

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0092-2021/SBN**

San Isidro, 27 de octubre de 2021

**VISTOS:**

El Informe N° 00216-2021/SBN-DNR-SDNC de fecha 15 de octubre de 2021, de la Subdirección de Normas y Capacitación; el Informe N° 00218-2021/SBN-DNR de fecha 22 de octubre de 2021, de la Dirección de Normas y Registro, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 5 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en adelante el "TUO de la Ley N° 29151", aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, dispone la creación del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los predios estatales, en sus niveles de gobierno nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), como ente rector;

Que, el artículo 13 del TUO de la Ley N° 2915, dispone que la SBN es el ente rector responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración están a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia;

Que, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, ha sido modificada por la Ley N° 30047, Ley que modifica la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, por los artículos 57 y 58 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, por el Decreto Legislativo N° 1358, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; y por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del

Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento;

Que, de otro lado, el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, aprobó el derogado Reglamento de la Ley N° 29151, el cual contemplaba el procedimiento de permuta de bienes estatales de dominio privado estatal y excepcionalmente la permuta de aportes reglamentarios bajo administración directa del Estado, previa desafectación al dominio privado del Estado;

Que, bajo el marco legal antes indicado, con la finalidad de regular los aspectos operativos del procedimiento de la permuta, mediante la Resolución N° 096-2016/SBN publicada con fecha 17 de diciembre de 2016, se aprobó la Directiva N° 008-2016/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Permuta de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad”;

Que, posteriormente, mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, se aprobó el nuevo Reglamento de la Ley N° 29151, derogando el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, cuyo Capítulo IV del Título II referido a los Actos de Disposición, regula en su Subcapítulo IV las modalidades de permuta y precisa que ésta puede ser otorgada de manera directa y por subasta pública; asimismo, regula el procedimiento y requisitos de la permuta directa y dispone que la permuta por subasta pública se efectúe según las reglas establecidas para la compraventa, en lo que resulte aplicable; además, considera de manera excepcional la entrega por el Estado, a través de la SBN, de aportes reglamentarios previa desafectación siempre que se encuentren bajo su administración directa e incorpora la posibilidad de celebrar permuta sobre predios futuros, lo cual se sujeta a lo regulado por el Código Civil sobre este tipo de predios;

Que, la Sétima Disposición Complementaria y Final del Reglamento de la Ley N° 29151, señala que la SBN en calidad de ente rector del SNBE, emitirá las directivas que sean necesarias para la implementación de lo regulado en dicho reglamento, así como para determinar los plazos para las actuaciones, cuando corresponda;

Que, en este contexto, es preciso indicar que la Directiva N° 008-2016/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la permuta de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 096-2016/SBN, no contempla los cambios normativos antes descritos, por lo cual resulta necesaria la emisión de una nueva directiva que la sustituya por encontrarse desactualizada;

Que, en virtud de lo expuesto, se propone la Directiva denominada “Disposiciones para la Permuta de Predios Estatales”, con el objeto de incorporar las nuevas reglas vigentes, producto de las modificaciones normativas antes descritas, a fin de optimizar los procedimientos de permuta de predios estatales para facilitar su uso y aprovechamiento por parte de los particulares y de las demás entidades del SNBE;

Que, de conformidad con lo establecido en el inciso 1 del artículo 14 del Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de Proyectos Normativos y difusión de Normas Legales de Carácter General, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2009-JUS, en concordancia con el numeral 6.3.3 de la

Directiva N° 002-2017/SBN, denominada “Disposiciones para la emisión de documentos normativos en la SBN”, aprobada por Resolución N° 051-2017/SBN, las entidades públicas disponen la publicación de los proyectos de normas de carácter general que sean de su competencia en el Diario Oficial El Peruano, en sus Portales Electrónicos o mediante cualquier otro medio, en un plazo no menor de treinta (30) días antes de la fecha prevista para su entrada en vigencia, permitiendo que las personas interesadas formulen comentarios sobre las medidas propuestas;

Que, mediante el Informe N° 00216-2021/SBN-DNR-SDNC, de la Subdirección de Normas y Capacitación, con la conformidad de la Dirección de Normas y Registro otorgada mediante el Informe N° 00218-2021/SBN-DNR, se sustenta la necesidad de emitir una nueva Directiva en el marco del TUO de la Ley N° 29151 y del Reglamento de la Ley N° 29151, que contemple las nuevas normas sobre la permuta de predios estatales y derogue la Directiva N° 008-2016/SBN;

Que, atendiendo a la naturaleza de los alcances del proyecto de Directiva y conforme a lo previsto en el inciso 1 del artículo 14 del Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de Proyectos Normativos y difusión de Normas Legales de Carácter General, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2009-JUS, en concordancia con el numeral 6.3.3 de la Directiva N° 002-2017/SBN, denominada “Disposiciones para la emisión de documentos normativos en la SBN”, aprobada por Resolución N° 051-2017/SBN, corresponde disponer la publicación del proyecto de la Directiva denominada “Disposiciones para la Permuta de Predios Estatales” y sus Anexos, del proyecto de la Resolución que la aprueba, así como de su Exposición de Motivos en el portal institucional de la SBN, a fin que las entidades públicas y privadas, así como las personas interesadas alcancen sus sugerencias, comentarios y/o aportes, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, contados desde la publicación de la presente Resolución en el diario oficial El Peruano;

Con los visados de la Dirección de Normas y Registro, la Oficina de Asesoría Jurídica, y la Subdirección de Normas y Capacitación, y;

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de Proyectos Normativos y difusión de Normas Legales de Carácter General, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2009-JUS; y, en uso de las funciones previstas en los literales b) y r) del artículo 11 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

## **SE RESUELVE:**

### **Artículo 1.- Publicación del Proyecto**

Disponer la publicación del proyecto de Resolución que aprueba la Directiva denominada “Disposiciones para la Permuta de Predios Estatales”, de la citada Directiva, sus Anexos y Exposición de Motivos, en el Portal Institucional de la SBN

([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)), el mismo día de la publicación de la presente Resolución en el diario oficial El Peruano, a efectos de recibir las sugerencias, comentarios y/o aportes de las entidades públicas y privadas, así como de las personas interesadas, a través del citado Portal Institucional, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, contados desde la publicación de la presente resolución.

**Artículo 2.- Consolidación de información**

Encargar a la Subdirección de Normas y Capacitación la consolidación de las sugerencias, comentarios y/o aportes que se presenten respecto al proyecto señalado en el artículo precedente.

**Artículo 3.- Difusión y publicación**

Disponer la difusión de la presente Resolución en el Portal Institucional de la SBN ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)), en la misma fecha de su publicación en el diario oficial El Peruano.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**Visado por:**

**OAJ**

**DNR**

**SDNC**

**Firmado por:**

**Superintendente Nacional de Bienes Estatales**



**PERÚ**

Ministerio  
de Vivienda, Construcción y  
Saneamiento



**SBN**  
*Bienes del Estado para el desarrollo del país*

TIPO DE DOCUMENTO: **DIRECTIVA**

NOMBRE DEL DOCUMENTO:

**DISPOSICIONES PARA LA PERMUTA DE PREDIOS ESTATALES**

NÚMERO DEL DOCUMENTO:

**DIR-XXX-2021/SBN**

NOMBRE DE LA UNIDAD DE ORGANIZACIÓN:

**SUBDIRECCIÓN DE NORMAS Y CAPACITACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE NORMAS  
Y REGISTRO**

San Isidro, de 2021

Versión N° 01

## PROYECTO DE DIRECTIVA

### “DISPOSICIONES PARA LA PERMUTA DE PREDIOS ESTATALES”

**Formulado por:** Subdirección de Normas y Capacitación de la Dirección de Normas y Registro

#### 1. OBJETIVO

Regular el procedimiento para la aprobación de permuta de predios estatales entre entidades que conforman el SNBE y, entre estas y las personas naturales o jurídicas de derecho privado propietarias de un predio inscrito, así como las atribuciones y responsabilidades de las unidades de organización de la SBN y de las demás entidades del SNBE.

#### 2. FINALIDAD

Optimizar el procedimiento de permuta de los predios estatales para facilitar su uso y aprovechamiento por parte de los particulares y de las entidades del SNBE.

#### 3. BASE LEGAL

- 3.1 Decreto Legislativo N° 295, que aprueba el Código Civil.
- 3.2 Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.
- 3.3 Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- 3.4 Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 3.5 Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 3.6 Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN.
- 3.7 Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones.
- 3.8 Resolución N° 0078-2021/SBN, que aprueba la Directiva N° 00002-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el Desarrollo de Capacidades y Certificación de Profesionales y Técnicos encargados de la Gestión de Predios Estatales”.

#### 4. ALCANCE

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

- 4.1. La SBN;
- 4.2. Los Gobiernos Regionales que cuentan con funciones transferidas 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,
- 4.3. Las demás entidades públicas que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales.

En el caso de la SBN, la presente Directiva es de aplicación a la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal (DGPE) y a las Subdirecciones de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) y de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE).

## 5. DISPOSICIONES GENERALES

Para efectos de la presente Directiva, son de aplicación las abreviaturas y siglas siguientes.

### 5.1. Abreviaturas:

1. **TUO de la Ley:** Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA.
2. **Reglamento:** Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.
3. **TUO de la LPAG:** Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.
4. **Entidad:** Entidad que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales.
5. **Particular:** Persona natural o jurídica de derecho privado.

### 5.2. Siglas:

1. SBN: Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
2. SDDI: Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.
3. SDAPE: Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.
4. SDRC: Subdirección de Registro y Catastro.
5. SINABIP: Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.
6. SNBE: Sistema Nacional de Bienes Estatales.
7. SUNARP: Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

### 5.3 Definición de la permuta

En el marco del SNBE, por la permuta una entidad, se obliga a transferir un predio de dominio privado estatal, a favor de otra entidad o de un particular, el que en contraprestación entrega su propiedad predial debidamente inscrita.

El derecho y facultades otorgados por la permuta no otorgan autorizaciones, permisos, licencias u otros derechos necesarios que, para el ejercicio de sus actividades, debe obtener la entidad o el particular permutante ante otras entidades, conforme a la normatividad vigente. Corresponde al titular del predio permutado cumplir con la normatividad para el ejercicio de las actividades que vaya a ejecutar sobre el predio, ante cuyo incumplimiento queda sometido a las consecuencias y sanciones civiles, administrativas y penales previstas en las normas que regulen cada materia.

### 5.4 Modalidades de la permuta

La permuta se efectúa mediante la modalidad directa o por subasta pública. La permuta por subasta pública, se promueve a instancia de la entidad propietaria según sus necesidades y se desarrolla según las reglas establecidas para la compra venta por subasta pública, en lo que resulte

aplicable.

### **5.5 De la inscripción registral previa del predio de propiedad privada ofrecido en permuta**

La permuta requiere que el predio de propiedad del particular se encuentre inscrito en el Registro de Predios de la Oficina Registral correspondiente.

### **5.6 Inscripción previa del predio estatal en el Registro de Predios**

La permuta a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

La permuta a favor de entidades, a solicitud de éstas, puede ser otorgada antes que culmine la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones siguientes:

- a) La entidad permutante acredite el derecho de propiedad que le asiste.
- b) Los predios sean requeridos para ser destinados a proyectos de inversión pública.
- c) La entidad a quien se le solicita la permuta se comprometa a concluir el saneamiento registral respectivo o trasladar dicha obligación a la entidad solicitante de la permuta.

### **5.7 Permuta de predios con bienes futuros**

La permuta puede tener por objeto predios cuya existencia será a futuro, incluyendo edificaciones en curso, en cuyo acto la permuta queda sujeta a la condición suspensiva de que el bien futuro llegue a existir, sujetándose a las reglas establecidas en el artículo 1534 del Código Civil.

### **5.8. Permuta de predios que tuvieron la condición de aportes reglamentarios**

La SBN, en representación del Estado puede excepcionalmente, entregar en permuta predios que tuvieron la condición de aportes reglamentarios, previa desafectación, y siempre que se encuentren bajo su administración directa.

### **5.9 De la responsabilidad del adquirente del predio recibido en permuta**

En el caso del procedimiento de permuta instruido por una entidad pública con un particular, éste último asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, 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.

### **5.10 Elaboración de la tasación**

#### **5.10.1 Valor de los predios materia de permuta y vigencia de la tasación**

La tasación de los predios objeto de permuta debe ser efectuada a valor comercial. La tasación tiene una vigencia de ocho (8) meses a partir de su elaboración, a cuyo vencimiento se realiza su actualización, la que tiene vigencia por el mismo plazo.

## **5.10.2 Encargo de la tasación**

**5.10.2.1** La tasación para la permuta a favor de un particular es efectuada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; o, por una persona jurídica, especializada en tasaciones con reconocida y acreditada experiencia; y, en caso de no existir en la zona la tasación puede ser efectuada por un perito tasador.

**5.10.2.2** En el caso de la persona jurídica especializada en tasaciones con reconocida y acreditada experiencia, ésta deberá ser mayor a dos (2) años y contar además con profesionales especializados.

**5.10.2.3** El perito tasador 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.

## **5.10.3 Cancelación del servicio de tasación**

En el caso del procedimiento de permuta iniciado por un particular, éste asume los gastos que se devengan de la tasación del predio de su propiedad como el de la entidad competente.

En el caso del procedimiento de permuta entre entidades públicas, cada una asume los gastos que se devenguen de la tasación de los predios materia de permuta.

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

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.

## **5.11 Entidad competente para el trámite y aprobación de la permuta**

El trámite y aprobación de la permuta es de competencia de:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.

3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

#### **5.12 Unidad de organización competente para el trámite y aprobación de la permuta**

La permuta de predios de propiedad de las entidades y del Estado bajo administración de los Gobiernos Regionales es tramitada por la unidad de organización competente, conforme a los detalles previstos en el artículo 58 del Reglamento y aprobada con resolución del/la Titular del Pliego, previa opinión técnica de la SBN.

La permuta de predios del Estado bajo competencia o administración de la SBN, se tramita y aprueba por resolución de la SDDI.

#### **5.13 De la elaboración del contrato de permuta**

El contrato de permuta se elabora conforme a las normas del SNBE y, en lo que fuera aplicable, de acuerdo a las normas del derecho común, el cual se eleva a escritura pública para su inscripción en el Registro de Predios a costo del solicitante.

### **6. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA LA PERMUTA DIRECTA**

#### **6.1. Forma de inicio**

La permuta puede iniciarse de oficio o a solicitud de parte de otra entidad o de un particular.

#### **6.2. Presentación de la solicitud**

Para el inicio del procedimiento administrativo de permuta, el solicitante debe formular su solicitud, con los siguientes requisitos:

1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito.
2. Si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería.
3. Si el solicitante es un Gobierno Local o Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional autorizando la solicitud, respectivamente.
4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.
5. Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente:

- a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, adjuntando también el soporte digital bajo formato CAD o GIS editable.
  - b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado.
  - c) Certificado de búsqueda catastral expedido por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, en caso de predios no inscritos.
6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad, conforme al Anexo N° 1.
  7. Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo de treinta (30) días para dicho efecto.
  8. Adicionalmente, el solicitante de la permuta debe acreditar el derecho de propiedad del predio ofrecido en permuta, indicando la partida registral donde consta inscrito el bien, así como su valor comercial.
  9. En el caso de la permuta entre entidades públicas, debe adjuntarse, además de los requisitos señalados anteriormente, el informe técnico legal respectivo.

### **6.3. Evaluación formal de la solicitud**

La SDDI o la unidad de organización competente de la entidad o de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda, evalúan la solicitud presentada y verifican si se cumplen los requisitos exigidos. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria.

Cuando efectúa observaciones a la solicitud, requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, siempre que el/la administrado(a) hubiere solicitado la prórroga del plazo antes de su vencimiento. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la SDDI o la unidad de organización competente de las entidades o del Gobierno Regional, emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento.

### **6.4. Calificación sustantiva de la solicitud**

La calificación sustantiva se realiza conforme a las siguientes reglas:

- a) Luego de la evaluación formal de la solicitud, la SDDI o la unidad de organización competente de la entidad o del Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio y el marco legal aplicable.
- b) Para determinar la libre disponibilidad del predio se debe tener en consideración que no debe estar ubicado sobre dominio público, zona arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos.

La existencia de cargas, gravámenes y procedimientos administrativos que afecten al predio estatal, no limitan su libre disposición. De igual manera operan los procesos judiciales que afecten al predio, salvo que exista una medida cautelar de no innovar, lo cual imposibilita su disposición o cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG.

Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación de la permuta del predio estatal; y la existencia de ocupantes sobre el predio estatal, no constituye impedimento para su libre disponibilidad.

- c) Cuando la SDDI o la unidad de organización competente de la entidad o del Gobierno Regional con funciones transferidas, no cuenta con información para la evaluación del predio, la solicita a la entidad competente, para lo cual le otorga un plazo de siete (7) días, suspendiéndose el plazo del procedimiento. Al vencimiento del plazo, de no cumplirse con la remisión de la información solicitada, la SDDI o la unidad de organización competente de la entidad o del Gobierno Regional, formula la calificación sustantiva de la solicitud, en base a la información con la que cuente a dicha fecha.
- d) En caso que parte del predio no sea de libre disponibilidad, la SDDI o la unidad de organización de la entidad o del Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, comunica al solicitante de la permuta para que dentro del plazo de diez (10) días, reformule su pedido y reduzca el área solicitada a fin de excluir el área superpuesta. Vencido dicho plazo, sin su aceptación, la entidad emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.
- e) Los resultados de la calificación sustantiva se plasman en un informe en el que se determina que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión de la permuta.
- f) 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° 5), luego de lo cual se pasa a la etapa de conformidad del/de la titular.

## 6.5. Inspección de los predios

La inspección de los predios se realiza de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) La SDDI o la unidad de organización de la entidad o del Gobierno Regional con funciones transferidas, efectúa la inspección de los predios a efectos de verificar su estado físico, existencia de poseedores u ocupantes, edificaciones y demás características físicas relevantes. Asimismo, efectúa el levantamiento catastral para obtener la exacta ubicación, área y linderos del predio y monumentación de hitos, de corresponder. Esta última actividad se ejecuta sobre predios del Estado o de la entidad que corresponda que no cuentan con inscripción de dominio.
- b) Adicionalmente, se verifica si el solicitante de la permuta cumple con los requisitos, condición o supuestos invocados para la permuta solicitada.
- c) Si como resultado de la inspección al predio ofrecido en permuta se verifica que el solicitante de ésta cumple parcialmente con las condiciones o supuestos para la permuta solicitada, se le requiere para que dentro del plazo de siete (7) días, reformule su pedido y reduzca el área solicitada, bajo apercibimiento de declarar la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.
- d) En los casos que en la inspección de los predios materia de permuta se advierte que se encuentran ocupados, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - d.1) El predio estatal de la entidad pública competente se encuentra ocupado por ésta o el/la administrado(a) (persona natural o jurídica de derecho privado) y el predio ofrecido en permuta por el administrado se encuentra ocupado por éste o dicha entidad. En cuyo caso, debe proseguirse con la ejecución de la etapa de tasación comercial prevista en el numeral 6.8 de la presente directiva.
  - d.2) El predio estatal de la entidad pública competente se encuentra ocupado por ésta 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.

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, 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.
  - d.3) El predio estatal de la entidad pública competente se encuentra ocupado por la misma entidad, el/la administrado(a) 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. Conformidad del/de la titular de la entidad**

Cuando el informe de la calificación sustantiva de la solicitud es de modo favorable se eleva al/a la titular de la SBN, del Gobierno Regional con funciones transferidas o de la entidad propietaria del predio, según corresponda, a fin que emita su conformidad para la continuación del procedimiento.

#### **6.7. Depósito de garantía de respaldo de solicitud**

El depósito de la garantía de respaldo de la solicitud se realiza de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) Tratándose de permuta a favor de un particular, una vez realizada la calificación sustantiva de la solicitud de manera favorable y la inspección del predio estatal, para continuar con la tramitación del procedimiento, se requiere al solicitante el depósito de una garantía que respalde su interés en el acto solicitado, por un monto no mayor a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), el cual es determinado por la entidad en función del área, ubicación y potencialidades de uso del predio.
- b) La garantía es depositada en una cuenta bancaria de la entidad a cargo del trámite, dentro del plazo de diez (10) días de notificado el requerimiento. Vencido el citado plazo, sin haberse efectuado el depósito de la garantía, se declara el abandono del procedimiento.
- c) En caso que se apruebe la permuta y se suscriba el contrato, la garantía de respaldo debe ser devuelta al particular, salvo que en caso de diferencia de valor del predio, se considere su imputación al pago de dicha diferencia.
- d) En caso de que el solicitante se desista del procedimiento o incurra en algún supuesto de abandono, el monto depositado como garantía de respaldo se considera como una penalidad en favor de la entidad.

#### **6.8. Tasación**

La tasación del predio se realiza de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) La tasación se efectúa conforme a lo establecido en el artículo 68 del Reglamento.
- b) La tasación comprende el terreno como las edificaciones existentes, obras complementarias, e instalaciones fijas y permanentes, salvo que el solicitante demuestre que éstas han sido efectuadas por él o por anteriores poseedores.
- c) Concluida la inspección técnica, la SDDI o la unidad de organización de la entidad o del Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, comunica al particular, los gastos que debe asumir como

consecuencia de la tasación comercial de su predio y el de la entidad pública, a fin que entregue el monto respectivo ante la unidad de organización 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.

- d) En el caso del procedimiento de permuta entre entidades públicas, la comunicación y el plazo para la entrega o depósito del monto correspondiente a la tasación a que hace referencia el literal precedente, sólo involucra el predio de la entidad pública ofrecido en permuta, toda vez que, la entidad pública competente, solicita la tasación comercial del predio de su propiedad, bajo competencia o administración.
- e) El pago del servicio de tasación no obliga ni condiciona la aprobación de la permuta por parte de la entidad pública competente.
- f) Cuando la tasación ha sido realizada por el organismo especializado o perito tasador, debe presentar a la SDDI, o a la unidad de organización de la entidad o del Gobierno Regional con funciones transferidas, un informe de la tasación comercial y el estudio de mercado, con la debida fundamentación de su utilización en la tasación efectuada de los predios materia de permuta.
- g) Recibido el informe de tasación de los predios, la SDDI o la unidad de organización de la entidad o del Gobierno Regional con funciones transferidas, evalúa el procedimiento y estudio de mercado aplicados en la tasación, así como la existencia de algún error material, ambigüedad o falta de claridad, comunicando dicha situación al ente especializado para su aclaración y/o rectificación dentro del plazo máximo de siete (7) días.
- h) 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 de la unidad de organización responsable, de acuerdo al formato que se aprueba como Anexos N° 2, N° 3 o N° 4 de la presente directiva.

#### **6.9. Notificación de la Tasación**

La SDDI o la unidad de organización de la entidad o del Gobierno Regional con funciones transferidas, pone en conocimiento del solicitante la tasación, otorgándole un plazo de cinco (5) días para que formule su aceptación. Vencido dicho plazo sin que formule negativa expresa, se considera que es aceptada, continuando el trámite.

No procede impugnación al valor comercial fijado, pudiendo el/la administrado(a) únicamente solicitar aclaración o corrección de errores materiales.

#### **6.10. Diferencia de valores**

En cuanto a la diferencia de valores se debe tener en cuenta las siguientes

reglas:

- a) El Estado no podrá recibir en permuta un predio cuyo valor comercial sea inferior en un 20% al valor comercial del predio que entrega.
- b) Cuando el valor comercial del predio que entrega el Estado sea superior al que recibe, pero inferior al porcentaje antes indicado, el solicitante debe pagar en dinero la diferencia de valor. Para tal efecto, la SDDI o la unidad de organización competente de la entidad o del Gobierno Regional con funciones transferidas, comunica tal situación al solicitante, concediéndole un plazo de diez (10) días contado a partir de dicha comunicación para que efectúe el depósito de la diferencia de valor en la cuenta bancaria de la entidad. Dicho pago constituye ingresos propios de la entidad propietaria. En caso que no se realice 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) En caso de ser mayor el valor del bien que recibe el Estado, éste compensará en dinero la diferencia, para tal efecto antes de la aprobación de la permuta deberá contarse con la disponibilidad presupuestaria respectiva. Para tal efecto, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto o la que haga sus veces debe emitir respuesta en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles de recibida la solicitud. De existir disponibilidad presupuestal, la SDDI o la unidad de organización de la entidad o del Gobierno Regional con funciones transferidas, prosigue con el procedimiento.

De no existir disponibilidad presupuestaria, se debe comunicar la 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/la administrado(a) renuncie a la diferencia del valor, debe proseguirse con el procedimiento de permuta. En su defecto, debe emitirse la resolución que declara la improcedencia de la solicitud, la conclusión del procedimiento y el archivo del expediente administrativo.

- d) En los casos de permuta entre entidades públicas, de existir diferencia entre el valor comercial de los predios a permutar, la forma de compensación de valores es determinada por las partes.

## **6.11. Opinión técnica de la SBN, en su condición de Ente Rector**

### **6.11.1 Reglas para la opinión técnica**

Para la emisión de la opinión técnica de la SBN, en su condición de ente rector, se debe tener en cuenta las siguientes reglas:

- a) La opinión técnica se emite en forma previa a la permuta de predios estatales que efectúan los Gobiernos Regionales con funciones transferidas respecto de predios del Estado y, las demás entidades respecto de sus predios, con las excepciones establecidas en el inciso 6 del párrafo 10.2 del artículo 10 del Reglamento, en un plazo no mayor de 30 días contados desde la presentación de la solicitud de opinión.

- b) La opinión técnica versa sobre la verificación del cumplimiento del debido procedimiento y de los requisitos que exige el procedimiento de permuta.
- c) Es de exclusiva responsabilidad de la entidad la oportunidad y conveniencia de efectuar la permuta, la sustentación del procedimiento y la veracidad de la documentación remitida al ente rector del SNBE y el informe técnico de tasación del predio.
- d) En caso la opinión técnica sea favorable, la entidad continúa con el procedimiento. Si existen observaciones, la entidad debe subsanarlas en el plazo de quince (15) días, a fin de continuar con el procedimiento.
- e) Si la opinión técnica es desfavorable o no se cumple con la subsanación oportunamente, la entidad puede volver a solicitar al ente rector del SNBE la opinión técnica, con la subsanación que corresponda de ser el caso.

#### **6.11.2 Requisitos para la opinión técnica**

Para la emisión de la opinión técnica, la entidad remite al ente rector del SNBE, la siguiente documentación:

- a) Solicitud
- b) Plano perimétrico – ubicación
- c) Memoria Descriptiva
- d) Fotografías de los predios materia de permuta
- e) Informe Técnico Legal

Los documentos señalados en los literales a), b) y c), deben cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 100 del Reglamento.

El Informe Técnico Legal debe indicar los hechos y la norma legal aplicable, así como analizar la legalidad del acto y el beneficio económico y/o social para el Estado.

Adicionalmente, a los documentos antes señalados, se requiere la presentación del informe de la calificación sustantiva en el que se incluye la información obtenida en la inspección de los predios.

#### **6.11.3 Tramitación de la opinión técnica**

- a) Recibida la solicitud, la SDDI procede a verificar la documentación presentada, pudiendo requerir a la entidad, vía oficio o correo electrónico, 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.
- b) 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

subsanción de la misma, y es comunicada a la entidad pública, a través de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE).

- c) 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.

#### **6.12. Informe técnico legal**

El informe técnico legal contiene la fundamentación del cumplimiento de cada una de las etapas precedentes, que conforman el procedimiento de permuta, en el cual se indiquen los hechos y la norma legal aplicable, así como se analice la legalidad del acto y el beneficio económico y/o social para el Estado, de acuerdo con la finalidad asignada.

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 de la unidad de organización responsable de la entidad o del Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, adjuntando el proyecto de resolución que aprueba la permuta.

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

#### **6.13. Emisión de la resolución que aprueba la permuta**

La emisión de la resolución se realiza conforme a las siguientes reglas:

- a) La resolución se emite en un plazo no mayor de cinco (5) días contado desde la fecha de la elaboración del informe técnico legal y se pronuncia sobre la solicitud y la oposición cuando se presente. Debe contener la descripción de los aspectos relevantes reseñados en las etapas de evaluación formal de la solicitud, inspección técnica, tasación comercial de los predios materia de permuta, calificación sustantiva de la solicitud, conformidad del/la titular 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.
- b) Si la solicitud es procedente, se aprueba la permuta de los predios, señalando su ubicación, área, Código Único SINABIP (CUS), partida registral, valor de los predios.
- c) En el caso de la permuta entre entidades públicas, ambas deben emitir la resolución administrativa que aprueba dicho acto.
- d) Cuando se declara improcedente la solicitud o fundada la oposición, según corresponda, se dispone la conclusión del procedimiento y el archivamiento del expediente.
- e) La resolución que aprueba la permuta es notificada de acuerdo al régimen de notificaciones previsto en el artículo 21 del TUO de la LPAG.

#### **6.14. Del contrato de permuta y elevación a escritura pública**

Para la tramitación del contrato se debe tener en cuenta las siguientes reglas:

- a) Luego que la resolución que aprueba la permuta, adquiere la calidad de cosa decidida, la unidad de organización de la entidad o del Gobierno Regional con funciones transferidas, elabora el contrato de permuta respectivo, para que el/la administrado(a) se apersona a suscribir en el plazo máximo de treinta (30) días hábiles, contados desde la notificación al contratante, bajo apercibimiento de dejarse sin efecto la resolución que aprueba la permuta requiriendo la devolución del predio de dominio privado estatal, en caso de haberse entregado, sin lugar a devolución por los gastos incurridos.

El citado contrato es elevado conjuntamente con el expediente administrativo al titular de la 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 el contrato, ante el notario público de la provincia donde se ubican los predios materia de permuta.

En el procedimiento a cargo de la SBN, la SDDI es responsable de la elaboración del contrato respectivo, y la DGPE es responsable de la conformidad y suscripción del mismo, así como, de la suscripción de la escritura pública.

En la escritura pública que se otorgue debe insertarse la resolución, que aprobó la permuta.

- b) En el contrato se incluyen obligaciones adicionales no previstas en la resolución, que faciliten la mejor ejecución de aquél, debiendo contener como mínimo lo siguiente:
  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 del contrato, precisando los datos de la resolución que aprueba la permuta.
  4. Los valores de los predios 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.
  10. Otras disposiciones pertinentes.
- c) El contrato puede suscribirse usando formatos aprobados por el ente rector mediante resolución.
- d) 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.

### **6.15. Inscripción registral de la permuta**

La inscripción se efectúa en mérito a la escritura pública, conforme a la normatividad de la materia, la cual contiene inserta la resolución que aprueba la permuta.

Los gastos notariales y de inscripción de la escritura pública son asumidos por el/la beneficiario(a) de la permuta.

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.

### **6.16. Entrega del predio**

La entrega del predio se realiza de acuerdo a las siguientes reglas:

- a) Efectuada la suscripción del contrato, en el caso de la SBN, la SDDI 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, que contienen la expresa identificación del predio de la entidad que entrega al administrado, debiendo precisar la ubicación, características generales, estado de conservación, entre otros, salvo que se haya realizado la entrega provisional del predio conforme al artículo 65 del Reglamento.
- b) 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/la administrado(a) a la SDAPE, para su custodia correspondiente, debiendo constar tal hecho en el acta que se elabore para el efecto.
- c) La entrega del predio puede realizarse en la sede de la entidad a cargo de la permuta, siempre que se cuente con información confiable y actualizada de la situación física del predio, asumiendo el beneficiario cualquier riesgo sobre este aspecto.

### **6.17. Liquidación de gastos**

- a) La liquidación de los gastos operativos y administrativos efectuados por el otorgamiento de la permuta se efectúa conforme a las reglas previstas en el artículo 204 del Reglamento.
- b) Los gastos operativos son aquellos gastos que realiza la entidad que están directamente vinculados al procedimiento o al predio materia de permuta, 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.
- c) Los gastos administrativos son aquellos gastos indirectos que sirven de soporte al procedimiento de permuta, 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.

- d) El pago por la diferencia de valor entre los predios permutados, que efectúe el particular, constituye ingresos propios de la entidad propietaria.

## **6.18. Actualización del SINABIP y el archivo del expediente**

6.18.1 La SBN, a través de la SDDI, los Gobiernos Regionales y las entidades propietarias de los predios estatales deben registrar el acto de permuta en el SINABIP, en el plazo de diez (10) días, contados a partir de que la resolución queda firme o de suscrito el contrato, según corresponda.

6.18.2 En caso no se encuentren implementadas las adecuaciones tecnológicas o se presente algún inconveniente de interconexión para realizar el registro de información en el aplicativo SINABIP Web, puede remitirse a la SDRC la documentación correspondiente, para su registro.

6.18.3 Culminada esta etapa, se dispone el archivo definitivo del expediente.

## **7. RESPONSABILIDADES**

En relación a la SBN, la DGPE, la SDDI y la SDAPE, son responsables de velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva, en lo que les corresponda.

En los Gobiernos Regionales con funciones transferidas y entidades propietarias de los predios estatales, son responsables del cumplimiento de las disposiciones de la presente Directiva, las unidades de organización competentes para los actos de disposición de acuerdo a sus respectivos instrumentos de gestión.

## **8. DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### **ÚNICA. De los procedimientos iniciados antes de la presente Directiva**

Los procedimientos de permuta iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Directiva, que se encuentren en trámite, se ajustan a lo dispuesto en esta norma, en el estado en que se encuentren.

## **9. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

### **PRIMERA. De la comunicación a la Procuraduría Pública**

En los supuestos de ocupación indebida del predio estatal objeto del procedimiento de permuta, la unidad de organización competente de la entidad propietaria debe comunicar al/a la Procurador(a) Público(a) respectivo, para las acciones conducentes a la recuperación del predio.

### **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 en uno u otro caso exista la conformidad del/de la titular de la entidad para la prosecución del procedimiento de permuta y el depósito de garantía que respalde su interés de permutar con la entidad.

### **TERCERA. De las acciones de saneamiento para la prosecución del procedimiento administrativo de permuta**

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 conformidad del/de la titular de la entidad.

En tal situación, la unidad de organización de la entidad competente debe emitir la resolución de suspensión del procedimiento de permuta, debiendo notificar dicha decisión al administrado, a fin de no causarle indefensión.

La conformidad del/de la titular de la entidad, tendrá efecto legal siempre que se concluya de manera satisfactoria con la inscripción de la acción de saneamiento pertinente.

#### **CUARTA. De la oposición en el procedimiento administrativo de permuta**

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 la unidad de organización de la entidad competente hasta antes de la etapa de emisión de la resolución que aprueba la permuta, adjuntando los documentos que sustenten tal derecho.

Con o sin el descargo presentado por el/la administrado(a), 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 y se procede al archivo del expediente administrativo.

#### **QUINTA. De la declaración de alta del predio de propiedad del administrado(a) entregado en permuta**

Una vez inscrita la permuta, la entidad pública competente debe efectuar la declaración jurada de alta del predio entregado por el/la administrado(a) 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.

#### **SÉXTA. 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 se 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 corresponda.

#### **SÉTIMA. Predios excluidos**

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

#### **OCTAVA. Aplicación supletoria de las reglas de la compra venta por subasta pública**

Son de aplicación a la permuta por subasta pública las reglas establecidas para la compra venta por subasta pública, en lo que fuera pertinente.

**NOVENA. Aplicación supletoria**

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

**DÉCIMA. Suscripción de informes técnico legales**

Los informes técnicos legales son suscritos por profesionales o técnicos certificados por la SBN conforme a lo establecido en el artículo 37 del TUO de la Ley. Esta exigencia opera a partir de la fecha establecida en la Primera Disposición Complementaria Final de la Directiva N° 00002-2021/SBN.

**10. ANEXOS**

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

- **Anexo N° 1:** Formato de declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado.
- **Anexo N° 2:** Formato resumen de tasación comercial de terreno urbano.
- **Anexo N° 3:** Formato resumen de tasación comercial de terreno eriazo.
- **Anexo N°4:** Formato resumen tasación comercial de terreno rústico en zona de expansión urbana e islas rústicas.
- **Anexo N° 5:** Formato análisis de costo-beneficio estimado para trámite de permuta de predios estatales.

**ANEXO N° 1: FORMATO DE DECLARACIÓN JURADA DE NO TENER  
IMPEDIMENTO PARA ADQUIRIR DERECHOS REALES DEL ESTADO**

*(Ciudad), (fecha) de (mes) de (año)*

Señores

**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

Presente.-

Por medio de la presente yo, .....,con D.N.I. N°  
.....,

*Marcar con un aspa la opción que corresponda:*

- En mi calidad de persona natural
- En mi calidad de representante y/o apoderado/a
- En mi calidad de representante legal de una persona jurídica denominada.....
- En mi calidad de integrante de una sociedad conyugal

Declaro bajo juramento no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado o de las entidades que lo conforman, ni para celebrar contratos con el Estado Peruano ni con las entidades que lo conforman de acuerdo a lo establecido en la legislación peruana vigente.

Declaro que me someto a la fiscalización posterior de lo expresado en la presente declaración jurada, de acuerdo al Principio de Privilegio de Controles Posteriores prescrito en el numeral 1.16. del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General.

Atentamente,

.....

FIRMA

D.N.I. N° .....



**ANEXO N° 3**

**FORMATO DE TASACIÓN COMERCIAL N° -20\_\_/SBN-DGPE-SDDI  
RESUMEN DE TASACIÓN COMERCIAL DE TERRENO ERIAZO  
(CODIGO UNICO SINABIP - CUS N° XXXX)**

EMPRESA VALUADORA:	NOMBRE DEL PERITO RESPONSABLE:	Ing./Arq./Geógrafo:
--------------------	--------------------------------	---------------------

DATOS GENERALES		REGLAMENTO DE TASACIONES	
FECHA DE PERICIA	00/00/20__	TITULO	I y III
TIPO DE CAMBIO	0.00	CAPITULOS	I, II y VI
TIPO DE TERRENO	URBANO	ARTICULO ESPECIFICO	Cap I, art. 4 al 5
FRENTES	00 FRENTES		Cap I, art. 56 al 59
AREA (M2)	0.00		Cap II, art. 60 al 77
ZONIFICACION	-		Cap VI, art. 98 al 107
REFERENCIA IMPORTANTE	-		

**1. VALOR DEL TERRENO**

**1.1 ESTUDIO DE MERCADO (posible incremento de columnas por factores de homologación)**

MUESTREO EFECTUADO A TERRENOS RÚSTICOS	Nº	AREA m2	ZONIF.	VALOR	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										VUP HOMOLOGADO. (\$/m²)	OBS.	
					F. Zonificación	Ubicación	Extensión	Topografía	Suelo	Oferta	Ecología	Entorno	F. Actualización				
M-1		0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
M-2		0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
M-3		0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
M-4		0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
M-5		0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
<b>VALOR UNITARIO PROMEDIO</b>															<b>0.00</b>		
<b>VALOR UNITARIO DE TERRENO (promedio redondeado)</b>															<b>0.00</b>		

**1.2 DETERMINACION DEL VALOR BÁSICO DE TERRENO ERIAZO Y ERIAZO RIBEREÑO AL MAR (art. 100 Reglamento Nacional de Tasaciones)**

**Caso 1**

VALOR BASICO DE TERRENO ERIAZO (VBTE)	=	1 / 10	x	VR	x	d	x	T	x	U	x	V	x	E
		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>VBTE</b>	<b>=</b>	<b>0.00</b>												

**Caso 2**

VALOR BASICO DE TERRENO ERIAZO RIBEREÑO AL MAR (VBTER)	=	1 / 10	x	VR	x	d	x	T	x	U	x	V	x	E	x	D
		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>VBTER</b>	<b>=</b>	<b>0.00</b>														

		CLASIFICACION	FACTOR	F. APLICADO POR EL PERITO
VR	Valor Unitario de Terreno de Primera Categoría / Terreno de Mercado	-	0.00	0.00
d	distancia al centro poblado más cercano (Tabla N° 8 del RNT)	-	0.00	0.00
T	Topografía y naturaleza del terreno (Tabla N° 8 del RNT)	-	0.00	0.00
U	Mejor Uso con factibilidad Técnica, económica y legal (Tabla N° 8 del RNT)	-	0.00	0.00
V	Vías que sirven a la zona en que se ubica el terreno (Tabla N° 9 del RNT)	-	0.00	0.00
E	Factor de corrección ecológica (Tabla N° 11 y 12 del RNT)	-	0.00	0.00
D	Distancia a la línea de más alta marea (Tabla N° 10 del RNT)	-	0.00	0.00

**2.00 VALOR TOTAL DEL PREDIO**

<b>VALOR TOTAL DEL PREDIO</b>	<b>=</b>	<b>AREA (A) x VALOR UNITARIO DE TERRENO (VBTE o VBTER)</b>
V.T.P. (S/)	=	0.00 x 0.00
V.T.P. (S/)	=	<b>0.00</b>
V.T.P. (US\$)	=	<b>0.00</b>

Tipo de Cambio: S/ 0.00

**3. PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO**

DESAPROBADO	APROBADO	FECHA	00/00/00
	<input checked="" type="checkbox"/>	EXP. N°	__-20__/SBNSSDI

LA PERICIA CUMPLE CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES. ASIMISMO, .....

<b>REVISADO POR:</b>	<b>VISADO POR:</b>	<b>VISADO POR:</b>
RESPONSABLE TÉCNICO ING./ARQ./GEOGRÁFO .....	ADJUNTA (O) TÉCNICO	SUBDIRECTOR(A) DE DESARROLLO INMOBILIARIO

**ANEXO N° 4**

**FORMATO DE TASACIÓN COMERCIAL N° -20\_\_ /SBN-DGPE-SDDI  
RESUMEN DE TASACIÓN COMERCIAL DE TERRENO RUSTICO EN ZONA DE EXPANSION URBANA E ISLAS RUSTICAS  
(CODIGO UNICO SINABIP - CUS N° XXXX)**

EMPRESA VALUADORA:	NOMBRE DEL PERITO RESPONSABLE:	Ing./Arq./Geógrafo:
--------------------	--------------------------------	---------------------

DATOS GENERALES		REGLAMENTO DE TASACIONES	
FECHA DE PERICIA	00/00/20....	TITULO	II
TIPO DE CAMBIO	0.0000	CAPITULO	VII
TIPO DE TERRENO	EXPANSION UBANA (NO HABILITADO-SIN SERVICIOS BASICOS)	ARTICULO	DEL 42 AL 55
FRENTES	NOMBRE DE LAS VIAS	ESPECÍFICO	43 AL 50
AREA (M2)	0.00		
LONG. DEL FRENTE	0.00		
ZONIFICACION			
REFERENCIA IMPORTANTE			

**1.00 VALOR DEL TERRENO (posible incremento de columnas por factores de homologacion)**

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

MUESTREO EFECTUADO A TERRENOS URBANOS	Nº	AREA m2	Factores de Homologacion		VALOR	DIST. AL PREDIO DEL ESTADO (km)	ZONIF	OBSERVACION
			Zonificación	Área	US/m²			
	1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
VALOR PROMEDIO DE TERRENOS URBANOS					0.00			
VALOR UNITARIO PROPUESTO					0.00	JUSTIFICACION		

**1.2 FORMULA PARA DETERMINAR LA VALUACION**

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

En donde:  
 VT = Valor del Terreno  
 VB = Valor Básico  
 AT = Área de Terreno

**1.3 CALCULO DEL VALOR BASICO (VB)**

<b>VB: VALOR BÁSICO PRIMERA ZONA</b>					
CAV	Coeficiente de Área Vendible (Según Tabla 05 del RNT)				0.00
VB (US\$/m2):	Valor promedio de terrenos urbanos de calles locales en zona adyacente				0.00
Fr	Factor de reducción por habilitación urbana (Según Tabla 06 del RNT)				0.00
VB =	VUP	x	CAV	x	Fr
VB =	0.00		0.00		0.00
VB =	0.00				

**1.4 CALCULO DEL VALOR TOTAL**

ZONA DE INFLUENCIA	AREA (m²)	FACTOR (por zonas)	VALOR BASICO US\$/m²	FACTOR T			PARCIAL US\$
				TOPOG.	NATURALEZA	OTROS	
1ª ZONA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
2ª ZONA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
3ª ZONA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
4ª ZONA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
	0.00						
VTOTAL US \$/²							0.00
V. FINAL AJUSTADO (US\$/m²)							0.00
VT =					S/m²		0.00

**2.00 VALOR COMERCIAL TOTAL DEL PREDIO**

VC =	\$0.00
VC =	S/0.00

Tipo de Cambio US\$ 1,00 = S/ (fecha de la pericia)

**3.00 PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO**

DESAPROBADO	APROBADO	FECHA	00/00/20....
		EXP. N°	-20__ /SBN SDDI
	<b>X</b>	LA PERICIA CUMPLE CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES. ASIMISMO, .....	

REVISADO POR:	VISADO POR:	VISADO POR:
RESPONSABLE TÉCNICO ING./ARQ./GEOGRÁFO .....	ADJUNTA (O) TÉCNICO	SUBDIRECTOR(A) DE DESARROLLO INMOBILIARIO

**ANEXO N° 5**

**ANÁLISIS DE COSTO-BENEFICIO ESTIMADO PARA TRAMITE DE PERMUTA DE PREDIOS ESTATALES**

<b>UBICACIÓN</b>		<b>VALOR COMERCIAL REFERENCIAL X ha (US\$)</b>	
<b>ÁREA (ha)</b>			
<b>REGISTRO SINABIP</b>		<b>TIPO DE CAMBIO (S/ x 1 US\$)</b>	<b>FECHA DEL TIPO DE CAMBIO-TC</b>
<b>CUS</b>			
<b>TIPO DE TERRENO</b>			

**ANÁLISIS ECONÓMICO**

<b>BENEFICIO</b>	<b>OBSERVACIONES</b>	<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO (US\$)</b>	<b>VALOR EN S/.</b>
INGRESO ESTIMADO POR LA VENTA (REFERENCIAL)			

<b>COSTOS</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR EN US\$</b>	<b>VALOR EN S/.</b>
COSTOS EN EL PROCEDIMIENTO	COSTO DE INDEPENDIZACIÓN		
	COSTO POR DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA (Publicación, inscripción, otros)		
	COSTO POR INSPECCIÓN OCULAR AL PREDIO (Viaje de Comisión de servicios)		
	TRÁMITES MUNICIPALES (Certificados Parámetros Urbanísticos, Tasas, otros)		
	Otros		

<b>RESULTADO</b>	<b>VALOR EN US\$</b>	<b>VALOR EN S/.</b>
INGRESO ESTIMADO POR LA VENTA (REFERENCIAL)		
COSTOS EN EL PROCEDIMIENTO		
<b>RESULTADO ECONÓMICO</b>		

<b>OTROS FACTORES A CONSIDERAR</b>	<b>CALIFICACIÓN (ALTA/ MEDIA/ BAJA)</b>
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)**

<b>OBSERVACIONES</b>	
----------------------	--

**ANÁLISIS SOCIAL**

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

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

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

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

<b>OBSERVACIONES</b>	
----------------------	--

Atentamente,

V° SDDI

Especialista de SDDI

Especialista de SDDI

## PUNTAJES PARA EL ANALISIS SOCIAL

### FACTORES FAVORABLES FRENTE A LA VENTA (VENTAJAS)

PUNTOS	POR OCUPACIÓN Y SOLICITUD	POR COMPATIBILIDAD DE USO (CUANDO EXISTE)	POTENCIALIDAD DE USO
0-2	Terreno ocupado por terceros y con procesos judiciales	Actividad incompatible con la zonificación si la tuviera o uso actual (calificación = 0)	Sin potencialidad identificada.
3-4	Terreno ocupado por terceros y con procesos administrativos.		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 DESFAVORABLES FRENTE A LA VENTA / ERIAZO O RUSTICO (DESVENTAJAS)

PUNTOS	POR OCUPACIÓN Y SOLICITUD	ACTIVIDADES QUE AFECTEN EL ACTUAL
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	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 VENTA / URBANO (DESVENTAJAS)

PUNTOS	POR OCUPACIÓN Y SOLICITUD	ACTIVIDADES QUE AFECTEN EL ACTUAL
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 subasta 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 subasta 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

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 5 del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, se crea el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los predios estatales, en sus niveles de gobierno nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), como ente rector.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 del TUO de la Ley N° 29151, la SBN es el ente rector responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia.

Según lo establecido en el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14 del TUO de la Ley N° 29151 y el inciso 2 del numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento de la indicada Ley, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, es función y atribución de la SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, formular políticas y expedir directivas sobre los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de bienes estatales.

Conforme lo dispuesto por el artículo 2 del TUO de la Ley N° 29151, las normas que emita la SBN son de estricto cumplimiento para las entidades que conforman el SNBE, en concordancia con las competencias y autonomías atribuidas por la Constitución Política del Perú y las leyes correspondientes.

La Ley N° 29151, emitida el 15 de marzo de 2007, fue modificada por la Ley N° 30047, Ley que modifica la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, la cual dispuso la exigencia de la certificación para los profesionales y técnicos encargados de las actividades relativas a la gestión de bienes estatales que, en razón de sus funciones, intervienen directamente en la aplicación de dicha Ley. Asimismo, el artículo 57 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, se modificó, entre otros, el artículo 18 de la Ley N° 29151, el cual establece que las entidades deben otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes y de lo que se encuentran bajo su administración conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento y atendiendo a los fines y objetivos institucionales.

Posteriormente, se emitió el Decreto Legislativo N° 1358, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales cuya Quinta Disposición Complementaria y Final dispone expresamente que mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento se apruebe el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151. Asimismo, la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, modificó el artículo 3, el literal d) del artículo 4, el literal a) del artículo 6 y el literal c) del párrafo 14.1 del artículo 14 de la Ley N° 29151. Dicho dispositivo legal esencialmente circunscribe las competencias de la SBN a los predios estatales.

En atención a los diversos cambios normativos introducidos a la Ley N° 29151, se aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, mediante el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA.

De otro lado, mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se aprobó el antiguo Reglamento de la Ley N°29151, cuyos artículos 81 al 83 contemplaban el procedimiento de la permuta de bienes de dominio privado estatal y regulaba por excepción que el Estado, representado por la SBN, permutara terrenos calificados como aportes reglamentarios, previa desafectación y siempre que éstos se encontraran bajo su administración directa.

Bajo el marco legal antes descrito, con la finalidad de regular los aspectos operativos del procedimiento previsto en el párrafo anterior, mediante la Resolución N° 096-2016/SBN de fecha 12 de diciembre de 2016, se aprobó la Directiva N° 008-2016/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la permuta de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”.

Posteriormente, mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, se aprobó el nuevo Reglamento de la Ley N° 29151, derogando el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, que aprobó el anterior Reglamento de la Ley N° 29151, con excepción del Capítulo V del Título III referido a los Bienes Muebles Estatales, el cual quedará derogado a la entrada en vigencia de la(s) Directiva(s) que emita la Dirección General de Abastecimiento sobre la materia.

El Capítulo IV del Título II del nuevo Reglamento de la Ley N° 29151, referido a los Actos de Disposición, regula en su Subcapítulo IV la permuta de predios estatales bajo la modalidad no solo directa sino también por subasta pública, a fin que las entidades o el Estado a través de la SBN o de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas puedan optar por la modalidad que otorgue un mayor aprovechamiento económico de dichos predios, así como establece el procedimiento y requisitos de la permuta directa, disponiendo que la permuta por subasta pública se efectúe según las reglas establecidas para la compraventa, en lo que resulte aplicable, además, considera también de manera excepcional la entrega por el Estado, a través de la SBN de aportes reglamentarios previa desafectación, siempre que se encuentren bajo su administración directa e incorpora la posibilidad de celebrar permuta sobre predios futuros, lo cual se sujeta a lo regulado por el Código Civil sobre este tipo de predios.

La Séptima Disposición Complementaria y Final del Reglamento de la Ley N° 29151, señala que la SBN en calidad de ente rector del SNBE, emitirá las directivas que sean necesarias para la implementación de lo regulado en dicho Reglamento, así como para determinar los plazos para las actuaciones, cuando corresponda.

En este contexto, es preciso indicar que la Directiva N° 008-2016/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la permuta de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, no contempla los cambios normativos antes descritos por lo cual resulta necesaria la emisión de una nueva Directiva que sustituya la citada Directiva, por encontrarse desactualizada.

En consecuencia, resulta necesario proponer la Directiva denominada “Disposiciones para la Permuta de Predios Estatales”, la cual se encuentra acorde a los nuevos cambios normativos antes descritos.

En relación al proyecto de la citada Directiva, se incorpora las normas establecidas por el vigente Reglamento de la Ley N° 29151, así como se recoge las sugerencias recibidas por las distintas unidades de organización de la SBN, en su condición de Ente Rector del SNBE.

Entre los principales aspectos que contempla la citada propuesta normativa cabe citar los siguientes:

- Disposiciones generales, en las cuales se han incluido abreviaturas y siglas para su mejor comprensión; disposiciones generales respecto a la competencia de la SBN y de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas sobre predios del Estado y demás entidades sobre predios bajo su titularidad para el trámite y aprobación de la permuta de dichos predios, las modalidades de permuta, los predios susceptibles de ser permutados, disposiciones sobre la inscripción previa del predio de propiedad privada y de propiedad estatal, además de aspectos relacionados al valor de la tasación, vigencia de ésta, entre otros.
- Disposiciones específicas, respecto al procedimiento para la permuta directa de predios estatales, especificándose las formas de inicio, los requisitos que deben de presentar los administrados para iniciar dicho procedimiento, así como el desarrollo de sus etapas estableciendo las actuaciones a cargo de los administrados y de la entidad que sustenta el procedimiento de permuta. Asimismo, se han precisado los requisitos y tramitación para la emisión de la opinión técnica del ente rector, necesaria cuando la permuta es efectuada por los Gobiernos Regionales con funciones transferidas sobre predios del Estado y las demás entidades respecto de predios bajo su titularidad, entre otras disposiciones.
- Una disposición complementaria transitoria por la cual se establece que los procedimientos de permuta, iniciados antes de la entrada en vigor de la Directiva, que se encuentren en trámite, se ajustan a lo dispuesto en esta norma, en el estado en que se encuentren.
- Diez disposiciones complementarias finales, en las cuales se regulan la comunicación que se debe efectuar a la Procuraduría Pública en los supuestos de ocupación indebida del predio estatal objeto del procedimiento de permuta (primera disposición), la entrega provisional del predio estatal cuando pelagra la seguridad de éste o existan razones debidamente acreditadas, con la conformidad previa del titular de la entidad y el depósito de garantía que respalde el interés del particular de permutar con la entidad (segunda disposición), las acciones de saneamiento del predio estatal que se requiera en permuta, siempre que previamente se haya emitido la conformidad por parte del titular y, que conlleva a la suspensión del procedimiento (tercera disposición), la posibilidad de que terceros afectados con la permuta puedan formular la oposición hasta antes de la emisión de la resolución que aprueba la permuta (cuarta disposición), el trámite de la declaración de alta que corresponderá efectúe la entidad respecto del predio entregado en permuta por el administrado (quinta disposición).

Adicionalmente, se considera la aplicación de las disposiciones contenidas en la propuesta de Directiva, en lo que corresponda, a los casos de permuta de predios estatales en procesos de formalización a que se refiere la Ley N° 28687 y el Reglamento del Título I de dicha Ley (sexta disposición), se precisa la exclusión de la Directiva de los predios sujetos a procesos de formalización, titulación, privatización o concesión en cumplimiento de disposiciones especiales (séptima disposición), se establece la aplicación supletoria de las reglas de la compra venta por subasta pública a la permuta por subasta (octava disposición), así como se dispone la aplicación supletoria de la Directiva por los Gobiernos Regionales, Gobiernos Locales y entidades públicas que cuentan con un régimen legal propio para la disposición de sus predios (novena disposición); y, finalmente, contempla que la suscripción de los informes técnico legales por profesionales o técnicos certificados por la SBN, opera a partir de la fecha establecida en la Primera Disposición Complementaria Final de la Directiva N° 002-2021/SBN (décima disposición).

- Incluye cinco (5) anexos relativos a la declaración jurada de no tener impedimentos para adquirir derechos reales con el Estado, así como Formatos resumen referidos a la tasación comercial de terreno urbano, terreno eriazo y de terreno rústico en zona de expansión urbana e isla rústica, así como el formato de análisis de costo – beneficio estimado para trámite de permuta de predios estatales.

Finalmente, la propuesta de Directiva denominada: “Disposiciones para la Permuta de Predios Estatales”, contiene disposiciones que regulan de forma integral las acciones operativas para la instrucción y desarrollo del procedimiento de permuta directa de predios estatales, remitiendo la permuta por subasta pública a las reglas de la compra venta, en lo que fuere aplicable y la permuta de predios con bienes futuros a las disposiciones del Código Civil para dichos bienes. En razón a lo señalado, corresponde que la Resolución que aprobará la Directiva propuesta disponga la derogación de la Directiva N° 008-2016/SBN, denominada “Procedimientos para a aprobación de la permuta de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 096-2016/SBN del 12 de diciembre de 2016.