

Gobierno Regional del Callao

Decreto Regional N° 002

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 a título oneroso de lotes destinados a vivienda del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, con quince artículos y cinco 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.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
DANTE MESA PINTO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
ALEXANDER M. KOURI BUMACHAR
PRESIDENTE



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

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Alcances del Reglamento

El presente Reglamento establece el procedimiento, requisitos, y las etapas relativas al procedimiento de adjudicación, bajo cualquier modalidad, de los lotes destinados a comercio, industria, equipamiento urbano vendible, otros usos y aportes reglamentarios, respectivamente.

El procedimiento referido en el párrafo anterior, como los actos emanados del mismo, se encuentra enmarcado 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 contenidas en el 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 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 de Adjudicaciones los términos utilizados son definidos del modo siguiente:

- a) **Aportes Reglamentarios.**- Predios acogidos dentro del Reglamento Nacional de Edificaciones, destinados a Recreación Pública, losas deportivas, Plazas, Áreas de Esparcimiento Público, Parques Zonales, Centros de Salud y/o de Rehabilitación, Postas Médicas y Educación.
- b) **Comercio.**- Cuando los lotes se encuentran destinados a actividades lucrativas de intercambio comercial de bienes y/o servicios. Comprenden también los lotes destinados a mercados y terminal de transporte público.
- c) **Comité.**- Referido al Comité de Evaluación, órgano colegiado que se encarga de impulsar el procedimiento de adjudicación, evaluar los proyectos presentados por los postulantes, cautelar el cumplimiento de los requisitos y disposiciones legales exigidas por el Reglamento; como también decreta la viabilidad de los proyectos de inversión y decreta la procedencia de la adjudicación.
- d) **El Ministerio.**- El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- e) **El Reglamento.**- 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.
- f) **Equipamiento Urbano Vendible.**- Comprende las áreas vendibles a entidades privadas que lleven a cabo actividades compatibles con el desarrollo de la comunidad, como lo son: las Iglesias, independientemente de la religión que profesen; las personas jurídicas de derecho privado cuando tengan la forma de Asociaciones, Fundaciones o Comités, conforme lo estipula el Código Civil; los Colegios Profesionales; Organismos No Gubernamentales de Desarrollo; y cualquier otra que acredite como fin último el desarrollo de actividades de extensión social, benéficas o altruistas.



- g) **Industria.-** Cuando los lotes están destinados a actividades industriales de producción, se cual sea el volumen de producción, incluyendo la producción artesanal cuando tenga proyección de crecimiento productivo.
- h) **Inspección.-** Verificación ocular in situ que se efectúa y/o dispone la Jefatura o el Comité de Evaluación para determinar la condición o características de un predio.
- i) **Instrumento Público.-** Documento idóneo para la inscripción registral.
- j) **La Jefatura.-** La Jefatura del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec.
- k) **Lote.-** Unidad de terreno cuya área se encuentra comprendida dentro de un perímetro definido debidamente inscrito e individualizado en el Registro de Predios.
- l) **Otros Usos.-** Comprende las áreas cuya adjudicación se efectúa a título gratuito a favor de entidades públicas, de preferencia Gobiernos Locales, Organismos Públicos Descentralizados; así como cualquier otra persona jurídica cuya naturaleza se les equipare.
- m) **Perfil de Inversión.-** instrumento que contiene el proyecto de inversión del administrado solicitante, así como también, los fines del mismo.
- n) **Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec.-** Programa de Vivienda del Estado creado por D.S. N° 037-2001-MTC.
- o) **Puja.-** Acción y efecto de proponer a voz alzada una oferta dentro de la realización de una subasta.
- p) **Servicios Comunales.-** Lotes destinados a complementar la demanda de servicios para el bienestar social de la población tales como Guarderías Infantiles, Local Cultural, Centro Cultural, Biblioteca, Salón Comunal, Local Comunal, Pronoei, u otros de uso o denominación similar. Asimismo, Comedores Populares Autogestionarios, Clubes de Madres, Cocinas Comunales, Centros Familiares, Centros Materno-Infantiles, Comités de Vaso de Leche; y todas aquellas organizaciones que tengan por finalidad desarrollar actividades de apoyo alimentario a la población de menores recursos, comprendidas bajo la denominación de Organizaciones Sociales de Bases.
- q) **Sostenibilidad del Proyecto.-** Calidad del Proyecto en función del mercado, definida por ser viable, con suficiente sustento económico, rentabilidad, y con posibilidades de duración y crecimiento en el tiempo.
- r) **Tasación Reglamentaria.-** Cuando los valores que se utilizan en la pericia de valuación corresponden a los aranceles o valores unitarios oficiales de terrenos y de edificaciones que son aprobados por el Instituto Nacional de Estadística e Informática.
- s) **Tasación Comercial.-** Cuando los valores usados en la valuación corresponden a la dinámica del libre mercado.
- t) **Viabilidad del Proyecto de Inversión.-** Característica del Proyecto de Inversión (Perfil) que se determina al momento de la evaluación del mismo. Incide en la proyección y la comprobación de una rentabilidad ha generarse que exceda a la inversión a efectuarse, en por lo menos treinta por ciento.
- u) **Zona de Influencia.-** Radio urbano donde se ejecutarán los proyectos y programas de extensión social, la cual es justificada en el proyecto de inversión de un postulante a un lote destinado a Otros Usos.

Artículo 3.- De los Usos Genéricos de los Lotes

Que, de acuerdo al plano trazado y lotización inscrito en el Registro de Predios se dispondrá de los usos genéricos de los lotes destinados a comercio, industria, equipamiento urbano vendible, servicios comunales, otros usos, aportes reglamentarios y demás usos contenidos en el plano de trazado y lotización registrado. Pudiendo llevar a cabo las modificaciones que sean convenientes.



Artículo 4.- Modalidades de Transferencia de Lotes

Las transferencias reguladas por el Reglamento podrán efectuarse a título oneroso o a título gratuito. La venta a título oneroso, se realizará bajo la modalidad de adjudicación por subasta pública y, excepcionalmente, en venta directa; para el segundo caso, y las que corresponde a los aportes reglamentarios, las adjudicaciones se realizarán conforme a lo establecido en el Capítulo II del Título III y el Título IV del Reglamento.

Artículo 5.- De la Tasación

Los predios antes de su transferencia en propiedad deberán ser tasados, aplicando el criterio de valorización comercial en el caso adjudicación de lotes destinados para comercio e industria; siendo que para la adjudicación de lotes destinados a equipamiento urbano vendible y otros usos, se aplicarán la valorización reglamentaria. Las tasaciones serán efectuadas por la Dirección Nacional de Construcción, y los gastos que se originen como consecuencia de ella serán asumidos por el participante declarado como apto para la adjudicación.

Artículo 6°.- Naturaleza de los Procedimientos

Las disposiciones contenidas en este Reglamento se rigen por las reglas dispuestas para el procedimiento administrativo de evaluación previa sujeto a silencio administrativo negativo. Asimismo, para todo lo que estuviera establecido en el Reglamento se aplicará supletoriamente las normas contenidas en la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

TÍTULO II DEL COMITÉ DE EVALUACIÓN

Artículo 7.- Del Comité de Evaluación

El Comité de Evaluación es el órgano colegiado encargado de evaluar el fondo, y también la forma, de las solicitudes presentadas en los procedimientos de adjudicación a título oneroso o gratuito de acuerdo a lo establecido en los Capítulos correspondientes del Reglamento, de sus acompañados, como del perfil del proyecto de inversión, verificando el estricto cumplimiento de los requisitos y disposiciones establecidas en el presente reglamento. Las decisiones que adopte este colegiado serán de carácter inapelable.

Su competencia se extenderá a los procedimientos contenidos en el Título III del Reglamento. Siendo que para el caso de la transferencia de predios a los que se refiere los artículos 33° y 34° del Reglamento, la competencia y el trámite de adjudicación se regirán por las disposiciones del título correspondiente.

Artículo 8.- Conformación del Comité de Evaluación

El Gerente General Regional nombrará a los integrantes del Comité de Evaluación, de acuerdo a la siguiente conformación: un integrante de la Gerencia de Asesoría Jurídica, un integrante de la Gerencia de Administración y, por el Jefe del Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec, quien lo presidirá.

El Comité de Evaluación podrá invitar a representantes de otros Sectores Públicos, o profesionales del mismo Gobierno Regional, a fin de que presten asesoramiento en materias de su competencia, en caso que los proyectos de inversión versen sobre aspectos complejos y que estén relacionados con los lotes objeto de adjudicación. La labor que desarrollen estos invitados será *ad honorem*.

Artículo 9.- Atribuciones del Comité de Evaluación

El Comité de Evaluación tendrá a su cargo el planeamiento, administración, gestión, coordinación, desarrollo, ejecución y control del procedimiento integral de adjudicación



de los lotes regulados en el presente Reglamento, teniendo además las atribuciones siguientes:

- a) Recopilar y administrar toda la información administrativa, documental y técnica, relacionada con los lotes que serán materia de adjudicación.
- b) Aprobar la adjudicación, ordenando la confección de los documentos públicos de transferencia y recomendando su posterior inscripción.
- c) Efectuar, de ser el caso, inspecciones técnicas de los lotes objeto de adjudicación en base al Reglamento para verificar el destino y uso final de los mismos.
- d) El Comité de Evaluación podrá requerir la Información que estime necesaria a las áreas correspondientes del Gobierno Regional del Callao, para el mejor desempeño de sus funciones.
- e) Calificar las solicitudes de adjudicación, en mérito de lo cual podrá, observarlas, rechazarlas o declarando su abandono, de ser el caso.
- f) Pronunciarse por la viabilidad del proyecto de inversión propuesto por los postulantes de los predios correspondientes. Verificando en los mismos una rentabilidad superior al 30% por ciento de lo invertido, en un plazo de cinco años, medidos desde la implementación del proyecto.

Artículo 10.- Quórum y Acuerdos

Para registrar los actos del Comité de Evaluación se contará con un libro de actas, legalizado notarialmente, el mismo que podrá ser llevado en hojas sueltas. Uno de los miembros del Comité actuará en cada sesión como secretario de dicho colegiado, de lo contrario, podrán pedir apoyo, para tal fin, de un abogado propuesto por la Jefatura.

El quórum para la instalación y funcionamiento del Comité de Evaluación se producirá con la asistencia del íntegro de sus miembros o de dos de los mismos. En el supuesto de estar completo el Colegiado los acuerdos serán tomados por unanimidad o por mayoría simple; mientras que en el caso de no estar completo el Comité, los acuerdos se adoptarán únicamente por unanimidad.

La fundamentación del voto o votos discordantes se hará constar en acta.

El Comité de Evaluación es autónomo en sus decisiones, las cuales no requieren ratificación alguna y son inimpugnables.

TÍTULO III DE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN DE LOTES

Artículo 11.- De la Transferencia a Título Oneroso

Las adjudicaciones a título oneroso se realizarán mediante Subasta Pública, sujetándose su tramitación a lo establecido en el Título III Sub Capítulo II del Capítulo I del presente Reglamento. Excepcionalmente, la transferencia podrá efectuarse bajo la modalidad de adjudicación directa, de acuerdo a lo establecido en el Art. 77° del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA.

Los lotes destinados a comercio o industria del Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec, podrán ser transferidos a título oneroso a favor de personas naturales o jurídicas. Los predios destinados a equipamiento urbano vendible podrán ser transferidos a título oneroso únicamente a favor de personas jurídicas.

Artículo 12.- De la Transferencia a Título Gratuito

Los lotes destinados a otros usos del Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec, serán transferidos de conformidad con lo establecido en el Título III Capítulo II del presente Reglamento



Artículo 13.- De la Transferencia de Dominio

El presidente del Gobierno Regional del Callao suscribirá cuanto instrumento público y /o privado fuera necesario para perfeccionar la traslación de dominio de un predio adjudicado bajo alguna de las modalidades contenidas en el Reglamento. De ser el caso, a su vez, se encuentra facultado para suscribir las aclaraciones necesarias así como algún otro instrumento requerido para su debida inscripción en el Registro de Predios.

CAPÍTULO I DE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN A TÍTULO ONEROSO

Artículo 14.- De los Requisitos para la Adjudicación Por Subasta Pública a Favor de Personas Naturales

El interesado en la adjudicación de lotes de comercio, industria, equipamiento urbano vendible y otros usos deberá presentar una solicitud dirigida a la Jefatura del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, indicando la ubicación del lote al cual postulan, acompañando los siguientes documentos:

- a) Declaración Jurada:
 - a.1.- De no tener impedimento para contratar con el Estado.
 - a.2.- Asumiendo responsabilidad (civil, penal, administrativa), sobre la veracidad de los documentos e información que presenta,
 - a.3.- De Conocer, aceptar y someterse al procedimiento de adjudicación establecido en el presente Reglamento,
- b) Copia simple del Documento Nacional de Identidad, donde acredite domicilio en la Región Callao.
- c) Copia simple del Registro Único de Contribuyentes - RUC.
- d) Copia simple de sus dos últimas declaraciones anuales del Impuesto a la Renta presentadas ante la SUNAT o, excepcionalmente, declaración jurada con firma notarialmente legalizada de sus ingresos y egresos correspondientes a los dos (2) períodos fiscales anteriores,
- e) Un perfil de su proyecto de inversión que compatibilice con la naturaleza del lote a cuya adjudicación postula, siguiendo los lineamientos establecidos en el Artículo 16 de este Reglamento.
- f) Otros documentos que sirvan para sustentar su solicitud.

Artículo 15.- De los Requisitos para la Adjudicación Por Subasta Pública a Favor de Personas Jurídicas

El representante legal de la persona jurídica deberá presentar una solicitud dirigida a la Jefatura del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, indicando la ubicación del lote al cual postula, acompañando los siguientes documentos:

- a) Declaración Jurada:
 - a.1.- De no tener impedimento para contratar con el Estado,
 - a.2.- Asumiendo, el representante legal, responsabilidad (civil, penal, administrativa), sobre la veracidad de los documentos e información que presenta,
 - a.3.- De Conocer, aceptar y someterse al procedimiento de adjudicación establecido en el presente Reglamento,
- b) Testimonio de Escritura Pública de Constitución Social, o fotocopia de ésta notarialmente legalizada.
- c) Certificado de Vigencia de Poder expedido por los Registros Públicos, donde conste la facultad expresa para adquirir inmuebles.



- d) Copia simple del Documento Nacional de Identidad del representante legal y/o del apoderado con poder suficiente.
- e) Copia simple del Registro Único de Contribuyentes – RUC.
- f) Un perfil de su proyecto de inversión, compatible con la naturaleza del lote a cuya adjudicación postula, el mismo que deberá cumplir con los lineamientos contenidos en el Artículo 16 de este Reglamento.
- g) Copia simple de sus dos últimas declaraciones anuales del Impuesto a la Renta presentadas ante la SUNAT, correspondiente a los dos (2) períodos fiscales anteriores,
- h) Otros documentos que sirvan para sustentar su solicitud.

Artículo 16.- Del Perfil del Proyecto de Inversión

El perfil del proyecto de inversión contendrá como mínimo, los siguientes elementos:

- a) Localización y uso efectivo del lote.
- b) Generación aproximada de empleo local.
- c) Cantidad de beneficiarios o consumidores
- d) Impacto del proyecto de inversión en el medio ambiente y desarrollo económico local.
- e) Características, monto y fuente de financiamiento.
- f) Tiempo de implementación de su proyecto y de la inversión prevista,
- g) Sostenibilidad de su proyecto.
- h) Cuando fuera el caso, las utilidades esperadas.

A su vez, al perfil de inversión se adjuntará adicionalmente:

- a) Plano de distribución de las futuras instalaciones, firmado por arquitecto o ingeniero civil, debidamente colegiado.
- b) Copia literal vigente de la partida registral del lote solicitado

Artículo 17.- De la Adjudicación Por Subasta Pública de Lotes de Comercio para Destinarse a Terminal de Transporte Público

Se realizara por Subasta Pública las adjudicaciones de lotes de comercio destinados a Terminal de Transporte Público solo a favor de personas jurídicas. Para el presente caso, los solicitantes de la transferencia deberán cumplir con presentar, además de los requisitos señalados en el artículo precedente, lo siguiente:

- a) Copia certificada o legalizada notarialmente de la ruta de servicio de transporte, autorizada por la Municipalidad Provincial del Callao.
- b) Copia certificada o legalizada notarialmente de la Tarjeta de Circulación vigente.
- c) Copia simple de la Tarjeta de Identificación Vehicular de las unidades con las que cuenta el postulante.
- d) Pólizas de seguros de todas las unidades automotrices.
- e) Certificados de capacitación del personal de la Empresa.
- f) Otros documentos que sirvan para sustentar su solicitud.

Así mismo el Comité de Evaluación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- I. Experiencia en el rubro y/o Antigüedad de la constitución de la Empresa.
- II. Monto del capital social y/o patrimonio.
- III. Número de unidades.
- IV. Vigencia de los seguros
- V. Capacitación del personal
- VI. Otros criterios que el Comité de Evaluación establezca en su sesión de instalación.



Artículo 18.- De la Adjudicación de Lotes de Comercio para ser Destinados a Mercado

Las adjudicaciones por Subasta Pública de lotes de comercio destinados a mercados se efectuarán a favor de personas jurídicas, las que deberán cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 15 del presente Reglamento.

Cuando el postulante tenga la forma jurídica de asociación o cooperativa, deberá acreditar fehacientemente el compromiso de adjudicar un puesto comercial a cada asociado o cooperativista, luego de cumplir con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Artículo 19.- De la Adjudicación de Lotes Destinados a Industria

Los lotes destinados a industria ubicados en el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec se adjudicarán por Subasta Pública, debiendo cumplir con los requisitos señalados en el artículo 14 o 15, según corresponda.

Artículo 20.- De la Adjudicación de Lotes de Equipamiento Urbano Vendible

Los lotes de equipamiento urbano vendible se adjudicarán a favor de las personas jurídicas detalladas en el numeral f) del artículo 2°, debiendo cumplir para tal efecto con los requisitos establecidos en el Artículo 15° del Reglamento, inclusive, con la presentación del Proyecto de Inversión a llevarse a cabo en el predio que solicitan. La adjudicación se llevará a cabo bajo la modalidad de Subasta Pública, según el precio establecido por una tasación reglamentaria efectuada por la Dirección Nacional de Construcción a pedido del Gobierno Regional del Callao.

**SUBCAPÍTULO I
DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN POR SUBASTA PÚBLICA DE LOS
LOTES DE COMERCIO E INDUSTRIA**

Artículo 21.- De la Adjudicación por Subasta Pública

Las solicitudes para la adjudicación de un predio destinado a comercio o industria, y serán admitidas a trámite por la Jefatura, ésta cumplirá con elevar dichas solicitudes al Comité de Evaluación en el término de 10 días hábiles.

El colegiado, efectuando la calificación de los proyectos de inversión determinará la viabilidad de los mismos. De reconocer la viabilidad de más de uno de los proyectos elevados, dispondrá la tramitación del procedimiento por subasta pública, la misma que se desarrollará entre los postulantes que hayan cumplido con los requisitos establecidos en el Reglamento. Sin perjuicio de ello, la calificación en esta etapa podrá incidir también en el contenido de los demás instrumentos presentados por los solicitantes.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 11°, el Comité dispondrá la venta bajo esta modalidad a través de Martillero Público.

Artículo 22.- De los Requisitos para la Adjudicación por Subasta Pública

Los postulantes dentro de la modalidad de adjudicación por subasta pública de los lotes de comercio e industria, quedarán sujetos al cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 14° y 15° según su condición de personas naturales o jurídicas.

Artículo 23.- Del Procedimiento de Adjudicación por Subasta

Para el procedimiento de adjudicación por subasta se seguirá el siguiente trámite:



- a) El Comité de Evaluación dispondrá a través de la Dirección Nacional de Construcción la tasación comercial de los lotes a subastarse.
- b) El precio base de cada lote será, en primera convocatoria, el del valor de la tasación, En las demás convocatorias se rebajará en un diez por ciento (10%) del precio base de la convocatoria anterior, hasta en un máximo de tres convocatorias,
- c) El Comité de Evaluación dispondrá la notificación a los postulantes cuyas peticiones hayan sido admitidas a trámite.
El martillero público será designado por el Comité y el pago de los servicios prestados será asumido por el postor que obtuviera la adjudicación.
- d) Las convocatorias indicarán las características, ubicación, área, uso y otros datos de los predios a subastarse; así como, su código de partida registral respectivo, indicándose el lugar, día y hora de la subasta, el precio base de los lotes y la indicación del lugar donde pueden adquirirse las bases respectivas,
- e) Para ser postor se requiere tener capacidad para contratar con el Estado y depositar ante el respectivo Comité de Evaluación el diez por ciento (10%) del precio base del lote a subastarse. El depósito será en efectivo o mediante cheque de gerencia de cualquier banco, girado a la orden del Gobierno Regional del Callao.
- f) El cheque de gerencia a que se hace mención, podrá ser depositado mientras esté abierta la subasta y antes de que cualquier postor haga la primera postura.
- g) Las propuestas se deberán efectuar mediante sobre cerrado señalando el nombre del postor y el monto propuesto para su adquisición.
- h) Los sobres podrán ser presentados y recibidos por el Comité de Evaluación hasta antes de iniciarse las pujas a viva voz, pudiendo los postulantes hacer mejoras ascendientes a no menos de la tercera parte del precio de subasta del bien.
- i) Los sobres presentados serán abiertos y rubricados por el martillero, luego se dará comienzo a las pujas, otorgándose la adjudicación a la propuesta más alta.
- j) Se otorga la adjudicación de la buena pro después de anunciada la última puja por tres veces consecutivas, sin que se haya emitido ninguna propuesta nueva y mejor.
- k) La subasta podrá ser reabierta bajo las mismas formalidades solamente en el caso de incumplimiento del pago por quien obtuvo la buena pro.
- l) Los depósitos serán devueltos al día hábil siguiente de concluida la subasta, quedando retenido sólo el 10% consignado por quien obtuvo la adjudicación en garantía del pago del precio.

Artículo 24.- De la Cancelación del Precio

Culminado el proceso de adjudicación de lotes por subasta, dentro del término de 5 días hábiles de notificado, el adjudicatario del bien deberá cancelar el precio de acuerdo a los términos estipulados en las respectivas bases o presentar una carta fianza irrevocable, solidaria, de realización automática, incondicional, con renuncia al beneficio de excusión, de banco o entidad del sistema financiero, suficiente para garantizar el pago. De cancelarse oportunamente el saldo adeudado, el porcentaje retenido será imputado al precio subastado.

En caso de no efectuarse el pago o no presentarse la carta fianza en dicho plazo, el Comité de Evaluación convocará a una nueva subasta. El porcentaje dejado por el postor como garantía, quedará irrevocablemente en poder del Gobierno Regional del Callao en calidad de indemnización.



Artículo 25.- Del Instrumento Público para su Inscripción

Efectuada la cancelación del precio o presentada la fianza señalada en el Artículo anterior, el Comité de Evaluación dispondrá la elaboración de la Minuta correspondiente, la que se entregará al adjudicatario para su elevación a Escritura Pública y posterior inscripción.

SUBCAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN EN VENTA DIRECTA DE LOTES DE COMERCIO, INDUSTRIA, EQUIPAMIENTO URBANO VENDIBLE

Artículo 26.- Del Procedimiento de Adjudicación en Venta Directa

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

- 1.- La Jefatura del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec deberá elevar al Comité de Evaluación la solicitud en un plazo de hasta 10 días hábiles; en el mismo plazo, deberá asegurar que la solicitud cuente con los requisitos exigidos por el Reglamento para cada caso; luego de lo cual, lo admitirá a trámite y le asignará un número de expediente para su tramitación. El Jefe del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec como presidente del Comité de Evaluación notificará a los demás miembros del colegiado, participándoles el lugar, fecha y hora de la sesión; como también, se le notificará al solicitante de la admisión a trámite de su pedido.

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

- 2.- Recibido el expediente, el colegiado calificará los requisitos y el cumplimiento de los fines del Proyecto; de considerarlo necesario, el Comité de Evaluación podrá requerir del postulante la información que crea necesaria para la formación de criterio, otorgándole un plazo máximo de cinco (5) días hábiles para su cumplimiento, prorrogables por igual término.
- 3.- El solicitante que no haya cumplido con presentar al Comité de Evaluación el/los documento(s) requerido(s) y/o lo habría hecho defectuosamente se procederá a rechazar el pedido efectuado; sin perjuicio, de caer la misma en abandono.
- 6.- Si la solicitud es calificada positivamente, como así también se comprueba la viabilidad del proyecto propuesto, el Comité de Evaluación declarará apto al solicitante para la adjudicación del predio devolviendo el expediente a la Jefatura del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, a afectos que solicite a la Dirección Nacional de Construcción la tasación correspondiente. Petición que se efectuará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5° del presente Reglamento.
- 7.- Una vez admitida la solicitud de venta directa con el precio a valor comercial, el Comité 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.

- 8.- Evaluada la oferta, está se comunicará a la persona natural o jurídica 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.
- 9.- Se dispondrá la elaboración de la minuta correspondiente, entregándosela al adjudicatario para su elevación a Escritura Pública.
- 10.- 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.
- 11.- Recibida la copia de la Escritura Pública, se procederá a comunicar a la Oficina de Gestión Patrimonial para el descargo del predio adjudicado del margesí de propiedades del Gobierno Regional del Callao.

Artículo 27.- Del Costo de la Adjudicación

Los costos de tasación, notariales, y los de la inscripción de los instrumento públicos de traslación de dominio en el Registro de Predios; así como cuanto se produzca durante la transacción, o los que en el futuro se creen, serán asumidos por los adjudicatarios de los lotes.

CAPÍTULO II DE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN A TÍTULO GRATUITO

Artículo 28.- De la Adjudicación a Título Gratuito de Lotes Destinados a Otros Usos

Los lotes destinados a otros usos podrán ser adjudicados a título gratuito a favor de las personas jurídicas señaladas en el artículo 8° de la Ley N° 29151. Para tal efecto, los interesados deberán presentar una solicitud dirigida a la Jefatura del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, sustentando su pedido, como también la finalidad a la cual se va a destinar el lote respectivo. Asimismo, deberá estar acompañada de los requisitos establecidos en el artículo 15° del presente Reglamento, adecuando los documentos que presenten, si fuera el caso, al cumplimiento de los fines de los requisitos.

Artículo 29.- De los Criterios de Evaluación

El Comité de Evaluación tendrá en cuenta como criterios para declarar apto para la adjudicación de un lote destinado a otros usos: la cantidad de beneficiarios, la necesidad de implementar el proyecto en la zona de influencia, y la capacidad que demuestra la persona jurídica para cumplir con los fines de su proyecto, entre otros aspectos.

Artículo 30.- Del Instrumento Público para su Inscripción

En caso de que el Comité, luego de la calificación de los documentos presentados por la entidad interesada para el cumplimiento de los requisitos correspondientes para la adjudicación de un predio destinado a otros usos, se pronuncie por la procedencia de la solicitud dispondrá la elaboración de la minuta correspondiente, la que se entregará al adjudicatario para su elevación a escritura pública.



TÍTULO IV DE LOS ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN

Artículo 31.- De la Transferencia de Aportes Reglamentarios

Los lotes destinados a educación (centros educativos), salud (centros de rehabilitación, postas médicas, centros de salud, etc.), y recreación pública (parques, losas deportivas, plazas, jardines y áreas de esparcimiento público), que forman parte de los aportes reglamentarios, serán transferidos en propiedad por el Gobierno Regional del Callao a las entidades a las que correspondan. Para el efecto, la Jefatura suscribirá los documentos públicos idóneos de traslación de dominio.

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

Artículo 32.- Del Comodato de Lotes Destinados a Servicios Comunales a las Organizaciones Sociales de Base y Otros.

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

El comodato tendrá un plazo de duración de tres años, susceptible de renovación por un periodo similar.

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

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

Artículo 33.- De las Servidumbres

En caso de necesidad comprobada, o de ser requerido por las empresas prestadoras de servicios de saneamiento, de áreas destinadas a vías o circulación, la Jefatura establecerá servidumbres en beneficio de tales personas jurídicas por hasta el plazo máximo que señal el Código Civil para tal fin. Para tal efecto, el Jefe del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, suscribirá los documentos públicos idóneos que sean pertinentes, siendo oponible a terceros desde su inscripción en el Registro de Predios.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- De la Facultad del Comité para Valorar Documentos

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



Segunda.- De los Primeros Integrantes del Comité de Evaluación

A la entrada en vigencia del presente Reglamento, tendrá competencia en los procedimientos de adjudicación a los que hace referencia el artículo 1°, el colegiado que cumple la misma labor en el ámbito del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, conformado por los integrantes señalados en la Resolución de Gerencia General N 349-2007-REGION CALLAO/GGR. Contando para ello, con las mismas atribuciones conferidas con el Reglamento.

Tercera.- De los Procedimientos de Adjudicación Iniciados

Los procedimientos de adjudicación iniciados durante la vigencia del Reglamento aprobado mediante el Decreto Regional N° 005-2005-Región Callao-PR, que hayan sido vistos por el Comité de Evaluación anterior, se les adecuarán su tramitación a lo dispuesto en el Reglamento, tomando en consideración la etapa en la que se encuentren.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Lotes con Proceso Judicial

De verificarse la existencia de algún proceso judicial, independientemente de su materia, en donde se discuta la posesión y/o cualquier otro derecho vinculado a un lote comprendido en el presente Reglamento, se suspenderá de inmediato el procedimiento administrativo en el estado que se halle hasta que el litigio concluya definitivamente.

Segunda.- De la Recaudación

El Gobierno Regional del Callao será el encargado de recaudar los recursos provenientes de las adjudicaciones a título oneroso efectuados en el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec.

Tercera.- 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.

