

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**RESOLUCIÓN N° 020 -2011/SBN**

Lima, 08 ABR. 2011

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Ley N° 29151 se creó el Sistema Nacional de Bienes Estatales como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los bienes estatales, en sus niveles de Gobierno Nacional, Regional y Local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente de los bienes del Estado;

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN es un organismo público ejecutor y constituye un pliego presupuestal, siendo el ente rector responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia;

Que, los artículos 77° y 78° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N° 02-2010-VIVIENDA, establecen disposiciones orientadas a la venta directa de predios del dominio privado estatal de libre disponibilidad;

Que, el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14° de la Ley N° 29151, concordante con los incisos a) y c) del Artículo 7° del Reglamento de Organización y Funciones – ROF de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, establece que es función de la SBN dictar las Directivas aplicables para la administración, adquisición y disposición de los bienes de propiedad estatal;

Que, si bien el procedimiento de venta directa por causal de los predios de dominio privado del Estado regulado en la Directiva N° 001-2010/SBN, se ha expedido bajo el nuevo marco legal generado a partir de la entrada en vigencia de la Ley N° 29151, habiéndose expedido recientemente el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN con el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, es necesario adecuar la mencionada Directiva precisando las nuevas instancias de la SBN que intervendrán en la venta de los predios estatales, con la finalidad de promover la oportuna inserción de los predios estatales en el mercado inmobiliario y apoyar al desarrollo de la economía nacional;

Con la visación de la Secretaría General, de la Oficina de Asesoría Jurídica, de la Oficina de Administración y Finanzas, de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal y de la Dirección Normas y Registro;



De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

**SE RESUELVE:**



**Artículo 1°.-** Aprobar la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad".

**Artículo 2°.-** Aprobar los Formatos de "Resumen de Valuación Comercial", como Anexos 1, 2 y 3 de la presente Directiva, los mismos que deben ser utilizados obligatoriamente para dar conformidad a la valuación comercial de los predios estatales materia de los procedimientos de venta directa por causal y permuta.

**Artículo 3°.-** Aprobar el Formato de "Análisis Costos – Beneficios del Procedimiento de Venta por Causal", como Anexo 4 de la presente Directiva, el mismo que debe ser utilizado obligatoriamente en la sustentación de los procedimientos de venta directa por causal y permuta.



**Artículo 4°.-** Derogar la Directiva N° 001-2010/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad".

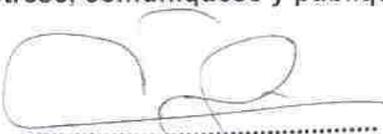


**Artículo 5°.-** Disponer que la Directiva N° 003-2011/SBN, aprobada con el artículo 1° de la presente resolución, debe ser publicada en el Portal Institucional de la SBN ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)) y entrará en vigencia a partir del día siguiente de publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano.



**Regístrese, comuníquese y publíquese.**



  
JORGE VILLANUEVA CARBAJAL  
SUPERINTENDENTE  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



## Directiva N° 003 -2011/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACION DE LA VENTA DIRECTA POR CAUSAL DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 08 ABR. 2011

<p>V°B° SBN</p>	<p><b>1. ASPECTOS GENERALES</b></p> <p><b>1.1 Finalidad.</b> Optimizar los procedimientos de venta por causales legalmente establecidas, de predios del dominio privado estatal de libre disponibilidad.</p>
<p>V°B° SG</p>	<p><b>1.2 Objetivo.</b> Regular los procedimientos para la sustentación y aprobación, de manera excepcional, de la venta por causales.</p>
<p>V°B° OAJ</p>	<p><b>1.3 Alcances.</b> La presente Directiva tiene alcance a nivel nacional y comprende los predios del dominio privado estatal de libre disponibilidad que están bajo competencia directa de: (i) La SBN; (ii) Los Gobiernos Regionales que hayan asumido competencias de la SBN en el marco del proceso de descentralización; y, (iii) Las demás entidades que comprenden el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en adelante "las entidades".</p>
<p>V°B° OPP</p>	<p>No están comprendidos en esta Directiva los predios estatales que son materia de procesos de formalización, privatización o concesión en cumplimiento de disposiciones especiales, y demás entidades públicas que cuenten con un régimen legal especial para las ventas de sus predios.</p>
<p>V°B° OAF</p>	<p>Los Gobiernos Regionales, los Gobiernos Locales y las entidades públicas, que cuentan con régimen legal especial para vender sus predios, pueden aplicar la presente directiva de manera supletoria.</p>
<p>V°B° OAF</p>	<p><b>1.4 Base Legal.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada con Ley N° 29151, en adelante "<b>la Ley</b>".</li> <li>- Los literales b) y c) del numeral 14.1 del Artículo 14° de la Ley, en los que se establece como una de las atribuciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, la de expedir Directivas sobre los actos de adquisición, administración, registro y supervisión de los bienes estatales, para optimizar la gestión de los mismos;</li> </ul>
<p>V°B° OAF</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias aprobadas con los Decretos Supremos N° 002-2009-VIVIENDA, N° 016-2009-VIVIENDA, N° 017-2009-VIVIENDA y N° 002-2010-VIVIENDA, en adelante "<b>el Reglamento</b>".</li> </ul>
<p>V°B° DNR</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ley N° 29618 - Ley que establece la presunción de que es Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptible los bienes inmuebles de dominio privado estatal -, en cuya Disposición Complementaria Transitoria establece que los poseedores de inmueble estatales a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, con excepción de bienes municipales, que</li> </ul>

## Directiva N° 003 -2011/SBN

**PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACION DE LA VENTA DIRECTA POR CAUSAL DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD**

Lima, 08 ABR. 2011



cumplan con los requisitos establecidos en la Ley N° 29151 y su Reglamento, pueden acogerse a los mecanismos de compraventa a valor comercial establecidos en dichas normas;



- Ley N° 26856 - Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen la zona de dominio restringido – que regula la posibilidad de desafectar áreas ubicadas en zona de dominio restringido de las playas del litoral de la República.



- Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado con Decreto Supremo N° 050-2006-EF, que regula, entre otros aspectos, el procedimiento de desafectación y adjudicación en propiedad de áreas ubicadas en la zona de dominio restringido.



- El Artículo 2° del Decreto de Urgencia N° 071-2001, que establece que del producto de la venta de los bienes de propiedad estatal a cargo de la administración de la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN) le corresponderá el 3% a esta entidad y el 97% restante será destinado al Tesoro Público.



- El Artículo 62° de la Ley N° 27867 - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales -, que regula las funciones de los Gobiernos Regionales en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado en sus respectivas jurisdicciones, conforme al Sistema Nacional de Bienes Estatales.



- El Artículo 1.01 del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por la Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA, de fecha 07 de mayo de 2007, dispone que dicho Reglamento tiene por finalidad establecer los criterios, conceptos, definiciones y procedimientos técnicos normativos para formular la valuación de bienes inmuebles y muebles; y el artículo 1.06 dispone el uso obligatorio de dicho Reglamento en los casos en que se trate de practicar una valuación en la que el Estado interviene en alguna medida.



- El Reglamento de Organización y Funciones – ROF de la SBN, aprobado con Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

**2. DISPOSICIONES GENERALES**

2.1 La venta directa por causal de predios de dominio privado estatal constituye un mecanismo administrativo de transferencia de propiedad de carácter excepcional y procede en los casos expresamente establecidos en el Artículo 77° del Reglamento y en otras normas especiales.

2.2 Se inicia a solicitud del administrado ante la entidad propietaria del bien o, cuando el bien es de propiedad del Estado, ante la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia.

2.3 El cumplimiento de las causales no obliga a la entidad a la aprobación de

## Directiva N° 003 -2011/SBN

**PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACION DE LA VENTA DIRECTA POR CAUSAL DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD**

Lima, 08 ABR. 2011



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° OAG



V°B° OAF



V°B° DNR

la solicitud de adjudicación en venta, conforme a lo dispuesto en el Artículo 77° del Reglamento.

- 2.4 El organismo encargado de efectuar las tasaciones a valor comercial de la propiedad estatal a que se refiere el artículo 36° del Reglamento, es la persona jurídica con acreditada experiencia en el rubro de valorizaciones comerciales mayor a dos años y cuenta además con profesionales especializados.
- 2.5 El "perito tasador acreditado" a que excepcionalmente, se refiere el Artículo 36° del Reglamento es aquel profesional habilitado en su colegio profesional, con registro de perito vigente ante alguna entidad o cuerpo especializado en valuaciones con antigüedad mayor a dos (2) años.
- 2.6 La venta de los predios estatales se realiza una vez que se haya inscrito el derecho de propiedad del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlos.

La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales que afecten a bienes estatales, no limita su libre disposición, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición, lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

En los casos indicados en el párrafo precedente, el adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos, no pudiendo bajo ninguna circunstancia exigir al vendedor la devolución del precio, indemnización o compensación alguna.

### 3. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DEL PROCEDIMIENTO

#### 3.1 Presentación de la solicitud.

Para el inicio del procedimiento administrativo de venta por causal, el administrado deberá solicitarlo por escrito y contendrá:

- La indicación de la entidad pública a la cual se dirige.
- Nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado, y en su caso, la calidad de representante y de la persona natural o jurídica a quien represente.
- La expresión concreta de lo pedido, indicando el área, ubicación del predio y la causal de venta a la que se acoge, establecida en el Artículo 77° del Reglamento u otra norma legal.
- Lugar, fecha, firma o huella digital, en caso de no saber firmar o estar impedido.
- Copia legible del Documento Nacional de Identidad si es persona natural y, en su caso, del representante o si es persona jurídica,

## Directiva N° 003 -2011/SBN

**PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACION DE LA VENTA DIRECTA POR CAUSAL DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD**

Lima, 08 ABR. 2011



copia de la partida registral donde consta inscrita su constitución y certificado de vigencia de poder de su representante legal, así como copia del Documento Nacional de Identidad de éste.



f. Plano perimétrico – ubicación en coordenadas UTM, a escala apropiada, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

g. Memoria descriptiva (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

h. Certificado de Búsqueda Catastral del predio expedido por la SUNARP con una antigüedad no mayor a seis (6) meses, o indicar el número de partida registral en el que corre inscrito el predio.



En adición a lo anterior y dependiendo del supuesto en que se sustenta su solicitud, deberá acompañar, según corresponda, los siguientes documentos:

i. Partida registral o instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio del Estado, cuando la solicitud de venta se sustenta en razones de colindancia previsto en el inciso a) del Artículo 77° del Reglamento.



j. El proyecto de interés sectorial o nacional calificado y aprobado por el sector competente, para el caso de la venta sustentada en ella, previsto en el inciso b) del Artículo 77° del Reglamento, modificado por Decreto Supremo N° 002-2010-VIVIENDA.



k. Para el supuesto de posesión previsto en el inciso c) del Artículo 77° del Reglamento, el solicitante deberá acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

k.1. Copia certificada o autenticada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales 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 ellas han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.



k.2. Testimonio de la Escritura pública o documento privado con certificación de firma, en el que conste la transferencia de la posesión del predio a su favor.



k.3. Copia certificada de la inspección judicial del predio en proceso de prueba anticipada, con el objeto de verificar la posesión del predio.

k.4. Original o copia certificada de la constancia de posesión otorgada por la Municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

## Directiva N° 003 -2011/SBN

**PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACION DE LA VENTA DIRECTA POR CAUSAL DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD**

Lima, 08 ABR. 2011



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° OAF



V°B° DNR

k.5. Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio.

Los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

- I. Para la adjudicación de terrenos ubicados en zonas de dominio restringido, que cuenten con proyectos u obras ejecutadas con anterioridad al 12 abril de 2006, destinados a cualquiera de los fines regulados en el Artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, el poseedor del predio debe presentar además de los requisitos establecidos en el último párrafo del citado artículo, los documentos indicados en el inciso k) del presente numeral.

Cuando los proyectos u obras han sido ejecutadas con posterioridad a la fecha indicada en el párrafo precedente o se pretenda ejecutar proyectos para los fines regulados en el Artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, el administrado debe adjuntar además de los requisitos que exige el último párrafo del citado artículo, la Resolución del Sector que declara de interés nacional o sectorial al proyecto.

Cuando el proyecto u obra que se pretende ejecutar para los fines regulados en el Artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, se encuentra enmarcado en una zona declarada por norma legal o resolución administrativa como de interés nacional o sectorial para alguno de los fines indicados en el citado Artículo, el administrado debe adjuntar la opinión del Sector sobre la compatibilidad del proyecto con la finalidad preestablecida para la zona.

### 3.2 Verificación de documentos y plazo de subsanación.

Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o presentación de documentos complementarios a los presentados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

### 3.3 Evaluación de la libre disponibilidad del predio.

Con la información técnica proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesario, se procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio (dominio público o dominio privado) y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.

Si el predio no es de libre disponibilidad o si la entidad no considera acceder a la petición de adjudicación en venta directa, dará por concluido el trámite, notificando su decisión al administrado.

## Directiva N° 003 -2011/SBN

**PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACION DE LA VENTA DIRECTA POR CAUSAL DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD**

Lima, 08 ABR. 2011



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGP



V°B° OAF



V°B° DNR

Si el predio es de libre disponibilidad y se encuentra pendiente la inscripción registral del dominio del Estado, previamente debe efectuarse la inscripción respectiva.

Si el predio constituye un bien estatal de dominio público, la solicitud de venta debe ser rechazada de plano, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo en cuyo caso derivarse los actuados a la unidad o entidad competente para que evalúe y tramite previamente la desafectación administrativa.

Cuando el predio objeto de disposición sea de competencia de la SBN, la desafectación de la condición de dominio público al dominio privado será sustentado y tramitado en el mismo procedimiento de venta.

Cuando el predio se ubica en zona de dominio restringido y de la documentación presentada se desprende que cumple con los requisitos para la procedencia de la venta por causal de acuerdo con la Ley N° 26856 y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 050-2006-EF, Ley N° 29151 y su Reglamento y la presente Directiva, se proseguirá con el trámite respectivo; en caso contrario, la solicitud será rechazada de plano, pasando a evaluarse la disposición del predio vía subasta pública.

**3.4 Evaluación de venta sustentada en proyecto de inversión.**

El proyecto de interés sectorial o nacional en que se sustenta la venta se requiere que esté aprobado por el sector competente, cuya resolución que la aprueba debe haber quedado firme a nivel administrativo.

En el proyecto que se adjunte debe especificarse las etapas, monto de inversión y tiempo estimado que demandará la ejecución del mismo, información que servirá de referente para establecer las condicionantes de la adjudicación y causales de reversión en caso de incumplimiento.

**3.5 Posesión del predio solicitado.**

Cuando la solicitud de adjudicación en venta sea sustentada en la causal de posesión contemplada en el inciso c) del Artículo 77° del Reglamento, la misma debe ser constatada a través de una inspección técnica por parte de la entidad pública propietaria del bien. Para este supuesto, el predio debe encontrarse en su mayor parte destinado a una actividad socio económica, además delimitado en su totalidad, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva y permanente de terceros distintos a quien ejerce su posesión, y cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes de la fecha establecida en el Artículo 77° del Reglamento.

**3.6 Antigüedad de la posesión y suma de plazos posesorios.**

La antigüedad de la posesión debe desprenderse de la misma ocupación y de los documentos que ofrezca el administrado en calidad

## Directiva N° 003 -2011/SBN

**PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACION DE LA VENTA DIRECTA POR CAUSAL DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD**

Lima, 08 ABR. 2011



V°B° SBN

de medios de prueba.

El poseedor actual puede adicionar al suyo, el plazo posesorio de quien le transfirió el bien, así como de los anteriores poseedores, siempre que se acredite la cadena de transmisión de la posesión.

**3.7 Alcances de la valorización del predio.**

La valorización debe efectuarse tanto del terreno como de la edificación existente, salvo que el predio no hubiese estado inscrito en los Registros Públicos al momento de la solicitud de venta o encontrándose inscrito, se demuestre que la edificación ha sido efectuada por el solicitante; además, en ambas excepciones no debe existir sentencia, laudo arbitral o resolución administrativa firme en contra del solicitante o sus predecesores respecto a la recuperación del predio en su integridad a favor del Estado.

La titularidad de las construcciones puede ser acreditada con contrato de obra, declaración jurada con firma certificada ante Notario Público o cualquier documento público o privado que conlleve a concluir que la edificación ha sido efectuada por el solicitante o sus predecesores y no por el Estado.

**3.8 Determinación del valor comercial del predio.**

La entidad pública propietaria del bien solicitará a un organismo especializado en la materia o, excepcionalmente y con la autorización expresa del Jefe del área responsable de la sustentación del procedimiento de venta, a un perito tasador acreditado, según sea el caso, ambos de reconocida y acreditada experiencia, la valorización comercial del predio.

El servicio de tasación debe ser pagado por el administrado, a través de la entidad encargada del trámite de venta, dentro de 10 días calendarios de comunicado el monto.

La contratación de los servicios de tasación comercial se efectuará conforme a las Directivas o lineamientos internos con que cuenta cada entidad, respetando los principios básicos de las contrataciones del Estado.

El tasador debe presentar a la entidad un informe de valuación comercial y estudio de mercado, con la debida fundamentación de su utilización en la valorización efectuada.

Recibida la tasación del predio, el área orgánica que sustenta el trámite de venta debe dar conformidad al procedimiento y estudio de mercado de la tasación. Dicha conformidad debe ser firmada por los profesionales responsables del trámite y visada por el Jefe del Área, conforme a los formatos que se aprueba como Anexos 1, 2 y 3 de la presente Directiva, y puesto en conocimiento de la unidad orgánica superior.

Una vez aprobada la valorización, se procederá a notificar al administrado a efectos que en un plazo de tres (03) días hábiles



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° OAF



V°B° DNR

## Directiva N°003 -2011/SBN

**PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACION DE LA VENTA DIRECTA POR CAUSAL DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD**

Lima, 08 ABR. 2011



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° OAF



V°B° DNR

manifieste su aceptación. Con la aceptación del precio por el administrado se realizará su publicación.

De producirse disconformidad, debidamente fundamentada, por parte del administrado con relación al valor del predio y con la conformidad de área responsable del trámite, ésta se remitirá al organismo o perito especializado que efectuó la valorización a efectos de que se rectifique o ratifique, según sea el caso.

De continuar la disconformidad y, con la opinión del área responsable del trámite, se designará un nuevo perito tasador u organismo especializado en la materia para que realice una última y definitiva tasación. Una vez dada la conformidad a la nueva valorización se comunicará al administrado para su pronunciamiento en el mismo plazo señalado en el sexto párrafo precedente; en caso que el administrado acepte el nuevo valor, se continuará con el procedimiento, de lo contrario se dará por concluido el trámite.

### 3.9 Vigencia de la valorización y su actualización.

Si transcurre el plazo máximo de seis (06) meses de vigencia de la valorización antes de la aprobación de la venta, se deberá actualizar la misma, la que tendrá igual plazo de vigencia. A criterio de la entidad propietaria, puede disponerse la actualización de una tasación antes del vencimiento del plazo indicado.

El costo del servicio de actualización de la tasación debe ser asumido por la entidad que sustenta el trámite, salvo que el retardo en el impulso del procedimiento se haya debido al incumplimiento o retardo de ciertos requerimientos que se haya efectuado al administrado.

### 3.10 Publicación del precio de venta.

Una vez definido el valor del predio, se publicará el aviso de venta en el Diario Oficial "El Peruano" y en otro de mayor circulación de la Región en que se ubica el inmueble, así como en el portal institucional de la SBN y de la entidad, si la tuviera, desde la misma fecha en que se efectúe la publicación en dichos diarios, a fin de que cualquier tercero interesado pueda intervenir mejorando el valor de venta.

Los servicios de publicación deben ser pagados por el administrado, para lo cual la unidad encargada del trámite de venta entregará los Avisos de Publicación debidamente firmados, las cuales deben contener las características y ubicación del predio, su partida registral y valor de tasación. Dichos avisos deben ser ingresados ante las respectivas empresas editoras en el plazo de cinco días hábiles.

El tercero interesado tendrá un plazo de diez (10) días hábiles contados desde la última publicación efectuada en el periódico para presentar una mejor oferta, adjuntando una carta fianza de un banco de la plaza por el 10% (diez por ciento) de la misma.

Para el caso de compra venta sustentada en proyecto de interés sectorial o nacional, el tercero que se presenta a mejorar la oferta debe adjuntar también un proyecto que se encuentre en trámite ante el

## Directiva N° 003 -2011/SBN

**PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACION DE LA VENTA DIRECTA POR CAUSAL DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD**

Lima, 08 ABR. 2011



VºBº SBN



VºBº SG



VºBº OAJ



VºBº OPP



VºBº DGPE



VºBº OAF



VºBº DNR

sector competente, con el compromiso de presentar la Resolución de aprobación del proyecto por el sector correspondiente, en un plazo no mayor de 20 días hábiles, caso contrario se ejecutará la carta fianza.

Si el predio materia de venta ha sido desafectado de la condición de dominio restringido, el tercero que se presenta a mejorar el precio de venta deberá adjuntar los documentos que establece el artículo 18º del Reglamento de la Ley N° 26856 y el inciso l) del numeral 3.1 de la presente Directiva, comprometiéndose además a cumplir con la finalidad prevista, bajo sanción de reversión del predio al dominio del Estado.

**3.11 Traslado de la mejor oferta.**

Recibida la oferta válida del tercero, ésta se comunicará al administrado que inició el trámite de venta, a efectos de que en un plazo de diez (10) días hábiles pueda igualar o mejorar la oferta. En el supuesto que el administrado iguale o mejore la oferta, el procedimiento de venta continuará con éste.

En caso de que el administrado no iguale o mejore la propuesta o formule su desistimiento del procedimiento de venta, habrá perdido la opción de compra y será excluido del procedimiento mediante comunicación escrita, continuando el trámite con el tercero que mejoró la oferta.

**3.12 Comunicación para acogerse al pago del precio en cuotas que regula el último párrafo del Artículo 78º del Reglamento.**

Aquel que desee acogerse al pago del precio de venta en cuotas, conforme a lo establecido en último párrafo del Artículo 78º del Reglamento, debe comunicar su propuesta, con la debida fundamentación, al momento de aceptar el precio determinado en la tasación o al nivelar la oferta, la cual será evaluada por el área que sustenta el trámite al emitir el Informe Técnico Legal.

**3.13 Informe Técnico Legal.**

El informe técnico legal que sustenta el trámite de venta directa contendrá el análisis de costo beneficio, conforme al Anexo 4, y fundamentación de la decisión de venta, como parte de la gestión eficiente del portafolio inmobiliario del Estado. Dicho informe debe ser suscrito por los profesionales responsables del trámite y el Jefe de la unidad orgánica competente, elevándose al superior jerárquico con el Proyecto de Resolución para la aprobación de la venta.

En los procedimientos a cargo de la SBN, el informe deberá ser elaborado por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario y elevado a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, con el proyecto de resolución de aprobación de la venta. Con la conformidad de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, el expediente será remitido a la Alta Dirección para su conformidad, la misma que debe contar previamente con la opinión de la Oficina de Asesoría Jurídica.

Si el administrado hubiere comunicado a la entidad que el pago del precio va a ser cancelado en cuotas, en el marco de lo dispuesto en

## Directiva N° 003 -2011/SBN

**PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACION DE LA VENTA DIRECTA POR CAUSAL DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD**

Lima, 08 ABR. 2011



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° OAF



V°B° DNR

el último párrafo del Artículo 78° del Reglamento, debe adjuntarse también el proyecto de contrato de compraventa, con la debida fundamentación de la propuesta.

### 3.14 Opinión técnica de la SBN en la venta por causal, tramitada por las demás entidades del Sistema.

Para la opinión técnica de la SBN en el trámite de venta por causal, las entidades deberán remitir copia de los siguientes documentos:

- Solicitud de venta por causal presentada y anexos que sustentan la causal de venta.
- Plano perimétrico – ubicación del terreno en coordenadas UTM a escala apropiada, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas correspondientes.
- Memoria descriptiva del terreno indicándose la ubicación, el área, los linderos, las medidas perimétricas, la zonificación y las observaciones que se consideren pertinentes.
- Fotografías del predio.
- Copia de la partida registral del predio materia de venta.
- Tasación del predio elaborada de conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones.
- Informe Técnico - Legal de la entidad propietaria conteniendo la opinión para la venta.

Recibida la solicitud, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN procederá a verificar la documentación presentada, pudiendo requerir a la entidad, vía oficio o correo electrónico, los documentos complementarios o la aclaración que estime necesaria.

El pronunciamiento de la SBN está referido al cumplimiento de los requisitos que exige el procedimiento de venta por causal para su viabilidad, siendo de exclusiva responsabilidad de la entidad pública que propone la venta la veracidad de la documentación remitida, así como de la aprobación de la valorización del predio.

La opinión técnica debe ser emitida en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles de recibida la solicitud o efectuada la subsanación de la misma.

### 3.15 Expedición de la resolución.

La venta por causal de predios de propiedad de las entidades será aprobada con resolución del Titular del Pliego de la propia entidad, conforme al numeral 75.2 del Artículo 75° del Reglamento, previa opinión técnica de la SBN.

La venta por causal de los predios del Estado tramitada y sustentada por la SBN será aprobada con resolución por la Subdirección de

## Directiva N° 003 -2011/SBN

**PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACION DE LA VENTA DIRECTA POR CAUSAL DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD**

Lima, 08 ABR. 2011



V°B° SBN

Desarrollo Inmobiliario, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, bajo sanción de nulidad.

La Resolución que aprueba la venta será publicada en el Diario Oficial El Peruano, cuyo costo será pagado por el adjudicatario. Para este efecto la entidad entregará la orden de publicación, la que debe ser ingresada a la empresa editora en un plazo de cinco días hábiles.



V°B° SG

**3.16 Condiciones para el cumplimiento de la finalidad de la venta.**

En el caso del trámite de venta de predios ubicados en zona de dominio restringido, la misma resolución de la SBN que aprueba la adjudicación deberá disponer previamente la desafectación del área. En dicha resolución debe preverse la sanción de reversión al dominio del Estado y su reincorporación a la zona de dominio restringido, en caso de que no se concrete la venta o, si luego de adjudicado el bien, el comprador varíe o incumpla con la finalidad para la cual se transfirió dicho predio, sin obligación de reembolso alguno a favor del adjudicatario por alguna mejora o pago que hubiere efectuado.



V°B° OAJ

Cuando la venta sea para ejecutar un proyecto de interés sectorial o nacional, sustentada en el inciso b) del Artículo 77° del Reglamento, la misma resolución que aprueba la adjudicación deberá precisar la finalidad para la cual se adjudica el bien y plazo para ejecutarlo, bajo sanción de reversión al dominio del Estado, sin la obligación de reembolso alguno por el pago del precio o mejora efectuada.



V°B° OPP

**3.17 Plazo para cancelación del precio.**

El precio de venta del predio debe ser pagado íntegramente por el adjudicatario dentro del plazo de treinta (30) días hábiles de publicada la resolución que aprueba dicha venta, mediante Cheque de Gerencia No Negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de la entidad vendedora al tipo del cambio del día fijado por la SBS, en caso de haberse fijado el precio en moneda extranjera.



V°B° DGPE

Si no se abona el precio de venta conforme a lo previsto en el párrafo precedente, con excepción de lo indicado en el párrafo siguiente, se excluirá del procedimiento al administrado mediante comunicación escrita, procediéndose, en caso de que el adjudicatario fuere un tercero que mejoró la oferta, a ejecutar la carta fianza como indemnización a favor de la entidad titular del predio que impulsó la venta.



V°B° OAF

En caso que el adjudicatario que dio inicio al trámite de venta solicitara el pago del precio de venta con financiamiento bancario, éste procederá, dentro del plazo indicado en el primer párrafo del presente numeral, a realizar un pago adelantado por el 20% del precio de venta mediante Cheque de Gerencia No Negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de la entidad vendedora al tipo del cambio del día fijado por la SBS.



V°B° DNR

En este último supuesto, el pago del saldo de precio deberá efectuarse dentro de los treinta (30) días calendarios de entregada la Minuta de Compraventa al adjudicatario, en caso contrario se excluirá al

## Directiva N° 003 -2011/SBN

**PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACION DE LA VENTA DIRECTA POR CAUSAL DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD**

Lima, 08 ABR. 2011



VºBº SBN



VºBº SG



VºBº OAJ



VºBº OPP



VºBº DGEPE



VºBº OAF



VºBº DNR

administrado del procedimiento mediante comunicación escrita y se dispondrá, como indemnización a favor de la entidad que impulsó la venta, el 10% del precio total del predio. Dicha indemnización se cobrará del Cheque de Gerencia entregado o depósito efectuado como adelanto, devolviéndose la diferencia en Nuevos Soles, al tipo de cambio en que se hizo efectivo.

### 3.18 De la incorporación del tercero o reincorporación del primer solicitante.

En caso que el adjudicatario incumpliera con el pago del precio de venta regulado en el numeral precedente, se procederá a comunicar dicha situación al tercero que mejoró la oferta del precio dándole un plazo de tres (03) días hábiles y, en caso de su aceptación, emitir la resolución que apruebe la venta a favor de éste último.

En caso que el incumplimiento de pago, conforme al numeral precedente, sea por parte del tercero que mejoró la oferta, luego de excluido del procedimiento, se procederá a reincorporar al primer solicitante, para que prosiga la venta por el precio que esté dispuesto a pagar, no pudiendo ser menor al fijado en la tasación que aceptó en su momento.

La forma de pago del precio de venta debe seguir el mismo procedimiento regulado en el numeral precedente y, en caso de que no se llegara a efectuar dicho pago, se procederá a declarar el abandono del procedimiento.

### 3.19 Del reembolso de gastos y pago de la edificación al administrado que impulsó el procedimiento de venta.

En caso que la adjudicación del predio se efectúe a favor del tercero que mejoró la oferta, éste debe reembolsar al administrado que inició el procedimiento los gastos de la tasación y publicaciones, la cual se efectuará directamente o través de la entidad encargada del trámite de venta.

En el supuesto de venta por causal de posesión, el tercero que resulte adjudicatario del terreno deberá ponerse de acuerdo con el poseedor que tramitó la venta sobre el pago de la edificación y mejoras que le corresponda, dentro del plazo establecido para el pago del precio de venta del terreno, en caso contrario se dejará constancia de dicha situación al suscribirse la Minuta de Compraventa.

### 3.20 De la firma del contrato.

Dentro de los diez (10) días hábiles de cancelado el precio total del predio o el veinte por ciento (20%) del precio para el caso de préstamo hipotecario a que se acoja el primer solicitante, se procederá a suscribir la Minuta de Compraventa, la cual deberá ser formalizada mediante Escritura Pública. Los gastos notariales y registrales serán de cargo del comprador, incluido una copia del testimonio a favor del vendedor.

Para el caso del pago del precio con préstamo hipotecario, la firma de la Escritura Pública se hará luego de efectuado el pago del saldo de precio.

## Directiva N° 003 -2011/SBN

**PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACION DE LA VENTA DIRECTA POR CAUSAL DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD**

Lima, 08 ABR. 2011

**3.21 Del pago del precio y firma del contrato de compraventa sustentada en el inciso b) del Artículo 77° del Reglamento.**

El precio de la compraventa y la firma del contrato, sustentado en el inciso b) del Artículo 77° del Reglamento, deben ser efectuados conforme a lo que se establezca en la respectiva resolución de aprobación de la venta, dentro del marco dispuesto en el último párrafo del Artículo 78°.

**3.22 Liquidación: deducción de gastos y distribución de los ingresos.**

La liquidación de los gastos operativos y administrativos (mantenimiento, pago de servicios públicos, tributos municipales, tasas registrales y/o seguridad) inherentes al inmueble materia de venta que tengan una antigüedad no mayor a un año, será efectuada por la Oficina de Administración y Finanzas de la SBN o la que haga sus veces en las demás entidades, en un plazo de 15 días de realizado el pago del precio de venta, para lo cual el área que sustentó la venta debe proporcionar la información que estuviere a su alcance.

El precio de venta será distribuido y depositado en las cuentas públicas que corresponda, por la Oficina de Administración y Finanzas de la SBN, de acuerdo con la normatividad vigente y la liquidación de venta que comunique el área que sustentó el procedimiento de venta, previa deducción de los gastos determinados conforme al párrafo precedente.

En el caso del pago del precio a plazos, que regula el último párrafo del Artículo 78° del Reglamento, los gastos operativos y administrativos serán deducidos del monto de la primera contraprestación que pague el comprador y, en caso resultare insuficiente, se aplicará a las siguientes contraprestaciones, hasta completar el monto de los gastos incurridos.

**3.23 De la actualización del SINABIP.**

Con el contrato de compra venta debidamente firmado por las partes y/o asiento registral de inscripción de la transferencia de dominio del predio, se dispondrá la actualización del asiento correspondiente del SINABIP y el archivo provisional o definitivo del expediente. Asimismo, de ser el caso, se procederá a realizar el descargo correspondiente en los registros contables de la entidad ex propietaria del predio.

**4. DISPOSICION COMPLEMENTARIA TRANSITORIA**

**Única Disposición.- De los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Directiva.**

Los procedimientos de venta por causal que se encuentren en trámite y se hayan iniciado con el Reglamento de la Ley N° 29151, se regirán por la presente Directiva.



Aquellos procedimientos iniciados bajo la vigencia del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, aprobado con Decreto Supremo N° 154-2001-EF y sus modificatorias, se regirán por la presente Directiva en lo que fuere aplicable.

**ANEXO 1**

**RESUMEN DE VALUACION COMERCIAL DE TERRENO URBANO: xxx  
REGISTRO SINABIP N° xxx - DEPARTAMENTO**

<b>EMPRESA VALUADORA</b>		<b>NOMBRE DEL PERITO RESPONSABLE</b>		<b>ING. O ARQ. QUE SUSCRIBE</b>	
<b>DATOS GENERALES</b>			<b>REGLAMENTO DE TASACIONES</b>		
FECHA DE PERICIA	00/00/2010	TITULO	I Y II		
TIPO DE CAMBIO	2.85	CAPITULOS	A, C, D Y E		
TIPO DE TERRENO	URBANO	ARTICULO ESPECIFICO	I.11		
FRENTES	2	NOMBRE DE LA VIA O VIAS	II.A.01 -08		
AREA	0.00		II.C.22 -23		
LONG. DEL FRENTE	0.00		II.D.32		
ZONIFICACION			II.E.35 -36		
REFERENCIA IMPORTANTE					

**1. VALOR DEL TERRENO**  
**1.1 ESTUDIO DE MERCADO**

	N°	AREA	VALOR	DIST. AL PREDIO DEL ESTADO	ZONIF.	OBSERVACION
		m²	US/m²			
MUESTREO EFECTUADO	1	0	0.00			
	2	0	0.00			
	3	0	0.00			
	4	0	0.00			

JUSTIFICACION DEL PERITO AL VALOR OBTENIDO			
RESULTADO	AV. JOSE PARDO	0.00	
	JR. TACNA	0.00	

**PROCEDIMIENTO DEL MAYOR VALOR**

SI TRIPLE CUADRADO DEL FRENTE DE MAYOR VALOR ENTONCES

VALOR DEL TERRENO (VT)=	AREA DEL TERRENO (m²)	X	VUT (US\$/M²)	
VT	0.00	X	0.00	
VT				<b>0.00</b>

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

**2.00 VALOR DE EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**

VE= (VALOR SIMILAR NUEVO - DEPRECIACION) X VALOR UNITARIO DE EDIFICACION

DESCRIPCION	UNID	METRADO	VSN	DEPRECIACION	VUOC	OBSERVACIONES
EDIFICACION						
1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>						
PORTON METALICO	UNID	0	0	0	0	
CERCO DE LADRILLO	ML	0	0	0	0	
<b>VOC</b>					<b>0.00</b>	

**3.00 VALOR TOTAL DEL PREDIO**

V.T.P.	=	VT	+	VOC
V.T.P.	=	0.00	+	0.00
V.T.P. (US\$)	=	0.00		
V.T.P. (S/.)	=	0.00		

**4.00 PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO**

DESAPROBADO	APROBADO	FECHA	00/00/00
	X	EXP	
CUMPLE CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERU. ASIMISMO MANIFESTAMOS NUESTRA CONFORMIDAD CON EL ESTUDIO DE MERCADO EFECTUADO EL CUAL MANEJA VALORES ACEPTABLES Y RAZONABLES.			
V.B. JEFATURA	FIRMA:	FIRMA:	
	REVISADO POR ARQ. O ING.	REVISADO POR ABOG	



RESUMEN DE VALUACION COMERCIAL DE TERRENO URBANO: xxx  
REGISTRO SINABIP N° xxx - DEPARTAMENTO

FOTOGRAFIA

FOTOGRAFIA

FOTOGRAFIA



**ANEXO 2**

**RESUMEN DE VALUACION COMERCIAL DE TERRENO ERIAZO: xxx  
REGISTRO SINABIP N° xxx - DEPARTAMENTO**

EMPRESA VALUADORA		NOMBRE DEL PERITO RESPONSABLE	ING. O ARQUITECTO QUE SUSCRIBE
<b>DATOS GENERALES</b>		<b>REGLAMENTO DE TASACIONES</b>	
FECHA DE PERICIA	00/00/00	TITULO	III
TIPO DE CAMBIO	2.84	CAPITULOS	D Y E
TIPO DE TERRENO	ERIAZO	ARTICULO ESPECIFICO	III.D.28-32 III.E.33-34
FRENTES	0' CA. MAXIMO LOBATON		
AREA	0.00		
LONG. DEL FRENTE	0.00		
ZONIFICACION	TERRENO ERIAZO		
REFERENCIA IMPORTANTE	ESTE PREDIO ES UN INMUEBLE PARA SUBASTA PUBLICA SOLO SE VALORIZARA EL TERRENO		

**1. VALOR DEL TERRENO**

**1.1 ESTUDIO DE MERCADO DE TERRENO (VP)**

MUESTREO EFECTUADO A TERRENOS RUSTICOS DE 1ERA.	Nº	AREA Ha	VALOR US/m²	DIST. AL PREDIO DEL	ZONIF.	OBSERVACION
	1	0.00	0.00	0.00		
	2	0.00	0.00	0.00		
	3	0.00	0.00	0.00		
	4	0.00	0.00	0.00		
VALOR PROMEDIO DE TERRENOS URBANOS			0.00			

<b>RESULTADO</b>	<b>JUSTIFICACION</b>
<b>0.00</b>	

**1.2 FORMULA POR APLICAR TITULO III CAP. D ART. II.D.29**

<b>VBE</b>	<b>1</b>	<b>VR*d*U*T*V*E</b>		
	<b>10</b>			
		<b>DEL PROYECTO</b>	<b>FACTOR QUE DEBE SER APLICADO</b>	<b>FATOR APLICADO POR EL PERITO</b>
VR:	Valor terreno de Primera Categoría			108.00
d	Distancia a la zona con valor comercial urbano	menos de 500 m.	1.5	1.50
U	Uso	Vivienda- Equipamiento	1	1.00
T	Topografía y naturaleza del suelo	±1%-30% y afloramiento rocoso	T=0.70, N=0.65	0.46
V	Vías que sirven a la zona en que se ubica	De primera a menos de 500 m.	1.4	1.40
E	Factor de corrección ecológica	Regular/Buena	clima/paisaje=1.00, contam. = 1.10	1.10

**1.3 DESARROLLO DE LA ECUACION**

VBE (FRANJA UNICA)	0.1	V.R.	0.00	d	1.50	U	1.00	T	0.46	V	1.40	E	1.10	TOTAL (US\$/m²)	0.00
		AREA (m²)	0	VBE (US\$/m²)	0.00	TOTAL	0.00								
VALOR TOTAL															

**1.4 PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO**

DESAPROBADO	APROBADO	FECHA	00/00/00
	<b>X</b>	EXP:	
CUMPLE CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERU. ASIMISMO MANIFESTAMOS NUESTRA CONFORMIDAD CON EL ESTUDIO DE MERCADO EFECTUADO EL CUAL MANEJA VALORES ACEPTABLES Y RAZONABLES			
V.B. JEFATURA	FIRMA:	FIRMA:	
	REVISADO POR: ARQ. O ING.	REVISADO POR: ABOG.	



RESUMEN DE VALUACION COMERCIAL DE TERRENO ERIAZO: xxx  
REGISTRO SINABIP N° xxx - DEPARTAMENTO

FOTOGRAFIA

FOTOGRAFIA



ANEXO 3

RESUMEN DE VALUACION COMERCIAL DE TERRENO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA: xxx  
REGISTRO SINABIP N° xxx - DEPARTAMENTO

EMPRESA VALUADORA	NOMBRE DEL PERITO RESPONSABLE	ING. O ARQUITECTO QUE SUSCRIBE
-------------------	-------------------------------	--------------------------------

<b>DATOS GENERALES</b>		<b>REGLAMENTO DE TASACIONES</b>	
FECHA DE PERICIA	00/00/00	TITULO	III
TIPO DE CAMBIO	0.00	CAPITULOS	I
TIPO DE TERRENO	EXPANSION URBANA (NO HABITADO - SIN SERVICIOS BASICOS)	ARTICULO ESPECIFICO	III.1.56 al III.1.72
FRENTES	0	NOMBRE DE LA VIA O VIAL:	
AREA	0.00		
LONG. DEL FRETE	0.00		
ZONIFICACION			
REFERENCIA IMPORTANTE			

1. VALOR DEL TERRENO

1.1 ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS (VP)

MUESTREO EFECTUADO A TERRENOS RUSTICOS DE 1ERA.	Nº	AREA m²	VALOR US/m²	DIST. AL PREDIO DEL ESTADO	ZONIF.	OBSERVACION
	1		0.00			
VALOR PROMEDIO DEL RUSTICO DE 1.ERA			<b>0.00</b>			

MUESTREO EFECTUADO A TERRENOS URBANOS	Nº	AREA m²	VALOR US/m²	DIST. AL PREDIO DEL ESTADO	ZONIF.	OBSERVACION
	1	0.00	0.00	DISTANTE		
	2	0.00	0.00			
	3	0.00	0.00			
	4	0.00	0.00			
VALOR PROMEDIO DE TERRENOS URBANOS			<b>0.00</b>			

1.2 VALOR DE TERRENO HABILITADO POR m² (VTH)

**0.00**

Valor de mercado promedio propuesto por el perito.

1.3 CALCULO DEL VALOR OBRAS DE HABILITACION URBANA (VOH)

Valor probable de Habilitacion Urbana = VTH (1-K)  
 En donde:  
 K = Suma total de puntos obtenido de tabla N° 1 = **0.00**  
 Valor probable de Habilitacion Urbana = **0.00 (1 - 0.00)**  
 Valor probable de Habilitacion Urbana = **0.00**

Asimismo tenemos que:  
 VOH = VTH - VTR

En donde:  
 VOH = Valor de Obras de Habilitacion Urbana  
 VTH = Valor de Terreno Habilitado  
 VTR = Valor de Terreno Rustico de 1ª Categoría

Entonces tenemos:  
 VOH = **0.00** - **0.00**  
 VOH = **0.00**

1.5 CALCULO DEL VALOR BASICO (VB)

VB = CAV (VP - VOH)

En donde:  
 CAV = Coeficiente de Area Vendible (tabla N° 2)  
 VP = Valor promedio de terrenos urbanos  
 VOH = Valor de obras de habilitacion

Entonces tenemos:  
 VB = 0.00 \* (0.00 - 0.00)  
 VB = **0.00**

1.6 CALCULO DEL VALOR TOTAL

	AREA (m²)	FACTOR	VALOR BASICO US\$/m²	FACTOR T			PARCIAL US \$
				TOPOGRAFIA	SUELO		
1ª ZONA	0.00	1.00	<b>0.00</b>	0.00	0.00	0.00	0.00
2ª ZONA	0.00	0.80	<b>0.00</b>	0.00	0.00	0.00	0.00
3ª ZONA	0.00	0.60	<b>0.00</b>	0.00	0.00	0.00	0.00
4ª ZONA	0.00	0.40	<b>0.00</b>	0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>0.00</b>						<b>0.00</b>

VT = **US\$/m² 0.00**

4.00 PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO

DESAPROBADO	APROBADO	FECHA EXP	00/00/00
	x	CUMPLE CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERU; ASIMISMO MANIFESTAMOS NUESTRA CONFORMIDAD CON EL ESTUDIO DE MERCADO EFECTUADO EL CUAL MANEJA VALORES ACEPTABLES Y RAZONABLES.	
V.B. JEFATURA	FIRMA:	FIRMA:	
	REVISADO POR ARQ. O ING.	REVISADO POR ABOG.	





TABLA N° 1 CALCULO DEL FACTOR K	
Obras de Infraestructura que posee el terreno	Puntos
Estudio (para habilitación planificada)	0.00
Trazo (definido de la calle)	0.00
Calzada (capa asfáltica de 6m a 10m)	0.00
Canalización de agua para riego (no tiene)	0.00
Agua potable (no tiene)	0.00
Alcantarillado (no tiene)	0.00
Alumbrado público (no tiene)	0.00
Energía eléctrica industrial (no tiene)	0.00
Agua conexión domiciliar (no tiene)	0.00
Alcantarillado conexión domiciliar (no tiene)	0.00
Energía eléctrica conexión domiciliar (no tiene)	0.00
Veredas (no tiene)	0.00
	<b>0.00</b>

TABLA N° 2 COEFICIENTE DE AREA VENDIBLE			
AREA BRUTA DE TERRENO	Coeficiente de Area Vendible		
	Residencial	Industrial	
Hasta 2000 m²	0.85	0.85	0.85
De 2001 a 5000 m²	0.80	0.80	0.80
De 5001 a 10000 m²	0.75	0.75	0.75
De 10001 a 15000 m²	0.70	0.70	0.70
De 15001 a 20000 m²	0.65	0.71	0.71
De 20001 a 25000 m²	0.60	0.69	0.69
De 25001 a 30000 m²	0.55	0.67	0.67
Mas 30000 m²	0.50	0.65	0.65

TABLA N° 3 FACTOR T (TOPOGRAFIA Y NATURALEZA DE TERRENO)			
FACTORT	Topografía	Menor a 5%	1.00
		De 5 a 10%	0.90
		De 11 a 20%	0.80
		De 21 a 30%	0.70
		Mayor de 30%	0.60
	Terreno	Arenoso o arcilloso	0.70
		Con afloramiento rocoso	0.65
		Con napa freática superf.	0.60

**RESUMEN DE VALUACION COMERCIAL DE TERRENO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA: xxx**  
**REGISTRO SINABIP N° xxx - DEPARTAMENTO**

FOTOGRAFIA

FOTOGRAFIA

**ANÁLISIS DE COSTOS-BENEFICIOS PARA LA VENTA POR CAUSAL**

Ubicación:		TC: (Nuevos Soles x 1 US \$)	Fecha del tipo de cambio
Area (m²):			
Registro SINABIP		Valor Comercial S/. x m².	
CUS			

**ANALISIS ECONÓMICO**

<b>BENEFICIO</b>		Valor en S/ Nuevos Soles	Valor en US \$
RUBROS:	Valor Comercial estimado por la venta del predio.		

<b>COSTOS ESTIMADOS</b>		Valor en S/.	Valor en US \$
RUBROS:	Tramites Municipales - Parámetros Urbanísticos (Según la Municipalidad)		
	Publicación de Aviso de Venta Directa		
	Publicación de Resolución de Venta		
	Tramites Municipales (Incorporación, Pago de Arbitrios y Baja)		
	Otros		

<b>RESULTADO</b>		Valor en S/.	Valor en US \$
RUBROS:	<b>BENEFICIO ECONÓMICO APROXIMADO</b>		
	<b>COSTOS ESTIMADOS DEL TRÁMITE DE VENTA</b>		
	<b>RESULTADO ECONÓMICO</b>		

OBSERVACIONES:

**ANALISIS SOCIAL**

<b>VENTAJAS</b>	Puntaje (0-10)

<b>DESVENTAJAS (frente a la venta)</b>	Puntaje (0-10)

<b>RESULTADO</b>		Puntaje
RUBROS:	VENTAJAS (+)	
	DESVENTAJAS (frente a la venta) (-)	
<b>RESULTADO SOCIAL</b>		

**CONCLUSIÓN**

Atentamente,

Ing.º Arq.

Abog.

