

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0100-2021/SBN**

San Isidro, 8 de noviembre de 2021

### **VISTOS:**

El Informe N° 00215-2021/SBN-DNR-SDNC, de fecha 15 de octubre de 2021, de la Subdirección de Normas y Capacitación; el Informe N° 00228-2021/SBN-DNR, de fecha 27 de octubre de 2021, de la Dirección de Normas y Registro, y el Informe N° 0335-2021/SBN-OAJ de fecha 3 de noviembre de 2021, de la Oficina de Asesoría Jurídica, 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° 29151, 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, 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 predios estatales;

Que, a través del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, se aprobó el nuevo Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y se derogó 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;

Que, el precitado nuevo Reglamento de la Ley N° 29151 regula en sus artículos 221 al 231 el procedimiento de compraventa directa de los predios de dominio privado estatal en el ámbito del SNBE, como un mecanismo excepcional de disposición de la propiedad sustentada en determinadas causales. En relación al reglamento anterior, las casuales de colindancia, ejecución de proyectos de interés nacional o regional y posesión iniciada antes del 25 de noviembre del 2010, han sido reajustadas; asimismo, se precisa los requisitos que deben presentar los interesados por cada una de las causales; también resultan aplicables al procedimiento de compraventa directa las disposiciones comunes para los actos de disposición, previstas en los artículos 187 al 206 del referido Reglamento, que contienen reglas específicas para la instrucción y operatividad del procedimiento, dentro de tales reglas destaca la exigencia del depósito de la garantía que debe ofrecer el solicitante de la compraventa como respaldo de su interés de contratar. Asimismo, la Séptima Disposición Complementaria Final del Reglamento de la Ley N° 29151 establece 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, mediante el Informe N° 00215-2021/SBN-DNR-SDNC, de fecha 15 de octubre de 2021, de la Subdirección de Normas y Capacitación, que cuenta con la conformidad de la Dirección de Normas y Registro otorgada mediante el Informe N° 00228-2021/SBN-DNR de fecha 27 de octubre de 2021, se propone la directiva denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, la cual incorpora y desarrolla a nivel operativo las normas establecidas por el vigente Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; de igual modo, resalta la pertinencia de publicar el proyecto de resolución que aprueba la directiva propuesta, 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)), a efectos de recibir las sugerencias, comentarios y/o aportes de las entidades públicas y privadas, y de las personas interesadas, a través del citado Portal Institucional, proponiendo el plazo de siete (7) días hábiles para que las entidades públicas y privadas, así como las personas interesadas, remitan sus sugerencias, comentarios y/o aportes;

Que, atendiendo a la naturaleza de los alcances del proyecto de la directiva y conforme 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, corresponde disponer la publicación del proyecto normativo y sus anexos 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 siete (7) días hábiles, contados desde la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano;

Con los visados de la Oficina de Asesoría Jurídica, la Dirección de Normas y Registro, 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, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por 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 Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.- Publicación del Proyecto**

Disponer la publicación del proyecto de Directiva denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, sus anexos, del proyecto de resolución que la aprueba y su exposición de motivos en el Portal Institucional de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)), a efectos de recibir las sugerencias, comentarios y/o aportes de las entidades públicas y privadas, así como de las personas interesadas y ciudadanía en general, por un plazo de siete (7) días hábiles, contados desde la publicación de la presente Resolución en el diario oficial El Peruano.

**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 de la Directiva precisada en el artículo precedente.

**Artículo 3.- Difusión y publicación**

Disponer la publicación 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 COMPRAVENTA DIRECTA 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,

Versión N° 01

## PROYECTO DE DIRECTIVA

### DISPOSICIONES PARA LA COMPRAVENTA DIRECTA DE PREDIOS ESTATALES

#### 1. OBJETIVO

Regular el procedimiento de compraventa directa de predios de dominio privado estatal por las causales legalmente establecidas, 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 compraventa directa de predios estatales, procurando una eficiente gestión del portafolio de predios estatales.

#### 3. BASE LEGAL

- 3.1 Decreto Legislativo N° 295, que aprueba el Código Civil.
- 3.2 Ley N° 26856, Declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido.
- 3.3 Ley N° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal.
- 3.4 Decreto Supremo N° 050-2006-EF, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 26856, que declara que las playas son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece la zona de dominio restringido.
- 3.5 Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN.
- 3.6 Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- 3.7 Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 3.8 Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 3.9 Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones.

#### 4. ALCANCE

La presente Directiva es de alcance nacional y comprende los predios de dominio privado estatal, de libre disponibilidad.

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 Supervisión (SDS).

## 5. DISPOSICIONES GENERALES

### 5.1 Abreviaturas:

Para los efectos de la presente Directiva, se entiende por:

1. **Reglamento:** Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.
2. **ROF de la SBN:** Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.
3. **TUO de la Ley:** Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA.
4. **TUO de la LPAG:** Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

### 5.2 Siglas:

Para los efectos de la presente Directiva, se entiende por:

1. **DGPE:** Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal.
2. **SAT:** Sistema Administrativo de Tesorería.
3. **SBN:** Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
4. **SDDI:** Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.
5. **SDRC:** Subdirección de Registro y Catastro.
6. **SDS:** Subdirección de Supervisión.
7. **SINABIP:** Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.
8. **SNBE:** Sistema Nacional de Bienes Estatales.
9. **Superintendente/a:** Superintendente/a Nacional de Bienes Estatales.

### 5.3 Definición y alcances de la compraventa directa

En el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, por la compraventa directa una entidad, en calidad de vendedora, se obliga a transferir la propiedad de un predio de dominio privado estatal a un privado, en calidad de comprador, ante el cumplimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 222 del Reglamento, quedando obligado el/la comprador(a) a pagar el precio en dinero.

El derecho de propiedad transferido al comprador no otorga autorizaciones, permisos, licencias u otros derechos necesarios que, para el ejercicio de sus actividades, debe obtener ante otras entidades conforme a la normatividad vigente. Corresponde al comprador cumplir con la normatividad para el ejercicio de las actividades que se encuentre ejecutando o 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 celebración de la compraventa

La compraventa de predios estatales de dominio privado se efectúa por subasta pública de oficio, y excepcionalmente, en forma directa a solicitud del interesado.

La compraventa directa procede ante el cumplimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 222 del Reglamento.

### **5.5 Reconducción de solicitud de compraventa directa a subasta pública**

Cuando la solicitud de compraventa directa de un predio estatal de dominio privado no se encuentra subsumida en las causales previstas en el artículo 222 del Reglamento o el procedimiento finalice sin aprobarse la compraventa directa por cualquier otro motivo, puede iniciarse un procedimiento de compraventa por subasta pública respecto del indicado predio estatal.

### **5.6 Causales para la compraventa directa**

La compraventa directa de predios estatales de dominio privado solamente procede ante las causales previstas en el artículo 222 del Reglamento, que son las siguientes:

1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.
2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.
3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el/la solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el/la solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
6. Otros supuestos regulados por leyes especiales.

## **5.7 Reglas para la evaluación de las causales de posesión**

- 5.7.1 Para la evaluación de las causales de compraventa directa por posesión, previstas en los incisos 3 y 4 del artículo 222 del Reglamento y los incisos 3 y 4 del numeral 5.6 de la presente Directiva, la antigüedad de la posesión se acredita con los documentos que ofrezca el/la administrado(a) en calidad de prueba, y además, este debe encontrarse en posesión a la fecha de presentación de la solicitud, lo cual se comprueba en la inspección técnica efectuada en el procedimiento.
- 5.7.2 Se aplican las reglas de presunción de continuidad de la posesión y de suma de plazos posesorios, previstas en los artículos 915 y 898 del Código Civil.
- 5.7.3 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.

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

La admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad que recibe la solicitud.

## **5.9 Entidad competente para el trámite y aprobación de la compraventa directa**

El trámite y aprobación de la compraventa directa 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.

## **5.10 Unidad de organización competente para el trámite y aprobación de la compraventa directa**

El procedimiento de compraventa directa es tramitado, en el caso de la SBN, por la SDDI, y en el resto de entidades, por la unidad de organización competente de acuerdo a los detalles previstos en el artículo 58 del Reglamento; en adelante **“SDDI o la que haga sus veces”**.

La resolución que aprueba la compraventa directa es emitida por la unidad de organización competente de acuerdo a los detalles previstos en el artículo 57 del Reglamento.



### **5.11 Unidad de organización competente para el trámite y aprobación de la compraventa directa de predios de propiedad de la SBN**

Respecto de los predios de propiedad de la SBN, el procedimiento de compraventa directa es tramitado por la Oficina de Administración y Finanzas (OAF), quien a su vez puede solicitar a la SDDI el apoyo técnico respecto de la fase de sustentación y trámite del procedimiento, correspondiendo a el/la Superintendente/a o a quien este dedigne la aprobación del acto y firma del contrato.

### **5.12 Libre disponibilidad de un predio estatal**

Se consideran predios estatales de libre disponibilidad aquellos que no tienen impedimento legal o judicial para su venta.

Para determinar la libre disponibilidad del predio, se toma en consideración su ubicación, naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio. A tal efecto, se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba la venta directa.

### **5.13 Hechos que no limitan la aprobación de la compraventa directa**

No limitan la aprobación de la compraventa directa las siguientes circunstancias, siempre que sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato:

- a) La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales.

En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuando: (i) exista medida cautelar de no innovar; (ii) cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG; y (iii) cuando en el procedimiento de compraventa directa surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, en cuyo caso se suspende el procedimiento a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio, de conformidad con el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS.

- b) Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad.
- c) La existencia de ocupantes sobre el predio estatal.

En los casos antes mencionados, el eventual adquirente del predio asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos.

### **5.14 Potestad de la entidad pública para denegar la venta directa**

El cumplimiento de los requisitos previstos y la acreditación de las causales de venta directa por parte de los/las solicitantes, no obligan a la entidad competente a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada la solicitud por razones de interés público o del Estado, conforme a lo dispuesto en el artículo 96 del Reglamento.

## **5.15 Desafectación de los predios estatales de dominio público**

5.15.1 Cuando el predio estatal solicitado en venta sea uno de dominio público por haber sido declarado formalmente como tal, se encuentre bajo la competencia de la SBN, y haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para ser destinado a la prestación del servicio público, la SDDI efectúa la desafectación de la condición de dominio público del predio, teniendo en cuenta las reglas, condiciones y trámite previstos en los artículos 92 y 93 del Reglamento. La resolución que aprueba la desafectación de dominio público debe ser publicada en el diario oficial El Peruano o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, así como en el Portal Institucional de la entidad. El costo de la publicación en el diario es asumido por el/la administrado(a).

La desafectación se tramita luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego.

5.15.2 En el caso de predios estatales de dominio público cuya desafectación sea de competencia de una entidad distinta a la que tramita el procedimiento de compraventa directa, la solicitud de venta es declarada improcedente, sin perjuicio de que la entidad que tramitó el procedimiento comunique a la entidad competente para que evalúe la viabilidad de aprobar la desafectación, de existir elementos para ello.

5.15.3 Los predios estatales de dominio privado que hubieren pasado a la condición de dominio público por el hecho de haber sido destinados a un uso público o a un servicio público, retornan a su condición de dominio privado en cuanto haya cesado dicha situación fáctica, no requiriendo de una declaración formal de desafectación.

## **5.16 Encargo a la SBN**

El sustento técnico y legal del procedimiento de compraventa directa de los predios de propiedad de las entidades podrá ser efectuado por la SBN por encargo de estas, previa suscripción del respectivo Convenio, en el cual se fija la forma como debe reembolsarse los gastos administrativos y operativos, y 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 compraventa mediante resolución administrativa y la suscripción del contrato son efectuadas por cada entidad de acuerdo a sus competencias.

## **5.17 Compraventa de cuotas ideales**

La compraventa de cuotas ideales sobre predios de propiedad del Estado o de las entidades se efectúa conforme a las reglas de la copropiedad previstas en el Código Civil, aplicándose el procedimiento de compraventa directa regulado en el Reglamento y la presente Directiva, en lo que corresponda.

## **5.18 Exclusión de predios municipales de la presente Directiva**

La venta de los predios de propiedad municipal se regula por lo establecido en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Las causales de venta directa previstas en el Reglamento, así como la presente Directiva, no son aplicables a los predios de propiedad municipal.

### **5.19 Transcurso de los plazos**

Los plazos previstos en la presente Directiva señalados por días se entienden por días hábiles.

## **6. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS**

### **6.1 Presentación de la solicitud y requisitos generales**

Para el procedimiento de compraventa directa, el administrado 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 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, la causal a la que se acoge establecida en el artículo 222 del Reglamento u otra norma legal, uso, actividad o finalidad a la que se destinará el predio.
2. Si el/la solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería.
3. 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.
4. Si la solicitud está referida 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: Georreferenciado 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 o arquitecto habilitado.
5. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado.
6. Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, se acompaña la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM.

### **6.2 Requisitos para la acreditación de las causales**

Adicionalmente a los requisitos generales previstos en el numeral anterior, la solicitud debe acompañar los siguientes requisitos de acuerdo a la causal de compraventa directa invocada:

1. Para la causal de compraventa directa por colindancia sin acceso directo, prevista en el inciso 1 del artículo 222 del Reglamento y el inciso 1 del numeral 5.6 de la presente Directiva: copia del instrumento público o documento de fecha cierta mediante el cual se acredita que el inmueble de propiedad del solicitante colinda con el predio estatal que pretende comprar.
2. Para la causal de compraventa directa por ejecución de un proyecto de interés, prevista en el inciso 2 del artículo 222 del Reglamento y el inciso 2 del numeral 5.6 de la presente Directiva:
  - a) En el caso de proyectos de interés nacional: copia de la resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés nacional, emitido por la autoridad competente del Sector o la entidad que corresponda.
  - b) En el caso de proyectos de interés regional: copia del Acuerdo de Consejo, resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés regional, emitido por la autoridad regional competente.

La declaración, de ser el caso complementada por sus anexos o antecedentes, debe indicar la ubicación, linderos y área del predio necesario para desarrollar el proyecto, así como el plazo y cronograma de ejecución.

3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, previstas en los incisos 3 y 4 del artículo 222 del Reglamento y los incisos 3 y 4 del numeral 5.6 de la presente Directiva, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:
  - a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
  - b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
  - c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.
  - d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

En caso el solicitante sea una persona jurídica con fines de vivienda, adicionalmente, para acreditar la extensión del área ocupada, aquella debe presentar el Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa.

4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades, se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.
5. Para la causal de compraventa de predio estatal con dimensión menor al lote normativo, prevista en el inciso 5 del artículo 222 del Reglamento y el inciso 5 del numeral 5.6 de la presente Directiva: instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio estatal, 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.

6. Para el supuesto del artículo 94 del Reglamento de Transporte de Hidrocarburos por Ductos, aprobado por Decreto Supremo N° 081-2007-EM, el concesionario debe adjuntar la resolución o certificado de concesión vigente y el plano que precise el área necesaria para llevar a cabo sus operaciones.
7. Para la adjudicación de terrenos ubicados en zonas de dominio restringido con el objeto de ejecutar proyectos para los fines indicados en el artículo 18 del Reglamento de la Ley N° 26856, el/la solicitante debe presentar los requisitos que exige el último párrafo del citado artículo y el documento previsto en el inciso 2 del artículo 222, el inciso 2 del numeral 223.2 del artículo 223 y inciso 2 del numeral 6.2 de la presente Directiva, para acreditar la declaración del proyecto como de interés nacional o regional.

### **6.3 Etapas del procedimiento**

El procedimiento de compraventa directa tiene las etapas siguientes:

1. Evaluación formal de la solicitud
2. Inspección del predio
3. Evaluación de la libre disponibilidad del predio
4. Calificación sustantiva de la solicitud
5. Conformidad del titular de la entidad
6. Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud
7. Entrega provisional
8. Saneamiento
9. Tasación
10. Publicidad del procedimiento
11. Notificación a la Municipalidad Distrital cuando el uso no es compatible con la zonificación
12. Oposición
13. Mejora del precio
14. Informe Técnico Legal
15. Opinión técnica del Ente Rector
16. Resolución
17. Plazo y formas de pago del precio y otorgamiento del contrato
18. Incumplimiento en el pago de la contraprestación
19. Medidas para garantizar la continuación del procedimiento
20. Contrato
21. Entrega del predio
22. Baja del predio ante la municipalidad
23. Liquidación y distribución de ingresos
24. Actualización del SINABIP y el archivo del expediente

### **6.4 Evaluación formal de la solicitud**

La SDDI o la que haga sus veces evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita la aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

La SDDI o la que haga sus veces solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el

mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

## **6.5 Inspección del predio**

- 6.5.1 La SDDI o la que haga sus veces efectúa la inspección del predio a efectos de verificar su estado físico, existencia de poseedores (ocupantes), edificaciones y demás características físicas relevantes. Asimismo, efectúa el levantamiento catastral para obtener la exacta ubicación, área y linderos del predio, y la monumentación de hitos, de corresponder.
- 6.5.2 Adicionalmente, se verifica si el/la administrado(a) cumple con la causal de compraventa directa invocada.
- 6.5.3 En las causales previstas en los incisos 3 y 4 del artículo 222 del Reglamento, se debe verificar que el predio materia de solicitud se encuentre delimitado en su totalidad por obra humana con material que tenga como mínimo una mediana vocación de permanencia, que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros, y por la cual se evidencie que el solicitante ejerce una protección, custodia y conservación del predio. El material que delimita el predio solicitado puede consistir en concreto o bien en cualquier otro tipo de material acorde con el entorno social y geográfico en el que se ubica el predio, siempre y cuando cumpla con la indicada función de restricción de terceros. En la causal prevista en el inciso 3 del artículo 222 del Reglamento, el predio debe encontrarse siendo además destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros.
- 6.5.3 Si como resultado de la inspección del predio se verifica que el administrado cumple parcialmente con la causal de compraventa directa invocada, se requiere al solicitante 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.

## **6.6 Evaluación de la libre disponibilidad del predio**

- 6.6.1 Para evaluar la libre disponibilidad del predio además de considerar los hechos que no limitan la aprobación de la compraventa directa establecidos en el artículo 95 del Reglamento y el numeral 5.13 de la presente Directiva, se tiene en consideración que el predio no se ubique sobre dominio público, zona arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u otra situación que restrinja o prohíba la compraventa.
- 6.6.2 Para este efecto, si la SDDI o la que haga sus veces no cuenta con información, la solicita a la entidad competente, otorgando un plazo de siete (07) días, procediéndose a suspender el plazo del procedimiento de compraventa directa. Al vencimiento del plazo, de no cumplirse con la remisión de la información solicitada, la SDDI o la que haga sus veces formula la calificación sustantiva de la solicitud, en base a la información con que cuente a dicha fecha.
- 6.6.3 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 SDDI o la que haga

sus veces requiere al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo de treinta (30) días para dicho efecto, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento.

- 6.6.4 En caso que parte del predio no sea de libre disponibilidad, se comunica al solicitante para que dentro del plazo de diez (10) días, reformule su pedido y reduzca el área solicitada a fin de excluir el área superpuesta.
- 6.6.5 Si el/la solicitante no accede al replanteo de área, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

## **6.7 Calificación sustantiva de la solicitud**

- 6.7.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud y de la inspección técnica, la SDDI o la que haga sus veces procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.
- 6.7.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.
- 6.7.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el numeral 6.6.1, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.
- 6.7.4 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, previstos en el inciso 7 del numeral 6.2, se prosigue con el trámite respectivo; en caso contrario, la solicitud es declarada improcedente.
- 6.7.5 La calificación favorable de la solicitud de venta directa debe constar en un informe adjuntando además el análisis costo beneficio, conforme al Anexo 1.

## **6.8 Conformidad del titular de la entidad**

- 6.8.1 El informe con la calificación sustantiva de la solicitud de modo favorable es elevado al titular de la entidad, a fin de que emita su conformidad para la continuación del procedimiento.
- 6.8.2 En los procedimientos a cargo de la SBN, la SDDI eleva el informe y sus anexos sobre la calificación sustantiva de la solicitud de venta al Superintendente, a fin de 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.
- 6.8.3 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 público o para ser destinado al servicio público, la conformidad que se otorgue tendrá efecto siempre que se concluya con el procedimiento de desafectación.

- 6.8.4 Si no se otorga la conformidad para la venta del predio, la SDDI o la que haga sus veces da por concluido el procedimiento de compraventa directa, notificando la decisión al solicitante.

## **6.9 Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud**

- 6.9.1 La SDDI o la que haga sus veces requiere al solicitante, para continuar con la tramitación del procedimiento, el depósito de una garantía que respalde su interés en la compraventa solicitada, 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.
- 6.9.2 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.
- 6.9.3 En caso que se apruebe la compraventa y se suscriba el respectivo contrato, la garantía de respaldo es imputada como parte de la contraprestación.
- 6.9.4 En caso que el/la solicitante se desista del procedimiento, no acepte el valor de la contraprestación determinada o incurra en algún supuesto de abandono, el monto depositado como garantía de respaldo se considera como una penalidad en favor de la entidad.

## **6.10 Entrega provisional**

- 6.10.1 La entrega provisional es una etapa opcional, a pedido del solicitante, pudiendo efectuarse en el caso que peligre la seguridad del predio o existan razones debidamente justificadas, luego de la calificación sustancial de la solicitud y la inspección técnica del predio, y siempre que se haya verificado el depósito de la garantía que respalde su interés de contratar con la entidad.
- 6.10.2 La entrega provisional autoriza a implementar sistemas de vigilancia y custodia, delimitar linderos mediante colocación de hitos o cercos, realizar actos de refacción o mantenimiento, realizar estudios de suelo, mas no el inicio de actividades económicas. Asimismo, no significa la aprobación previa de la solicitud.
- 6.10.3 Los gastos que demande la conservación del predio, así como las obras que se ejecuten en el periodo de entrega provisional, no generan derecho a reembolso.
- 6.10.4 En caso de no aprobarse la solicitud de venta directa el predio estatal debe ser devuelto dentro del plazo de diez (10) días de haber quedado firme la resolución que desestima la solicitud y ordena la devolución del predio.
- 6.10.5 En caso el procedimiento de compraventa directa iniciado por un particular concluya por abandono, desistimiento u otra circunstancia imputable al administrado, al requerirse la devolución del predio, debe disponerse además el pago de una contraprestación por el uso del predio, la cual es determinada mediante la tasación referencial que efectúe la entidad de acuerdo a sus lineamientos internos, la cual se computa desde



la fecha de entrega provisional del predio. En el caso de la SBN, resulta de aplicación el LIN-003-2021/SBN-DGPE, denominado "Lineamientos para el cálculo del valor de la contraprestación por la entrega provisional de predios del Estado". En el requerimiento de pago se descuenta la garantía entregada.

- 6.10.6 Resultan también aplicables a la entrega provisional las reglas previstas en el numeral 6.24, en lo que resulten pertinentes, dejándose constancia, en la respectiva Acta de entrega, la obligación que asume el beneficiario de la entrega provisional respecto a la contraprestación por el uso del predio a la que se refiere el numeral 6.10.5.
- 6.10.7 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 de que la SBN pueda emitir opinión sobre una solicitud de entrega provisional formulada por un tercero, la entidad que tramita el procedimiento debe remitir lo siguiente:
- i) Solicitud de venta directa.
  - ii) Los documentos indicados en el inciso 4 del numeral 6.1, de corresponder.
  - iii) La acreditación de la entrega de la garantía de respaldo de la solicitud a la que se refiere el numeral 6.9.
  - iv) La indicación del número de la partida registral del predio
  - v) Informe de calificación sustantiva favorable a 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 quince (15) días hábiles de recibida la notificación; de no cumplir con lo requerido, se devuelve 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.

## **6.11 Saneamiento**

En caso que el predio solicitado en venta requiera de alguna acción de saneamiento que por su naturaleza y poca complejidad pueda ser desarrollada sin mayor dilación (independización, rectificación del nombre del titular registral u otra similar), esta puede efectuarse por la SDDI o la que haga sus veces en el mismo procedimiento de compraventa directa.

## **6.12 Tasación**

### **6.12.1 Cálculo del valor**

La tasación de los predios objeto del procedimiento de compraventa directa es efectuada a valor comercial, conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA y modificatorias, o norma que la sustituya.

La tasación del predio comprende el terreno como las edificaciones existentes, obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, salvo que el/la administrado(a) demuestre que estas han sido efectuadas por él o por los anteriores poseedores.

La titularidad de las construcciones puede ser acreditada por el/la 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.

#### **6.12.2 Encargo de la tasación**

La tasación 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.

En segundo lugar, la tasación también puede ser realizada por una persona jurídica privada especializada en tasaciones con reconocida y acreditada experiencia en el rubro de tasaciones comerciales mayor a dos (2) años y que cuente además con profesionales especializados.

En caso de no existir en la región donde se ubica el predio una persona jurídica especializada a la que alude el párrafo anterior, la tasación puede ser efectuada por un perito tasador, quien cumpla con tener la condición de profesional habilitado por su colegio profesional, con registro de perito vigente ante alguna entidad o cuerpo especializado en tasaciones con antigüedad mayor a dos (2) años.

#### **6.12.3 Vigencia de la tasación y su actualización**

La tasación tiene una vigencia de ocho (8) meses a partir de su elaboración. Si transcurre dicho plazo antes de la emisión de la resolución que aprueba la compraventa directa, se debe solicitar la actualización de la tasación, la que tiene vigencia por el mismo plazo.

El costo del servicio de actualización de la tasación es asumido por la entidad que tramita el procedimiento de compraventa directa, salvo que el retardo en el impulso del procedimiento se hubiere debido a una causa imputable al administrado.

#### **6.12.4 Cancelación del servicio de la tasación**

Los gastos por concepto del servicio de tasación son asumidos íntegramente por el/la administrado(a). El monto por dicho concepto es comunicado por la SDDI o la que haga sus veces, el cual debe ser depositado en la cuenta bancaria de la entidad que tramita el procedimiento de compraventa directa, dentro de los diez (10) días de recibida la comunicación; en caso contrario, se da por concluido el procedimiento de compraventa directa.

El/La administrado(a) debe poner en conocimiento el pago efectuado a la SDDI o la que haga sus veces, 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 tramita el procedimiento de venta directa.

La elección y contratación del organismo especializado o perito tasador, que se encargará de efectuar el servicio de tasación, se realiza conforme a los lineamientos internos y/o términos de referencia que establezca cada entidad, de acuerdo a las normas de la materia.

#### **6.12.5 Trámite del servicio de tasación**

El organismo especializado o perito presenta 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 SDDI o la que haga sus veces evalúa el procedimiento y estudio de mercado aplicados en la tasación, así como la posible existencia de algún error material, ambigüedad o falta de claridad, y da conformidad al procedimiento y estudio de mercado de la tasación. De ser necesario, requiere la aclaración y/o rectificación al organismo o perito que efectuó la tasación, la cual debe ser atendida en el plazo máximo de siete (7) días de recibido el requerimiento.

La conformidad de la tasación es otorgada mediante un Informe firmado por el profesional (ingeniero o arquitecto) que interviene en el procedimiento y visado por el/la Subdirector/a de la SDDI o el/la jefe/a de la que haga sus veces. El indicado Informe es acompañado por los Formatos de Resumen de Valuación que se aprueban como Anexos N° 2, 3 y 4 de la presente Directiva, según corresponda a la naturaleza del predio.

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

#### **6.12.6 Notificación de la tasación**

La entidad pone en conocimiento del solicitante la tasación, otorgándole un plazo de cinco (05) días para que formule su aceptación. Vencido dicho plazo sin que formule negativa expresa, se considera que es aceptada, prosiguiendo la entidad con el trámite.

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

### **6.13 Publicidad del procedimiento**

- 6.13.1 Al notificarse la tasación al administrado, también se le remite la esquila de un aviso con los principales datos del procedimiento de compraventa directa, incluyendo como mínimo: la indicación de que se trata de un procedimiento de compraventa directa, el nombre de la entidad, el nombre del administrado, la ubicación y área del predio, el

valor de tasación, el CUS, la partida registral, y de ser el caso, la zonificación, cargas y gravámenes.

- 6.13.2 El aviso es publicado por única vez en el diario oficial El Peruano o en otro de mayor circulación de la región donde se ubica el predio, así como en el Portal Institucional de la entidad, si lo tuviera.
- 6.13.3 El aviso de publicación debe ser ingresado ante las respectivas empresas editoras en el plazo de cinco (5) días, contados a partir del día siguiente de haber recibido la comunicación; en caso contrario, se da 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 costo por el servicio de publicación es asumido íntegramente por el/la administrado(a).
- 6.13.4 El/la administrado(a) debe presentar ante la entidad que tramita el procedimiento de compraventa directa el recorte de las publicaciones efectuadas en los diarios.

#### **6.14 Notificación a la Municipalidad Distrital cuando el uso no es compatible con la zonificación**

Sin perjuicio de la publicación prevista en el numeral anterior, la solicitud de compraventa directa por la causal de posesión consolidada, prevista en el inciso 3 del artículo 222 del Reglamento y el inciso 3 del numeral 5.6 de la presente Directiva, debe ser, simultáneamente a la publicación, notificada a la Municipalidad Distrital correspondiente, cuando el uso no es compatible con la zonificación.

#### **6.15 Oposición**

- 6.15.1 Los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de compraventa, pueden formular su oposición debidamente sustentada, ante la entidad que tramita el procedimiento, dentro del plazo de diez (10) días de efectuada la publicación en el diario que corresponda.
- 6.15.2 Los Gobiernos Locales también pueden formular oposición en temas relativos al desarrollo urbano.
- 6.15.3 En caso que se presente oposición y fuere necesario algún descargo por parte del interesado en la compraventa del predio, la oposición es puesta en su conocimiento requiriéndole su descargo en un plazo no mayor de cinco (05) días. Con el descargo o sin él, la oposición es evaluada y, de ser fundada, se declara como tal, disponiéndose la conclusión del procedimiento de compraventa directa; de ser infundada, es declarada como tal en la resolución que aprueba la compraventa directa.

#### **6.16 Mejora del precio**

##### **6.16.1 Causales en las que opera la mejora del precio**

Pueden presentar una propuesta de compraventa, mejorando el valor de compraventa, y adjuntando una carta fianza de fiel cumplimiento de oferta por el diez por ciento (10%) de dicho valor, dentro del plazo de diez (10) días de efectuada la publicación, las siguientes personas:

1. Cualquiera de los propietarios colindantes al predio estatal, en los supuestos de compraventa directa por la causal de colindancia, prevista en el inciso 1 del artículo 222 del Reglamento y el inciso 1 del numeral 5.6 de la presente Directiva, y por la causal de predio estatal con dimensión menor al lote normativo, prevista en el inciso 5 del artículo 222 del Reglamento y el inciso 5 del numeral 5.6 de la presente Directiva.
2. Cualquier interesado en el supuesto de compraventa directa por la causal de otros supuestos de posesión, prevista en el inciso 4 del artículo 222 del Reglamento y el inciso 4 del numeral 5.6 de la presente Directiva.

#### **6.16.2 Traslado de la mejora del precio**

Evaluada la propuesta del tercero, esta es comunicada al solicitante de la compraventa directa, a efectos de que pueda igualarla o mejorarla, en un plazo de diez (10) días, lo que, de ocurrir, produce la conclusión de la etapa de fijación del precio de compraventa a su favor.

En caso que el/la solicitante no iguale o mejore la propuesta del tercero o formule su desistimiento del procedimiento de compraventa directa, el procedimiento continúa con el tercero que mejoró la oferta, situación que es comunicada a ambos.

#### **6.17 Informe Técnico Legal**

La resolución que aprueba la compraventa directa debe estar sustentada por la SDDI o quien haga sus veces mediante un informe técnico legal, en el cual se indica los hechos y la norma legal aplicable, la fundamentación de la causal de venta aplicable al caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos para el procedimiento de compraventa directa, y se analiza 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 suscrito por los profesionales y/o técnicos responsables del procedimiento y visado por el/la Subdirector/a de la SDDI o el/la Jefe/a de la unidad de organización que haga sus veces.

#### **6.18 Opinión técnica del Ente Rector**

- 6.18.1 La SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, emite opinión técnica en forma previa a la compraventa directa 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.
- 6.18.2 La opinión técnica versa sobre la verificación del cumplimiento del debido procedimiento y de los requisitos que exige el procedimiento de compraventa directa.
- 6.18.3 Es de exclusiva responsabilidad de la entidad que tramita el procedimiento de compraventa directa la oportunidad y conveniencia de efectuar la compraventa, la sustentación del procedimiento, la veracidad de la documentación remitida al ente rector del SNBE y el informe técnico de tasación del predio.

- 6.18.4 Para la emisión de la opinión técnica, la entidad remite al ente rector del SNBE la siguiente documentación en copia simple:
1. Solicitud de venta directa y requisitos que sustentan la causal respectiva.
  2. Plano perimétrico – ubicación.
  3. Memoria descriptiva.
  4. Fotografías.
  5. Informe técnico legal, conteniendo el sustento para la venta directa.
  6. Adicionalmente, el ente rector del SNBE puede solicitar algún otro documento.

- 6.18.5 Recibida la solicitud, la SDDI o la que haga sus veces 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 de recibida la notificación; en caso de no cumplir con el requerimiento, se devuelve la documentación a la entidad. 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 debe ser emitida en un plazo no mayor de treinta (30) días contados desde la presentación de la solicitud de opinión o efectuada la subsanación de esta. En el caso de la SBN, la opinión emitida por la SDDI es comunicada a la entidad a través de la DGPE.

En caso la opinión técnica sea favorable, la entidad continúa con el procedimiento. Si la opinión 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.

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

## **6.19 Resolución**

- 6.19.1 La resolución se emite en un plazo no mayor de cinco (5) días contados desde la fecha de elaboración del informe técnico legal y se pronuncia sobre la solicitud, así como sobre la oposición, cuando se presente.
- 6.19.2 Si la solicitud es procedente se aprueba la compraventa del predio, señalando su ubicación, área, CUS y partida registral.
- 6.19.3 Adicionalmente, la resolución aprobatoria debe indicar el valor de venta, plazo y forma de pago, y otras obligaciones que correspondan.
- 6.19.4 En caso que la compraventa sea efectuada para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, en la resolución que aprueba la compraventa se debe precisar la finalidad para la cual se adjudica el predio y el plazo para que se ejecute la obra requerida, bajo sanción de reversión al dominio del Estado en caso de incumplimiento de cualquiera de dichas obligaciones, sin reembolso alguno por el pago del precio o edificaciones efectuadas.
- 6.19.5 Para el caso de la venta directa de predios ubicados en zona de dominio restringido, la resolución que emite la SDDI dispone la desafectación del

predio y a continuación aprueba 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 de que no se concrete la venta o, si luego de adjudicado el predio, el/la comprador(a) incumpla la finalidad para la cual se le vendió el 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 ninguna mejora o pago que hubiere efectuado.

- 6.19.6 Cuando se declara improcedente la solicitud o fundada la oposición, según corresponda, se dispone la conclusión del procedimiento y el archivo del expediente.
- 6.19.7 La Resolución que aprueba la compraventa directa es notificada al administrado, de acuerdo al régimen de notificaciones previsto en el TUO de la LPAG.

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 o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, así como en el Portal Institucional de la SBN. El costo de la publicación en el diario es asumido por el/la administrado(a). Para tal efecto, la SDDI o la que haga sus veces remite al administrado la orden de publicación, la que debe ser ingresada a la empresa editora en un plazo de cinco (5) días de recibida; 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.

## **6.20 Plazo y formas de pago del precio y otorgamiento del contrato**

### **6.20.1 Pago íntegro del precio**

El precio de compraventa debe ser pagado íntegramente dentro de los quince (15) días de notificada la resolución que aprueba la compraventa, 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/la administrado(a) debe efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a este, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Luego de efectuado el pago, se otorga el respectivo contrato, que se eleva a escritura pública y se inscribe en el Registro de Predios a costo del comprador.

### **6.20.2 Pago mediante financiamiento**

El/La administrado(a) que desea cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, debe comunicarlo a la entidad vendedora en el plazo de diez (10) días 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. Presentada la indicada documentación en el plazo indicado, puede otorgarse la minuta de compraventa.

En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días de entregada la minuta de compraventa a el/la adjudicatario(a). En caso que el/la administrado(a) no cumpla con el pago del saldo del precio en el plazo indicado, el contrato de compraventa queda resuelto de pleno derecho con la sola remisión a el/la administrado(a) de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430 del Código Civil.

#### **6.20.3 Pago en armadas**

En los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, por excepción y en el caso que el predio adjudicado constituya la única propiedad del adquirente en la jurisdicción provincial en la que se ubica el citado predio, aquel puede solicitar que el precio de venta sea pagado en armadas, en un plazo no mayor de tres (3) años, con aplicación de intereses, según la Tasa Activa en Moneda Nacional - TAMN promedio, publicada por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones - SBS, en la fecha de adjudicación del predio. Dicha solicitud puede ser presentada hasta antes de 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 de el/la administrado(a) es 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 que aprueba la venta.

La resolución prevé el cronograma de pago, el número y monto de las cuotas, las penalidades, los intereses, y demás detalles que resulten pertinentes.

#### **6.20.4 Hipoteca legal**

En el supuesto de pago en armadas, regulado en el numeral 6.20.3, conforme a lo establecido en el inciso 1 del artículo 1118 del Código Civil, se entiende constituida una hipoteca legal sobre el predio estatal enajenado, la misma que es inscrita de oficio por el Registrador en el Registro de Predios, simultáneamente con el contrato de compraventa.

### **6.21 Incumplimiento en el pago de la contraprestación**

- 6.21.1 En caso de que el/la solicitante no pague la contraprestación en los plazos indicados en la resolución, se aplican la penalidad y los intereses legales que se establezcan en la resolución y/o contrato, hasta un plazo adicional máximo de treinta (30) días.
- 6.21.2 Vencido el plazo referido en el numeral anterior sin que el/la solicitante haya cumplido con pagar la contraprestación, la entidad procede a emitir resolución administrativa declarando, según sea el caso, la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento, o la resolución del contrato, y consecuentemente la devolución del predio en el plazo máximo de diez (10) días.



- 6.21.3 En caso que la resolución de venta se hubiera aprobado a favor del tercero que mejoró la oferta, y este incumpla el pago de la contraprestación en el plazo previsto en el numeral 6.21.1, además de lo prescrito en el numeral 6.21.2, se dispone la ejecución de la carta fianza a la que se refiere el numeral 6.16.1, por concepto de indemnización a favor de la entidad que tramitó el procedimiento de compraventa directa.

## **6.22 Medidas para garantizar la continuación del procedimiento**

- 6.22.1 Ante el supuesto del primer párrafo del numeral 6.16.2, y que el/la administrado(a) finalmente incumpla el pago de la contraprestación que le corresponda efectuar antes de la suscripción del contrato en los plazos regulados en el numeral 6.21, se procede a comunicar dicha situación al tercero que presentó la propuesta de mejora del precio, otorgándole un plazo de tres (3) días hábiles para que manifieste su interés en la compra del predio por el monto ofertado.

De manifestar su aceptación, se procede a emitir la resolución que aprueba la venta a favor de este último, dejándose sin efecto la resolución anterior. La forma de pago del precio de venta se rige por las reglas del numeral 6.20, y ante un eventual incumplimiento de pago, conforme a las reglas del numeral 6.21, se procede a dar por concluido el procedimiento sin que haya operado la venta.

- 6.22.2 Ante el supuesto del segundo párrafo del numeral 6.16.2, y que el tercero que presentó la propuesta de mejora del precio finalmente incumpla el pago de la contraprestación que le corresponda efectuar antes de la suscripción del contrato en los plazos regulados en el numeral 6.21, se procede a comunicar dicha situación a el/la administrado(a) que inició el procedimiento, otorgándole un plazo de tres (3) días hábiles para que manifieste su interés en la compra del predio por el monto que arrojó la tasación.

De manifestar su aceptación, se procede a emitir la resolución que aprueba la venta a favor de este último, dejándose sin efecto la resolución anterior. La forma de pago del precio de venta se rige por las reglas del numeral 6.20, y ante un eventual incumplimiento de pago, conforme a las reglas del numeral 6.21, se procede a dar por concluido el procedimiento sin que haya operado la venta.

## **6.23 Contrato**

- 6.23.1 Luego de cancelado el monto total de la tasación, o el adelanto del 20% para el caso de financiamiento bancario dentro del plazo establecido, o el pago de la primera cuota en el caso del pago en armadas, la SDDI o la que haga sus veces procede a elaborar el contrato correspondiente, el cual es suscrito por la DGPE, en el caso de la SBN, o por la unidad de organización competente, en el caso del resto de entidades, y por el/la administrado(a), en un plazo máximo de treinta (30) días contados desde la notificación a este último. El contrato debe ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de Predios, a costo del contratante.

Si el procedimiento de compraventa directa es tramitado por una entidad distinta a la SBN, el competente para la suscripción de la minuta de compra venta y la escritura pública a favor del comprador es el titular de la entidad o aquel que tenga facultades conforme a su Reglamento de Organización y Funciones.

- 6.23.2 En el contrato, que puede suscribirse usando formatos aprobados por el ente rector del SNBE mediante resolución, se incluyen las obligaciones adicionales de la relación obligacional y demás aspectos complementarios no previstos en la resolución, que faciliten la mejor ejecución del contrato.
- 6.23.3 En caso el pago del precio de venta se efectúe mediante financiamiento bancario, se deja estipulado en el contrato que el saldo del precio será pagado dentro del plazo de treinta (30) días hábiles, contado desde la notificación a el/la contratante. La firma de la escritura pública se hará luego de 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.
- 6.23.4 En caso que se haya autorizado el pago del precio en armadas, el contrato contempla el cronograma de pago, el número y monto de las cuotas, las penalidades, los intereses, y demás detalles que correspondan.
- 6.23.5 En la escritura pública que se otorgue debe insertarse la resolución que aprobó la compraventa directa. Los gastos notariales y registrales, en todos los casos, son asumidos por el/la comprador(a), inclusive una copia del testimonio a favor de la entidad vendedora.

#### **6.24 Entrega del predio**

- 6.24.1 La entrega del predio materia de compraventa consta en acta debidamente suscrita por los representantes de las partes intervinientes, con indicación expresa de su identificación. En el caso de la SBN, el acta es firmada por el profesional legal de la SDDI responsable del expediente que sustentó la compraventa directa. En el caso de los gobiernos regionales con funciones transferidas, el acta es firmada por el profesional legal de la unidad de organización competente responsable del expediente que sustentó la compraventa directa. El acta contiene la expresa identificación del predio, debiendo precisar la ubicación, características generales, estado de conservación, finalidad a la que será destinado, entre otros.
- 6.24.2 La entrega del predio puede realizarse en la sede de la entidad vendedora, siempre que se cuente con información confiable y actualizada de la situación física del predio, asumiendo el/la beneficiario (a) cualquier riesgo sobre este aspecto.
- 6.24.3 No se requiere la suscripción de un acta cuando: i) se ha efectuado la entrega provisional del predio, a menos que exista variación del área entregada y área aprobada, y ii) cuando el/la comprador(a) se encuentre en posesión del predio.

#### **6.25 Baja del predio ante la municipalidad**

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

## **6.26 Liquidación y distribución de ingresos**

6.26.1 La liquidación y distribución de ingresos obtenidos por la compraventa directa se realiza conforme a las reglas previstas en el artículo 39 del TULO de la Ley y el artículo 230 del Reglamento.

6.26.2 Dentro del plazo de tres (3) días de haber tomado conocimiento del pago del precio de venta, la SDDI o la que haga sus veces solicita al SAT, en el caso de la SBN, o a la unidad de organización competente, en el resto de entidades, la liquidación de los gastos operativos y administrativos, y la distribución de ingresos obtenidos con la venta, comunicándole los porcentajes de distribución y la base legal.

La liquidación de los gastos operativos y administrativos vinculados al procedimiento de compraventa directa es efectuada en el plazo de quince (15) días de efectuado el pago. Para la liquidación, solo se consideran los gastos con una antigüedad no mayor a un (1) año a la fecha de suscripción del contrato de compraventa. La deducción por gastos administrativos, por todo concepto, es de dos (2) UIT.

6.26.3 En el mismo acto, el SAT, en el caso de la SBN, o la unidad de organización competente, en el resto de entidades, efectúa 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.

6.26.4 La transferencia de fondos del precio de venta en las cuentas públicas que correspondan, es efectuada por el SAT, en el caso de la SBN, o la unidad de organización competente, en el resto de entidades, conforme a la liquidación de venta, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de comunicada dicha liquidación a la SDDI o la que haga sus veces.

En el caso de 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 entidad que tramita el procedimiento de venta directa, son imputados a la primera cuota que pague el/la comprador(a) y, en caso resultare insuficiente, se aplica a las siguientes cuotas hasta completar el monto que corresponda.

## **6.27 Actualización del SINABIP y el archivo del expediente**

6.27.1 La SBN, a través de la SDDI, los Gobiernos Regionales y las entidades deben registrar el acto de compraventa directa en el SINABIP, en el plazo de diez (10) días, contados a partir de suscrito el contrato.

6.27.2 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.

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

## **7. RESPONSABILIDADES**

En los procedimientos de compraventa directa tramitados por la SBN, la DGPE, la SDDI y el SAT son responsables de velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva, en lo que les corresponda.

En los procedimientos de compraventa directa tramitados por otras entidades, corresponde velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva a las unidades de organización competentes según sus documentos de gestión.

## **8. DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

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

La presente Directiva se aplica, según el estado en que se hallen, a los siguientes procedimientos que se encuentren en trámite:

- a) Los procedimientos de compraventa directa iniciados durante la vigencia del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, antes de la entrada en vigencia de la presente Directiva.
- b) Los procedimientos de compraventa directa iniciados durante la vigencia del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.
- c) Los procedimientos de compraventa directa iniciados durante la vigencia del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, aprobado por el Decreto Supremo N° 154-2001-EF.

## **9. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

### **Primera. Regularización de contratos de compraventa**

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

### **Segunda. Compraventa sustentada en la causal de ejecución de un proyecto declarado de interés**

En los casos de compraventa directa sustentada en la causal de ejecución de un proyecto declarado de interés, prevista en el inciso 2 del artículo 222 del Reglamento, el/la comprador(a) puede adjudicar el predio a terceros, manteniéndose como carga sobre el predio la finalidad y plazo para la ejecución del proyecto que consta en la resolución y el contrato de compraventa.

Por su parte, el/la comprador(a) puede solicitar la prórroga del plazo para la ejecución de la obra requerida para el proyecto, antes de su vencimiento, debiendo contar con la conformidad del sector o entidad que declaró el proyecto de interés nacional o regional, por un plazo adicional que es fijado por el sector o entidad.

### **Tercera. Suscripción de contratos de compraventa en el marco del Plan Nacional de Vivienda y en los procesos de promoción de la inversión 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, son suscritos por la DGPE o por la unidad de organización competente, en el caso de los Gobiernos Regionales con funciones 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, conforme a las normas de la materia, que no se encuentren inmersos en los casos señalados en el párrafo precedente, son suscritos por la entidad promotora, debiendo actualizar 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, son de responsabilidad de la entidad promotora o de la entidad que se indique en el correspondiente contrato.

#### **Cuarta. Acciones ante la culminación del procedimiento sin aprobación de la compraventa directa**

En caso la solicitud de compraventa directa sea declarada improcedente por no haberse acreditado la causal invocada por el/la administrado(a), o el procedimiento haya culminado por desistimiento, abandono u otras circunstancias distintas a la aprobación de la compraventa, el predio estatal de dominio privado puede ser sometido a un procedimiento de subasta pública u otra forma de gestión que resulte más eficiente. Para los efectos del nuevo procedimiento de gestión que inicie de oficio la entidad, puede utilizarse la tasación comercial vigente y demás documentos técnicos y legales que ya se tenga en el expediente de compraventa directa concluido.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso el predio estatal se encuentre en posesión del administrado que solicitó la venta o de terceros, la SDDI o la que haga sus veces pone en conocimiento los hechos a la Procuraduría Pública competente para las acciones conducentes a la recuperación del predio.

#### **Quinta. Devolución del predio**

El/La beneficiario(a) de un contrato de compraventa directa, que ha sido resuelto, rescindido, declarado nulo, o que haya devenido en una reversión de dominio del predio a favor del Estado o de una entidad, se encuentra obligado a efectuar la devolución del predio con todas sus partes integrantes y accesorias, sin más desgaste que el de su uso ordinario, conforme a lo establecido en el artículo 67 del Reglamento. Vencido el plazo a que se refiere el citado artículo, corresponde a la Procuraduría Pública competente realizar las acciones conducentes a la recuperación del predio.

## **10. GLOSARIO DE TÉRMINOS**

- a) Gastos administrativos:** Aquellos gastos indirectos que sirven de soporte al proceso de venta, tales como: impresiones de planos y otros documentos, pagos de luz, agua, teléfono y otros de la sede administrativa de la entidad, entre otros.
- b) Gastos operativos:** 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, viáticos de los profesionales, tasas registrales, honorarios de los profesionales contratados de manera exclusiva para dicho procedimiento, entre otros.
- c) Entidad:** Entidad que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, según lo establecido en el artículo 8 del TUO de la Ley.

## 11. ANEXOS

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

- **Anexo N° 1:** Formato de Análisis Costo – Beneficio.
- **Anexo N° 2:** Formato de Resumen de Tasación Comercial de Terreno Urbano.
- **Anexo N° 3:** Formato de Resumen de Tasación Comercial de Terreno Eriazo.
- **Anexo N° 4:** Formato de Resumen de Tasación Comercial de Terreno Rústico en Zona de Expansión Urbana e Islas Rústicas.

**Visado por la Abogada  
de la SDNC**

**Visado por el Especialista  
en normatividad de la SDNC**

**Visado por la Subdirectora (e) de la SDNC**

**ANEXO 1: FORMATO DE ANÁLISIS COSTO - BENEFICIO**

**ANÁLISIS DE COSTO-BENEFICIO ESTIMADO PARA TRÁMITE DE VENTA DIRECTA POR CAUSAL**

<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 PROYECTOS 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 VENTA (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 VENTA (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,

**ANEXO 2: FORMATO DE RESUMEN DE TASACIÓN COMERCIAL DE TERRENO URBANO**

**FORMATO DE TASACIÓN COMERCIAL N° - 20\_\_ /SBN-DGPE-SDDI  
RESUMEN DE TASACIÓN COMERCIAL DE TERRENO URBANO  
(CÓDIGO ÚNICO SINABIP - CUS N° XXXX)**

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

DATOS GENERALES		REGLAMENTO DE TASACIONES	
FECHA DE PERICIA	00/00/20__	TÍTULO	I y II
TIPO DE CAMBIO	0.00	CAPÍTULOS	I, II, III, IV, y V
TIPO DE TERRENO	URBANO	ARTÍCULO ESPECÍFICO	Cap I, art. 4 al 5 Cap III, art. 18 al 27 Cap IV art 28 al 35 Cap V art 36 y 37
FRENTES	00 FRENTES		
ÁREA (M2)	0.00		
ZONIFICACIÓN	-		
REFERENCIA IMPORTANTE			

**1. VALOR DEL TERRENO**

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

MUESTREO EFECTUADO A TERRENOS URBANOS	Nº	ÁREA m2	ZONIF.	VALOR	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN									VUP HOMOLOGADO. (S/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	
	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	
	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	
	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	
	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	
<b>VALOR UNITARIO PROMEDIO</b>												<b>0.00</b>				
<b>VALOR UNITARIO DE TERRENO (promedio redondeado)</b>												<b>0.00</b>				

**1.2 PROCEDIMIENTO DEL VALOR (aplicación de factores de ajuste por criterio del perito)**

ÁREA DEL TERRENO (A) = 0.00 m2      FRENTE (S)= 0.00 m      VUT (S//m2)= 0.00

**Primer Caso:  $3(S)^2 > A$  ó  $3(S)^2 = A$  ; Segundo Caso:  $3(S)^2 < A$**

Primer caso:

VALOR DE TERRENO (VT)=	ÁREA DE TERRENO (A)	x	VUT (S//m2)
-	0.00	x	0.00
VALOR DE TERRENO (VT)=	0.00		

Segundo caso:

VALOR DE TERRENO 1 (VT1)=	3 x FRENTE (S) <sup>2</sup>	x	VUT (S//m2)
VALOR DE TERRENO 1 (VT1)=	0.00	x	0.00
VALOR DE TERRENO 2 (VT2)=	ÁREA DEL TERRENO (A) - 3 x FRENTE (S) <sup>2</sup>	x	VUT (S//m2)
VALOR DE TERRENO 2 (VT2)=	0.00	x	0.00
		x	50%
		x	0.50
VALOR TOTAL DEL TERRENO =	VALOR DE TERRENO 1 (VT1)	+	VALOR DE TERRENO 2 (VT2)
VALOR TOTAL DEL TERRENO =	0.00	+	0.00
VALOR TOTAL DEL TERRENO =	0.00		

**2. VALOR DE EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**

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

DESCRIPCIÓN	UNID.	METRADO	VSN	DEPRECIACIÓN	V.O.C	OBSERVACIONES
<b>EDIFICACIÓN</b>						
	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>						
portón metálico	Unidad	0.00	0.00	0.00	0.00	
cercos de ladrillo	m	0.00	0.00	0.00	0.00	
<b>VSN - D + V.O.C</b>						
<b>TOTAL</b>					0.00	

**3.00 VALOR TOTAL DEL PREDIO**

V.T.P. VALOR DEL TERRENO (VT) + VALOR DE EDIFICACIÓN (VE)+ VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS (VOC)  
V.T.P. (S/) = 0.00 + 0.00 + 0.00  
V.T.P (S) = 0.00  
V.T.P (US\$) = 0.00      Tipo de Cambio: S/ 0.00

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

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



**ANEXO 3: FORMATO DE RESUMEN DE TASACIÓN COMERCIAL DE TERRENO ERIAZO**

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

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

DATOS GENERALES		REGLAMENTO DE TASACIONES	
FECHA DE PERICIA	00/00/20__	TÍTULO	I y III
TIPO DE CAMBIO	0.00	CAPÍTULOS	I, II y VI
TIPO DE TERRENO	URBANO	ARTÍCULO ESPECÍFICO	Cap I, art. 4 al 5
FRENTES	00 FRENTES		Cap I, art. 56 al 59
ÁREA (M2)	0.00		Cap II, art. 60 al 77
ZONIFICACIÓN	-		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	ÁREA m2	ZONIF.	VALOR	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										VUP HOMOLOGADO. (S/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 BÁSICO 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
VBTE	=	0.00												

Caso 2

VALOR BÁSICO 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
VBTER	=	0.00														

		CLASIFICACIÓN	FACTOR	F. APLICADO POR EL PERITO
VR	Valor Unitario de Terreno de Primera Categoría / Terreno de Mercado	-	0.00	0.00
d	Distancia al área con Valor Unitario Oficial Urbano o la 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. VALOR TOTAL DEL PREDIO**

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

Tipo de Cambio: S/ 0.00

**3. PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO**

DESAPROBADO	APROBADO	FECHA	00/00/00
	X	EXP. N°	__-20__/SBNSSDI

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

**ANEXO 4: FORMATO DE RESUMEN DE TASACIÓN COMERCIAL DE TERRENO RÚSTICO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA E ISLAS RÚSTICAS**

**FORMATO DE TASACIÓN COMERCIAL N° -20\_\_ /SBN-DGPE-SDDI**  
**RESUMEN DE TASACIÓN COMERCIAL DE TERRENO RÚSTICO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA E ISLAS RÚSTICAS**  
**(CÓDIGO ÚNICO SINABIP - CUS N° XXXX)**

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

<b>DATOS GENERALES</b>		<b>REGLAMENTO DE TASACIONES</b>	
FECHA DE PERICIA	00/00/20....	TÍTULO	II
TIPO DE CAMBIO	0.0000	CAPÍTULO	VII
TIPO DE TERRENO	EXPANSIÓN URBANA (NO HABILITADO-SIN SERVICIOS BÁSICOS)	ARTÍCULO	DEL 42 AL 55
FRENTES	NOMBRE DE LAS VÍAS	ESPECÍFICO	43 AL 50
ÁREA (M2)	0.00		
LONG. DEL FRENTE	0.00		
ZONIFICACIÓN			
REFERENCIA IMPORTANTE			

**1. VALOR DEL TERRENO (posible incremento de columnas por factores de homologación)**

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

MUESTREO EFECTUADO A TERRENOS URBANOS	Nº	ÁREA m2	Factores de Homologación		VALOR	DIST. AL PREDIO DEL ESTADO (km)	ZONIF	OBSERVACIÓN
			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	JUSTIFICACIÓN		

**1.2 FÓRMULA PARA DETERMINAR LA VALUACIÓN**

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

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

**1.3 CÁLCULO DEL VALOR BÁSICO (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 CÁLCULO DEL VALOR TOTAL**

ZONA DE INFLUENCIA	ÁREA (m²)	FACTOR (por zonas)	VALOR BÁSICO 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							
<b>VTOTAL US \$/²</b>							0.00	
V. FINAL AJUSTADO (US\$/m²)							0.00	
VT =							S/m²	0.00

**2. VALOR COMERCIAL TOTAL DEL PREDIO**

VC =	\$0.00
VC =	S/.0.00

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

**3. PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO**

DESAPROBADO	APROBADO	FECHA	00/00/20....
		EXP. N°	-20__ /SBNSDDI
	<b>X</b>	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	ADJUNTA (O) TÉCNICO	SUBDIRECTOR(A) DE DESARROLLO INMOBILIARIO
ING./ARQ./GEÓGRAFO .....		

## 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 predios estatales.

Conforme lo dispuesto por el artículo 2 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, las normas que emite 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, así como por las personas naturales o jurídicas que ejerzan algún derecho sobre los predios estatales.

Mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, se aprobó el nuevo Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y se derogó 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 indicado nuevo Reglamento de la Ley N° 29151 regula en sus artículos 221 al 231 el procedimiento de compraventa directa de los predios de dominio privado estatal en el ámbito del SNBE, como un mecanismo excepcional de disposición de la propiedad sustentada en determinadas causales. En relación al reglamento anterior, las casuales de colindancia, ejecución de proyectos de interés nacional o regional y posesión iniciada antes del 25 de noviembre del 2010, han sido reajustadas; asimismo, se precisa los requisitos que deben presentar los interesados por cada una de las causales; también resultan aplicables al procedimiento de compraventa directa las disposiciones comunes para los actos de disposición, previstas en los artículos 187 al 206 del referido Reglamento, que contienen reglas específicas para la instrucción y operatividad del procedimiento, dentro de tales reglas destaca la exigencia del depósito de la garantía que debe ofrecer el solicitante de la compraventa como respaldo de su interés de contratar. Asimismo, la Sétima Disposición Complementaria Final del Reglamento de la Ley N° 29151 establece 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;

Como consecuencia de este nuevo marco jurídico, ha quedado desfasada la Directiva N° 006-2014/SBN denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN de fecha 5 de setiembre de 2014.

En este contexto, resulta necesaria la emisión de una nueva directiva que sustituya a la Directiva N° 006-2014/SBN, con el objeto de incorporar las reglas vigentes producto de las modificaciones normativas descritas, a través de un nuevo cuerpo normativo que las integre de forma sistemática, asegurando la celeridad, eficacia y predictibilidad del procedimiento de compraventa directa de predios estatales, a cargo de la SBN, de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas y de las demás entidades del SNBE.

En consecuencia, se propone la directiva denominada "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", la cual incorpora y desarrolla a nivel operativo las normas establecidas por el vigente Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, siendo las más resaltantes las siguientes:

- Disposiciones generales, en las cuales se han incluido abreviaturas y siglas para su mejor comprensión, así como los supuestos que no limitan la aprobación de una venta directa; entre otros.
- Disposiciones específicas, en las cuales se ha descrito al pormenor las reglas de la compraventa directa, especificándose cada una de las causales y los requisitos que se deben presentar para encuadrarse en el supuesto de hecho normativo. Asimismo, se han desarrollado las etapas del procedimiento, determinándose los plazos para las actuaciones a cargo de los administrados y de la entidad que sustenta el procedimiento de compraventa directa, se han previsto reglas para la liquidación de los gastos administrativos y operativos, entre otros.
- Una Disposición Complementaria Transitoria, por la cual se establece que los procedimientos de venta directa, iniciados antes de la entrada en vigencia de la directiva que se propone, que se encuentren en trámite, se ajustan a lo dispuesto en esta norma, en el estado en que se encuentren.
- Cinco Disposiciones Complementarias Finales, referidas a: (a) la regularización de contratos de compraventa; (b) la compraventa sustentada en la causal de ejecución de un proyecto declarado de interés; (c) la suscripción de contratos de compraventa en el marco del Plan Nacional de Vivienda y en los procesos de promoción de la inversión privada; (d) acciones ante la culminación del procedimiento sin aprobación de la compraventa directa; y (e) devolución del predio.

Finalmente, es necesario precisar que el proyecto de directiva denominada "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales" contiene disposiciones que regulan de forma integral las acciones operativas para la ejecución del procedimiento de compraventa directa de predios estatales; en razón a lo anterior, corresponde que la resolución que aprobará la directiva propuesta disponga la derogación de la Resolución N° 0064-2014/SBN de fecha 5 de setiembre de 2014, que aprobó la Directiva N° 006-2014/SBN denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad".