

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0129-2021/SBN**

San Isidro, 29 de diciembre de 2021

**VISTOS:**

El Informe N° 00258-2021/SBN-DNR-SDNC de fecha 17 de diciembre de 2021, de la Subdirección de Normas y Capacitación; el Informe N° 00289-2021/SBN-DNR de fecha 17 de diciembre de 2021, de la Dirección de Normas y Registro; el Informe N° 01193-2021/SBN-OPP de fecha 23 de diciembre de 2021, de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto; y el Informe N° 00414-2021/SBN-OAJ de fecha 28 de diciembre 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 el 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, de conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14 de la norma precitada, en concordancia con los incisos 1 y 2 del numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, es función y atribución de la SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, proponer y promover disposiciones legales en materia referida a la adquisición, administración, disposición, custodia, defensa, recuperación, registro y supervisión de predios estatales, así como a otros temas vinculados al SNBE, como expedir directivas y otras disposiciones normativas en materia de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de predios estatales;

Que, el Subcapítulo IV del Capítulo IV del Título II del Reglamento de la Ley 29151, referido a los Actos de Disposición, regula el procedimiento para la Permuta bajo la modalidad no solo directa sino también por subasta pública, disponiendo que la permuta por subasta pública se efectúe según las reglas establecidas para la compraventa, en lo que resulte aplicable, además, considera también de manera excepcional la entrega por el Estado, a través de la SBN, de aportes reglamentarios previa desafectación, siempre que se encuentren bajo su administración directa e incorpora la posibilidad de celebrar permuta con bienes futuros;

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

Que, es preciso indicar que la Directiva N° 008-2016/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la permuta de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada con Resolución N° 096-2016/SBN, no contempla los cambios normativos establecidos en el nuevo Reglamento de la Ley N° 29151, por lo cual resulta necesaria la emisión de una nueva directiva que la sustituya;

Que, en virtud de lo establecido por el artículo 37 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, mediante el Informe N° 00258-2021/SBN-DNR-SDNC de fecha 17 de diciembre de 2021, que cuenta con la conformidad de la Dirección de Normas y Registro otorgada mediante el Informe N° 00289-2021/SBN-DNR de fecha 17 de diciembre de 2021, la Subdirección de Normas y Capacitación propone y sustenta el proyecto de la Directiva denominada “Disposiciones para la Permuta de Predios Estatales”, la cual se encuentra acorde a los nuevos cambios normativos antes descritos, contemplados por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 y su Reglamento; asimismo, dicha propuesta normativa comprende los aportes realizados por las unidades de organización de la SBN, así como las sugerencias, comentarios y/o aportes remitidos por las entidades públicas interesadas a esta Superintendencia, dentro del plazo previsto por la Resolución N° 0092-2021/SBN, de fecha 27 de octubre del año en curso, la cual dispuso su publicación;

Que, asimismo, se sustenta la necesidad de disponer la derogación de la Directiva N° 008-2016/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la permuta de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad” y sus Anexos, documentos aprobados mediante la Resolución N° 096-2016/SBN, publicada el 17 de diciembre de 2016;

Que, a través del Informe N° 01193-2021/SBN-OPP, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto luego de la evaluación técnica correspondiente, otorga opinión favorable al proyecto de Directiva “Disposiciones para la Permuta de Predios Estatales”, señalando respecto a su contenido que el proyecto de Directiva permitirá contar con un documento que establezca disposiciones para la permuta de predios estatales entre entidades que conforman el del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), personas naturales o jurídicas de derecho privado propietarias de un predio inscrito;

Que, con el Informe N° 00414-2021/SBN-OAJ de fecha 28 de diciembre de 2021, la Oficina de Asesoría Jurídica emite opinión legal favorable sobre el proyecto de Directiva denominada “Disposiciones para la Permuta de Predios Estatales”, expresando que se ajusta al procedimiento de revisión y aprobación para documentos normativos a nivel nacional y en calidad de Ente Rector, previsto en la Directiva N° 002-2017/SBN “Disposiciones para la Emisión de Documentos Normativos en la SBN”, aprobada por la Resolución N° 051-2017/SBN. Asimismo, señala que se cumple la estructura prevista en el literal b) Anexo N° 1 de la precitada Directiva, por lo que recomienda que se prosiga con el trámite para su aprobación;

Que, en virtud de lo expuesto, corresponde aprobar la Directiva “Disposiciones para la Permuta de Predios Estatales”, y derogar la Directiva N° 008-2016/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la permuta de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad” y sus Anexos, aprobados por la Resolución N° 096-2016/SBN;

Con los visados de la Oficina de Asesoría Jurídica, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, la Dirección de Normas y Registro, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, la Subdirección de Normas y Capacitación, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario y la Subdirección de Supervisión; 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 el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; y, en uso de las funciones previstas en los literales b) y r) del artículo 11 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.- Aprobación de la Directiva N° DIR-00010-2021/SBN**

Aprobar la Directiva N° DIR-00010-2021/SBN denominada "Disposiciones para la Permuta de Predios Estatales", así como los Anexos que forman parte integrante de la Directiva.

**Artículo 2.- Derogación**

Derogar la Resolución N° 096-2016/SBN publicada el 17 de diciembre de 2016, que aprueba la Directiva N° 008-2016/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la permuta de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad" y sus Anexos, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

**Artículo 3.- Difusión y publicación**

Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la SBN ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**Visado por:**

**OAJ**

**OPP**

**DNR**

**DGPE**

**SDNC**

**SDAPE**

**SDDI**

**SDS**

**Firmado por:**

**Superintendente Nacional de Bienes Estatales**



**PERÚ**

Ministerio  
de Vivienda, Construcción y  
Saneamiento



TIPO DE DOCUMENTO: **DIRECTIVA**

NOMBRE DEL DOCUMENTO:

**DISPOSICIONES PARA LA PERMUTA DE PREDIOS ESTATALES**

NÚMERO DEL DOCUMENTO:

**DIR-00010-2021/SBN**

NOMBRE DE LA UNIDAD DE ORGANIZACIÓN:

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

San Isidro, 29 de diciembre de 2021

Versión N° 01

**Directiva N° DIR-00010-2021/SBN**  
**“DISPOSICIONES PARA LA PERMUTA DE PREDIOS ESTATALES”**

## **1. OBJETIVO**

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

## **2. FINALIDAD**

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

## **3. BASE LEGAL**

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

## **4. ALCANCE**

La presente Directiva es de alcance a los gobiernos regionales que cuentan con funciones transferidas en el marco del proceso de descentralización, respecto de las funciones previstas en el artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; y, las demás entidades públicas que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales.

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

## **5. DISPOSICIONES GENERALES**

### **5.1 Abreviaturas, definiciones y siglas**

**Directiva N° DIR-00010-2021/SBN**  
**“DISPOSICIONES PARA LA PERMUTA DE PREDIOS ESTATALES”**

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

**5.1.1 Abreviaturas**

- a) **Entidad:** Entidad que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales
- b) **Reglamento:** Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- c) **Particular:** Persona natural o jurídica de derecho privado.
- d) **TUO de la Ley:** Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA
- e) **TUO de la LPAG:** Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

**5.1.2 Definiciones**

- a) **Informe Técnico Legal:** Documento que sustenta la permuta de los predios estatales emitidos por las entidades, que debe contener los hechos y norma legal aplicable, el análisis de la legalidad del acto, beneficio económico y/o social para el Estado de acuerdo con la finalidad asignada.
- b) **Opinión técnica:** Acto mediante el cual la SBN, como ente rector del SNBE, se pronuncia en forma previa sobre los actos de disposición de predios estatales que efectúan las entidades, únicamente en relación al debido procedimiento y el cumplimiento de los requisitos legales del procedimiento.
- c) **Compensación de valores:** Es la forma o mecanismo que determinan las entidades públicas para igualar o equipar la existencia de diferencia de valor comercial de los predios a permutar.

**5.1.3 Siglas**

- a) **DGPE:** Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal.
- b) **SBN:** Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- c) **SDAPE:** Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.
- d) **SDDI:** Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.
- e) **SDRC:** Subdirección de Registro y Catastro.
- f) **SINABIP:** Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.
- g) **SNBE:** Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- h) **SUNARP:** Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

**5.2 Alcances de la permuta**

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

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

### **5.3 Modalidades de la permuta**

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

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

La permuta requiere que el predio de propiedad del particular o, en el caso de bienes futuros, el predio matriz respectivo, se encuentre inscrito en el Registro de Predios de la Oficina Registral correspondiente.

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

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

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

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

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

La permuta puede tener por objeto bienes cuya existencia será a futuro, conforme a lo establecido en el artículo 236 del Reglamento. Se desarrolla con la finalidad de solucionar un problema de aprovechamiento del predio estatal y conforme a los fines institucionales de la entidad que la impulsa.

**Directiva N° DIR-00010-2021/SBN**  
**“DISPOSICIONES PARA LA PERMUTA DE PREDIOS ESTATALES”**

**5.7 Permuta de predios que tuvieron la condición de aportes reglamentarios**

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

**5.8 De la responsabilidad del adquirente del predio recibido en permuta**

En el caso del procedimiento de permuta instruido por una entidad pública con un particular, éste último asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos, no pudiendo bajo ninguna circunstancia exigir a la entidad permutante la devolución del predio permutado, indemnización o compensación alguna.

**5.9 Elaboración de la tasación**

**5.9.1 Valor de los predios materia de permuta y vigencia de la tasación**

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

**5.9.2 Encargo de la tasación**

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

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

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

**5.9.3 Cancelación del servicio de tasación**

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

**Directiva N° DIR-00010-2021/SBN**  
**“DISPOSICIONES PARA LA PERMUTA DE PREDIOS ESTATALES”**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5.13 Transcurso de los plazos**

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

## 6. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA LA PERMUTA DIRECTA

### 6.1 Forma de inicio

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

### 6.2 Presentación de la solicitud

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

1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito.
2. Si el/la solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería.
3. Si el/la solicitante es un gobierno local o gobierno regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional autorizando la solicitud, respectivamente.
4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua (ANA) que defina la faja marginal del cuerpo de agua.
5. Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente:
  - a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, adjuntando también el soporte digital bajo formato CAD o GIS editable.
  - b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado.
  - c) Certificado de búsqueda catastral expedido por SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, en caso de predios no inscritos.

6. La Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el/la solicitante no es una entidad, conforme al Anexo N° 1.
7. Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo de treinta (30) días para dicho efecto.
8. Adicionalmente, el/la solicitante de la permuta debe acreditar el derecho de propiedad del predio ofrecido en permuta, indicando la partida registral donde consta inscrito el bien, así como su valor comercial.
9. En el caso de la permuta entre entidades públicas, debe adjuntarse, además de los requisitos señalados anteriormente, el informe técnico legal respectivo.

### 6.3 Evaluación formal de la solicitud

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

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

### 6.4 Calificación sustantiva de la solicitud

La calificación sustantiva se realiza conforme a las siguientes reglas:

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

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

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

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

## 6.5 Inspección de los predios

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

- a) La SDDI o la unidad de organización de la entidad o del gobierno regional con funciones transferidas, efectúa la inspección de los predios a efectos de verificar su estado físico, existencia de poseedores u ocupantes, edificaciones y demás características físicas relevantes. Asimismo, efectúa el

**Directiva N° DIR-00010-2021/SBN**

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

levantamiento catastral para obtener la exacta ubicación, área y linderos del predio y monumentación de hitos, de corresponder. Esta última actividad se ejecuta sobre predios del Estado o de la entidad que corresponda que no cuentan con inscripción de dominio.

- b) Adicionalmente, se verifica si el/la solicitante de la permuta cumple con la los requisitos, condición o supuestos invocados para la permuta solicitada.
- c) Si como resultado de la inspección al predio ofrecido en permuta se verifica que el/la solicitante de ésta cumple parcialmente con las condiciones o supuestos para la permuta solicitada, se le requiere para que dentro del plazo de siete (7) días, reformule su pedido y reduzca el área solicitada, bajo apercibimiento de declarar la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.
- d) En los casos que en la inspección de los predios materia de permuta se advierte que se encuentran ocupados, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - d.1) El predio estatal de la entidad pública competente se encuentra ocupado por ésta o el/la administrado/a (persona natural o jurídica de derecho privado) y el predio ofrecido en permuta por el/la administrado/a se encuentra ocupado por éste o dicha entidad. En cuyo caso, debe proseguirse con la ejecución de la etapa de tasación comercial prevista en el numeral 6.8 de la presente directiva.
  - d.2) El predio estatal de la entidad pública competente se encuentra ocupado por ésta o un tercero distinto el/la administrado/a (persona natural o jurídica de derecho privado) y el predio ofrecido en permuta se encuentra ocupado por este último o por dicha entidad.

En estos casos, el órgano responsable de la entidad pública competente debe comunicar tal situación a el/la administrado/a, a fin que manifieste su conformidad con la prosecución del procedimiento administrativo de permuta, dentro del plazo máximo de diez (10) días, contados a partir del día siguiente de recibida la comunicación. De no manifestar su conformidad en el plazo establecido, debe emitirse la resolución que declara la improcedencia de la solicitud, la conclusión del procedimiento y el archivo del expediente administrativo.
  - d.3) El predio estatal de la entidad pública competente se encuentra ocupado por la misma entidad, el/la administrado/a o un tercero, y el predio ofrecido en permuta se encuentra ocupado por un tercero distinto el/la administrado/a. En este caso, debe emitirse la resolución que declara la improcedencia de la solicitud, la conclusión del procedimiento y el archivo del expediente administrativo.

**Directiva N° DIR-00010-2021/SBN**  
**“DISPOSICIONES PARA LA PERMUTA DE PREDIOS ESTATALES”**

**6.6 Conformidad de el/la Titular de la entidad**

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

**6.7 Depósito de garantía de respaldo de solicitud**

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

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

**6.8 Tasación**

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

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

pública, a fin que entregue el monto respectivo ante la unidad de organización de tesorería, o la que haga sus veces, o efectúe el depósito en la cuenta bancaria de dicha entidad en el plazo máximo de diez (10) días de recibida la comunicación, caso contrario se declara la inadmisibilidad de la solicitud, la conclusión del procedimiento y el archivo del expediente administrativo.

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

#### 6.9 Notificación de la Tasación

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

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

#### 6.10 Diferencia de valores

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

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

De no existir disponibilidad presupuestaria, se debe comunicar la situación a el/la administrado/a indicándole la posibilidad de poder renunciar a la diferencia de valor, en el plazo máximo de diez (10) días, contados a partir del día siguiente de recibida la comunicación. En caso que el/la administrado/a renuncie a la diferencia del valor, debe proseguirse con el procedimiento de permuta. En su defecto, debe emitirse la resolución que declara la improcedencia de la solicitud, la conclusión del procedimiento y el archivo del expediente administrativo.

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

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

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

**Directiva N° DIR-00010-2021/SBN**

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

- a) Se emite en forma previa a la permuta de predios estatales que efectúan los gobiernos regionales con funciones transferidas respecto de predios del Estado y, las demás entidades respecto de sus predios, con las excepciones establecidas en el inciso 6 del párrafo 10.2 del artículo 10 del Reglamento, en un plazo no mayor de 30 días contados desde la presentación de la solicitud de opinión.
- b) Versa sobre la verificación del cumplimiento del debido procedimiento y de los requisitos que exige el procedimiento de permuta.
- c) Es de exclusiva responsabilidad de la entidad la oportunidad y conveniencia de efectuar la permuta, la sustentación del procedimiento y la veracidad de la documentación remitida al ente rector del SNBE y el informe técnico de tasación del predio.
- d) En caso la opinión técnica sea favorable, la entidad continúa con el procedimiento. Si existen observaciones, la entidad debe subsanarlas en el plazo de quince (15) días, a fin de continuar con el procedimiento.
- e) Si la opinión técnica es desfavorable o no se cumple con la subsanación oportunamente, la entidad puede volver a solicitar al ente rector del SNBE la opinión técnica, con la subsanación que corresponda de ser el caso.

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

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

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

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

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

**6.11.3 Tramitación de la opinión técnica**

- a) Recibida la solicitud, la SDDI procede a verificar la documentación presentada, pudiendo requerir a la entidad, vía oficio o correo electrónico, que presente los documentos complementarios o la

**Directiva N° DIR-00010-2021/SBN**  
**“DISPOSICIONES PARA LA PERMUTA DE PREDIOS ESTATALES”**

aclaración que estime necesaria, dentro del plazo de quince (15) días de recibida la notificación, caso contrario devuelve el expediente. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogar dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que la entidad lo solicite antes de su vencimiento.

- b) La opinión técnica debe ser emitida por la SDDI, en un plazo no mayor de treinta (30) días de recibida la solicitud o efectuada la subsanación de la misma, y es comunicada a la entidad pública, a través de la DGPE.
- c) El vencimiento de la valoración en esta etapa del procedimiento, no impide la emisión de la opinión técnica, la cual debe ser con cargo a que la entidad realice la actualización de la respectiva tasación.

#### **6.12. Informe técnico legal**

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

Dicho informe debe ser elaborado y firmado por el o los responsables a cargo de la sustentación del expediente administrativo correspondiente, y puesto a disposición del profesional a cargo de la unidad de organización responsable de la entidad o del gobierno regional con funciones transferidas, según corresponda, adjuntando el proyecto de resolución que aprueba la permuta.

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

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

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

- a) La resolución se emite en un plazo no mayor de cinco (5) días contado desde la fecha de la elaboración del informe técnico legal y se pronuncia sobre la solicitud y la oposición cuando se presente. Debe contener la descripción de los aspectos relevantes reseñados en las etapas de evaluación formal de la solicitud, inspección técnica, tasación comercial de los predios materia de permuta, calificación sustantiva de la solicitud, conformidad de el/la Titular de la entidad pública competente y la opinión técnica favorable de la SBN, esto último en el caso de los procedimientos de permuta a cargo de las demás entidades del SNBE.

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

- b) Si la solicitud es procedente, se aprueba la permuta de los predios, señalando su ubicación, área, Código Único SINABIP (CUS), partida registral, valor de los predios.
- c) En el caso de la permuta entre entidades públicas, ambas deben emitir la resolución administrativa que aprueba dicho acto.
- d) Cuando se declara improcedente la solicitud o fundada la oposición, según corresponda, se dispone la conclusión del procedimiento y el archivamiento del expediente.
- e) La resolución que aprueba la permuta es notificada de acuerdo al régimen de notificaciones previsto en el artículo 21 del TUO de la LPAG.

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

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

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

El citado contrato es elevado conjuntamente con el expediente administrativo a el/la Titular de la entidad o aquel que tenga facultades conforme a sus normas de organización interna, para su conformidad y suscripción. Asimismo, este último suscribe la escritura pública en virtud de la cual se formaliza el contrato, ante el notario público de la provincia donde se ubican los predios materia de permuta.

- b) En el procedimiento a cargo de la SBN, la SDDI es responsable de la elaboración del contrato respectivo, y la DGPE es responsable de la conformidad y suscripción del mismo, así como, de la suscripción de la escritura pública.
- c) En la escritura pública que se otorgue debe insertarse la resolución, que aprobó la permuta.
- d) En el contrato se incluyen obligaciones adicionales no previstas en la resolución, que faciliten la mejor ejecución de aquél, debiendo contener como mínimo lo siguiente:
  - 1. Los datos de las partes (entidad pública competente y administrado/a)
  - 2. Los datos de identificación de los predios materia de permuta

3. El objeto del contrato, precisando los datos de la resolución que aprueba la permuta.
  4. Los valores de los predios materia de permuta.
  5. La inclusión de la regla aplicable en caso de diferencia de valores de los predios materia de permuta.
  6. La existencia o inexistencia de cargas, gravámenes y/o procesos administrativos o judiciales.
  7. Los gastos notariales y registrales.
  8. El pago de tributos.
  9. Jurisdicción y Competencia.
  10. Otras disposiciones pertinentes.
- e) El contrato puede suscribirse usando formatos aprobados por el ente rector mediante resolución.
- f) Las reglas previstas en el presente numeral también se aplican respecto a el/la administrado/a que tenga la calidad de entidad pública que ofrece un predio en permuta ante otra entidad pública que instruye el citado procedimiento.

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

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

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

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

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

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

- a) Efectuada la suscripción del contrato, en el caso de la SBN, la SDDI procede a realizar la entrega de su predio a el/la administrado/a, y este hace lo propio respecto al predio de su propiedad. Para tal efecto, debe suscribirse las Actas de Entrega – Recepción correspondientes, que contienen la expresa identificación del predio de la entidad que entrega a el/la administrado/a debiendo precisar la ubicación, características generales, estado de conservación, entre otros, salvo que se haya realizado la entrega provisional del predio conforme al artículo 65 del Reglamento.
- b) La SDDI, después de haber suscrito las Actas de Entrega – Recepción a que hace referencia el párrafo precedente, entrega el predio ofrecido en permuta

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

por el/la administrado/a a la SDAPE, para su custodia correspondiente, debiendo constar tal hecho en el acta que se elabore para el efecto.

- c) La entrega del predio puede realizarse en la sede de la entidad a cargo de la permuta, siempre que se cuente con información confiable y actualizada de la situación física del predio, asumiendo el/la beneficiario/a cualquier riesgo sobre este aspecto.

#### **6.17. Liquidación de gastos**

- a) La liquidación de los gastos operativos y administrativos efectuados por el otorgamiento de la permuta se efectúa conforme a las reglas previstas en el artículo 204 del Reglamento.
- b) Los gastos operativos son aquellos gastos que realiza la entidad que están directamente vinculados al procedimiento o al predio materia de permuta, tales como: pago de los tributos municipales y de servicios públicos, seguridad y vigilancia, tasas registrales, honorarios de los profesionales contratados de manera exclusiva para dicho procedimiento, entre otros.
- c) Los gastos administrativos son aquellos gastos indirectos que sirven de soporte al procedimiento de permuta, tales como: viáticos de los profesionales, impresiones de planos y otros documentos, pagos de luz, agua, teléfono y otros de la sede administrativa, entre otros.
- d) El pago por la diferencia de valor entre los predios permutados, que efectúe el particular, constituye ingresos propios de la entidad propietaria.

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

- 6.18.1 La SBN, a través de la SDDI, los gobiernos regionales y las entidades propietarias de los predios estatales deben registrar el acto de permuta en el SINABIP, en el plazo de diez (10) días, contados a partir de que la resolución queda firme o de suscrito el contrato, según corresponda.
- 6.18.2 En caso no se encuentren implementadas las adecuaciones tecnológicas o se presente algún inconveniente de interconexión para realizar el registro de información en el aplicativo SINABIP Web, puede remitirse a la SDRC la documentación correspondiente, para su registro.
- 6.18.3 Culminada esta etapa, se dispone el archivo definitivo del expediente.

### **7. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS SOBRE PERMUTA DE PREDIOS CON BIENES FUTUROS**

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

La permuta puede tener por objeto bienes futuros ofrecidos por particulares en favor del Estado, los cuales pueden estar constituidos, por futuras unidades inmobiliarias que resulten de la ejecución de edificaciones sobre predios de propiedad de los particulares, incluyendo bienes sujetos al régimen de propiedad exclusiva común, que consten en planos, que estén en proceso constructivo o que estén terminados, pero no cuentan con declaratoria de edificación, independización ni reglamento interno, en cuyo caso la permuta queda sujeta a la condición suspensiva de que el bien futuro llegue a existir, sujetándose a la regla establecida en el artículo 1534 del Código Civil.

## **7.2 Presentación de la solicitud**

El/la solicitante de la permuta debe acreditar adicionalmente a los requisitos señalados en el numeral 6.2 de la presente Directiva, en lo que corresponda, el derecho de propiedad del predio ofrecido en permuta, indicando la partida registral donde consta inscrito el predio matriz con cargo al cual se obtendrán los bienes futuros ofrecidos, así como su valor comercial.

El valor comercial debe considerar el valor del terreno, de las edificaciones, obras complementarias e instalaciones que se van a ejecutar en el predio matriz de su propiedad, que conformarán el bien futuro, según corresponda. Dicha información debe constar en documentos tales como planos, memoria descriptiva o anexos que se adjunten y que permitan determinar de manera certera las características del bien futuro.

## **7.3 Emisión de la Resolución que aprueba la permuta**

La Resolución que aprueba la permuta con un bien futuro debe considerar lo siguiente:

- a) Además de lo señalado en el numeral 6.13 de la presente Directiva, debe indicar que la permuta queda sujeta a la condición suspensiva de que el bien futuro llegue a tener existencia, sujetándose a la reglas establecidas en el artículo 1534 del Código Civil.
- b) Establecer el momento en que se determina la existencia del bien futuro, lo que puede producirse desde que se verifique la conformidad de la obra edificada. A partir, de dicho momento el/la permutante quedará obligado/a a entregar el bien a la otra parte, sin perjuicio de cumplir con las demás obligaciones que le correspondan hasta lograr la inscripción de la independización respectiva.
- c) En caso se produzca una diferencia de valores se procede conforme lo previsto en el numeral 6.10 de la presente Directiva.

## **7.4 Del contrato de permuta y elevación a escritura pública**

Adicionalmente, a lo señalado en el numeral 6.14 de la presente Directiva, el contrato de permuta con bien futuro, debe indicar específicamente que el contrato,

## Directiva N° DIR-00010-2021/SBN

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

surtirá efectos una vez que el bien futuro llegue a tener existencia, conforme a lo establecido en la Resolución aprobatoria de la permuta.

En el contrato de permuta de predio estatal con bien futuro se dispone que su inscripción en el Registro de Predios se efectúa de conformidad con lo previsto en el numeral 1 del artículo 2019 del Código Civil.

#### 7.5 Inscripción registral de la permuta

La inscripción registral de la permuta se efectúa conforme lo dispuesto en el numeral 6.15 de la presente Directiva, sin embargo, la declaración jurada de baja del predio entregado a el/la administrado/a ante la municipalidad de la jurisdicción donde se ubica el predio, se efectúa una vez que el contrato de permuta surta efecto.

#### 7.6 Entrega del predio

Efectuada la suscripción del contrato, en el caso de la SBN, la SDDI, procede a efectuar la entrega del predio a el/la administrado/a, dejando constancia en el Acta de Entrega – Recepción de las características del predio, conforme lo señalado en el literal a) del numeral 6.16 de la presente Directiva, así como que la entrega del bien por parte de el/la administrado/a se efectúa una vez que aquél tenga existencia.

Al estar los efectos del contrato de permuta sujeto a condición suspensiva de que el bien futuro tenga existencia, la entrega del predio estatal permutado se efectúa de conformidad al artículo 65 del Reglamento.

#### 7.7 Actualización del SINABIP

El registro del contrato de permuta con bien futuro debe efectuarse por la SBN, a través de la SDDI, los gobiernos regionales y las entidades propietarias de los predios estatales conforme lo previsto en el numeral 6.18 de la presente Directiva, dejándose constancia que se trata de un contrato de permuta sujeto a condición suspensiva.

La condición suspensiva se levantará una vez que se registre el documento que acredita la existencia del bien futuro y su entrega en cumplimiento de la permuta a favor del Estado, representado por la SBN, los gobiernos regionales o la entidad propietaria del predio permutado.

## 8. RESPONSABILIDADES

- 8.1 La DGPE, la SDDI y la SDAPE de la SBN, son responsables de velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva, en lo que les corresponda y de acuerdo a sus competencias.
- 8.2 En los gobiernos regionales con funciones transferidas y entidades propietarias de los predios estatales, son responsables del cumplimiento de las disposiciones

de la presente Directiva, las unidades de organización competentes para los actos de disposición de acuerdo a sus respectivos instrumentos de gestión.

## 9. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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

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

## 10. DISPOSICIONES FINALES

### Primera.- Comunicación a la Procuraduría Pública

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

### Segunda.- Entrega provisional

La entrega provisional del predio estatal procede en caso peligre la seguridad del predio o existan razones debidamente acreditadas, siempre que en uno u otro caso exista la conformidad de el/la Titular de la entidad para la prosecución del procedimiento de permuta y el depósito de garantía que respalde su interés de permutar con la entidad.

### Tercera.- Acciones de saneamiento para la prosecución del procedimiento administrativo de permuta

En caso el predio de dominio privado estatal materia de permuta requiera la ejecución de alguna acción de saneamiento (independización, rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas, o acumulación), cualquiera de dichas acciones se ejecutarán luego de emitida la conformidad de el/la Titular de la entidad.

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

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

### Cuarta.- Oposición en el procedimiento administrativo de permuta

Los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio de dominio privado estatal materia de permuta, pueden formular su oposición ante la unidad de organización de la entidad competente hasta antes de la etapa de

emisión de la resolución que aprueba la permuta, adjuntando los documentos que sustenten tal derecho.

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

**Quinta.- Declaración de alta del predio de propiedad de el/la administrado/a entregado en permuta**

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

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

**Sexta.- Permuta de los predios estatales en los procesos de formalización de la propiedad**

El organismo formalizador, de manera extraordinaria, para efectos de la ejecución de los procedimientos de formalización previstos en la normativa especial respecto a los terrenos de propiedad de particulares ocupados por posesiones informales hasta el 31 de diciembre de 2015 y con una antigüedad no menor de diez (10) años de ocupación, a que se refiere la Ley N° 28687, modificada por la Ley N° 31056 y el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y sus modificatorias, podrá solicitar a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, la permuta de predios de dominio privado estatal, pudiendo aplicar las disposiciones de la presente directiva, en lo que corresponda.

**Sétima.- Predios excluidos**

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

**Octava.- Aplicación supletoria de las reglas de la compra venta por subasta pública**

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

**Novena.- Aplicación supletoria de la Directiva**

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

**Directiva N° DIR-00010-2021/SBN**  
**“DISPOSICIONES PARA LA PERMUTA DE PREDIOS ESTATALES”**

**Décima.- Suscripción de Informes Técnico Legales**

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

**11. ANEXOS**

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

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

**Directiva N° DIR-00010-2021/SBN**  
**“DISPOSICIONES PARA LA PERMUTA DE PREDIOS ESTATALES”**

**ANEXO N° 1**

**FORMATO DE DECLARACIÓN JURADA DE NO TENER IMPEDIMENTO PARA  
ADQUIRIR DERECHOS REALES DEL ESTADO**

*(Ciudad), (fecha) de (mes) de (año)*

Señores

**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

Presente.-

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

*Marcar con un aspa la opción que corresponda:*

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

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

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

Atentamente,

.....

FIRMA

D.N.I. N° .....

Directiva N° DIR-00010-2021/SBN

“DISPOSICIONES PARA LA PERMUTA DE PREDIOS ESTATALES”

ANEXO N° 2

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

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

<b>DATOS GENERALES</b>		<b>REGLAMENTO DE TASACIONES</b>	
FECHA DE PERICIA	00/00/20__	TITULO	I y II
TIPO DE CAMBIO	0.00	CAPITULOS	I, II, III, IV, y V
TIPO DE TERRENO	URBANO	ARTICULO 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		
AREA (M2)	0.00		
ZONIFICACION	-		
REFERENCIA IMPORTANTE			

1. VALOR DEL TERRENO

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

MUESTREO EFECTUADO A TERRENOS URBANOS	N°	AREA m2	ZONIF.	VALOR	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										VUP HOMOLOGADO: \$/(m²)	OBS.		
					F. Zonificación	Utilización	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	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	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	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	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	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)

AREA DEL TERRENO (A) = 0.00 m2      FRENTE (S) = 0.00 m      VUT (\$/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)=	AREA DE TERRENO (A)	x	VUT (\$/m2)
-	0.00	x	0.00
VALOR DE TERRENO (VT)=	0.00		

Segundo caso:

VALOR DE TERRENO 1 (VT1)=	3 x FRENTE (S)²	x	VUT (\$/m2)		
VALOR DE TERRENO 1 (VT1)=	0.00	x	0.00		
VALOR DE TERRENO 2 (VT2)=	AREA DEL TERRENO (A) - 3 x FRENTE (S)²	x	VUT (\$/m2)	x	50%
VALOR DE TERRENO 2 (VT2)=	0.00	x	0.00	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

DESCRIPCION	UNID.	METRADO	VSN	DEPRECIACION	V.O.C	OBSEVACIONES
<b>EDIFICACIÓN</b>						
1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>						
porton metalico	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>	
TOTAL					0.00	

3.00 VALOR TOTAL DEL PREDIO

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

<b>4. PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO</b>		FECHA	00/00/00
DESAPROBADO	APROBADO	EXP. N°	__-20__/SBN SDDI
	X	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

**Directiva N° DIR-00010-2021/SBN**

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

**ANEXO N° 3**

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

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

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

**1. VALOR DEL TERRENO**

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

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

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

**Caso 1**

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

**Caso 2**

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

		CLASIFICACION	FACTOR	F. APLICADO POR EL PERITO
VR	Valor Unitario de Terreno de Primera Categoría / Terreno de Mercado	-	0.00	0.00
d	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

**2.00 VALOR TOTAL DEL PREDIO**

<b>VALOR TOTAL DEL PREDIO</b>	<b>=</b>	<b>AREA (A) x VALOR UNITARIO DE TERRENO (VBTE o VBTER)</b>
V.T.P. (\$/)	=	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
	<b>X</b>	EXP. N°	__-20__/SBNSSDI
LA PERICIA CUMPLE CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES. ASIMISMO, .....			

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

**Directiva N° DIR-00010-2021/SBN**

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

**ANEXO N° 4**

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

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

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

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

MUESTREO EFECTUADO A TERRENOS URBANOS	Nº	AREA m2	Factores de Homologacion		VALOR US/m²	DIST. AL PREDIO DEL ESTADO (km)	ZONIF	OBSERVACION
			Zonificación	Área				
	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**

**JUSTIFICACION**  
**0.00**

**1.2 FORMULA PARA DETERMINAR LA VALUACION**

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

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

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

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

**1.4 CALCULO DEL VALOR TOTAL**

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

**2.00 VALOR COMERCIAL TOTAL DEL PREDIO**

<b>VC =</b>	<b>\$0.00</b>
<b>VC =</b>	<b>S/0.00</b>

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

**3.00 PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO**

DESAPROBADO	APROBADO	FECHA	00/00/20....
	<b>X</b>	EXP. N°	-20__ /SBN SDDI
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./GEOGRÁFO .....		

**Directiva N° DIR-00010-2021/SBN**  
**“DISPOSICIONES PARA LA PERMUTA DE PREDIOS ESTATALES”**

**ANEXO N° 5**

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

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

**ANÁLISIS ECONÓMICO**

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

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

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

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

<b>RESULTADO DE ANÁLISIS ECONÓMICO (POSITIVO / NEGATIVO)</b>	
<b>OBSERVACIONES</b>	

**ANÁLISIS SOCIAL**

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

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

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

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

Atentamente,

V° SDDI

Especialista de SDDI

Especialista de SDDI