

DIRECTIVA N° 002-2007/SBN

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

Fecha: 22 de marzo de 2007

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. Finalidad

Desarrollar el procedimiento para la aprobación de la permuta de predios del dominio privado del Estado de libre disponibilidad a cargo de la Superintendencia de Bienes Nacionales, en adelante la SBN, así como de los predios de las demás entidades que comprenden la Administración Pública.

1.2 Objetivo

Establecer el procedimiento para la aprobación de la permuta predial cuando uno de los permutantes es una entidad pública y el otro permutante es una persona natural o jurídica de derecho privado.

1.3 Base legal

- La Cuarta Disposición Transitoria y Final del Decreto Ley N° 25556 que creó la SBN, modificada por el artículo 5 del Decreto Ley N° 25738.
- El Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- El artículo 1 de la Resolución Ministerial N° 010-2007-VIVIENDA señala que la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en el marco de lo establecido en la Ley N° 23337y en el Decreto Supremo N° 025-2006-VIVIENDA será el órgano responsable de llevar a cabo las tasaciones de inmuebles que le soliciten las entidades y empresas públicas, que por su naturaleza no pueden ser ejecutados por privados.
- El Decreto Supremo N° 025-2006-VIVIENDA que dispone la Fusión por absorción de CONATA con el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, correspondiéndole a este último la calidad de entidad incorporante, quedando CONATA desactivado y extinguido.
- El artículo 1.01 del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú aprobado por la Resolución Ministerial N° 469-99-MTC/15.04, que dispone que el Reglamento tiene por finalidad establecer los criterios, conceptos, definiciones y procedimientos técnicos normativos para formular la valuación de bienes inmuebles y muebles.
- El artículo 1.06 del Reglamento mencionado en el rubro anterior, por el que se dispone su uso obligatorio para los casos en que se trate de practicar una valuación en la que el Estado interviene en alguna medida.
- El artículo 1 del Decreto Ley N° 25554 modificado por el artículo 2 del Decreto de Urgencia N° 071-2001, que dispone que los actos de administración, adquisición y disposición de propiedad estatal, serán aprobados mediante Resolución de la SBN.

- El literal e) del artículo 7 del Estatuto de la SBN aprobado mediante el Decreto Supremo N° 131-2001-EF, en el que se señala como una de las funciones de la SBN, la de aprobar las Directivas aplicables para la administración, adquisición y disposición de los bienes de propiedad estatal a cargo de la SBN.
- Los artículos 48 al 54 del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, aprobado mediante el Decreto Supremo No. 154-2001-EF y sus normas modificatorias, que regulan la permuta predial.
- La Primera Disposición Complementaria del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal que faculta a la SBN a dictar normas procedimentales para la aplicación del Reglamento.

1.4 Alcance.

La presente Directiva tiene alcance nacional y comprende: (i) los predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad a cargo de la SBN; y (ii) los predios de las demás entidades que comprenden la Administración Pública.

No están comprendidos en los alcances de la presente Directiva, los predios de las entidades públicas regulados por normas especiales.

1.5 Disposiciones Generales

1.5.1 La potestad decisoria de impulsar el trámite de permuta queda reservada a la SBN y a las entidades públicas de los distintos niveles de gobierno, según sea el caso, respecto de los predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad que se encuentren bajo su respectiva administración.

De corresponder, se sustentará en el mismo procedimiento la desafectación administrativa del predio, a fin de incorporarlo al dominio privado.

1.5.2 El Estado no podrá permutar un predio cuyo valor de tasación sea superior en un 20% al valor del bien que reciba como contraprestación.

1.5.3 Cuando el valor de tasación del predio que entrega el Estado sea superior al valor del predio que reciba, pero inferior al porcentaje que se indica en el numeral precedente, el otro permutante deberá pagar en dinero la diferencia de valor que exista a favor del Estado. Dicho pago deberá efectuarse dentro de 10 días calendario contados a partir de la comunicación del pago de la diferencia que deberá realizarse.

1.5.4 En caso de que el valor de tasación del bien que recibe el Estado sea mayor, éste compensará en dinero la diferencia de acuerdo con lo señalado en el numeral anterior. Para ello, antes de la aprobación de la permuta deberá haberse obtenido la respectiva habilitación presupuestal que irrogue el pago, salvo que el otro permutante renuncie por escrito a dicho pago.

- 1.5.5 Cuando la permuta es solicitada por la persona natural o jurídica de derecho privado, todos los gastos del proceso de permuta serán asumidos por él, sin que esto genere derecho a reembolso alguno.
- 1.5.6 La permuta se realiza respecto de predios inmatriculados, debidamente saneados física y legalmente.
- 1.5.7 La permuta entre entidades del Estado se regulará por las disposiciones aplicables para la transferencia predial patrimonial interestatal contenidas en el Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal.

2. PROCEDIMIENTO

- 2.1. Está legitimada para presentar la solicitud de Permuta cualquier persona natural o persona jurídica de derecho privado, observando para ello el Formato de Solicitud que como Anexo 1 se aprueba con la presente Directiva.

La solicitud deberá presentarse:

- Ante la SBN, cuando le corresponda a ésta la administración del predio. Si se trata de predios que no se encuentren bajo su administración directa, la SBN comunicará este hecho a la entidad propietaria del predio para que ésta emita la opinión correspondiente.
 - Ante la entidad propietaria a cuyo favor se encuentre inscrito el predio, quien la remitirá a la SBN, previa opinión favorable de su Titular.
- 2.2. Presentada la solicitud, corresponde a la SBN la evaluación y calificación pertinente. La evaluación y calificación será comunicada por el Superintendente de Bienes Nacionales y el Gerente General, en un plazo no mayor de 10 días calendarios, con total independencia de que la misma resulte positiva o negativa.

El procedimiento a que se refiere la presente Directiva se inicia cuando la solicitud ha sido calificada positivamente. En tal caso, la SBN a través de la Jefatura de Adjudicaciones podrá solicitar a los recurrentes, los documentos que estime necesarios.

- 2.3. Con la opinión del Superintendente de Bienes Nacionales y la Gerencia General respecto de la procedencia del trámite, la Jefatura de Adjudicaciones organizará el expediente administrativo, el cual contendrá, sin perjuicio de la documentación adicional que se considere pertinente, los siguientes documentos:
 - a) Solicitud de permuta.
 - b) Opinión favorable de la entidad a cuyo favor se encuentre inscrito el predio a permutar.
 - c) Certificado Registral Inmobiliario (CRI) o, en su defecto, una copia literal de dominio y el certificado de gravámenes expedido por el Registro Público correspondiente, con una antigüedad no mayor de 30 días de la fecha de expedición.

- d) Tasación a valor comercial de los predios, realizado por un perito tasador o el órgano privado especializado en tasaciones establecido por la SBN.
 - e) Plano perimétrico de los predios en coordenadas UTM a escala 1/100, 1/200 ó 1/500, con la indicación del área de terreno, los linderos, los ángulos y las medidas perimétricas y las características de la edificación, de ser el caso.
 - f) Plano de ubicación de los predios a escala 1/1000 ó 1/5000.
 - g) Memoria descriptiva de los predios indicando la ubicación, el área, el perímetro, los linderos, las medidas perimétricas, la zonificación y las observaciones que se consideren pertinentes, según el formato que se aprueba con la presente Directiva (Anexo 2).
 - h) El Informe Técnico - Legal, según el formato que se aprueba con la presente Directiva (Anexo 3) sustentado por los respectivos profesionales.
- 2.4. La Jefatura de Adjudicaciones emitirá la Resolución aprobando la Permuta y teniendo en cuenta al momento de su emisión el Certificado vigente de Gravámenes de ambos predios.
- 2.5. Si la permuta es de un predio no administrado por la SBN, los titulares registrales suscribirán la minuta y la escritura pública correspondiente, debiendo remitir un testimonio de dicha escritura con la correspondiente anotación registral a la SBN.
- 2.6 Recibido el testimonio a que se refiere el numeral anterior con la anotación registral, se procederá a la respectiva incorporación y baja administrativa de los predios permutados en el Sistema de Información Nacional de Bienes de Propiedad Estatal - SINABIP.