

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 094 -2010/SBN

Lima, 06 SFT. 2010

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 literales e) y k) del artículo 7° del Estatuto de la Superintendencia de Bienes Nacionales, aprobado por el Decreto Supremo N° 131-2001-EF, establece que es función de la SBN dictar las Directivas aplicables para la administración, adquisición y disposición de los bienes de propiedad estatal;

Que, el procedimiento de venta directa de los predios de dominio privado del Estado previsto en numeral 3) de la Directiva N° 001-2007/SBN, resulta a la fecha desfasado para una eficiente sustentación, calificación, aprobación y conclusión de los procedimientos de venta de los predios estatales de dominio privado de libre disponibilidad, siendo por tanto necesario expedir una nueva Directiva adecuándose al nuevo marco legal generado a partir de la entrada en vigencia de la Ley N° 29151, orientada a 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 Gerencia General, de la Gerencia Legal, de la Gerencia de Planeamiento y Desarrollo, Gerencia de Administración y de la Gerencia de Operaciones;

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° 131-2001-EF y la Resolución N° 315-2001/SBN;





SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar 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 2°.- Derogar el numeral 3, Procedimiento para la Venta Directa, de la Directiva N° 001-2007/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad".

Artículo 3°.- Disponer que la Directiva N° 001-2010/SBN, aprobada con el artículo 1° de la presente resolución, debe ser publicada en el Portal Institucional de la SBN (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° 001-2010/SBN

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

Lima, 06 de setiembre de 2010

 <p>V°B° SBN</p>  <p>V°B° GG</p>  <p>V°B° GL</p>  <p>V°B° GRD</p>  <p>V°B° GO</p>  <p>V°B° GA</p>	<p>1. ASPECTOS GENERALES</p> <p>1.1 Finalidad. Optimizar los procedimientos de venta directa, por causales legalmente establecidas, de predios del dominio privado estatal de libre disponibilidad.</p> <p>1.2 Objetivo. Regular los procedimientos para la sustentación y aprobación, de manera excepcional, de la venta directa por causales.</p> <p>1.3 Alcances. 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>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>Los Gobiernos Locales y las entidades públicas que cuentan con régimen legal especial pueden aplicar la presente directiva de manera supletoria.</p> <p>1.4 Base Legal.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada con Ley N° 29151, en adelante "la Ley". - 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; - 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 "el Reglamento".
--	--

Directiva N° 001 -2010/SBN

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

Lima, 06 de setiembre de 2010



V°B° SBN



V°B° GG



V°B° GL



V°B° GPD



V°B° GO



V°B° GA

- 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.
- Estatuto de la SBN, aprobado con Decreto Supremo N° 131-2001-EF
- El literal e) del Artículo 6° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Resolución de Superintendencia N° 315-2001/SBN.

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.

Directiva N° 001 -2010/SBN

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

Lima, 06 de setiembre de 2010



V°B° SBN



V°B° GG



V°B° GL



V°B° GPD



V°B° GO



V°B° GA

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 la solicitud de adjudicación en venta directa, 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 directa por causal, el administrado deberá solicitarlo por escrito y contendrá:

- a. La indicación de la entidad pública a la cual se dirige.
- b. Nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado, y en

Directiva N° 001 -2010/SBN

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

Lima, 06 de setiembre de 2010

 <p>V°B° SBN</p>	<p>su caso, la calidad de representante y de la persona natural o jurídica a quien represente.</p>
 <p>V°B° GG</p>	<p>c. 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.</p>
 <p>V°B° GL</p>	<p>d. Lugar, fecha, firma o huella digital, en caso de no saber firmar o estar impedido.</p>
 <p>V°B° GPD</p>	<p>e. Copia legible del Documento Nacional de Identidad si es persona natural y, en su caso, del representante o si es persona jurídica, 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.</p>
 <p>V°B° GO</p>	<p>f. Plano perimétrico – ubicación en coordenadas UTM, a escala apropiada, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.</p>
 <p>V°B° GA</p>	<p>g. Memoria descriptiva (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.</p> <p>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.</p> <p>En adición a lo anterior y dependiendo del supuesto en que se sustenta su solicitud, deberá acompañar, según corresponda, los siguientes documentos:</p> <p>i. Partida registral o instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio del Estado, cuando la solicitud de venta directa se sustenta en razones de colindancia previsto en el inciso a) del Artículo 77° del Reglamento.</p> <p>j. El proyecto de inversión 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.</p> <p>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:</p> <p>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</p>

Directiva N° 001 -2010/SBN

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

Lima, 06 de setiembre de 2010



V°B° SBN



V°B° GL



V°B° GPD



V°B° GO



V°B° GA

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.
- 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.

- l. 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 Ministerial 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 como de interés nacional para alguno de los fines indicados en el citado Artículo, el administrado debe adjuntar la opinión del Sector respecto a la viabilidad y compatibilidad del proyecto con la finalidad preestablecida para la zona.

Directiva N° 001 -2010/SBN

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

Lima, 06 de setiembre de 2010

 <p>V°B° SBN</p>	<p>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.</p>
 <p>V°B° GG</p>	<p>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.</p>
 <p>V°B° GE</p>	<p>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.</p>
 <p>V°B° GPD</p>	<p>Si el predio es de libre disponibilidad y se encuentra pendiente la inscripción registral del dominio del Estado, previamente debe efectuarse la inscripción respectiva.</p>
 <p>V°B° GO</p>	<p>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.</p>
 <p>V°B° GA</p>	<p>3.4 Evaluación de venta sustentada en proyecto de inversión. La resolución que aprueba el proyecto de interés sectorial o nacional debe haber quedado firme a nivel administrativo.</p>

Directiva N° 001 -2010/SBN

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

Lima, 06 de setiembre de 2010



V°B° SBN



V°B° GL



V°B° GPD



V°B° GA

3.5 Posesión del predio solicitado.

Cuando la solicitud de adjudicación en venta directa 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 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 fábrica, 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 fábrica ha sido efectuada por el solicitante; además, en ambos casos no debe existir emplazamiento judicial con sentencia fundada contra el solicitante o sus predecesores respecto a la recuperación del predio. No se considera que exista emplazamiento judicial, en caso que el solicitante se allane o desista de cualquier acción judicial en el curso del procedimiento de venta.

La titularidad de las construcciones puede ser acreditada con contrato de obra, declaración jurada o cualquier documento público o privado que conlleve a concluir que la edificación ha sido efectuada por el solicitante o sus predecesores, pero 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 del titular, a un perito tasador acreditado, según sea el caso, ambos de reconocida y acreditada experiencia, la valorización comercial del predio. La contratación del servicio de tasación se efectuará conforme a los procedimientos regulados en la Ley de Contrataciones del Estado y demás normas reglamentarias y complementarias de la materia.

Directiva N° 001 -2010/SBN

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

Lima, 06 de setiembre de 2010

 <p>V°B° SBN</p>	<p>Recibida la tasación del predio, el área orgánica que sustenta el trámite debe evaluar y dar conformidad a la valorización, lo cual será puesto en conocimiento a la unidad orgánica superior.</p>
 <p>V°B° GG</p>	<p>Una vez aprobada la valorización, se procederá a notificar al administrado a efectos que en un plazo de tres (03) días hábiles manifieste su aceptación. Con la aceptación del precio por el administrado se realizará su publicación.</p>
 <p>V°B° GL</p>	<p>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.</p>
 <p>V°B° GPD</p>	<p>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 tercer párrafo; en caso que el administrado acepte el nuevo valor, se continuará con el procedimiento, de lo contrario se dará por concluido el trámite.</p>
 <p>V°B° GO</p>	<p>El costo de tasación debe ser depositado por el administrado en la entidad durante el trámite de la contratación del servicio de tasación.</p>
 <p>V°B° GA</p>	<p>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.</p>
	<p>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. El aviso contendrá las características y ubicación del predio, su partida registral y valor de tasación.</p>
	<p>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</p>

Directiva N°001 -2010/SBN

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

Lima, 08 de setiembre de 2010



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 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 18° 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 Informe Técnico Legal.

El informe técnico legal que sustenta el trámite de venta directa será elaborado por el o los responsables del trámite y suscrito por el Jefe del área orgánica competente, adjuntando el Proyecto de Resolución que aprobará la venta.

El citado informe debe contener el análisis y fundamentación de la decisión de venta.

Para el caso de la SBN, el informe deberá ser elaborado por la Jefatura de Adjudicaciones y elevado a la Gerencia de Operaciones. Con la conformidad de la Gerencia de Operaciones, el expediente será remitido a la Alta Dirección para la expedición de la Resolución correspondiente, la misma que debe contar previamente con la visación y conformidad de la Gerencia Legal.

Directiva N° 001 -2010/SBN

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

Lima, 08 de setiembre de 2010



V°B° SBN



V°B° GG



V°B° GL



V°B° GPD



V°B° GO



V°B° GA

3.13 Opinión técnica de la SBN en la venta directa tramitada por las demás entidades del Sistema.

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

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

Recibida la solicitud, la Jefatura de Adjudicaciones 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 directa para su viabilidad, siendo de exclusiva responsabilidad de la entidad pública que propone la venta directa 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.

3.14 Expedición de la resolución.

La venta directa tramitada y sustentada por la SBN será aprobada con resolución de su titular.

En el caso del trámite de venta de predios ubicados en zona de

Directiva N° 001 -2010/SBN

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

Lima, 06 de setiembre de 2010



dominio restringido, la misma resolución de la SBN que aprueba la adjudicación deberá disponer previamente la desafectación del área, previendo 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 se varíe o incumpla con la finalidad para la cual se transfiere el predio.

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

La Resolución que aprueba la venta será publicada en el Diario Oficial El Peruano.

3.15 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.

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.

En caso del adjudicatario que dio inicio al trámite de venta solicitara el pago del precio de venta con financiamiento bancario, este 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.

En este último supuesto, el pago del saldo de precio deberá efectuarse dentro de los treinta (30) días calendarios de entrega la Minuta de Compraventa al adjudicatario, en caso contrario se excluirá al 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 como adelanto, devolviéndose la diferencia en Nuevos Soles, al tipo de cambio en que se hizo efectivo.

3.16 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

Directiva N° 001 -2010/SBN

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

Lima, 06 de setiembre de 2010



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.

3.17 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.

3.18 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°.

3.19 Deducción de gastos y distribución de los ingresos.

Del precio de venta, deducidos los gastos operativos (publicaciones) y administrativos (mantenimiento, pago de servicios públicos, tributos municipales, tasas registrales y/o seguridad) inherentes al inmueble materia de venta, si los hubiere, con una antigüedad no mayor a un año, se distribuirá conforme a la normatividad vigente.

La liquidación de los gastos será efectuada, en un plazo de 15 días de realizado el pago del precio de venta, por el órgano administrativo de la entidad o la que haga sus veces.

Directiva N° 001 -2010/SBN

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

Lima, de setiembre de 2010



V°B° SBN



V°B° GG



V°B° GL



V°B° GPD



V°B° GO



V°B° GA

3.20 De la actualización del SINABIP.

Con el contrato de compra venta debidamente firmado por las partes y el documento que acredita el pago del saldo de precio, para el caso de la venta con préstamo hipotecario, se dispondrá la cancelación del asiento correspondiente del SINABIP y el archivo 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 directa 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.