

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 096-2016/SBN

San Isidro, 12 de diciembre de 2016

VISTO:

El Memorando N° 342-2016/SBN-DNR, emitido por la Dirección de Normas y Registro y, el Informe N° 169-2016/SBN-DNR-SDNC, emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación, de fechas 30 y 29 de noviembre de 2016, respectivamente, y;

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN es un organismo público ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE, responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así 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, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA;

Que, el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14° de la Ley N° 29151, concordante con el literal a) del numeral 9.1 del artículo 9° de su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento de la Ley"), señalan que la SBN, en calidad de ente rector del SNBE, tiene la función y atribución exclusiva de expedir directivas o disposiciones legales en materia de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de bienes estatales, siendo de cumplimiento obligatorio por parte de las entidades que conforman el SNBE;

Que, el literal b) del numeral 2.3 del artículo 2 del Reglamento de la Ley, establece que son actos de disposición aquellos que implican desplazamiento de dominio de los bienes estatales, como la permuta;

Que, los artículos 81, 82 y 83 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, establecen disposiciones relacionados a la permuta de predios de dominio privado del Estado;

Que, mediante los documentos de vistos, la Dirección de Normas y Registro propone el proyecto de directiva denominada "Procedimientos para la aprobación de la permuta de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", sustentado por la Subdirección de Normas y Capacitación, que tiene por objetivo regular el procedimiento para la aprobación de la permuta predial entre entidades públicas propietarias de un predio de dominio privado, y entre estas y las personas naturales o jurídicas de derecho privado propietarias de un predio inscrito;



Que, la directiva mencionada en el párrafo precedente, recoge las propuestas normativas de los órganos y unidades orgánicas de la SBN involucradas en el procedimiento de permuta mencionado en el párrafo precedente;

Que, en tal sentido, resulta necesario aprobar la directiva que regula los "Procedimientos para la aprobación de la permuta de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", a fin de optimizar, actualizar y consolidar dicho procedimiento, dentro del marco normativo vigente;

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

De conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14° de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; el literal a) del numeral 9.1 del artículo 9° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA; y en uso de las atribuciones conferidas en los literales b) y r) del artículo 11° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la Directiva N° 008-2016/SBN denominada "Procedimientos para la aprobación de la permuta de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad" y, los Anexos Nros. 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 que forman parte integrante de la indicada Directiva.

Artículo 2.- Derogar la Directiva N° 002-2007/SBN denominada "Procedimiento para la Aprobación de la Permuta de Predios del Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad", aprobada por la Resolución N° 018-2007-SBN y, demás disposiciones que se opongan a la directiva aprobada en artículo 1 de la presente resolución.

Artículo 3.- Las disposiciones de la Directiva N° 008-2016/SBN entrarán en vigencia a partir del día siguiente de la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano".

Artículo 4.- Encargar a la Oficina de Administración y Finanzas la publicación de la Directiva N° 008-2016/SBN y de la presente resolución en la página web (www.sbn.gob.pe) e intranet institucional.

Regístrese, comuníquese y publíquese.



JOSE LUIS PAIRAZAMAN TORRES
SUPERINTENDENTE
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

Directiva N° 008-2016/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 12 DIC. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGEPE



V°B° DNR

I. FINALIDAD

Contar con un instrumento normativo que establezca lineamientos predecibles, razonables y céleres que garanticen la eficiente disposición de los predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, a través de la modalidad de permuta, en el marco de las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

II. OBJETIVO

Regular el procedimiento para la aprobación de la permuta predial entre entidades públicas propietarias de un predio de dominio privado, y entre estas y las personas naturales o jurídicas de derecho privado propietarias de un predio inscrito.

III. ALCANCE

La presente directiva tiene alcance nacional y comprende los predios bajo competencia directa de:

- 3.1. La SBN;
- 3.2. Los Gobiernos Regionales que cuentan con funciones transferidas o convenio de delegación de competencias en el marco del proceso de descentralización, respecto de las funciones previstas en el artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; y,
- 3.3. Las demás entidades públicas que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Los Gobiernos Regionales, Gobiernos Locales y las entidades públicas, que cuentan con régimen legal propio para disponer los predios de su propiedad, pueden aplicar la presente directiva en vía supletoria.

No están comprendidos en esta directiva los predios estatales sujetos a procesos de formalización, titulación, privatización o concesión en cumplimiento de disposiciones especiales.

IV. BASE LEGAL

- Constitución Política del Perú.
- Código Civil.
- Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.
- Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y sus modificatorias.
- Ley N° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal.
- Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante el Reglamento.

Directiva N° 008-2016/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 12 DIC. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° DGP



V°B° DNR

- Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado con Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.
- Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones.
- Resolución N° 017-2011-SBN, que aprueba la Directiva N° 002-2011-SBN que regula el “Registro de la Información de los Predios de Titularidad Estatal en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP”.
- Resolución N° 040-2013-SBN, que aprueba el “Formato Único de Informe Técnico Legal” aplicable a los actos de gestión sobre bienes inmuebles de propiedad estatal.
- Resolución N° 069-2016/SBN, que aprueba la Directiva N° 006-2016/SBN que establece los “Lineamientos para el Levantamiento Catastral de Bienes Inmuebles Estatales”.

Las referidas normas incluyen sus respectivas modificaciones, de ser el caso.

V. DISPOSICIONES GENERALES

5.1. De la inscripción registral previa del predio de propiedad privada ofrecido en permuta

La admisión a trámite del procedimiento de permuta predial opera siempre que el predio de propiedad de las personas naturales o jurídicas de derecho privado se encuentre inscrito en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente.

5.2. Del predio de dominio privado estatal materia de permuta

La permuta se efectúa sobre predios de dominio privado estatal, de libre disponibilidad, inscritos a favor del Estado o de la respectiva entidad pública, salvo que la entidad pública que permuta acredite el derecho de propiedad que le asiste, y el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento técnico legal. En ambos casos, el predio debe estar registrado en el SINABIP.

5.3. De la libre disponibilidad de un predio estatal para la permuta

Se consideran predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad a los que no tienen impedimento legal o judicial para la transferencia de dominio.

Salvo que exista mandato judicial expreso que suspenda o prohíba la permuta predial, la existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales, que afecten a predios estatales, no limitan su libre disposición. En este caso, tales circunstancias deben ser puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse la permuta predial, lo cual constará en la resolución que aprueba dicho acto, así como en la minuta respectiva, bajo sanción de nulidad.

En caso se acredite la concurrencia de los supuestos para la inhibición por conflicto con la función jurisdiccional, debe procederse conforme al

Directiva N° 008-2016/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 12 DIC. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGEPE



V°B° DNR

artículo 64° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

5.4. De la responsabilidad del adquirente del predio recibido en permuta

En el caso del procedimiento de permuta predial instruido por una entidad pública con una persona natural o jurídica de derecho privado, esta última asume el riesgo por la pérdida o deterioro de este, así como de sus frutos o productos, no pudiendo bajo ninguna circunstancia exigir a la entidad permutante la devolución del predio permutado, indemnización o compensación alguna.

5.5. De la valorización comercial de los predios materia de permuta

La valorización de los predios debe efectuarse tanto del terreno como de la edificación existente, salvo que la entidad pública competente que se encuentra ocupando el predio ofrecido en permuta por el administrado (persona natural o jurídica de derecho privado) hubiera efectuado las edificaciones sobre dicho predio.

El organismo encargado de efectuar la tasación a valor comercial de la propiedad estatal a que se refiere el artículo 36 del Reglamento, es la persona jurídica, de derecho público o privado, con acreditada experiencia en el rubro de valorizaciones comerciales mayor a dos (2) años y que cuenta además con profesionales especializados.

El "perito tasador acreditado" a que se refiere el artículo 36 del Reglamento, es aquel profesional habilitado por su colegio profesional, con registro de perito vigente ante alguna entidad o cuerpo especializado en valuaciones con antigüedad mayor a dos (2) años. Dicho profesional interviene excepcionalmente, en caso que no exista un organismo especializado en la Región donde se ubica el predio.

En el caso del procedimiento de permuta predial iniciado por una persona natural o jurídica de derecho privado, esta asume los gastos que se devengan de la valorización del predio de su propiedad como el de la entidad pública competente. Mientras que, en el caso del procedimiento de permuta predial entre entidades públicas, cada una asume los gastos que se devenguen de la valorización de los predios materia de permuta.

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

5.6. Vigencia de la valorización y su actualización

La vigencia de la valorización de los predios materia de permuta es de ocho (08) meses a partir de la emisión del documento que la contiene.

Transcurrido el plazo máximo de ocho (8) meses de vigencia de la valorización antes de la emisión de la resolución de aprobación de la permuta predial, corresponderá su actualización por el mismo plazo de vigencia.

Directiva N° 008-2016/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 12 DIC. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGRPE



V°B° DNR

El costo del servicio de actualización de la valorización debe ser asumido por la entidad que sustenta el procedimiento, salvo que el retardo en el impulso del procedimiento sea por causa imputable al administrado.

5.7. De la autoridad competente que aprueba la permuta predial

La permuta de predios de propiedad de las entidades públicas es aprobada con resolución del Titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la propia entidad, previa opinión técnica de la SBN.

La permuta de predios de propiedad del Estado que se encuentran bajo competencia de los Gobiernos Regionales, sea en mérito a la transferencia o delegación de las funciones previstas en el artículo 62° de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, es aprobada por resolución del Titular del Pliego del Gobierno Regional, previa opinión técnica de la SBN.

La permuta de predios del Estado bajo competencia o administración de la SBN, es aprobada por resolución de la SDDI.

5.8. De la elaboración de la minuta de permuta predial

La minuta de permuta predial se elabora conforme a las normas del SNBE y, en lo que fuera aplicable, de acuerdo a las normas del derecho común.

5.9. Unidad competente de la SBN para el procedimiento de permuta predial

La SDDI es la unidad orgánica encargada de instruir el procedimiento de permuta de los predios que se encuentren bajo competencia o administración de la SBN.

5.10. De las abreviaturas y el glosario de términos

Para mejor entendimiento de las disposiciones contenidas en la presente directiva, en los Anexos N° 1 y N° 2 se precisan las Abreviaturas y Glosario de Términos, utilizados en su contenido.

VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

6.1. Etapas del procedimiento de permuta predial

El procedimiento de permuta predial tiene las siguientes etapas:

- Presentación de la solicitud y generación de expediente.
- Calificación formal de la solicitud.
- Inspección técnica.
- Valorización comercial.
- Calificación sustantiva de la solicitud.
- Autorización o conformidad de la permuta por el titular o máxima autoridad administrativa de la entidad.
- Emisión del informe técnico legal.
- Opinión técnica de la SBN en los procedimientos tramitados por las demás entidades del SNBE.
- Emisión de la resolución que aprueba la permuta.
- De la minuta de permuta y elevación a escritura pública.

Directiva N° 008-2016/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 12 DIC. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGP



V°B° DNR

k) De la actualización del SINABIP.

6.2. Presentación de la solicitud y generación de expediente

Para el inicio del procedimiento administrativo de permuta predial, el solicitante debe presentar su pedido por escrito ante la entidad pública propietaria del predio o, cuando este es de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional que cuente con competencias transferidas o delegadas, en el marco del proceso de descentralización.

El solicitante debe acompañar a su pedido de permuta los siguientes requisitos:

- a) Solicitud que debe contener lo siguiente: (i) la entidad pública a la cual se dirige; (ii) nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad o Carnet de Extranjería del solicitante, y en su caso, la calidad de representante de la persona natural o jurídica a la que representa, en este último caso con indicación de la partida registral respectiva; (iii) la expresión concreta del pedido, indicando el área, ubicación del predio y partida registral del predio ofrecido en permuta y el que se solicita en permuta; y, (iv) lugar, fecha, firma o huella digital, en caso de no saber firmar o tener impedimento físico.
- b) Planos de ubicación y perimétrico en coordenadas UTM, a escala apropiada, del predio ofrecido en permuta, firmado por ingeniero o arquitecto colegiado, y del predio estatal solicitado en permuta, cuando forme parte de un área de mayor extensión.
- c) Memoria Descriptiva del predio ofrecido en permuta, firmada por ingeniero o arquitecto colegiado, y del predio estatal solicitado en permuta, cuando forme parte de un área de mayor extensión.
- d) Declaración Jurada de inexistencia de cargas, gravámenes, deudas tributarias, procesos judiciales u otras restricciones técnicas o legales que impidan la transferencia del predio ofrecido en permuta (Anexo N° 3).
- e) Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos del predio ofrecido en permuta.

En el caso de la permuta predial entre entidades públicas, debe adjuntarse, además de los requisitos señalados anteriormente, el informe técnico legal respectivo.

6.3. Calificación formal de la solicitud

Recibida la solicitud, el órgano responsable de la entidad pública competente, procede a verificar lo siguiente:

- a) El cumplimiento de los requisitos a que refiere el numeral precedente, según corresponda;

Directiva N° 008-2016/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 12 DIC. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGEPE



V°B° DNR

- b) La libre disponibilidad del predio de dominio privado estatal solicitado u ofrecido en permuta, debiendo tenerse en consideración la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo; y,
- c) La inexistencia de cargas, gravámenes, deudas tributarias, procesos judiciales u otras restricciones técnicas o legales sobre el predio de propiedad privada en permuta, según corresponda (Anexo N° 3).

De ser necesario, dicho órgano requiere al administrado efectuar la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementar la documentación, en el plazo máximo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación. De manera excepcional y por razones justificadas debidamente acreditadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento.

En caso que el administrado no subsane las observaciones advertidas en el plazo concedido, se emitirá la resolución que declara la inadmisibilidad de la solicitud, dándose concluido el procedimiento y procediéndose al archivo definitivo del expediente administrativo. Dicha resolución debe notificarse al administrado de acuerdo al régimen de notificaciones previsto en el artículo 21° de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

6.4. Inspección técnica

De ser favorable la calificación formal de la solicitud, el órgano responsable de la entidad pública competente, realiza la inspección técnica de los predios materia de permuta, verificando lo siguiente:

- 6.4.1. La situación física, vale decir, la ocupación o no de los predios materia de permuta.
- 6.4.2. Las restricciones en que pudieran encontrarse los predios, tales como: zonas de riesgo, zonas carentes de las condiciones de higiene y salubridad, áreas de vías públicas, entre otros.
- 6.4.3. Las edificaciones y/o construcciones y/o servicios básicos en los predios.

6.5. Valorización comercial

Concluida la inspección técnica, el órgano responsable de la entidad pública competente comunica al administrado (persona natural o jurídica de derecho privado) los gastos que debe asumir como consecuencia de la valorización comercial de su predio y el de la entidad pública, a fin que entregue el monto respectivo ante la unidad orgánica de tesorería o la que haga sus veces, o efectúe el depósito en la cuenta bancaria de dicha entidad, en el plazo máximo de diez (10) días hábiles de recibida la comunicación, caso contrario se declara la inadmisibilidad de la solicitud, la conclusión del procedimiento y el archivo del expediente administrativo.

En el caso del procedimiento de permuta predial entre entidades públicas, la comunicación y el plazo para la entrega o depósito del monto correspondiente a la valorización a que refiere el párrafo precedente, sólo

Directiva N° 008-2016/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 12 DIC. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR

involucra al predio de la entidad pública ofrecido en permuta, toda vez que, la entidad pública competente solicita la valorización comercial del predio de su propiedad, bajo su competencia o administración.

El pago del servicio de valorización no obliga ni condiciona la aprobación de la permuta, por parte de la entidad pública competente.

El organismo especializado o perito tasador debe presentar a la entidad pública competente, un informe de valorización comercial y el estudio de mercado, con la debida fundamentación de su utilización en la valorización efectuada de los predios materia de permuta.

Recibido el informe de valorización de los predios, el órgano responsable de la entidad pública competente debe evaluar y emitir el informe de conformidad al procedimiento y estudio de mercado de la valorización. De ser necesario, se requerirá la aclaración o rectificación al organismo o perito que efectuó la valorización, la misma que debe ser atendida en el plazo de diez (10) días hábiles de recibido el requerimiento.

La conformidad de la tasación debe ser firmada por el profesional (ingeniero o arquitecto) que interviene en la sustentación del procedimiento y visada por el profesional a cargo del órgano responsable, de acuerdo al formato que se aprueba como Anexos N°s 4, 5 o 6 de la presente directiva.

6.6. Calificación sustantiva de la solicitud

6.6.1. La calificación sustantiva es realizada por el órgano responsable de la entidad pública competente, luego de efectuada la inspección técnica y/o la valoración comercial de los predios materia de permuta.

6.6.2. En esta etapa debe evaluarse el resultado de la situación física de los predios materia de permuta a que refiere el sub numeral 6.4.1., aplicándose en el caso de predios ocupados las reglas siguientes:

- a) El predio estatal de la entidad pública competente se encuentra ocupado por esta o el administrado (persona natural o jurídica de derecho privado) y el predio ofrecido en permuta por el administrado se encuentra ocupado por este o dicha entidad.

En estos casos, debe proseguirse con la ejecución de la etapa de valorización comercial prevista en el numeral 6.5. de la presente directiva.

- b) El predio estatal de la entidad pública competente se encuentra ocupado por esta o un tercero distinto al administrado (persona natural o jurídica de derecho privado) y el predio ofrecido en permuta se encuentra ocupado por este último o por dicha entidad.

Directiva N° 008-2016/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 12 DIC. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR

En estos casos, el órgano responsable de la entidad pública competente debe comunicar tal situación al administrado, a fin que manifieste su conformidad con la prosecución del procedimiento administrativo de permuta predial, dentro del plazo máximo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente de recibida la comunicación. De no manifestar su conformidad en el plazo establecido, debe emitirse la resolución que declara la improcedencia de la solicitud, la conclusión del procedimiento y el archivo del expediente administrativo.

- c) El predio estatal de la entidad pública competente se encuentra ocupado por la misma entidad, el administrado o un tercero, y el predio ofrecido en permuta se encuentra ocupado por un tercero distinto al administrado.

En este caso, debe emitirse la resolución que declara la improcedencia de la solicitud, la conclusión del procedimiento y el archivo del expediente administrativo.

6.6.3. Asimismo, debe evaluarse que los predios materia de permuta no se encuentren inmersos en el supuesto señalado en el sub numeral 6.4.2. de la presente directiva. De lo contrario, debe emitirse la resolución que declara la improcedencia de la solicitud, la conclusión del procedimiento y el archivo del expediente administrativo.

6.6.4. De no declararse la improcedencia en los supuestos expuestos anteriormente, se procede a la etapa de valorización comercial prevista en el numeral 6.5. de la presente directiva. Como consecuencia de la valorización de los predios, se procede a evaluar, según corresponda, lo siguiente:

- a) El valor comercial del predio de titularidad del administrado (persona natural o jurídica de derecho privado), ofrecido en permuta, no debe ser inferior al veinte por ciento (20%) del valor comercial del predio de dominio privado de la entidad pública competente. De lo contrario, debe emitirse la resolución que declara la improcedencia de la solicitud, la conclusión del procedimiento y el archivo del expediente administrativo.
- b) El valor comercial del predio de titularidad del administrado (persona natural o jurídica de derecho privado), ofrecido en permuta, es mayor al valor comercial del predio de dominio privado de la entidad pública competente.

En este supuesto, el órgano responsable de la instrucción del procedimiento de permuta predial, debe solicitar a la Oficina de Planeamiento y Presupuesto o la que haga sus veces, la

Directiva N° 008-2016/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 12 DIC. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGP



V°B° GAF



V°B° DNR

disponibilidad presupuestal para asumir el pago de la diferencia de valor a favor del administrado, la misma que debe emitir una respuesta en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles de recibida la solicitud.

De existir disponibilidad presupuestal, el órgano responsable de la entidad pública competente, prosigue con el citado procedimiento. Caso contrario, debe comunicar tal situación al administrado, indicándole la posibilidad de poder renunciar a la diferencia de valor, en el plazo máximo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente de recibida la comunicación. En caso que el administrado renuncie a la diferencia del valor debe proseguirse con el procedimiento de permuta predial. En su defecto, debe emitirse la resolución que declara la improcedencia de la solicitud, la conclusión del procedimiento y el archivo del expediente administrativo.

La renuncia referida en el párrafo precedente, debe formularse mediante documento escrito con firma legalizada ante notario público.

- c) El valor comercial del predio de dominio privado de la entidad pública competente que será entregado en permuta puede ser superior al valor comercial del predio de titularidad del administrado (persona natural o jurídica de derecho privado), siempre que la diferencia de valor sea inferior al veinte por ciento (20%).

En este supuesto, el órgano responsable de la entidad pública competente debe comunicar tal situación al administrado, concediéndole un plazo no mayor de diez (10) días calendario, para que realice el depósito de la diferencia de valor en la cuenta bancaria de la entidad. Dicho pago constituye ingresos propios de la entidad pública propietaria del predio.

De no realizar el depósito correspondiente en el plazo establecido, debe emitirse la resolución que declara la improcedencia de la solicitud, la conclusión del procedimiento y el archivo del expediente administrativo.

- c) El valor comercial del predio de dominio privado de la entidad pública ofrecido en permuta es superior al valor comercial del predio de dominio privado de la entidad pública que instruye el procedimiento de permuta, o viceversa.

En este supuesto, la entidad pública del predio cuyo valor comercial es menor, debe solicitar a su Oficina de Planeamiento y Presupuesto o la que haga sus veces, la disponibilidad presupuestal para asumir el pago de la diferencia de valor a favor de la otra entidad pública, la misma

Directiva N° 008-2016/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 12 DIC. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OPP



V°B° DGP



V°B° DNR

que debe emitir una respuesta en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles de recibida la solicitud.

De existir disponibilidad presupuestal, la entidad pública solicitante o que instruye el procedimiento de permuta predial, según corresponda, debe efectuar el depósito de la diferencia de valor en la cuenta bancaria de la entidad respectiva, en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

En caso, de no realizarse el depósito correspondiente en el plazo establecido, debe emitirse la resolución que declara la improcedencia de la solicitud, la conclusión del procedimiento y el archivo del expediente administrativo.

En caso de no existir disponibilidad presupuestal, debe procederse conforme lo señalado en el párrafo precedente, según corresponda.

6.6.5. La comunicación para efectuar el depósito de la diferencia de valor señalada en el numeral c), así como el plazo previsto en el tercer párrafo del literal d), debe entenderse realizado a partir del día hábil siguiente de la autorización o conformidad a que refiere el numeral 6.7. de la presente directiva.

6.6.6. La calificación sustantiva favorable de la solicitud debe constar en un informe especializado, acompañado del análisis del beneficio económico y social para el Estado (Anexo N° 7).

6.6.7. La calificación sustantiva negativa de la solicitud debe constar en un informe especializado que sustente las razones de improcedencia incurridas.

6.7. Autorización o conformidad de la permuta por el titular o máxima autoridad administrativa de la entidad

El informe especializado sobre la calificación sustantiva favorable de la solicitud es elevado al titular o máxima autoridad administrativa de la entidad pública competente, según corresponda al ámbito de sus funciones, a fin que emita su autorización para la prosecución del procedimiento.

En el caso del procedimiento de permuta entre entidades públicas, la autorización es otorgada también por el titular del pliego o máxima autoridad administrativa de la entidad que ofrece en permuta el predio, según corresponda al ámbito de sus funciones, luego que el órgano responsable de la entidad pública competente comunica sobre la calificación favorable de su solicitud.

En el procedimiento de permuta a cargo de la SBN, la SDDI eleva el precitado informe y sus anexos al Superintendente, a fin que brinde su conformidad, de ser el caso, la que es puesta en conocimiento de la SDDI, para la prosecución del procedimiento.

Directiva N° 008-2016/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 12 DIC. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGA



V°B° OAF



V°B° DNR

De no emitirse la autorización o conformidad respectiva, debe emitirse la resolución que declara la improcedencia de la solicitud, la conclusión del procedimiento y el archivo del expediente administrativo.

6.8. Emisión del informe técnico legal

El informe técnico legal contendrá la fundamentación del cumplimiento de cada una de las etapas precedentes que conforman el procedimiento de permuta predial, utilizándose el formato aprobado por la Resolución N° 040-2013-SBN.

Dicho informe debe ser elaborado y firmado por el o los responsables a cargo de la sustentación del expediente administrativo correspondiente, y puesto a disposición del profesional a cargo del órgano responsable de la entidad pública competente, adjuntando el proyecto de resolución que aprueba la permuta predial.

En el procedimiento a cargo de la SBN, el informe técnico legal es elaborado y firmado por los servidores públicos de la SDDI, responsables de la evaluación del expediente administrativo correspondiente, y elevado al Subdirector de dicha unidad orgánica, para la emisión de la resolución administrativa que aprueba la permuta predial.

6.9. Opinión técnica de la SBN en los procedimientos tramitados por las demás entidades del SNBE

Una vez emitido el Informe Técnico Legal, las entidades del SNBE que instruyen el procedimiento de permuta predial solicitan opinión técnica a la SBN respecto a dicho procedimiento. Para tal efecto, deben remitir copia autenticada de los siguientes documentos:

- Solicitud de permuta predial y demás requisitos formales. En la solicitud debe indicarse la partida registral de los predios materia de permuta predial, de corresponder.
- Informe de calificación sustantiva favorable de la solicitud, acompañado del análisis del beneficio económico y social para el Estado.
- Plano perimétrico - ubicación de los predios materia de permuta, en coordenadas UTM a escala apropiada, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas correspondientes.
- Memoria descriptiva de los predios materia de permuta, describiendo la ubicación, el área, los linderos, las medidas perimétricas, la zonificación y las observaciones que se consideren pertinentes.
- Fotografías de los predios materia de permuta.
- Valorización de los predios materia de permuta, elaborada de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, acompañado del Informe de conformidad al procedimiento y estudio de mercado de la valorización de los predios.
- Informe Técnico Legal, conteniendo la opinión favorable para la permuta predial.

Directiva N° 08-2016/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 12 DIC. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR

Recibida la solicitud, la SDDI procede a verificar la documentación presentada, pudiendo requerir a la entidad, vía oficio o correo electrónico, para que presente los documentos complementarios o la aclaración que estime necesaria, dentro del plazo de quince (15) días hábiles de recibida la notificación, caso contrario devuelve el expediente. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogar dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que la entidad lo solicite antes de su vencimiento.

La opinión técnica de la SBN se circunscribe únicamente a la verificación del cumplimiento de los requisitos que exige el procedimiento de permuta predial, siendo de exclusiva responsabilidad de la entidad pública la oportunidad en efectuar la permuta predial y veracidad de la documentación remitida, así como, la aprobación de la valorización de los predios materia de permuta.

La opinión técnica debe ser emitida por la SDDI, en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles de recibida la solicitud o efectuada la subsanación de la misma, y es comunicada a la entidad pública, a través de la DGPE.

El vencimiento de la valorización en esta etapa del procedimiento, no impide la emisión de la opinión técnica, la cual debe ser con cargo a que la entidad realice la actualización de la respectiva tasación.

6.10. Emisión de la resolución que aprueba la permuta

La resolución que aprueba la permuta predial debe contener la descripción de los aspectos relevantes reseñados en las etapas de calificación formal de la solicitud, inspección técnica, valorización comercial de los predios materia de permuta, calificación sustantiva de la solicitud, autorización o conformidad del titular del pliego de la entidad pública competente y la opinión técnica favorable de la SBN, esto último en el caso de los procedimientos de permuta a cargo de las demás entidades del SNBE.

En el caso de la permuta predial entre entidades públicas, ambas deben emitir la resolución administrativa que aprueba dicho acto.

La resolución que aprueba la permuta es notificada de acuerdo al régimen de notificaciones previsto en el artículo 21° de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

6.11. De la minuta de permuta y elevación a escritura pública

Luego de haber adquirido la calidad de cosa decidida la resolución que aprueba la permuta predial, el órgano responsable de la entidad pública competente elabora el proyecto de la minuta de permuta respectiva, la cual es elevada conjuntamente con el expediente administrativo al titular de dicha entidad o aquel que tenga facultades conforme a sus normas de organización interna, para su conformidad y suscripción. Asimismo, este último suscribe la escritura pública en virtud de la cual se formaliza la referida minuta, ante el notario público de la provincia donde se ubican los predios materia de permuta.

Directiva N° 08-2016/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 12 DIC. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR

En el procedimiento a cargo de la SBN, la SDDI es responsable de la elaboración del proyecto de la minuta respectiva, y la DGPE es responsable de la conformidad y suscripción de la misma, así como, de la suscripción de la escritura pública.

El órgano responsable de la entidad pública competente debe comunicar al administrado (persona natural o jurídica de derecho privado) para que se apersona a suscribir la minuta de permuta, en el plazo máximo de quince (15) días hábiles, contados desde el día siguiente de recibida la comunicación, bajo apercibimiento de dejarse sin efecto la resolución que aprueba la permuta predial, requiriendo la devolución del predio de dominio privado estatal, en caso de haberse entregado, sin lugar a devolución por los gastos incurridos.

La minuta deberá contener los siguientes elementos mínimos, según corresponda:

1. Los datos de las partes (entidad pública competente y administrado);
2. Los datos de identificación de los predios materia de permuta;
3. El objeto de la minuta, precisando los datos de la resolución que aprueba la permuta.
4. Los valores de los predios de materia de permuta;
5. La inclusión de la regla aplicable en caso de diferencia de valores de los predios materia de permuta;
6. La existencia o inexistencia de cargas, gravámenes y/o procesos administrativos o judiciales;
7. Los gastos notariales y registrales;
8. El pago de tributos;
9. Jurisdicción y Competencia; y,
10. Otras disposiciones pertinentes.

Los gastos notariales y registrales son asumidos por el administrado, inclusive una copia del testimonio a favor de la entidad pública competente.

Una vez inscrita la permuta, el órgano responsable de la entidad pública competente debe efectuar la declaración jurada de baja del predio entregado al administrado ante la municipalidad de la jurisdicción donde se ubica el predio.

Las reglas previstas en el presente numeral también se aplican respecto al administrado que tenga la calidad de entidad pública que ofrece un predio en permuta ante otra entidad pública que instruye el citado procedimiento.

6.12. De las Actas de Entrega – Recepción

Efectuada la suscripción de la minuta, el órgano responsable de la entidad pública procede a realizar la entrega de su predio al administrado, y este hace lo propio respecto al predio de su propiedad. Para tal efecto, debe suscribirse las Actas de Entrega – Recepción correspondientes, salvo que

Directiva N° 08 -2016/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 12 DIC. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR

se haya realizado el acta de entrega provisional a que refiere la Segunda Disposición Complementaria de la presente directiva.

En el caso de la SBN, la SDDI después de haber suscrito las Actas de Entrega – Recepción a que hace referencia el párrafo precedente, entrega el predio ofrecido en permuta por el administrado a la SDAPE, para su custodia correspondiente, debiendo constar tal hecho en el acta que se elabore para el efecto.

6.13. De la actualización del SINABIP

Los documentos técnicos y legales en formato físico y/o digital que sustenten el procedimiento de permuta predial, deben ser remitidos a la SDRC de la SBN para su registro y actualización en el SINABIP, en el plazo establecido en el artículo 23 del reglamento, luego de lo cual se efectúa el archivo definitivo del expediente administrativo.

VII. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Primera.- De las acciones de recuperación

En caso que se determine que el predio estatal se encuentre invadido u ocupado ilegalmente, el órgano responsable de la entidad pública competente debe comunicar a la Procuraduría Pública competente, para las acciones conducentes a la recuperación del predio.

Dicha disposición debe interpretarse en concordancia con lo dispuesto en el sub numeral 6.6.2. de la presente directiva.

Segunda.- De la entrega provisional

La entrega provisional del predio estatal procede en caso peligre la seguridad del predio o existan razones debidamente acreditadas, siempre que exista la autorización o conformidad del titular del pliego o máxima autoridad administrativa para la prosecución del procedimiento de permuta predial.

En los procedimientos de permuta sustentados por las entidades con particulares, la entrega provisional procede siempre que se cuente, además de lo indicado en el párrafo precedente, con la opinión favorable de la SBN.

A fin que la SBN pueda emitir opinión sobre una solicitud de entrega provisional formulada por el administrado, la entidad que sustenta el procedimiento debe remitir lo siguiente:

- a) Solicitud de permuta, con indicación de la partida registral del predio estatal.
- b) Plano perimétrico – ubicación del predio estatal en coordenadas UTM a escala apropiada, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas correspondientes.
- c) Memoria descriptiva del predio estatal, describiendo la ubicación, el área, los linderos, las medidas perimétricas, la zonificación si la hubiere y otras observaciones que se consideren pertinentes.
- d) Informe de calificación favorable de la solicitud.

Directiva N° 008 -2016/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 12 DIC. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR

Recibida la solicitud, la SDDI procede a verificar la documentación presentada, pudiendo requerir a la entidad, vía oficio o correo electrónico, para que presente los documentos complementarios o la aclaración que estime necesaria, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la notificación, caso contrario se devolverá el expediente.

La opinión es emitida por la SDDI de la SBN y se circunscribe únicamente a la verificación del cumplimiento de los documentos señalados y a la fundamentación respecto a la causal de procedencia de la entrega provisional. Dicha opinión se emite en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles de recibida la solicitud o efectuada la subsanación de la misma.

La entrega se efectúa a través de un acta de entrega-recepción, sin que ello signifique la aprobación de la permuta predial solicitada. Dicha acta adquirirá la condición de definitiva, una vez suscrito la minuta respectiva, salvo que hubiera variación del área, en cuyo caso se suscribirá un acta de entrega definitiva.

Tercera.- De las acciones de saneamiento para la prosecución del procedimiento administrativo de permuta predial

En caso el predio de dominio privado estatal materia de permuta requiera la ejecución de alguna acción de saneamiento (independización, rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas, o acumulación), cualquiera de dichas acciones se ejecutarán luego de emitida la autorización o conformidad a que refiere el numeral 6.7 de la presente directiva.

En tal situación, el órgano responsable debe emitir la resolución de suspensión del procedimiento de permuta predial, debiendo notificar dicha decisión al administrado, a fin de no causarle indefensión.

La autorización o conformidad a que refiere el numeral 6.7 de la presente directiva, tendrá efecto legal siempre que se concluya de manera satisfactoria con la inscripción de la acción de saneamiento pertinente.

Cuarta.- De la declaración de alta del predio de propiedad del administrado entregado en permuta

Una vez inscrito el acto de permuta, la entidad pública competente debe efectuar la declaración jurada de alta del predio entregado por el administrado ante la municipalidad de la jurisdicción donde se ubica el predio.

En el caso de la SBN, dicho procedimiento municipal es efectuado por la SDAPE.

Quinta.- De la permuta de aportes reglamentarios

La permuta de aportes reglamentarios es una regla excepcional, que opera cuando el Estado representado por la SBN o Gobierno Regional con competencias transferidas o delegadas, ejerce administración directa de los predios que tienen esa calificación. La aprobación de la permuta está condicionada a la previa conversión de esta categoría de predios al dominio privado del Estado.

Directiva N° 008-2016/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 12 DIC. 2016



VºBº SBN



VºBº SG



VºBº OAJ



VºBº OPP



VºBº DGPE



VºBº DNR

Sexta.- De la permuta de los predios estatales en los procesos de formalización de la propiedad

El organismo formalizador, de manera extraordinaria, para efectos de la ejecución de los procedimientos de formalización previstos en la normativa especial respecto a los terrenos de propiedad de particulares ocupados por posesiones informales hasta el 31 de diciembre de 2004 y con una antigüedad no menor de diez (10) años de ocupación, a que refiere la Ley N° 28687 y el Reglamento del Título I de dicha ley, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y sus modificatorias, podrá solicitar a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, la permuta de predios de dominio privado estatal, pudiendo aplicar las disposiciones de la presente directiva, en lo que no se oponga.

Séptima.- De la oposición en el procedimiento administrativo de permuta predial

Los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio de dominio privado estatal materia de permuta, pueden formular su oposición ante el órgano responsable hasta antes de la etapa de emisión de la resolución a que refiere el numeral 6.10. de la presente directiva, adjuntando los documentos que sustenten tal derecho.

Con o sin el descargo presentado por el administrado, la oposición será evaluada y resuelta en la etapa de emisión de la resolución. En caso de declararse fundada la oposición, se tendrá por concluido el procedimiento de permuta predial y se procede al archivo del expediente administrativo.

Octava.- De la aplicación supletoria de las disposiciones contenidas en las demás directivas del SNBE

Las disposiciones contenidas en las demás directivas del SNBE pueden aplicarse supletoriamente al procedimiento de permuta predial regulado por la presente directiva, en lo que no se oponga.

VIII. DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única.- Adecuación de los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente directiva.

En el caso de los procedimientos iniciados antes de la vigencia de la presente directiva y que se encuentren en trámite, se registrarán por la presente directiva.

IX. DISPOSICIÓN FINAL

Única.- Del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva

La DGPE, conjuntamente con la SDDI son responsables de velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente directiva, respecto de los predios de propiedad del Estado que se encuentran bajo competencia o administración de la SBN.

Corresponde a cada órgano de las entidades que conforman el SNBE, responsable de la instrucción del procedimiento de permuta predial, de acuerdo a sus funciones previstas en sus normas de organización interna, velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente directiva.

Directiva N° 018 -2016/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 12 DIC. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° OAF



V°B° DNR

X. ANEXOS

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

- Anexo N° 1: Abreviaturas.
- Anexo N° 2: Glosario de términos.
- Anexo N° 3: Declaración Jurada.
- Anexo N° 4: Formato de Resumen de Valorización Comercial de Terreno Urbano.
- Anexo N° 5: Formato de Resumen de Valorización Comercial de Terreno Erizado.
- Anexo N° 6: Formato de Resumen de Valorización Comercial de Terreno en Zona de Expansión Urbana.
- Anexo N° 7: Análisis Costo Beneficio Estimado para Procedimiento de Permuta Predial.

Directiva N° 008-2016/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 12 DIC. 2016

**ANEXO N° 1
ABREVIATURAS**

Para efectos de la presente Directiva serán de aplicación las siguientes abreviaturas:

- DGPE: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN.
- PP: Procuraduría Pública.
- ROF: Reglamento de Organización y Funciones.
- SBN: Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- SDAPE: Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal.
- SDDI: Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN.
- SDRC: Subdirección de Registro y Catastro.
- SINABIP: Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.
- SNBE: Sistema Nacional de Bienes Estatales.



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR

Directiva N° 008-2016/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 12 DIC. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR

**ANEXO N° 2
GLOSARIO DE TÉRMINOS**

Para efectos de la presente Directiva, se aplican las definiciones siguientes:

Administrado: Es la entidad pública, persona natural o jurídica de derecho privado que inicia el procedimiento administrativo de permuta predial.

Entidad pública: Las entidades a las que se refiere el artículo 8 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Entidad pública competente: Es la entidad pública propietaria del predio de dominio privado estatal materia de permuta. Se considera también a la SBN para el caso de los predios del Estado bajo su competencia o administración, o a los Gobiernos Regionales que cuentan con competencias transferidas o delegadas, en el marco del proceso de descentralización, respecto de las funciones previstas en el artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

Órgano responsable: Es el órgano o unidad orgánica de la entidad pública competente, que tiene a su cargo la instrucción y/o resolución del procedimiento administrativo de permuta predial.

Predio estatal: Predio de dominio privado del Estado o de cualquier entidad pública de libre disponibilidad.

Predio de dominio privado del Estado: Aquel predio que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad pública, no está destinado al uso público ni afectado a algún servicio público, y respecto del cual su titular ejerce el derecho de propiedad con todos sus atributos.

Predio de libre disponibilidad para un acto de disposición: Aquellos que no tienen impedimento legal o judicial para la constitución de acto de disposición sobre el predio que implique su desplazamiento de dominio.

Permuta: Acto de disposición por el cual una entidad estatal transfiere un predio de su propiedad o bajo su administración a personas naturales, jurídicas de derecho privado o entidades públicas, a cambio que esta se obligue recíprocamente a transferir un predio de su propiedad.

Valorización comercial: Para efectos de la presente directiva, entiéndase como el valor de mercado determinado siguiendo los procedimientos del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.

Directiva N° 008 -2016/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 12 DIC. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGEPE



V°B° DNR

**ANEXO N° 3
DECLARACIÓN JURADA**

Párrafo utilizado en caso de personas naturales

Yo, _____, identificado(a) con DNI N° _____, domiciliado(a) en _____, distrito de _____, provincia _____ y departamento de _____.

Párrafo utilizado en caso de personas jurídicas de derecho privado

Yo, _____, identificado(a) con RUC N° _____, representada por su _____, identificado(a) con D.N.I. N° _____, según poder inscrito en la Partida Electrónica N° _____ del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de _____, domiciliado en _____, distrito de _____, provincia de _____ y departamento de _____.

DECLARO BAJO JURAMENTO:

Que, sobre el predio signado con _____ (indicar manzana, lote, calle, jirón, avenida, urbanización), inscrito en la partida registral N° _____ (indicar Tomo/Folio, Ficha Registral, Partida Electrónica, Código de Predio) del Registro de Predios de la Oficina Registral de _____, no recaen cargas, gravámenes, deudas tributarias, procesos judiciales u otras restricciones técnicas o legales que impidan su transferencia a través de la modalidad de permuta a favor de _____ (indicar denominación de la entidad pública a la que se ofrece el predio).

Por lo que, asumo las responsabilidades que la ley amerite en caso de comprobarse lo contrario.

(Ciudad), ____ de _____ de 20__

(Nombres y apellidos del administrado)
(Documento de Identidad)
(Cargo, de corresponder)

ANEXO N° 4

**RESUMEN DE VALORIZACIÓN COMERCIAL DE TERRENO URBANO: _____
REGISTRO SINABIP N° _____ - DEPARTAMENTO DE _____**

ORGANISMO VALUADOR		NOMBRE DEL PERITO RESPONSABLE		ING. O ARQ. QUE SUSCRIBE	
DATOS GENERALES			REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES		
FECHA DE PERICIA	00/00/20__	TÍTULO	II		
TIPO DE CAMBIO	---	CAPÍTULOS	I AL VII		
TIPO DE TERRENO	URBANO	ARTÍCULO ESPECÍFICO	23		
FRENTES	---	(INDICAR NOMBRE DE VÍA O VÍAS)			
ÁREA	0.00				
LONG. DEL FRETE	0.00				
ZONIFICACIÓN					
REFERENCIA IMPORTANTE					

1. VALOR DEL TERRENO

1.1 ESTUDIO DE MERCADO

MUESTREO EFECTUADO	N°	ÁREA	VALOR	DISTANCIA AL PREDIO DEL ESTADO	ZONIFICACIÓN	OBSERVACIONES
		m²	US/m²			
	1	0	0.00			
	2	0	0.00			
	3	0	0.00			
	4	0	0.00			

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

PROCEDIMIENTO DEL MAYOR VALOR

SI
TRIPLE CUADRADO DEL FRETE DE MAYOR VALOR 0.00 m² > ÁREA DEL TERRENO 0.00
ENTONCES

VALOR DEL TERRENO (VT)=	ÁREA DEL TERRENO (m²)	X	VUT (US\$/M²)	
VT	0.00	X	0.00	
VT				0.00 VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

2.00 VALOR DE EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

VE= (VALOR SIMILAR NUEVO -DEPRECIACIÓN) X VALOR UNITARIO DE EDIFICACIÓN

DESCRIPCIÓN	UNID	METRADO	VSN	DEPRECIACIÓN	VUOC	OBSERVACIONES
EDIFICACION						
1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
OBRAS COMPLEMENTARIAS						
PORTON METALICO	UNID	0	0	0	0	
CERCO DE LADRILLO	ML	0	0	0	0	
VOC					0.00	

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

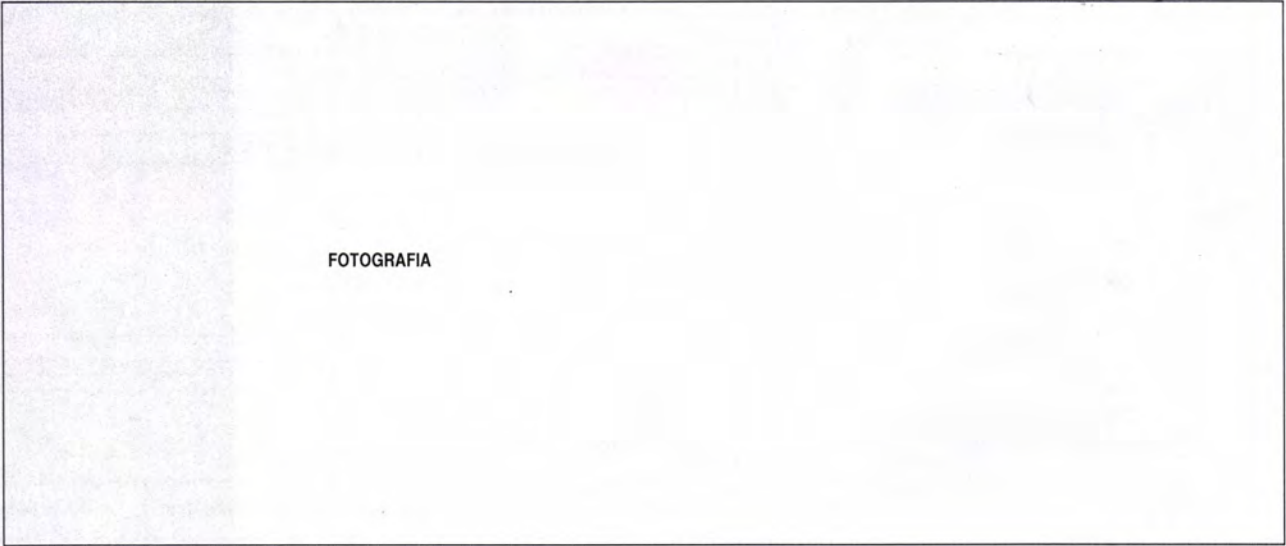
DESAPROBADO	APROBADO	FECHA	00/00/00
		EXP. N°	
	x	CUMPLE CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES. ASIMISMO, MANIFESTAMOS QUE LOS VALORES COMPREDIDOS EN EL ESTUDIO DE MERCADO SON ACEPTABLES Y RAZONABLES.	
V.B. ÓRGANO RESPONSABLE	FIRMA:		
	REVISADO POR ARQ. O ING.		

RESUMEN DE VALORIZACIÓN COMERCIAL DE TERRENO URBANO: _____

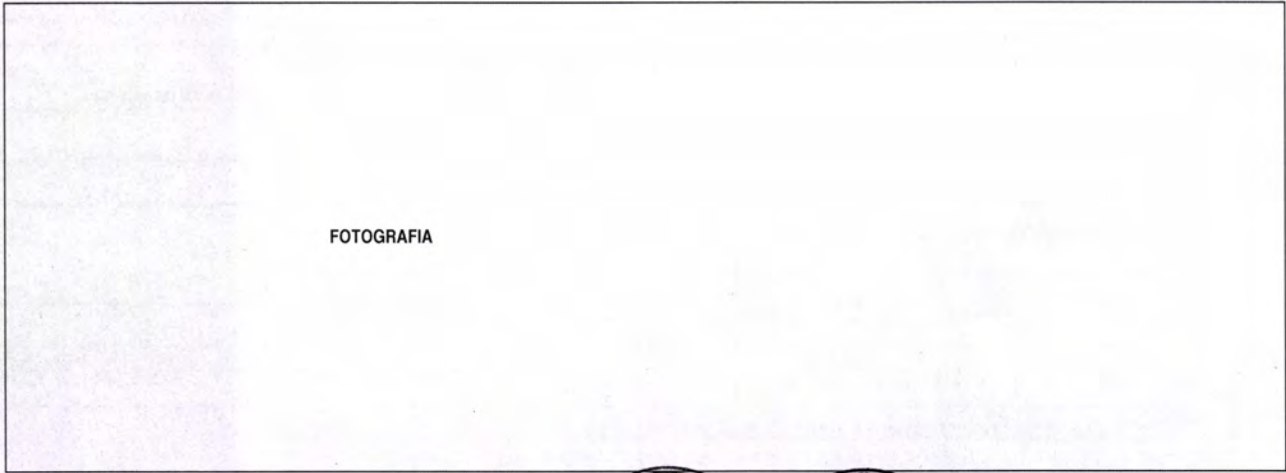
REGISTRO SINABIP N° _____

DEPARTAMENTO DE _____





FOTOGRAFIA



FOTOGRAFIA



ANEXO N° 5

**RESUMEN DE VALORIZACIÓN COMERCIAL DE TERRENO ERIAZO: _____
REGISTRO SINABIP N° _____ - DEPARTAMENTO _____**

ORGANISMO VALUADOR	NOMBRE DEL PERITO RESPONSABLE	ING. O ARQUITECTO QUE SUSCRIBE
--------------------	-------------------------------	--------------------------------

DATOS GENERALES	REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES
FECHA DE PERICIA 00/00/00	TÍTULO III
TIPO DE CAMBIO _____	CAPÍTULOS D Y E
TIPO DE TERRENO ERIAZO	ARTÍCULO ESPECÍFICO III.D.33-38
FRENTES 0 (INDICAR NOMBRE DE VÍA O VÍAS)	III.E.39-40
AREA 0.00	
LONG. DEL FRENTE 0.00	
ZONIFICACION TERRENO ERIAZO	
REFERENCIA IMPORTANTE	SOLO SE VALORIZARÁ EL TERRENO

1. VALOR DEL TERRENO

1.1 ESTUDIO DE MERCADO DE TERRENO (VP)

MUESTREO EFECTUADO A TERRENOS RÚSTICOS DE 1ERA.	N°	AREA Ha	VALOR US/m²	DIST. AL PREDIO DEL ESTADO	ZONIFICACIÓN	OBSERVACIONES
	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			

RESULTADO	JUSTIFICACION	
	0.00	

1.2 FORMULA

VBE	$\frac{1}{10}$	VR*d*U*T*V*E
-----	----------------	--------------

		DEL PROYECTO	FACTOR QUE DEBE SER APLICADO	FATOR APLICADO POR EL PERITO
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	21%-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/Bueno	clima/paisaje=1.00, contam. = 1.10	1.10

1.3 DESARROLLO DE LA ECUACIÓN

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

ÁREA (m²)	VBE (US\$/m²)	TOTAL	Obs.: De ser el necesario adecuar el formato al caso específico y a la Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones.
0	0.00	0.00	
VALOR TOTAL			

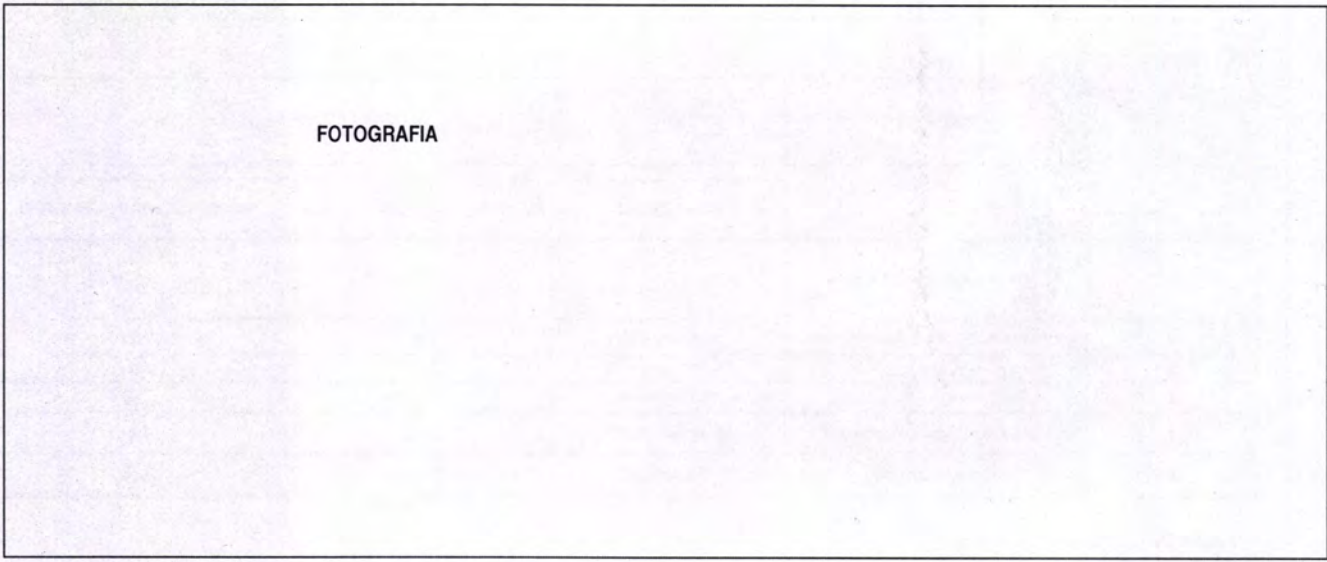
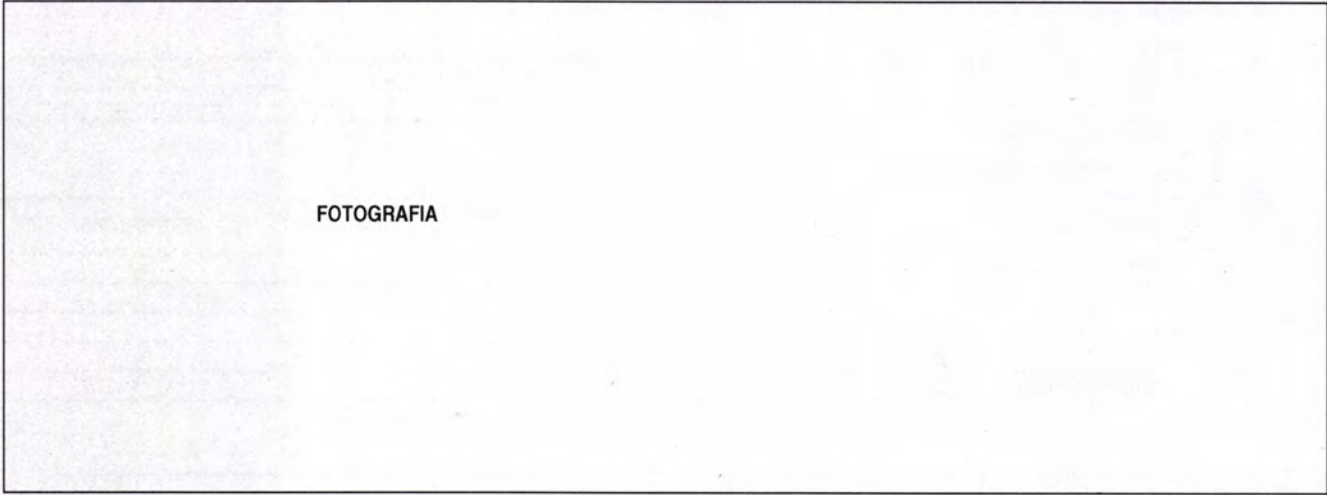
2.00 PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO

DESAPROBADO	APROBADO	FECHA	00/00/00
		EXP. N°	
X	CUMPLE CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES. ASIMISMO, MANIFESTAMOS NUESTRA CONFORMIDAD CON EL ESTUDIO DE MERCADO EFECTUADO, EL CUAL MANEJA VALORES ACEPTABLES Y RAZONABLES.		



V.B. ÓRGANO RESPONSABLE	FIRMA: _____ REVISADO POR _____ ARQ. O ING.	
-------------------------	---	--

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



ANEXO N° 6

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

ORGANISMO VALUADOR	NOMBRE DEL PERITO RESPONSABLE	ING. O ARQUITECTO QUE SUSCRIBE
--------------------	-------------------------------	--------------------------------

DATOS GENERALES		REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES	
FECHA DE PERICIA	00/00/00	TÍTULO	II
TIPO DE CAMBIO	_____	CAPÍTULOS	VII
TIPO DE TERRENO	EXPANSIÓN URBANA (NO HABILITADO - SIN SERVICIOS BASICOS)	ARTÍCULO ESPECÍFICO	47.00
FRENTES	0 (INDICAR NOMBRE DE VÍA O VÍAS)		
AREA	0.00		
LONG. DEL FRENTE	0.00		
ZONIFICACIÓN			
REFERENCIA IMPORTANTE			

1. VALOR DEL TERRENO

1.1 ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS (VP)

	N°	AREA m²	VALOR	DISTANCIA AL PREDIO DEL ESTADO	ZONIFICACIÓN	OBSERVACIONES
			US/m²			
MUESTREO EFECTUADO A TERRENOS URBANOS	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			0.00			

Obs.: Adecuar el formato al caso específico y a la Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones.

1. Formulas:

$$VD = \sum_{j=1}^n (VB)_j \times A_j$$

$$VB = (CAV) \times V \times C$$

VD :	VALUACION DEFINITIVA
VB :	VALOR BÁSICO
A :	ÁREA
CAV :	COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE
V :	VALOR PROMEDIO DE LOS TERRENOS URBANOS DE LAS CALLES LOCALES EN LA ZONA ADYACENTE
C :	COEFICIENTE DE VALORIZACIÓN

2.00 PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO

DESAPROBADO	APROBADO	FECHA	00/00/00
		EXP. N°	
	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. ÓRGANO RESPONSABLE	FIRMA:		
	REVISADO POR ARQ. O ING.		



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

FOTOGRAFIA

FOTOGRAFIA



ANEXO N° 7

ANÁLISIS DE COSTO-BENEFICIO ESTIMADO PARA PROCEDIMIENTO DE PERMUTA PREDIAL

UBICACIÓN		VALOR COMERCIAL X m² (US\$)	
ÁREA (m²)	0.00	0.00	
REGISTRO SINABIP		TIPO DE CAMBIO (S/ x 1 US\$)	FECHA DEL TIPO DE CAMBIO-TC
CUS		0.000	01.01.2014
TIPO DE TERRENO (Urbano, rústico en expansión urbana, isla rústica, rústico, eriazo, otro)			

ANÁLISIS ECONÓMICO

BENEFICIO	OBSERVACIONES	VALOR TOTAL DEL TERRENO (US\$)	VALOR EN S/.
INGRESO ESTIMADO POR LA PERMUTA (REFERENCIAL)		0.00	0.00
		0.00	0.00

COSTOS	DETALLE	VALOR EN US\$	VALOR EN S/.
COSTOS EN EL PROCEDIMIENTO	COSTO DE INDEPENDIZACIÓN	0.00	0.00
	COSTO DE SANEAMIENTO (D.S. N° 130-2001-EF / Publicación, inscripción, otros)	0.00	0.00
	COSTO POR DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA (Publicación, inscripción, otros)	0.00	0.00
	COSTO POR INSPECCIÓN TÉCNICA AL PREDIO (Viaje de Comisión de servicios)	0.00	0.00
	TRAMITES MUNICIPALES (Certificados Parámetros Urbanísticos, Tasas, otros)	0.00	0.00
	Otros	0.00	0.00

RESULTADO	VALOR EN US\$	VALOR EN S/.
INGRESO ESTIMADO POR LA PERMUTA (REFERENCIAL)	0.00	0.00
COSTOS EN EL PROCEDIMIENTO	0.00	0.00
RESULTADO ECONÓMICO	0.00	0.00

OTROS FACTORES A CONSIDERAR	CALIFICACION (ALTA/ MEDIA/ BAJA)
DISPONIBILIDAD DE TERRENOS PARA NUEVOS PROYECTO EN EL ÁMBITO	
DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA Y/O SERVICIOS EN EL ÁMBITO	
POTENCIALIDADES IDENTIFICADAS DEL TERRENO	

RESULTADO DE ANÁLISIS ECONÓMICO (POSITIVO / NEGATIVO)
OBSERVACIONES

ANÁLISIS SOCIAL

FACTORES FAVORABLES FRENTE A LA PERMUTA (VENTAJAS)	Puntaje (0-10)
ESTADO DE OCUPACIÓN, EXISTENCIA DE PROCESOS JUDICIALES Y/O ADMINISTRATIVOS, COMPATIBILIDAD CON LA ZONIFICACIÓN, CARENCIA DE POTENCIALIDADES IDENTIFICADAS, OTROS.	0
	0
	0

FACTORES DESFAVORABLES FRENTE A LA PERMUTA (DESVENTAJAS)	Puntaje (0-10)
PREDIO CON POTENCIALIDADES IDENTIFICADAS, ACTIVIDADES SOBRE EL PREDIO QUE AFECTAN EL ENTORNO, GENERACIÓN DE CONFLICTOS, OTROS	0
	0
	0

RESULTADO	Puntaje
RUBROS: VENTAJAS (frente a la venta) (+)	0
DESVENTAJAS (frente a la venta) (-)	0
RESULTADO SOCIAL	0

CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS ECONÓMICO Y SOCIAL (POSITIVO / NEGATIVO)
OBSERVACIONES

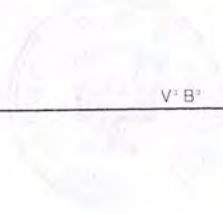
Atentamente,

ING.

ABOG.

Profesional

V° B°



PUNTAJES PARA EL ANALISIS SOCIAL

FACTORES FAVORABLES FRENTE A LA PERMUTA (VENTAJAS)

Puntos	Por Ocupación y Solicitud	Por Compatibilidad de Uso (cuando existe pedido)	POTENCIALIDAD DE USO
0-2	Terreno ocupado por terceros y con procesos judiciales.		Sin potencialidad identificada
3-4	Terreno ocupado por terceros y con procesos administrativos.	Actividad incompatible con la zonificación si la tuviera o uso actual (Calificación = 0)	Cuando el uso propuesto es de servicios complementarios y es acorde con el entorno y zonificación. (Genera uso del predio en beneficio de la población).
5-6	Terreno que se encuentra parcialmente ocupado o con procesos administrativos y/o judiciales pendientes.	Actividad compatible con uso actual sin zonificación.	Cuando el uso propuesto es otros usos y es acorde con la zonificación y/o entorno (Genera cobertura de servicios públicos).
7-8	Terreno solicitado con fines compatibles, que se encuentra parcialmente ocupado o con procesos administrativos y/o judiciales pendientes.	Actividad compatible con uso actual con zonificación.	Cuando el uso propuesto es Residencial, y es acorde con la zonificación y/o entorno. (Genera la cobertura de necesidad de vivienda)
9-10	Terreno solicitado con fines compatibles, que se encuentra desocupado y/o en estado de abandono.	Actividad acorde con zonificación actual.	Cuando el uso propuesto es comercial (incluye turismo), e industrial y es acorde con la zonificación y/o entorno. (Generación de empleo)

FACTORES DESFAVORABLE FRENTE A LA PERMUTA / ERIAZO O RÚSTICO (DESVENTAJAS)

Puntos	Por Ocupación y Solicitud	Actividades que afecten el actual Entorno
0-2	Terreno eriazo en estado natural donde no se practica actividades productivas.	La nueva actividad no afecta el entorno actual del predio.
3-4	Terreno eriazo en estado natural donde se practica actividades productivas con implementación de tecnología propia de los ocupantes.	La nueva actividad afecta el entorno actual del predio de manera mínima.
5-6	Terreno eriazo en estado natural donde se practica actividades de pastoreo natural, recreativas o productivas de manera natural.	La nueva actividad afecta el entorno actual del predio de manera moderada (contaminación auditiva y ambiental).
7-8	Área con condiciones naturales para ser incorporadas a circuitos turísticos.	La nueva actividad afecta el entorno actual del predio de gran medida (contaminación auditiva y ambiental).
9-10	Área Zona de amortiguamiento de un Área Natural Protegida.	La nueva actividad afecta el entorno actual del predio en gran medida (contaminación auditiva y ambiental niveles mayores a los permitidos).

FACTORES DESFAVORABLES FRENTE A LA PERMUTA / URBANO (DESVENTAJAS)

Puntos	Por Ocupación y Solicitud	Actividades que afecten el actual Entorno
0-2	Terreno urbano que no cumple con todas las condiciones técnicas urbanas y de zonificación, que se encuentre ocupado y sea atractivo solamente para su ocupante.	Terreno ocupado totalmente por particulares, cuya actividad esta acorde con la zonificación y no genera conflictos con los vecinos.
3-4	Terreno Urbano, que no cumple con todas las condiciones técnicas urbanas y de zonificación, que se encuentre ocupado parcialmente por otro tercero y que el solicitante quiera hacerse cargo de la regularización y procesos administrativos y/o judiciales pendientes.	Terreno ocupado totalmente por particulares, cuya actividad es compatible con la zonificación y no genera conflictos con los vecinos y autoridades.
5-6	Terreno urbano que no cumple con todas las condiciones técnicas urbanas y de zonificación, que aún cuando se encuentre ocupado es factible de ser dispuesto por permuta y es atractivo al mercado comercial.	Terreno ocupado parcialmente por particulares, cuya actividad es compatible con la zonificación y no genera conflictos con los vecinos y autoridades.
7-8	Terreno urbano que cumple con todas las condiciones técnicas urbanas y de zonificación, que aún cuando se encuentre ocupado es factible de ser dispuesto por permuta y es atractivo al mercado comercial.	Terreno ocupado parcialmente por particulares, cuya actividad es incompatible con la zonificación, pero no genera conflictos con los vecinos y autoridades.
9-10	Terreno urbano que cumple con todas las condiciones técnicas urbanas y de zonificación, que se encuentre ocupado y funcionando, que haya sido solicitado para cumplir una labor social vía cesión en uso.	Terreno ocupado parcialmente por particulares, cuya actividad es incompatible con la zonificación y genera conflictos con los vecinos y autoridades.

