
RESOLUCION N° 064-2014-SBN

APRUEBAN DIRECTIVA N° 006-2014-SBN, PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE LA VENTA DIRECTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO ESTATAL DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Fecha de publicación: 11-09-2014

VISTO:

El Informe N° 071-2014/SBN-DNR-SDNC de fecha 16 de junio de 2014, emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación de la Dirección de Normas y Registro, 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, 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, de acuerdo al literal e) del artículo 7° de la Ley N° 29151, es una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), la venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal; y, de manera excepcional, en forma directa;

Que, el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14° de la citada Ley, concordante con el literal a) del numeral 9.1 del artículo 9° de su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, señalan que la SBN, en calidad de ente rector del SNBE, tiene la función de expedir directivas o disposiciones legales, entre otros, sobre los actos de disposición de bienes estatales, de cumplimiento obligatorio por parte de las entidades que conforman el SNBE;

Que, el artículo 74° 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, establece que los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de transferencia mediante la venta directa, en forma excepcional, la cual es regulada en el numeral 75.2 del artículo 75° y los artículos 77°, 78°, 78-A, 78-B, 78-C y 80° del precitado Reglamento;

Que, mediante el documento de visto, la Subdirección de Normas y Capacitación de la Dirección de Normas y Registro, ha elaborado la propuesta de directiva denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", que tiene por objetivo regular el procedimiento de aprobación de la venta directa de los predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, con la finalidad de coadyuvar a la gestión eficiente del portafolio inmobiliario del Estado, mediante la promoción de la inversión privada;

Que, en tal sentido, resulta necesario aprobar la directiva que regula el "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", y en esa medida, derogar la Directiva N° 003-2011/SBN, que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución N° 020-2011/SBN;

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

De conformidad con lo establecido en el literal e) del artículo 7° y 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°, el artículo 74°, numeral 75.2 del artículo 75° y los artículos 77°, 78°, 78-A, 78-B, 78-C y 80° 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° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad" y los Anexos N°s. 1, 2, 3 y 4 que forman parte integrante de la misma.

Artículo 2°.- Derogar la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución N° 020-2011/SBN.

Artículo 3°.- Las disposiciones de la Directiva N° 006-2014/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° 006-2014-2014/SBN y la presente Resolución en la página web (www.sbn.gob.pe) y en la intranet institucional.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

DIRECTIVA N° 006-2014-SBN

PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE LA VENTA DIRECTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO ESTATAL DE LIBRE DISPONIBILIDAD

I. FINALIDAD

Optimizar la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, procurando una eficiente gestión de dichos predios a fin de contribuir con el desarrollo del país.

II. OBJETIVO

Regular el procedimiento para la aprobación de la venta directa por causales legalmente establecidas de manera excepcional.

III. ALCANCE

La presente Directiva tiene alcance 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 en el marco del proceso de descentralización, respecto de las funciones del artículo 62° de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; y,
- iii. Las demás entidades públicas que comprenden el Sistema Nacional de Bienes Estatales.

No están comprendidos en esta Directiva los predios estatales que son materia de procesos de formalización, titulación, privatización o concesión en cumplimiento de disposiciones especiales.

Los Gobiernos Regionales y las entidades públicas que cuentan con régimen legal propio para disponer los predios de su propiedad, aplicarán la presente directiva de manera supletoria.

IV. BASE LEGAL

- Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada con Ley N° 29151, modificada por la Ley N° 30230 (en adelante, la Ley).
- Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- 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, N° 002-2010-VIVIENDA, N° 013-2012-VIVIENDA y N° 009-2013/VIVIENDA (en adelante, el Reglamento).
- Artículo 94° del Reglamento de Transporte de Hidrocarburos por Ductos, aprobado por Decreto Supremo N° 081-2007-EM.
- Artículo 35° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1012, que aprueba la Ley Marco de Asociaciones Público Privadas para la generación del empleo productivo y dicta normas para la agilización de los procesos de promoción de la inversión privada, aprobado por Decreto Supremo N° 127-2014-EF.
- Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido.
- Reglamento de la 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, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF.
- El artículo 62° de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.
- Los artículos I.01 y I.06 del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por la Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA.
- El Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante ROF de la SBN).

V. DISPOSICIONES GENERALES

5.1 Para efectos de la presente directiva serán de aplicación las siguientes abreviaturas:

DGPE: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN.

OAF: Oficina de Administración y Finanzas de la SBN.

SDAPE: Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal de la SBN.

SBN: Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

SDDI: Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN.

SINABIP: Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.

SNBE o Sistema: Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Superintendente: Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

5.2 De la inscripción registral previa del predio

La admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

5.3 De la libre disponibilidad de un predio estatal para la venta

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

Salvo que exista mandado judicial expreso que suspenda o prohíba la venta, la existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a predios estatales, así como la posesión que pueda existir sobre éstos, 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 el acto de disposición, lo cual constará en la resolución que aprueba dicho acto, así como 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 de este, así como de sus frutos o productos, no pudiendo bajo ninguna circunstancia exigir a la entidad vendedora la devolución del precio, indemnización o compensación alguna.

En caso se presente los supuestos para la inhibición por conflicto con la función jurisdiccional, debe procederse conforme al artículo 64° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

5.4 De la antigüedad de la posesión y suma de plazos posesorios

La antigüedad de la posesión se acredita con los documentos que ofrezca el administrado en calidad de prueba y con la posesión que se verifique en campo.

El poseedor actual puede adicionar al suyo, el plazo posesorio de quien le transfirió válidamente el predio, así como de los anteriores poseedores.

Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario, conforme al artículo 915° del Código Civil.

5.5 Potestad de la entidad pública de denegar la venta directa

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada cuando el Estado tiene planificado o proyectado ejecutar en el predio obras de interés público u otras actividades que tengan importancia o relevancia colectiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 77° del Reglamento.

5.6 Unidad competente en la SBN para el procedimiento de venta directa

La SDDI es la unidad orgánica encargada de sustentar el procedimiento y aprobar la venta directa de predios que se encuentren bajo competencia de la SBN.

5.7 De la elaboración del contrato de compraventa

El contrato de compraventa se elabora conforme a las normas del SNBE y, en lo que fuera aplicable, de acuerdo a las normas del derecho común.

VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DEL PROCEDIMIENTO

6.1 Etapas del procedimiento de venta directa.

El procedimiento de venta directa tiene las siguientes etapas:

- a. Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta.
- b. Evaluación formal de la solicitud.
- c. Inspección técnica del predio solicitado.
- d. Calificación sustantiva del procedimiento.
- e. De la autorización o conformidad de la venta por el Titular del Pliego.
- f. Comunicación de calificación sustancial de la solicitud.
- g. De la valuación comercial del predio.
- h. Publicidad del procedimiento de venta directa.
- i. De la mejor oferta del precio de venta.
- j. De la emisión del Informe Técnico Legal.
- k. Opinión técnica de la SBN en los procedimientos tramitados por las demás entidades del Sistema.
- l. De la resolución que aprueba la venta directa.
- m. Del pago del precio de venta.
- n. Del contrato de compra venta y elevación a escritura pública.
- o. Liquidación y distribución de los ingresos obtenidos con la venta.
- p. De la actualización del SINABIP.

6.2 Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta.

Para el inicio del procedimiento administrativo de venta directa el solicitante debe presentar su pedido por escrito ante la entidad propietaria del predio o, cuando este es de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional que cuente con competencias transferidas.

La solicitud debe contener:

- 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 su caso, la calidad de representante y de la persona natural o jurídica a quien represente.
- c. La expresión concreta del pedido, indicando el área, ubicación del predio, partida registral y la causal de venta a que se acoge, establecida en el artículo 77° del Reglamento u otra norma legal.
- d. Lugar, fecha, firma o huella digital, en caso de no saber firmar o tener impedimento físico.
- e. Copia simple del Documento Nacional de Identidad o Carnet de Extranjería, en caso de persona natural. Tratándose de persona jurídica, copia simple de la partida registral donde conste inscrita su constitución y Certificado de Vigencia de Poder de su representante legal, así como copia simple del Documento Nacional de Identidad de este.
- f. Plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM, a escala apropiada, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.
- g. Memoria descriptiva (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

En adición a lo anterior y dependiendo del supuesto en que se sustenta la solicitud, el solicitante debe presentar, según corresponda, los siguientes documentos:

- h. Para el supuesto de venta directa sustentado en la causal de colindancia prevista en el literal a) del artículo 77° del Reglamento, la Copia Literal de la partida o Certificado Registral Inmobiliario – CRI, o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del instrumento público mediante el cual se acredite que su propiedad colinda con el predio del Estado que pretende comprar.
- i. Para el caso de la venta directa sustentado en el literal b) del artículo 77° del Reglamento, copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente.
En dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este.
- j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:
 - j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
 - j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
 - j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
 - j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
 - j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
 - j.6. En caso que el solicitante sea una persona jurídica no societaria, puede adjuntar: i) copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; y, ii) copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acreditan la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.
Adicionalmente, debe adjuntar copia certificada o autenticada del Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.
 Asimismo, el solicitante debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.
- k. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.
- l. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal e) del artículo 77° del Reglamento, Copia Literal de la partida o Certificado Registral Inmobiliario – CRI, o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio del Estado, y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.
- m. Para el supuesto del artículo 94° del Reglamento de Transporte de Hidrocarburos por Ductos, aprobado por Decreto Supremo N° 081-2007-EM, el concesionario deberá adjuntar la resolución o certificado de concesión vigente y el plano que precise el área necesaria para llevar a cabo sus operaciones.
- n. Para la adjudicación de terrenos ubicados en zonas de dominio restringido en el que pretenda ejecutar proyectos para los fines indicados en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, el solicitante debe presentar los requisitos que exige el último

párrafo del citado artículo y la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.

6.3 Evaluación formal de la solicitud.

Recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento.

6.4 Inspección técnica del predio.

Si la solicitud cumple con los requisitos formales de la causal en que se sustenta el procedimiento de venta directa, la unidad orgánica competente encargada de sustentar dicho procedimiento efectuará, de ser necesario, una inspección técnica del predio para comprobar el supuesto en que se sustenta la solicitud u otra circunstancia que incida en la calificación sustancial del procedimiento.

Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, se considera que hay posesión consolidada del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones:

- Obras civiles de carácter permanente.
- Está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad.
- Está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

Cuando la posesión es ejercida por quienes integran una persona jurídica no societaria, para el cómputo del área en uso debe considerarse los lotes ocupados, las vías de circulación y las áreas de equipamiento urbano; y, en cuanto a la delimitación del área debe adecuarse al perímetro indicado en el plano a que se refiere el inciso j.6 del numeral 6.2.

Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones:

- El área se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente.
- Dicha delimitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

6.5 Calificación sustantiva del procedimiento

Con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable.

Los documentos que sustentan la solicitud de venta directa deben guardar correspondencia con el predio materia de solicitud. La discrepancia entre el área indicada en los documentos con el área real solicitada en venta, no invalida los efectos probatorios de tal documentación, siempre que de los demás datos se desprenda que corresponde al predio solicitado en venta.

En caso que el predio solicitado en venta requiera de alguna acción de saneamiento (independización, rectificación de nombre del titular de dominio u otro similar), estas pueden efectuarse por la misma unidad orgánica que sustenta el procedimiento de venta directa y en el mismo expediente, luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6.

Si la solicitud de venta no se subsume en la causal de venta directa invocada o el predio no es de libre disponibilidad, la unidad orgánica competente de la entidad declara la improcedencia de la solicitud y dará por concluido el procedimiento, notificando dicha decisión al solicitante.

De igual forma, debe declararse la improcedencia, cuando el predio constituya un bien estatal de dominio público, 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 constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6.

Cuando el predio se ubica en zona de dominio restringido y de la documentación presentada se desprende que cumple con los requisitos para la procedencia de la venta directa de acuerdo con la Ley N° 26856 y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 050-2006-EF, así como lo indicado en el literal o) del numeral 6.2, se proseguirá con el trámite respectivo; en caso contrario, la solicitud será declarada improcedente.

La calificación favorable de la solicitud de venta directa debe constar en un informe adjuntando además el análisis costo beneficio, conforme al Anexo 1.

6.6 De la autorización o conformidad de la venta por el Titular del Pliego

El informe sobre la calificación favorable de la solicitud de venta es elevado al titular de la entidad, a fin que emita su autorización para continuar con el procedimiento.

En los procedimientos a cargo de la SBN, la SDDI eleva el informe y sus anexos sobre la calificación favorable de la solicitud de venta al Superintendente, a fin que brinde su conformidad, de ser el caso, de acuerdo con la atribución que le confiere el inciso n) del artículo 11° del ROF de la SBN, la que será comunicada a la SDDI.

Cuando el predio solicitado en venta directa sea de dominio público pero resulta evidente la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para su uso o servicio público, la autorización o conformidad que se otorgue tendrá efecto siempre que se concluya con el procedimiento de desafectación administrativa.

6.7 Comunicación de calificación sustancial de la solicitud

Con el documento de autorización o conformidad para la venta, la unidad orgánica competente de la entidad procede a notificar al administrado la calificación favorable de su solicitud de venta directa.

Si no se hubiere otorgado la autorización o conformidad para la venta del predio, la unidad orgánica competente de la entidad a cargo de la tramitación del procedimiento de venta directa, dará por concluido dicho procedimiento, notificando la decisión al solicitante y archivando los actuados.

6.8 De la valuación comercial del predio.

Del alcance de la valorización comercial del predio.

La valorización del predio debe efectuarse tanto del terreno como de la edificación existente, salvo que el poseedor del predio demuestre que la edificación ha sido efectuada por él o sus predecesores. No opera dicha excepción cuando existe sentencia con calidad de cosa juzgada, laudo arbitral o resolución administrativa firme en contra del ocupante o sus predecesores, respecto a la recuperación del predio en su integridad a favor del Estado o de la entidad pública titular.

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

La tasación se efectúa conforme a los procedimientos previstos en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.

6.8.1 Del encargado de efectuar la tasación comercial y pago del servicio

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.

La elección y contratación del organismo especializado o perito, que se encargará de efectuar el servicio de tasación, se realizará conforme a los lineamientos internos y/o términos de referencia que establezca cada entidad.

Los gastos por concepto de la tasación son asumidos íntegramente por el administrado. El monto por dicho concepto es comunicado por la unidad orgánica de la entidad encargada del procedimiento de venta directa, el mismo que debe ser depositado en la cuenta bancaria del organismo encargado de efectuar la tasación o del perito tasador acreditado, dentro de los diez (10) días hábiles de recibida la comunicación, caso contrario se dará por concluido el procedimiento de venta directa.

El administrado deberá poner en conocimiento el pago efectuado a la unidad orgánica de la entidad encargada del procedimiento de venta directa, para la continuación del trámite.

El pago del servicio de tasación no obliga ni condiciona la aprobación de esta, por parte de la entidad que sustenta el procedimiento de venta directa. (*)

() Numeral modificado por el artículo 1° de la Resolución N° 078-2015/SBN, publicada el 27-11-2015.*

De la determinación del valor del predio

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

Recibido el informe de valuación del predio, la unidad orgánica que sustenta el trámite de venta directa debe evaluar y dar conformidad al procedimiento y estudio de mercado de la tasación. De ser necesario, se requerirá la aclaración o rectificación al organismo o perito que efectuó la tasación, la misma que debe ser atendida en el plazo de cinco (5) 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 Jefe de la unidad orgánica, conforme a los formatos que se aprueba como Anexos 2, 3 y 4 de la presente Directiva.

Una vez aprobada la valorización, se procede a notificar el valor de venta del predio al administrado, adjuntando una copia de la tasación, quien sólo puede solicitar alguna aclaración o corrección de errores materiales, si lo hubiere. No cabe impugnación del valor comercial determinado.

6.8.2 Vigencia de la valorización y su actualización.

Si transcurre el plazo máximo de ocho (8) meses de vigencia de la valorización antes de la emisión de la resolución de aprobación de la venta, se deberá actualizar la misma, la que tendrá igual plazo de vigencia.

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

6.9 Publicidad del procedimiento de venta directa.

6.9.1 De la notificación de la solicitud y precio de venta.

Al notificarse el valor del predio al administrado, también se remitirá la esquila del aviso del procedimiento de venta directa, que contiene un extracto de la solicitud incluyendo el valor del predio, la cual debe ser publicada, por única vez, en el Diario Oficial "El Peruano", en otro de mayor circulación de la Región en que se ubica el predio y en el portal institucional de la SBN y de la entidad, si la tuviera.

El aviso de publicación debe ser ingresado ante las respectivas empresas editoras en el plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente de haber recibido la comunicación, en caso contrario se dará por concluido el procedimiento. La prórroga del plazo antes señalado procede por única vez y por igual término, a solicitud del administrado y siempre que existan razones justificadas.

El aviso contiene el área, ubicación del predio, partida registral, valor de tasación, nombre del administrado, y de ser el caso, la zonificación, cargas y gravámenes.

El costo por el servicio de publicación es asumido íntegramente por el administrado.

El administrado debe presentar ante la entidad responsable del procedimiento de venta, el recorte de las publicaciones efectuadas en los diarios.

6.9.2 De la oposición al procedimiento de venta directa.

Los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de venta, pueden formular su oposición ante la unidad orgánica encargada del procedimiento de venta directa, dentro de los diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de la última publicación efectuada en el periódico, adjuntando los documentos que sustenten tal derecho.

Con o sin descargo presentado por el administrado, la oposición será evaluada y resuelta en la etapa de emisión de la resolución de la solicitud de venta. En caso de declararse fundada la oposición, se dará por concluido el procedimiento de venta directa.

6.10 De la mejor oferta del precio de venta.

6.10.1 De los supuestos en que opera la mejor oferta de precio de venta.

En caso que el procedimiento de venta directa se sustente en la causal prevista en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, cualquier tercero interesado en comprar el predio puede presentar su oferta mejorando el valor de venta, adjuntando una carta fianza de fiel cumplimiento por el 10% (diez por ciento) de su propuesta, dentro del plazo de diez (10) días hábiles contados desde la última publicación efectuada en el periódico a que se refiere el numeral precedente.

En caso, el procedimiento de venta directa se sustente en la causal prevista en el literal e) del artículo 77° del Reglamento, sólo el o los propietarios colindantes del predio solicitado en venta, pueden presentar una mejor oferta, en el plazo y las condiciones indicadas en el párrafo precedente.

No procede admitir propuesta de mejor oferta, cuando la solicitud de venta directa se sustenta de manera conjunta en las causales previstas en los literales d) y e) del artículo 77° del Reglamento.

6.10.2 Traslado de la mejor oferta.

Recibida la oferta válida del tercero, esta se comunicará al administrado a efectos 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 este.

En caso que el administrado no iguale o mejore la propuesta del tercero o formule su desistimiento del procedimiento de venta, habrá perdido la opción de compra, situación que será comunicada por escrito a este, debiendo continuar el procedimiento con el tercero que mejoró la oferta.

6.11 De la emisión del Informe Técnico Legal.

El informe técnico legal contendrá la fundamentación de la causal de venta y el cumplimiento de los requisitos exigidos para el procedimiento de venta directa, el cual será elaborado y firmado por el o los responsables a cargo de la sustentación del expediente de venta directa, y puesto a disposición del Jefe de la unidad orgánica competente de la entidad, adjuntando el proyecto de resolución que aprobará la venta directa.

En los procedimientos a cargo de la SBN, el informe técnico legal es elaborado y firmado por el personal de la SDDI responsable de la evaluación del expediente de venta directa, y elevado al Subdirector de dicha unidad orgánica, para la emisión de la resolución administrativa que apruebe la venta directa.

6.12 Opinión técnica de la SBN en los procedimientos tramitados por las demás entidades del Sistema

Una vez emitido el Informe Técnico Legal, las entidades del Sistema solicitan opinión técnica a la SBN respecto al procedimiento de venta directa, conforme al artículo 33° y 75° del Reglamento. Para tal efecto, deben remitir copia autenticada de los siguientes documentos:

- a) Solicitud de venta directa y requisitos que sustentan la causal de venta.
- b) Informe de calificación favorable de la solicitud de venta directa.
- c) Plano perimétrico - ubicación del predio en coordenadas UTM a escala apropiada, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas correspondientes.

- d) Memoria descriptiva del predio, describiendo la ubicación, el área, los linderos, las medidas perimétricas, la zonificación y las observaciones que se consideren pertinentes.
- e) Fotografías del predio.
- f) Copia de la partida registral del predio materia de venta directa.
- g) Tasación del predio, elaborada de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.
- h) Copia de las publicaciones de la solicitud de venta efectuadas en los diarios.
- i) Informe Técnico Legal de la entidad titular del predio, conteniendo la opinión para la venta directa.

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 se devolverá el expediente. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse 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 venta directa, siendo de exclusiva responsabilidad de la entidad pública la oportunidad en efectuar la venta directa y veracidad de la documentación remitida, así como de la aprobación de la valorización del predio.

La opinión emitida por la SDDI será comunicada a la entidad a través de la DGPE.

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.

El vencimiento de la tasación 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.

6.13 De la resolución que aprueba la venta directa.

6.13.1 De la autoridad competente que aprueba la venta directa.

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

La venta directa por causal de predios de propiedad del Estado que se encuentran bajo competencia de los Gobiernos Regionales, como consecuencia de la transferencia de funciones a que se refiere el artículo 62° de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, será aprobada por resolución del Titular del Pliego del Gobierno Regional, previa opinión técnica de la SBN, conforme al numeral 75.2 del artículo 75° del Reglamento.

La venta directa por causal de los predios del Estado, tramitada y sustentada por la SBN, será aprobada por resolución de la SDDI.

6.13.2 Del contenido de la resolución.

La resolución que aprueba la venta debe contener la identificación del predio y del administrado, el precio de venta, la causal en que se sustenta y otros aspectos relevantes.

Para el supuesto de venta directa sustentada en la causal de ejecución de un proyecto de interés nacional o regional, prevista en el literal b) del artículo 77° del Reglamento, la resolución debe contener, además, la finalidad para la cual se adjudica el predio y el plazo de ejecución del proyecto, bajo sanción de reversión al dominio del Estado, sin la obligación de reembolso alguno por el pago del precio o mejora efectuada.

Para el caso de la venta directa de predios ubicados en zona de dominio restringido, la resolución que emita la SDDI debe disponer la desafectación administrativa del predio y a continuación aprobar la venta. Además, dicha resolución debe precisar la sanción de reversión al dominio del Estado y su reincorporación a la zona de dominio restringido, en caso que no se concrete la venta o, si luego de adjudicado el predio, el adjudicatario varíe o incumpla con la finalidad para la cual se transfirió dicho predio, conforme al artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, sin obligación de reembolso alguno a favor del adjudicatario por alguna mejora o pago que hubiere efectuado.

En caso que el administrado hubiera solicitado el pago del precio en armadas, la entidad debe pronunciarse en la misma resolución de aprobación de la venta, siempre y cuando se encuentre dentro del supuesto previsto en el artículo 78-C del Reglamento.

6.13.3 De la notificación de la resolución.

La Resolución que aprueba la venta será notificada al administrado, de acuerdo al régimen de notificaciones previsto en el artículo 21° de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

En caso que la venta sea de un predio ubicado en la zona de dominio restringido, debe disponerse además la publicación de la resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, cuyo costo será pagado por el administrado. Para tal efecto, la SDDI remite al administrado la orden de publicación, la que debe ser ingresada a la empresa editora en un plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la misma, en caso contrario se dará por concluido el procedimiento sin que haya operado la desafectación y la venta directa, dejándose sin efecto la resolución que aprobó la venta mediante otra resolución administrativa.

6.14 Del pago del precio de venta.

6.14.1 Plazo y forma de pago del precio de venta.

El precio de venta del predio debe ser pagado íntegramente por el administrado dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la resolución que aprueba la venta, mediante cheque de gerencia no

negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de la entidad vendedora. En caso de haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realice el administrado debe efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a este, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

El administrado que desea cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, debe comunicarlo a la entidad vendedora, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la resolución que aprueba la venta, adjuntando una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago del precio de compra del predio, así como copia del voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la entidad vendedora por el 20% del precio de venta como mínimo. En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa al adjudicatario, en caso contrario el contrato de compraventa queda resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430° del Código Civil, quedando como indemnización a favor de la SBN, el 10% del precio de venta. Dicha indemnización se cobra del cheque de gerencia entregado o depósito efectuado como adelanto, devolviendo la diferencia al ex comprador, en nuevos soles y al tipo de cambio en que se hizo efectivo, de ser el caso. Si el comprador no ha comunicado acogerse a la forma de pago prevista en el párrafo precedente y tampoco ha cumplido con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado en el primer párrafo del presente numeral, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la venta aprobada. En caso que la venta se hubiera efectuado al tercero que mejoró la oferta, además, se dispondrá ejecutar la carta fianza a que se refiere el numeral 6.10.1, por concepto de indemnización a favor de la entidad titular del predio que impulsó la venta.

6.14.2 Medidas para garantizar la continuación del procedimiento de venta directa por las causales d) o e) del artículo 77° del Reglamento.

En caso que el administrado incumpla el pago del precio de venta en el plazo regulado en el numeral precedente, se procede a comunicar dicha situación al tercero que mejoró la oferta del precio, si lo hubiere, dándole un plazo de tres (3) días hábiles para que manifiesta su interés en la compra del predio por el monto ofertado conforme al numeral 6.10.1. De manifestar su aceptación, se procede a emitir la resolución que aprueba la venta a favor de este último, dejando sin efecto la resolución anterior.

En caso que el incumplimiento de pago sea por parte del tercero que mejoró la oferta, se retoma el procedimiento de venta directa con el administrado que lo inició, por el precio que esté dispuesto a pagar, no pudiendo ser menor al fijado en la tasación que se comunicó en su momento.

La forma de pago del precio de venta debe seguir el mismo procedimiento regulado en el numeral precedente y, en caso que no se llegara a efectuar dicho pago, se procede a dar por concluido el procedimiento sin que haya operado la venta.

6.14.3 Del pago del precio en armadas

En caso que se haya autorizado el pago del precio en armadas de acuerdo con el segundo párrafo del artículo 78-C del Reglamento, el mismo debe ser efectuado conforme a lo indicado en la resolución de aprobación de la venta o en la minuta de compraventa.

6.15 Del contrato de compra venta y elevación a escritura pública.

Una vez cancelado el total del precio de venta o el 20% del total del precio de venta para el caso del pago con préstamo hipotecario, la DGPE suscribe la minuta de compra venta y la escritura pública a favor del comprador, respecto de los predios de competencia de la SBN, en un plazo máximo de diez (10) días hábiles.

Si los predios son de propiedad de otras entidades públicas, es el titular de dicha entidad o aquel que tenga facultades conforme a su Reglamento de Organización y Funciones, el responsable de suscribir la minuta de compra venta y la escritura pública a favor del comprador.

En caso el pago del precio de venta se efectúe con préstamo hipotecario, debe dejarse estipulado en el contrato que el saldo del precio será pagado dentro del plazo de veinte (20) días hábiles, contado desde la entrega de dicha minuta. La firma de la escritura pública se hará luego que se pague íntegramente el precio de venta o en su defecto, contra la entrega del cheque de gerencia en la notaría a cargo del trámite.

En caso que se haya autorizado el pago del precio en armadas conforme al segundo párrafo del artículo 78-C del Reglamento, el monto de las cuotas de pago, los intereses, el cronograma de pago y demás detalles serán fijados en la minuta de compra venta.

Los gastos notariales y registrales, en todos los casos, serán asumidos por el comprador, inclusive una copia del testimonio a favor de la entidad vendedora.

Una vez cancelado el precio de venta, la entidad vendedora debe efectuar la declaración jurada de baja del predio ante la municipalidad de la jurisdicción donde se ubica el predio.

6.16 Liquidación y distribución de los ingresos obtenidos con la venta.

Dentro del plazo de cinco (05) días hábiles de haber tomado conocimiento del pago del precio de venta, la unidad orgánica competente que sustentó la venta debe solicitar al área administrativa la liquidación de los gastos operativos y administrativos y la distribución de ingresos obtenidos con la venta.

Los gastos administrativos son aquellos gastos indirectos que sirven de soporte al proceso de venta, tales como: viáticos de los profesionales, impresiones de planos y otros documentos, pagos de luz, agua, teléfono y otros de la sede administrativa, entre otros.

Los gastos operativos son aquellos gastos que realiza la entidad que están directamente vinculados al procedimiento o al predio materia de venta directa, tales como: pago de los tributos municipales y de servicios públicos, seguridad y vigilancia, tasas registrales, honorarios de los profesionales contratados de manera exclusiva para dicho procedimiento, entre otros.

La liquidación de los gastos operativos y administrativos vinculados al predio materia de venta directa es efectuada por la OAF en el caso de la SBN, o la que haga sus veces, en el caso de las entidades del Sistema, en un plazo de quince (15) días hábiles de efectuada la comunicación por la unidad orgánica competente que sustentó la venta.

La deducción por gastos administrativos, por todo concepto, será de dos (2) Unidades Impositivas Tributarias.

En el mismo acto, la OAF en el caso de la SBN o la que haga sus veces en el caso de las demás entidades del Sistema, debe efectuar la liquidación total del producto de la venta, imputando los porcentajes de distribución conforme a la legislación vigente, previa deducción de los gastos que se haya determinado. Para este efecto, el porcentaje de distribución y base legal debe ser comunicado por la unidad orgánica competente que sustentó el procedimiento de venta.

La transferencia de fondos del precio de venta en las cuentas públicas que correspondan, es efectuada por la OAF en el caso de la SBN, o la que haga sus veces, en el caso de las entidades del Sistema, conforme a la liquidación de venta, dentro del plazo de cinco (05) días hábiles de comunicada dicha liquidación.

En el caso que se haya autorizado el pago del precio de venta a plazos, la deducción de los gastos operativos y administrativos, así como la entrega del porcentaje que corresponde a la SBN, serán imputados a la primera cuota que pague el comprador y, en caso resultare insuficiente, se aplicará a las siguientes cuotas hasta completar el monto que corresponda.

6.17 De la actualización del SINABIP.

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

VII. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Primera.- Del requerimiento de información a entidades públicas para sustentar el procedimiento de venta directa.

La entidad pública encargada del procedimiento de venta directa puede también solicitar, de ser el caso, información sobre el predio ante el Ministerio de Cultura, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Municipalidades y otras entidades, quienes deben atender en el plazo máximo de siete (7) días hábiles de efectuado el requerimiento, conforme al artículo 56° de la Ley N° 30230 – Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país.

Segunda.- De la desafectación administrativa de los predios estatales de dominio público

Cuando el predio solicitado en venta sea uno de dominio público por haber sido declarado formalmente como tal y se hubiere constatado la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para uso público o para ser destinado a la prestación de un servicio público, la unidad orgánica que sustenta la venta debe comunicar a la entidad competente para que evalúe y tramite la desafectación administrativa.

En caso que el predio solicitado en venta, se encuentre bajo competencia de la SBN, la desafectación administrativa se encuentra a cargo de la SDDI.

En tanto, concluya el procedimiento administrativo de desafectación, el procedimiento de venta directa del predio queda suspendido.

La resolución que aprueba la desafectación de dominio público debe ser publicada en el diario oficial El Peruano, cuyo costo será asumido por el administrado interesado en la compra del predio.

Una vez que haya quedado firme la resolución de desafectación se procede a gestionar la inscripción registral.

Los predios de dominio privado estatal que hubieren pasado a la condición de dominio público por el hecho de haber estado siendo destinado al uso o servicio público, retornan a su condición de dominio privado en cuanto haya cesado dicha situación fáctica, no requiriendo de una declaración formal de desafectación.

Tercera.- De la disposición de predios sustentada en la causal de ejecución de proyecto.

Para el supuesto de venta directa sustentada en la causal de ejecución de un proyecto de interés nacional o regional, prevista en el literal b) del artículo 77° del Reglamento, el comprador del predio puede transferirlo a terceros, manteniéndose la finalidad y plazo para la ejecución del proyecto que consta en el título.

Cuarta.- De la comunicación para el pago del precio de venta en cuotas

Sólo en los casos que la venta directa se sustente en las causales previstas en los literales c) y d) del artículo 77° del Reglamento y el administrado no cuente con otra propiedad inmobiliaria en la jurisdicción provincial en la que se ubica el predio, este puede pedir que al aprobar la venta se le autorice el pago del precio en armadas y en un plazo no mayor de tres (3) años, conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 78-C del Reglamento. Dicha solicitud puede ser presentada hasta antes que se emita la resolución aprobando la venta. Para este efecto, se considera como una sola provincia a la jurisdicción de Lima Metropolitana, la Provincia Constitucional del Callao y la provincia de Huarochirí.

La inexistencia de propiedad predial del administrado será acreditada con el Certificado Negativo de Propiedad emitido por la SUNARP, cuya antigüedad no debe exceder de sesenta (60) días desde su emisión, acompañado de una declaración jurada donde manifieste que no cuenta con otra propiedad en la jurisdicción provincial donde se ubica el predio. Dicha documentación debe presentarse antes de la emisión de la resolución de aprobación de la venta.

Quinta.- Del encargo a la SBN para la sustentación de la venta directa

Las entidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden encargar, vía convenio, a la SBN la sustentación del expediente para la aprobación de la venta directa de sus predios.

En el convenio se fija la forma como debe reembolsarse los gastos administrativos y operativos; asimismo, se establece el monto que debe pagarse por concepto de comisión a la SBN.

El encargo culmina cuando la SBN remite el expediente a la entidad, adjuntando un informe que contiene la opinión técnica favorable, de ser el caso. La aprobación de la venta del predio corresponde efectuarla a la propia entidad titular de este.

Sexta.- Verificación del cumplimiento de la finalidad para la cual se efectuó la venta directa y levantamiento de la carga

La verificación del cumplimiento de la finalidad para la cual se vendió directamente el predio, corresponde ser efectuada por la propia entidad que aprobó el proyecto de interés nacional o regional, sin perjuicio de la supervisión que pueda efectuar la SBN.

La SBN, en cumplimiento de su función de supervisión como ente rector del SNBE, puede solicitar información o pronunciamiento técnico a la entidad que aprobó el proyecto, respecto a la verificación del cumplimiento de dicha finalidad, que debe ser atendida en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles.

Con el informe de la entidad que aprobó el proyecto, en el que se pronuncia sobre el cumplimiento de la finalidad para la cual se efectuó la venta directa, el propietario del predio puede solicitar el levantamiento de la carga, la cual es aprobada por la unidad orgánica competente de la entidad que efectuó la venta.

En caso de incumplimiento de la finalidad, acreditada con el pronunciamiento de la entidad que aprobó el proyecto, la unidad orgánica competente de la entidad que efectuó la venta emitirá la resolución de reversión del predio a favor del Estado o de la entidad que transfirió el predio.

En el caso de los predios del Estado a cargo de la SBN, el levantamiento de la carga por cumplimiento de la finalidad o reversión del predio por incumplimiento de la finalidad, será aprobada por SDAPE; y, en las regiones en las que ya se efectuó la transferencia de competencias a que se refiere el artículo 62° de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, será efectuado por el Gobierno Regional respectivo.

Sétima.- De la suscripción de contratos de compraventa en la disposición de predios aprobada en el marco del Plan Nacional de Vivienda o en los procesos de promoción de la inversión con asociación pública privada.

Los contratos de compraventa de predios del Estado a favor de las empresas adjudicatarias de la Buena Pro, encargadas de la construcción y promoción del acceso de la población a la propiedad privada destinada a la vivienda en el marco del Plan Nacional de Vivienda, serán suscritos por la DGPE de la SBN o por la unidad orgánica competente del Gobierno Regional que cuente con las competencias transferidas, conforme al artículo 62° de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

Los contratos de transferencia de dominio de predios del Estado otorgados en el marco de los procesos de promoción de la inversión privada, que regula el Decreto Legislativo N° 1012 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 127-2014-EF, que no se encuentren inmersos en los casos señalados en el párrafo precedente, serán suscritos por el organismo promotor, remitiendo dicho documento a la SBN para su registro en el SINABIP.

En ambos casos, la determinación del precio de venta, así como la verificación del cumplimiento de las obligaciones futuras a que se compromete el adquirente del predio, es de responsabilidad de la entidad promotora o de la entidad que se indique en el correspondiente contrato.

Octava.- De los predios cuyas ventas han sido declaradas improcedentes

En caso de haberse declarado improcedente, el pedido venta directa de un predio estatal por no haberse acreditado los requisitos que se exige para la casual o el administrado se hubiere desistido de su solicitud, el predio puede ser sometido a un procedimiento de subasta pública u otra forma de gestión que resulte más eficiente, sin perjuicio de ponerse en conocimiento de la Procuraduría Pública, a través de las unidades orgánicas competentes, para el inicio de las acciones judiciales de recuperación, si fuere el caso.

Para los efectos del nuevo procedimiento de gestión que inicie de oficio la administración, puede utilizarse la tasación comercial vigente y demás documentos técnicos y legales que ya se tenga en el expediente concluido.

Novena.- Entrega Provisional en el procedimiento de venta directa

La entrega provisional del predio estatal procede en caso peligre la seguridad del predio o existan razones debidamente acreditadas, siempre que haya sido calificado favorablemente el procedimiento de venta directa.

En los procedimientos de venta directa sustentados por las entidades, 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 un tercero, la entidad que sustenta el procedimiento debe remitir lo siguiente:

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

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 técnica será emitida por la SDDI de la SBN y se circunscribe únicamente a la verificación del cumplimiento de la causal venta directa sobre la base del informe de calificación favorable emitido por la entidad.

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.

Décima.- Unidad orgánica competente para la sustentación y aprobación de la venta directa de predios de propiedad de la SBN
La SDDI es la unidad orgánica responsable de sustentar el procedimiento y aprobar la venta directa de predios de propiedad de la SBN.

VIII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- De los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Directiva.

En los procedimientos de regularización de los contratos de compraventa o adjudicación a título oneroso, que compete efectuar a la SBN por mandato de una norma legal expresa, se aplica la presente directiva, en lo que fuere pertinente.

Segunda.- De los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Directiva.

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

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

IX. DISPOSICIONES FINALES

Primera.- 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 la competencia de la SBN.

En las entidades que conforman el Sistema, corresponde velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva, a los órganos o unidades orgánicas señaladas en sus documentos de gestión.

X. ANEXOS

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

Anexo N° 1: Formato de Análisis Costo – Beneficio para la venta directa de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad.

Anexo N° 2: Formato de Resumen de Valuación Comercial de Terreno Urbano.

Anexo N° 3: Formato de Resumen de Valuación Comercial de Terreno Eriazo.

Anexo N° 4: Formato de Resumen de Valuación Comercial de Terreno en Zona de Expansión Urbana.