proyecto de interés regional o nacional, el Acuerdo de Consejo deberá contener; además, la finalidad para la cual se adjudica el predio y el plazo de ejecución del proyecto empresarial, bajo sanción de reversión de dominio, sin la obligación de reembolso alguno respecto del pago del precio de venta del predio adjudicado.

6.17 Resolución

El Gobernador Regional emite y suscribe la Resolución Ejecutiva Regional que aprueba la compraventa directa, en el plazo de cinco (05) días hábiles. La resolución debe indicar el valor de venta, plazo y forma de pago, así como otras obligaciones que correspondan.

En caso la venta directa sea efectuada para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, en la resolución que aprueba la compraventa se debe precisar la finalidad para la cual se adjudica el predio y el plazo para que se ejecute la obra requerida, bajo sanción de reversión del dominio a favor del Gobierno Regional del Callao, en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones, sin reembolso alguno por el pago del predio o las edificaciones efectuadas.

6.18 Notificación

La Oficina de Gestión Patrimonial notificará al administrado de acuerdo a lo previsto en el Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General.





001

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
GISELLA ERIKA VILLANUEVA OCHOA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: 205 Fecha: 24 NOV. 2022

6.19 Plazo y formas de pago del precio y otorgamiento de Minuta

6.19.1 Pago íntegro del precio

El pago de la compraventa directa será cancelado de forma íntegra dentro de los quince (15) días hábiles de notificado el Acuerdo de Consejo que autoriza la venta directa excepcional, el solicitante deberá presentar un cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente del Gobierno Regional del Callao. En caso de haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realice el solicitante deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a este, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

De haberse cumplido con lo señalado precedentemente, la Oficina de Gestión Patrimonial elaborará en el plazo de cinco (05) días hábiles, la minuta de compraventa directa, la misma que será suscrita por el comprador y con todo lo actuado, se remitirá a la Gerencia General Regional, quien por delegación de facultades suscribirá la misma.

El Otorgamiento de Escritura Pública es de responsabilidad del comprador, quien deberá asumir los pagos de Derecho de Alcabala, ante la Municipalidad Provincial del Callao, el mismo que tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para cumplir con dicho impuesto tributario municipal.

Los gastos notariales y registrales, serán a cargo del comprador, inclusive el pago por testimonio que será entregado al Gobierno Regional del Callao.

6.19.2 Pago en armadas

En los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, por excepción y en el caso de que el predio adjudicado constituya la única propiedad del comprador en la jurisdicción de la Provincia Constitucional del Callao, aquel puede solicitar que el precio de venta sea pagado en armadas en un plazo no mayor a tres (3) años, con aplicación de intereses, según la Tasa Activa en Moneda Nacional - TAMN promedio, publicada por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones - SBS, en la fecha de adjudicación del predio. Dicha solicitud puede ser presentada hasta antes de la emisión del Acuerdo de Consejo.

6.19.3 Hipoteca legal

En el supuesto de pago en armadas, conforme a lo establecido en el inciso 1 del artículo 1118° del Código Civil, se entiende constituida una hipoteca legal sobre el predio de titularidad del Gobierno Regional del Callao, la misma que es inscrita de oficio por el Registrador en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, simultáneamente con la Minuta de compraventa directa.

6.19.4 Incumplimiento del pago de la contraprestación

En caso de que el comprador no pague la contraprestación en los plazos



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

.....
GISELLA ERIKA VILLANUEVA OCHOA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: Fecha: 24 NOV. 2022



indicados en las condiciones de venta establecidas en el Acuerdo de Consejo, se aplicará la penalidad y los intereses legales que se establezcan en el mismo, hasta un plazo adicional máximo de treinta (30) días hábiles.

Vencido el plazo sin que el comprador haya cumplido con efectuar el pago íntegro de la venta o haya incumplido con el pago de 3 cuotas de amortización, el Gobierno Regional del Callao procederá a emitir resolución administrativa declarando, según sea el caso, la caducidad del proceso contractual, disponiendo la conclusión del procedimiento o la resolución del contrato y consecuentemente la devolución del predio en el plazo máximo de diez (10) días hábiles.

En caso de que la resolución de venta se hubiera aprobado a favor del tercero que mejoró la oferta, y este incumpliera el pago de la contraprestación en el plazo previsto en el numeral 6.19.1, se dispondrá la ejecución de la carta fianza de fiel cumplimiento, emitida por una entidad financiera o bancaria, por concepto de indemnización a favor del Gobierno Regional del Callao.

Finalmente, todos los actuados contenidos en el expediente administrativo de compraventa directa serán devueltos a la Oficina de Gestión Patrimonial, a fin de que conforme a sus funciones proceda a actualizar el margesí.

6.20 La Minuta

Luego de cancelado el monto total del valor de venta o en caso se adelante el pago de la primera armada, a que se refiere el punto 6.19.2, el jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial elaborará la correspondiente Minuta de compraventa, la cual será remitida a la Gerencia General Regional, quien por delegación de facultades suscribirá la misma.

La Minuta debe ser elevada a escritura pública e inscrito en el Registro de Predio, lo cual es gestionado por el/la comprador(a). Los gastos notariales y registrales, en todos los casos son asumidos por el/la comprador(a), inclusive copia del testimonio a favor del Gobierno Regional del Callao.

Si se ha autorizado el pago del precio en armadas, el contrato contempla el cronograma de pago, el número y monto de las cuotas, las penalidades, los intereses y demás detalles que correspondan.

6.21 Entrega del predio

La entrega del predio materia de venta directa consta en acta debidamente suscrita por el jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial y el comprador.

El acta contiene la expresa identificación del predio, debiendo precisar la ubicación geográfica indicando coordenadas UTM, área, perímetro y linderos, estado de conservación, finalidad a la que será destinado; asimismo, de corresponder, la monumentación de hitos, entre otros.





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

.....
GISELLA ERIKA VILLANUEVA OCHOA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.:..... Fecha:.....

24 NOV. 2022

6.22 Inscripción registral

Las inscripciones ante el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se realizarán, mediante la presentación del respectivo instrumento público. Los gastos notariales y registrales, serán a cargo del comprador(a).

6.23 Actualización del SINABIP y margesí institucional

La Oficina de Gestión Patrimonial, en el plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir de la suscripción de la minuta, registra el acto de compraventa directa en el SINABIP.



VII. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

7.1 Aplicación supletoria de normas

En aquellos casos en los que no se hubiera previsto alguna situación, se aplicarán supletoriamente las disposiciones legales establecidas en el Texto Único Ordenado de la Ley N°29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA y demás directivas emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

7.2 De los predios ubicados en la zona de Parque Industrial

Los predios ubicados en la zona del Parque Industrial se rigen por las disposiciones establecidas en la Ley 29752 – Ley de Creación de Parque Industrial y de Servicios Pachacútec y demás Normas Conexas; precítese que constituyen áreas destinadas al desarrollo de las actividades que realizan las micro y pequeñas empresas del Parque Industrial y servicios Pachacútec, las denominadas Área Industrial I y Área Industrial II, establecidas por Resolución de la Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec N°002-2009-GRC/GA/JPECP, de fecha 28 de enero de 2009.

7.3 Del proyecto Especial Ciudad Pachacútec

Los predios destinados al uso vivienda, ubicados en el área remanente y en la etapa de Consolidación I, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, se rigen por las disposiciones establecidas en el Decreto Regional N°004-2005- Región Callao-PR – Reglamento de Adjudicaciones a título oneroso de Lotes de vivienda del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec.

VIII. DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente directiva, se adecuarán en el estado en que se encuentren al contenido de la presente.

IX. RESPONSABILIDADES

La Oficina de Gestión Patrimonial, es responsable de velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente directiva, en lo que le corresponda y de acuerdo a su competencia.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
GISELLA ERIKA VILLANUEVA OCHOA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: Fecha: 24 NOV. 2022



ANEXOS:

Forman parte de la presente Directiva los anexos que a continuación se indican:

1. Glosario de Términos.
2. Formato de Ficha Técnica.
3. Formato de Análisis Costo – Beneficio estimado para trámite de compraventa directa por causal.
4. Formato de Resumen de Tasación Comercial de Terreno Urbano.
5. Formato de Resumen de Tasación Comercial de Terreno Eriazo.
6. Formato de Resumen de Tasación Comercial de Terreno rústico en Zona de Expansión Urbana.





001

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

.....
GISELLA ERIKA VILLANUEVA OCHOA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.:..... Fecha: 24 NOV. 2022

ANEXO N° 01

GLOSARIO DE TÉRMINOS

- 1. Bienes de Dominio Privado:** Aquellos bienes estatales que no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público y respecto de los cuales el Estado o alguna Entidad estatal ejercen, dentro de los límites que establece la legislación vigente, el derecho de propiedad con todos sus atributos.

Base legal: Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151 (art. 3, num.3.3).

- 2. Calificación Sustantiva:** Etapa procedimental en la que se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado, su libre disponibilidad, su naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

Base legal: Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151 (art. 190).

- 3. Compra Venta:** Contrato a través de cual, el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero. La venta de bienes del dominio privado del Estado se realiza a valor comercial, mediante subasta pública y excepcionalmente por venta directa.

Base legal: Código Civil (art.1529); Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151 (art. 218).

- 4. Escritura Pública:** Escritura Pública es todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos.

Base legal: Decreto Legislativo N°1049 (art. 51).

- 5. Evaluación Formal:** Etapa procedimental en la que se evalúa la solicitud presentada y se verifica si se cumplen los requisitos exigidos.

Base legal: Directiva N°DIR-00002-2022/SBN, Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales (art. 6, numeral 6.4).

- 6. Habilitación urbana:** Es el proceso de cambio de uso de la tierra para fines urbanos, que requiere la ejecución de diversas obras de infraestructura urbana y que se encuentra regulado por normas específicas.

Fuente: https://www.sbn.gob.pe/documentos_web/Glosario/glosario_terminos_frecuentes.pdf

- 7. Inspección técnica:** Etapa procedimental en la que se verifica el estado físico, las edificaciones y demás características físicas relevantes e identifica y verifica la existencia de poseedores.

Base legal: Directiva N°DIR-00002-2022/SBN, Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales (art. 6, numeral 6.5).

- 8. Organismo Público Especializado:** Es la Entidad jurídica pública especializada en la materia con reconocida y acreditada experiencia en valorizaciones de bienes inmuebles.

Fuente: https://www.sbn.gob.pe/documentos_web/Glosario/glosario_terminos_frecuentes.pdf

- 9. Predios de Dominio Privado:** Superficie cerrada en un perímetro, delimitado por una línea poligonal continua y cerrada, se extiende al suelo, subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro; bajo titularidad del Gobierno Regional del Callao.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

GISELLA ERIKA VILLANUEVA OCHOA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: 203 Fecha: 24/05/2022



Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151 (art. 3, num.3.3).



10. Tasación: Se entiende por tasación o valuación al procedimiento mediante el cual el perito valuador realiza inspección ocular del bien, lo estudia, analiza y dictamina sus cualidades y características en determinada fecha, para establecer la estimación del valor razonable y justo del bien.

Base legal: Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151 (art. 68).

11. Venta Directa: Modalidad excepcional de venta de un predio o terreno a favor de tercero.

Base legal: Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151 (art. 2, num.3.3).



SIGLAS:

- SINABIP: Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.
- LAM: Línea de Alta Marea.
- DICAPI: Dirección General de Capitanías y Guardacostas.





001

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

GISELLA ERIKA VILLANUEVA OCHOA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: 203 Fecha: 24 NOV. 2022

ANEXO 2

 Gobierno Regional del Callao Oficina De Gestión Patrimonial	FICHA TÉCNICA N° -2022-GRC/GGR-OGP-UDI UNIDAD DE DESARROLLO INMOBILIARIO			
	TIPO DE DOCUMENTO		CUS	
NÚMERO DE DOCUMENTO		FECHA DE INSPECCIÓN		
1. UBICACIÓN DEL PREDIO				
DEPARTAMENTO		PROVINCIA		DISTRITO
DIRECCIÓN				Nro
HABILITACIÓN				
SECTOR		MANZANA		LOTE
2. DENOMINACIÓN Y OCUPACIÓN				
DENOMINACIÓN				
PROPIETARIO				
OCUPANTE				
USO ESPECÍFICO		PLANO DE ZONIFICACIÓN		
EDIFICACIÓN		PORCENTAJE AVANCE		TIPO TERRENO
INFORMACIÓN TÉCNICA DEL PREDIO:				
3. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS REGISTRALES				
LINDEROS	COLINDANCIA		TRAMOS	LADOS (m)
NORTE				
ESTE				
SUR				
OESTE				
ÁREA (m²)		PERÍMETRO (m)		
4. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA				
PLANO				
MEMORIA DESCRIPTIVA				
OTROS				
5. DATOS REGISTRALES				
TOMO		FOJAS		ASIENTO
				FECHA
				PARTIDA
				COD PREDIO
FOTOGRAFÍAS:			RESPONSABLES	

			Responsable Legal	

			Responsable Técnico	

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
 VICE GERENTE GENERAL
 REGION CALLAO
 VICE GERENTE GENERAL DE ADMINISTRACIÓN
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
 VICE GERENTE GENERAL DE ADMINISTRACIÓN
 Abog. Juan Carlos C. Lopez Landrau
 OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
 GISELLA ERIKA VILLANUEVA OCHOA
 FEDATARIO ALTERNO
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
 Reg.: Fecha: 24 Nov 2022



001

ANEXO 3

 Gobierno Regional del Callao Oficina De Gestión Patrimonial		ANÁLISIS COSTO - BENEFICIO ESTIMADO PARA TRAMITE DE VENTA DIRECTA POR CAUSAL	
UBICACIÓN		VALOR COMERCIAL REFERENCIAL X ha (US\$)	
ÁREA (ha)			
REGISTRO SINABIP		TIPO DE CAMBIO (S/ x 1 US\$)	FECHA DEL TIPO DE CAMBIO
CUS			
TIPO DE TERRENO			
1. ANÁLISIS ECONÓMICO			
BENEFICIO	OBSERVACIONES	VALOR TOTAL DEL TERRENO (US\$)	VALOR EN S/.
INGRESO ESTIMADO POR LA VENTA (REFERENCIAL)			
COSTOS	DETALLE	VALOR EN US\$	VALOR EN S/.
COSTOS EN EL PROCEDIMIENTO	COSTO DE INDEPENDIZACIÓN		
	COSTO POR DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA (Publicación, Inscripción, otros)		
	COSTO POR INSPECCIÓN OCULAR AL PREDIO (Viaje de Comisión de servicios)		
	TRÁMITES MUNICIPALES (Certificados Parametros Urbanísticos, Tasas y otros) Otros		
RESULTADO		VALOR EN US\$	VALOR EN S/.
INGRESO ESTIMADO POR LA VENTA (REFERENCIAL)			
COSTOS EN EL PROCEDIMIENTO			
RESULTADO ECONÓMICO			
OTROS FACTORES A CONSIDERAR		CALIFICACIÓN (ALTA/MEDIA/BAJA)	
DISPONIBILIDAD DE TERRENOS PARA NUEVOS PROYECTOS EN EL ÁMBITO			
DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA Y/O SERVICIOS EN EL ÁMBITO			
POTENCIALIDADES IDENTIFICADAS DEL TERRENO			
RESULTADO DE ANÁLISIS ECONÓMICO (POSITIVO/NEGATIVO)			
OBSERVACIONES			
2. ANÁLISIS SOCIAL			
FACTORES FAVORABLES FRENTE A LA VENTA (VENTAJAS)			Puntaje (0-10)
ESTADO DE OCUPACIÓN			
EXISTENCIA DE PROCESOS JUDICIALES Y/O ADMINISTRATIVOS, COMPATIBILIDAD CON LA ZONIFICACIÓN, CARENCIA DE POTENCIALIDADES IDENTIFICADAS Y OTROS.			
FACTORES DESFAVORABLES FRENTE A LA VENTA (DESVENTAJAS)			Puntaje (0-10)
PREDIO CON POTENCIALIDADES IDENTIFICADAS, ACTIVIDADES SOBRE EL PREDIO QUE AFECTAN EL ENTORNO, GENERACION DE CONFLICTOS Y OTROS.			
RESULTADO			Puntaje
RUBROS:	VENTAJAS (frente a la venta) (+)		
	DESVENTAJAS (frente a la venta) (-)		
RESULTADO SOCIAL			
3. CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS ECONÓMICO Y SOCIAL (POSITIVO/NEGATIVO)			
OBSERVACIONES			

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
 Vº Bº
 GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN
 Vº Bº
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
 Vº Bº
 OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

GISELLA ERIKA YILLANUEVA OCHOA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: 202 Fecha: 24 NOV. 2022

ANEXO 4

		FORMATO DE TASACIÓN COMERCIAL N° XX -20 XX-GRC/GGR-OGP-UDI RESUMEN DE TASACIÓN COMERCIAL DE TERRENO URBANO																																																														
EMPRESA VALUADORA				NOMBRE DEL PERITO RESPONSABLE						ING./ARQ./GEÓGRAFO:																																																						
DATOS GENERALES				REGLAMENTO DE TASACIONES																																																												
FECHA DE PERICIA				TITULO																																																												
TIPO DE CAMBIO				CAPITULOS																																																												
TIPO DE TERRENO				ARTÍCULOS ESPECÍFICOS																																																												
FRENTE																																																																
AREA (m ²)																																																																
ZONIFICACIÓN																																																																
REFERENCIA IMPORTANTE																																																																
1. VALOR DEL TERRENO																																																																
1.1 ESTUDIO DE MERCADO (posible incremento de columnas por factores de homologación)																																																																
MUESTREO EFECTUADO A TERRENOS URBANOS	N°	AREA m²	ZONIF.	VALOR	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										VUP HOMOLOGACIÓN (S/m²)	OBS.																																																
					F. Zonificación	Ubicación	Exención	Topografía	Suelo	Olera	Ecología	Entorno	F. Actualización																																																			
	M-1				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00																																																	
	M-2				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00																																																	
	M-3				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00																																																	
	M-4				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00																																																	
M-5				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00																																																		
VALOR UNITARIO PROMEDIO														0.00																																																		
VALOR UNITARIO DE TERRENO (promedio redondeado)														0.00																																																		
1.2 PROCEDIMIENTO DEL VALOR (aplicación de factores de ajuste por criterio del perito)																																																																
AREA DEL TERRENO (A) = 0.00 m²				FRENTE (S) = 0.00 m				VUT (S//m²) = 0.00																																																								
Primer Caso: 3(S)² > A ó 3(S)² = A; Segundo Caso: 3(S)² < A																																																																
Primer Caso:																																																																
VALOR DE TERRENO (VT)=				ÁREA DE TERRENO (A)				X				VUT (S//m²)																																																				
VALOR DE TERRENO (VT)=																																																																
Segundo Caso:																																																																
VALOR DE TERRENO 1 (VT1)=				3 x FRENTE (S)²				X				VUT (S//m²)																																																				
VALOR DE TERRENO 1 (VT1)=																																																																
VALOR DE TERRENO 2 (VT2)=				ÁREA DEL TERRENO (A) - 3 X FRENTE (S)²				X				VUT (S//m²)		X		50%																																																
VALOR DE TERRENO 2 (VT2)=																																																																
VALOR TOTAL DEL TERRENO =				VALOR DE TERRENO 1 (VT1)				X				VALOR DE TERRENO 2 (VT2)																																																				
VALOR TOTAL DEL TERRENO =																																																																
VALOR TOTAL DEL TERRENO =																																																																
2. VALOR DE EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS																																																																
VE=(VALOR SIMILAR AL NUEVO - DEPRECIACIÓN) x VALOR UNITARIO DE EDIFICACIÓN																																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>UNID.</th> <th>METRADO</th> <th>VSN</th> <th>DEPRECIACIÓN</th> <th>V.O.C</th> <th>Observaciones</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">EDIFICACIÓN</td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">OBRAS COMPLEMENTARIAS</td> </tr> <tr> <td>portón metálico</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>cercos de ladrillo</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: right;">TOTAL</td> <td colspan="2">VSN + D + V.O.C</td> </tr> <tr> <td colspan="5"></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">0.00</td> </tr> </tbody> </table>																DESCRIPCIÓN	UNID.	METRADO	VSN	DEPRECIACIÓN	V.O.C	Observaciones	EDIFICACIÓN							OBRAS COMPLEMENTARIAS							portón metálico							cercos de ladrillo							TOTAL					VSN + D + V.O.C							0.00	
DESCRIPCIÓN	UNID.	METRADO	VSN	DEPRECIACIÓN	V.O.C	Observaciones																																																										
EDIFICACIÓN																																																																
OBRAS COMPLEMENTARIAS																																																																
portón metálico																																																																
cercos de ladrillo																																																																
TOTAL					VSN + D + V.O.C																																																											
					0.00																																																											
3. VALOR TOTAL DEL PREDIO																																																																
V.T.P		VALOR DEL TERRENO (VT)		+		VALOR DE EDIFICACION (VE)		+		VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS (VOC)																																																						
V.T.P (S/)		=		+				+																																																								
V.T.P (S/)		=																																																														
V.T.P (US\$)		=								Tipo de cambio: S/. -																																																						
4. PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO																																																																
DESAPROBADO		ABROBADO						FECHA		EXP. N°																																																						
		X																																																														
REVISADO POR :				REVISADO POR :				REVISADO POR :																																																								
RESPONSABLE TÉCNICO				ADJUNTA (O) TÉCNICO				COORDINADOR DE LA UNIDAD DE DESARROLLO INMOBILIARIO																																																								
ING./ARQ./GEÓGRAFO																																																																



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
 GISELLA ERIKA VILLANUEVA OCHOA
 FEDATARIO ALTERNO
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
 Reg: 203 Fecha: 7 de mayo 2022

001



ANEXO 5

DATOS GENERALES		REGLAMENTO DE TASACIONES	
FECHA DE PERICIA		TITULO	
TIPO DE CAMBIO		CAPITULOS	
TIPO DE TERRENO		ARTÍCULOS ESPECÍFICOS	
FRENTES			
AREA (m ²)			
ZONIFICACIÓN			
REFERENCIA IMPORTANTE			

EMPRESA VALUADORA		NOMBRE DEL PERITO RESPONSABLE		ING./ARQ./GEÓGRAFO:	
-------------------	--	-------------------------------	--	---------------------	--

MUESTREO EFECTUADO A TERRENOS URBANOS	N°	AREA m ²	ZONIF.	VALOR	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										VUP HOMOLOGACION (S/m ²)	OBS.	
					F. Zonificación	Ubicación	Extensión	Topografía	Suelo	Ofero	Ecología	Entorno	F. Actualización				
M-1					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
M-2					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
M-3					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
M-4					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
M-5					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
VALOR UNITARIO PROMEDIO												0.00					
VALOR UNITARIO DE TERRENO (promedio redondeado)												0.00					

1.2 DETERMINACIÓN DEL VALOR BÁSICO DE TERRENO ERIAZO Y ERIAZO RIBEREÑO AL MAR (art. 100 Reglamento Nacional de Tasaciones)															
Caso 1															
VALOR BÁSICO DE TERRENO ERIAZO (VBTE)	=	1/10	x	VR	x	d	x	T	x	U	x	V	x	E	
VBTE	=	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Caso 2															
VALOR BÁSICO DE TERRENO ERIAZO (VBTE)	=	1/10	x	VR	x	d	x	T	x	U	x	V	x	E	D
VBTER	=	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

	CLASIFICACIÓN	FACTOR	F. APLICADO POR EL PERITO
VR	Valor Unitario de Terrenos de Primera Categoría / Terrenos de Mercado	0.00	
d	La distancia al centro poblado mas cercano (Tabla N°8 del RNT)	0.00	
T	Topografía y naturaleza del terreno (Tabla N°8 DEL RNT)	0.00	
U	Mejor Uso con factibilidad técnica, económica y legal (Tabla N°8 del RNT)	0.00	
V	Vías que sirven a la zona en el que se ubique el terreno (Tabla N°9 del RNT)	0.00	
E	Fáctor de corrección ecológica (Tabla N°11 y 12 del RNT)	0.00	
D	Distancia a la línea de más alta marea (Tabla N°20 del RNT)	0.00	

2. VALOR TOTAL DEL PREDIO			
VALOR DEL TERRENO (VT)	=	AREA (A)	x VALOR UNITARIO DE TERRENO (VBTE o VBTER)
V.T.P (S/)	=	0.00	x 0.00
V.T.P (S/)	=	0.00	
V.T.P (US\$)	=	0.00	Tipo de cambio: S/ . -

3. PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO				
DESAPROBADO	ABROBADO		FECHA	EXP. N°
	X			

REVISADO POR :	VISADO POR :	VISADO POR :
RESPONSABLE TÉCNICO ING./ARQ./GEÓGRAFO	ADJUNTA (O) TÉCNICO	COORDINADOR DE LA UNIDAD DE DESARROLLO INMOBILIARIO





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

GISELLA ERIKA VILLANUEVA OCHOA
 FEDATARIO ALTERNO
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
 Reg.:..... Fecha:.....

24 NOV. 2022

ANEXO 6

 Gobierno Regional del Callao Oficina De Gestión		FORMATO DE TASACIÓN COMERCIAL N° XX -20 XX-GRC/GGR-OGP-UIDI RESUMEN DE TASACIÓN COMERCIAL DE TERRENO RÚSTICO EN ZONA DE EXPANSION URBANA ;																																																																						
EMPRESA VALUADORA			NOMBRE DEL PERITO RESPONSABLE			ING./ARQ./GEÓGRAFO:																																																																		
DATOS GENERALES			REGLAMENTO DE TASACIONES																																																																					
FECHA DE PERICIA			TITULO																																																																					
TIPO DE CAMBIO			CAPITULOS																																																																					
TIPO DE TERRENO			ARTÍCULOS ESPECÍFICOS																																																																					
FRENTE																																																																								
ÁREA (m²)																																																																								
ZONIFICACIÓN																																																																								
REFERENCIA IMPORTANTE																																																																								
1. VALOR DEL TERRENO (posible incremento de columnas por factores de homologación)																																																																								
1.1 ESTUDIO DE MERCADO (VP)																																																																								
MUESTREO EFECTUADO A TERRENOS URBANOS	N°	ÁREA m²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN		VALOR	DIST. AL PREDIO DEL ESTADO (km)	ZONIF	OBS																																																																
			Zonificación	Área	US/m²																																																																			
	1	0.00	0.00	0.00	0.00				0.00																																																															
	2	0.00	0.00	0.00	0.00				0.00																																																															
	3	0.00	0.00	0.00	0.00				0.00																																																															
	4	0.00	0.00	0.00	0.00				0.00																																																															
VALOR PROMEDIO DE TERRENOS URBANOS					0.00																																																																			
VALOR UNITARIO PROPUESTO			0.00		JUSTIFICACIÓN																																																																			
1.2 FORMULA PARA DETERMINAR LA VALUACIÓN																																																																								
$VT = \sum_{j=1}^n (VB)_j \times A_j$			En donde: VT= Valor del Terreno VB= Valor Básico AT= Área de Terreno																																																																					
1.3 CALCULO DEL VALOR BASICO (VB)																																																																								
VB: VALOR BÁSICO PRIMERA ZONA <table border="1"> <tr> <td>CAV</td> <td>Coficiente de Área Vendible (Según Tabla OS del RNT)</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>VB(US\$/m²)</td> <td>Valor promedio de terrenos Urbanos de calles locales en zona adyacente</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Fr</td> <td>Factor de reducción por habilitación urbana (Según Tabla 06 del RNT)</td> <td>0.00</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>VB =</td> <td>VUP</td> <td>x</td> <td>CAV</td> <td>x</td> <td>Fr</td> </tr> <tr> <td>VB =</td> <td>0.00</td> <td></td> <td>0.00</td> <td></td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>VB =</td> <td>0.00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>							CAV	Coficiente de Área Vendible (Según Tabla OS del RNT)	0.00	VB(US\$/m²)	Valor promedio de terrenos Urbanos de calles locales en zona adyacente	0.00	Fr	Factor de reducción por habilitación urbana (Según Tabla 06 del RNT)	0.00	VB =	VUP	x	CAV	x	Fr	VB =	0.00		0.00		0.00	VB =	0.00																																											
CAV	Coficiente de Área Vendible (Según Tabla OS del RNT)	0.00																																																																						
VB(US\$/m²)	Valor promedio de terrenos Urbanos de calles locales en zona adyacente	0.00																																																																						
Fr	Factor de reducción por habilitación urbana (Según Tabla 06 del RNT)	0.00																																																																						
VB =	VUP	x	CAV	x	Fr																																																																			
VB =	0.00		0.00		0.00																																																																			
VB =	0.00																																																																							
1.4 CALCULO DEL VALOR TOTAL																																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ZONA DE INFLUENCIA</th> <th rowspan="2">AREA (m²)</th> <th rowspan="2">FACTOR (por zonas)</th> <th rowspan="2">VALOR BÁSICO US\$/m²</th> <th colspan="2">FACTOR T</th> <th rowspan="2">OTROS</th> <th rowspan="2">PARCIAL US\$</th> </tr> <tr> <th>TOPOG.</th> <th>NATURALEZA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1° ZONA</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td></td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>2° ZONA</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td></td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>3° ZONA</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td></td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>4° ZONA</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td></td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>VTOTAL US\$/m²</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>V: FINAL AJUSTADO (US\$/m²)</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>VT = S/m²</td> <td>0.00</td> </tr> </tbody> </table>							ZONA DE INFLUENCIA	AREA (m²)	FACTOR (por zonas)	VALOR BÁSICO US\$/m²	FACTOR T		OTROS	PARCIAL US\$	TOPOG.	NATURALEZA	1° ZONA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	2° ZONA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	3° ZONA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	4° ZONA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00					VTOTAL US\$/m²	0.00							V: FINAL AJUSTADO (US\$/m²)	0.00							VT = S/m²	0.00
ZONA DE INFLUENCIA	AREA (m²)	FACTOR (por zonas)	VALOR BÁSICO US\$/m²	FACTOR T		OTROS					PARCIAL US\$																																																													
				TOPOG.	NATURALEZA																																																																			
1° ZONA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00																																																																	
2° ZONA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00																																																																	
3° ZONA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00																																																																	
4° ZONA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00																																																																	
	0.00					VTOTAL US\$/m²	0.00																																																																	
						V: FINAL AJUSTADO (US\$/m²)	0.00																																																																	
						VT = S/m²	0.00																																																																	
2. VALOR COMERCIAL TOTAL DEL PREDIO																																																																								
VC =		\$0.00																																																																						
VC =		S/.0.00		Tipo de Cambio US\$ 1.00 = S/ (fecha de la pericia)																																																																				
3. PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO																																																																								
DESAPROBADO		ABROBADO		FECHA		EXP. N°																																																																		
		X																																																																						
REVISADO POR :		VISADO POR :		VISADO POR :																																																																				
RESPONSABLE TÉCNICO ING./ARQ./GEÓGRAFO		ADJUNTA (OI) TÉCNICO		COORDINADOR DE LA UNIDAD DE DESARROLLO INMOBILIARIO																																																																				



