

ES COPIA DEL ORIGINAL  
DANTE MESA PINTO  
Secretario del Consejo Regional  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

## Gobierno Regional del Callao

### Decreto Regional N° 001

Callao, 12 de Enero de 2009

#### 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, 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, mediante la Ordenanza Regional N° 016-2008 se facultó al Presidente del Gobierno Regional del Callao a ejecutar el proceso de saneamiento físico legal en el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec del distrito de Ventanilla y a aprobar mediante Decreto Regional el Reglamento de adjudicación a título oneroso de lotes destinados a vivienda del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec y 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, así como las modificaciones que sean necesarias;

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

#### DECRETA

**Artículo 1.-** Aprobar el reglamento de adjudicación de lotes del Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec, destinados a comercio, industria, equipamiento urbano vendible, otros usos y transferencia de aportes reglamentarios, con treinta y tres artículos, tres disposiciones transitorias y tres disposiciones finales.

**Artículo 2.-** El texto del reglamento será publicado en el Diario El Peruano y en la página Web del Gobierno Regional del Callao [www.regioncallao.gob.pe](http://www.regioncallao.gob.pe).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
DANTE MESA PINTO  
SECRETARIO DEL CONSEJO REGIONAL

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
ALEXANDER M. KOURI BUMACHAR  
PRESIDENTE

# REGLAMENTO DE ADJUDICACIÓN A TÍTULO ONEROSO DE LOTES DESTINADOS A VIVIENDA DEL PROYECTO PILOTO NUEVO PACHACÚTEC

## TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1.- Alcances del Reglamento

El presente Reglamento establece el procedimiento de adjudicación a título oneroso de los lotes destinados a vivienda dentro del ámbito del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec.

El procedimiento referido en el párrafo anterior, como los actos emanados del mismo, se encuentran enmarcados dentro de las competencias delegadas al Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec del Gobierno Regional del Callao, mediante el Decreto Supremo N° 001-2007-VIVIENDA. El cual, a su vez, se remite a aquellas contenidas en el D.S. N° 037-2001-MTC que crea el aludido Proyecto.

Las disposiciones del Reglamento, por estar vinculadas a un Programa de Vivienda del Estado, tienen carácter de especiales. Se encuentran dispuestas acorde con lo estatuido en la Ley 29151 y los incisos b) y c) del Art. 77° de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; aplicándoseles en lo que fuere pertinente.

### Artículo 2.- Definiciones

Para los efectos del presente Reglamento los términos empleados serán entendidos de la siguiente forma:

- a) **La Jefatura.-** La Jefatura del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec.
- b) **Reglamento.-** El Reglamento de Adjudicación a Título Oneroso de los Lotes Destinados a Vivienda en el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec.
- c) **Lote Ocupado.-** Aquel donde se constate que el morador físicamente reside en el lote y ejerce posesión directa del mismo.
- d) **Lote Abandonado.-** Aquel en el que se presenten signos de haber estado habitado, y que a la fecha, no sea conducido por persona alguna, a pesar de 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.
- e) **Lote Vacío.-** Aquel que físicamente no presente vestigios de haber sido habitado, a pesar de encontrarse alguien empadronado en dicho lote.
- f) **Instrumento Público.-** Documento idóneo para la inscripción registral.
- g) **Ficha de Empadronamiento.-** Documento que supone un acto realizado por la Jefatura del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, donde constan los datos referidos a la identidad del poseionario, familiares, ingresos económicos y características físicas del lote materia de adjudicación. 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 verificaciones posteriores.
- h) **Verificación.-** Léase también como inspecciones



## CAPÍTULO I DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

### SUB CAPÍTULO I DEL EMPADRONAMIENTO Y CALIFICACIÓN

#### **Artículo 3.- Del Carácter de Declaración Jurada de la Información Proporcionada por los Posesionarios**

Para que alguna persona sea beneficiada con la adjudicación de un lote de vivienda, será requisito indispensable haber llenado la respectiva ficha de empadronamiento adjuntado la documentación probatoria pertinente.

La información proporcionada por los interesados en la ficha de empadronamiento tiene carácter de declaración jurada, aplicándosele el principio de presunción de veracidad. Con posterioridad a la etapa de calificación, la Jefatura procederá a la fiscalización posterior de tal información, de acuerdo con la ley de la materia.

Si la información proporcionada es falsa o se sustenta en documentación falsificada con el propósito de beneficiarse con un lote de vivienda, automática y en forma inopinada, el declarante será descalificado y denunciado ante la autoridad competente, imponiéndole a su vez, las consecuencias jurídicas señaladas en el artículo 32° de la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

#### **Artículo 4.- De la Depuración y Calificación**

Para ser favorecidos con la transferencia a título oneroso un lote destinado a vivienda, los empadronados deberán haber superado, dentro del procedimiento administrativo de adjudicación, la etapa de depuración y calificación. La cual, será llevada adelante por la Jefatura con la finalidad de determinar si los empadronados reúnen los requisitos establecidos en el **Artículo 7** del presente Reglamento.

#### **Artículo 5.- De la Publicación**

Mediante resolución expedida por la Jefatura, se dará a conocer la relación de los declarados aptos para la adjudicación; procediéndose a su publicación en el Diario Oficial "El Peruano", y en otro, de mayor circulación en la Provincia Constitucional del Callao.

#### **Artículo 6.- De las Inspecciones para Constatar la Vivencia**

En los procedimientos iniciados por el Gobierno Regional del Callao, para constatar la veracidad de la información proporcionada por el poseionario de un predio destinado a vivienda, la Jefatura podrá efectuar inspecciones in situ, de forma inopinada, tendientes a determinar si se ejerce posesión del predio.

Dicha facultad puede ser ejercida, inclusive, respecto de los procedimientos iniciados por el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, aún cuando se verifique en el mismo que existe un beneficiario declarado como apto para la adjudicación de un predio.

#### **Artículo 7.- De Los Requisitos para ser Calificado Apto para el Procedimiento de Titulación**

Para que un solicitante sea calificado apto dentro del procedimiento de adjudicación, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Haber sido empadronado y estar haciendo vivencia efectiva en el lote al cual postula hasta antes del 12 de abril de 2006.
- b) Ser mayor de 18 años, o menor de dicha edad con capacidad de ejercicio adquirida de acuerdo a lo establecido por el Código Civil.
- c) Adjuntar copia simple del DNI del(os) declarante(s), en el cual conste de forma indubitable que se encuentra domiciliado en el Callao.



- d) No tener derecho de propiedad sobre otro inmueble ubicado en la Provincia de Lima o en la Provincia Constitucional del Callao, debidamente acreditado, con el respectivo certificado negativo expedido por los Registros Públicos.
- e) Que el lote que ocupa corresponda con el plano de trazado y lotización inscrito.

**Artículo 8.- De la Subsanación de los Datos e Incorporación de Cotitular de la Propiedad**  
Los declarantes considerados aptos podrán subsanar dentro de los 07 (Siete) días calendario siguientes a la publicación, los errores que detecten con respecto a sus nombres y apellidos, documentos de identidad o incorporar a un segundo declarante, en cuyo caso serán titulados de acuerdo a lo regulado por el Código Civil. No se aceptará realizar cambios que impliquen la sustitución o retiro de una persona que fue declarada como "apta".

La Jefatura realizará la rectificación dentro de los 03 (TRES) días calendarios siguientes

**Artículo 9.- Facultad Discrecional de Solución de Conflictos**

En aquellos casos no previstos por el presente Reglamento, que se presenten como contingencias durante el proceso de titulación, la Jefatura podrá proceder a solucionarlos dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo a su criterio y en concordancia con las normas legales vigentes.

**Artículo 10.- Con respecto a la Oferta de Venta**

Una vez admitida la solicitud de venta directa con el precio a valor comercial, La Jefatura 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, a fin que cualquier interesado, dentro del plazo de 10 días de publicado, pueda intervenir mejorando el valor de venta y adjudicando una carta fianza de fiel cumplimiento de oferta por el 10% (diez por ciento) del valor de la misma.

Evaluada la oferta, está se comunicará a la persona natural que inició el trámite de venta, a efectos que pueda igualar o mejorar la propuesta, lo que de ocurrir concluiría la compraventa. En caso de que el primer solicitante no iguale o mejore la propuesta, la venta se efectuará a favor del que mejoró la oferta.

Se dispondrá la elaboración de la minuta correspondiente, entregándosela al adjudicatario para su elevación a Escritura Pública.

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

Recibida la copia de la Escritura Pública, se procederá a comunicar a la Jefatura para el descargo del predio adjudicado.

SUB CAPÍTULO II  
DE LA MODALIDAD DE ADJUDICACIÓN

**Artículo 11.- De la Modalidad de Adjudicación**

Dentro del plazo señalado en la Constancia, el declarado apto deberá cancelar el precio del lote, en cuyo caso se extenderá el instrumento público de propiedad debidamente inscrito en el Registro de Predios.

**Artículo 12.- De la Transferencia del Derecho de Propiedad de los Lotes**

El Gobierno Regional del Callao, representado por su Presidente Regional, suscribirá los instrumentos públicos necesarios para la inscripción en el Registro de Predios de la



transferencia del derecho de propiedad de los lotes de vivienda efectuados dentro del procedimiento establecido en el Reglamento.

### TÍTULO III

#### DE LA CONTINUACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE ADJUDICACIÓN INICIADOS EN EL MINISTERIO DE TRANSPORTE, COMUNICACIONES, VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

##### **Artículo 13.- De la Calidad de las Constancias Otorgadas**

Las Constancias otorgadas por el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción dentro del procedimiento de adjudicación de predios destinados a vivienda dentro del Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec, serán consideradas como actos administrativos de opinión siempre y cuando cumplan las exigencias de la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General. En tal sentido, en ningún caso podrá considerarse transferido el derecho de propiedad respecto de un predio destinado a vivienda con su otorgación.

Dichas Constancias, cuando correspondan con el Padrón Oficial de Adjudicaciones remitido por el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, se tendrán como válidas para la continuación de los procedimientos administrativos de adjudicación hasta la titulación individual definitiva, siendo indispensable, que la persona declarada como “apta” se encuentre en posesión del predio que le corresponde de acuerdo al procedimiento.

##### **Artículo 14.- De las Cesiones de Derechos o Transferencias Efectuadas**

Excepcionalmente, y por única vez, se valorarán los instrumentos de fecha cierta, como mínima formalidad, en los que consten transferencias o cesiones de derechos a favor de terceros, efectuados por las personas que fueron declarados “aptos” para la adjudicación respecto de un predio destinado a vivienda ubicado en el Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec. Quedando el predio objeto de dicha transacción a libre disponibilidad del Gobierno Regional del Callao. Para lo cual, la Jefatura expedirá en decisión motivada, fin al procedimiento administrativo iniciado en forma primigenia.

Asimismo, serán objeto de valoración aquellos documentos que contengan actos eficaces celebrados antes de la vigencia de este Reglamento.

##### **Artículo 15.- De la Descalificación**

Si la Jefatura comprueba hasta en tres verificaciones realizadas en un predio destinado a vivienda, que la persona declarada como apta para la adjudicación del mismo no se encuentra en posesión directa del predio correspondiente, se procederá a dar por concluido el procedimiento iniciado con la participación del administrado, por abandono. Quedando, dicho predio a la libre disponibilidad del Gobierno Regional del Callao.

Cualquier pago que haya sido efectuado con motivo de la postulación a la adjudicación en el caso que una persona sea descalificada, se imputará a favor del Gobierno Regional del Callao por los gastos administrativos y de transacción.

### DISPOSICIONES FINALES

#### **Primera.- Del Precio de Venta de los Predios**

Para el caso de los procedimientos de adjudicación iniciados por el Gobierno Regional del Callao, el precio de venta de los predios será el mismo que esta señalado en el Decreto Regional N° 002-2006-Gobierno Regional del Callao-PR.



### **Segunda.- Instrumento para Viabilizar la Inscripción en el Registro de Predios**

Las inscripciones ante el Registro de Predios se realizarán, mediante la presentación del respectivo instrumento público (escritura pública, resolución administrativa, formulario registral, etc.).

### **Tercera.- Sanciones Impuestas por Delitos**

En caso, se verifique que alguna persona haya sido sentenciado en la vía civil o penal por ocupación precaria, ilegítima o usurpación en contra del Gobierno Regional del Callao, y esté participando como postulante de un lote destinado a vivienda en el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, se procederá a separarlo del procedimiento en cualquier etapa del mismo. Igual sanción tendrá quien haya presentado documentación falsa

### **Cuarta.- Facultad para Recaudar**

El Gobierno Regional del Callao se encuentra facultado para la recaudación de los montos abonados para la cancelación del precio de venta de los lotes destinados a vivienda a los que se refiere este Reglamento

### **Quinta.- Aplicación Supletoria**

Para todo lo no dispuesto en el presente reglamento se aplicará de forma supletoria las disposiciones contenidas en la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

