

Compraventa directa de predios estatales

Lima, martes 11 de enero de 2022

Alerta Legal de Minería y Desarrollo Sostenible

Mediante Resolución N° 0002-2022/SBN, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 7 de enero de 2022, se aprobó la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”.

¿Cuál es la finalidad de la norma?

La resolución bajo comentario tiene como finalidad aprobar la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”.

Asimismo, se derogó 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 mediante Resolución N° 064-2014/SBN.

¿A quiénes afecta?

La presente norma afecta a los administrados interesados en el procedimiento de compraventa directa de predios estatales.

¿De qué manera los afecta?

La directiva establece las siguientes disposiciones importantes:

- Disposiciones generales:
 - Definición y alcances de la compraventa directa.
 - Modalidades de celebración de la compraventa.
 - Reconducción de solicitud de compraventa directa a subasta pública.
 - Causales para la compraventa directa.
 - Reglas para la evaluación de las causales de posesión.
 - Inscripción previa del predio estatal en el Registro de Predios.
 - Entidad competente para el trámite y aprobación de la compraventa directa.
 - Unidad de organización competente para el trámite y aprobación de la compraventa directa.
 - Libre disponibilidad de un predio estatal.
 - Hechos que no limitan la aprobación de la compraventa directa.
 - Potestad de la entidad pública para denegar la venta directa.
 - Desafectación de los predios estatales de dominio público.
 - Encargo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)

- Compraventa de cuotas ideales.
- Exclusión de predios municipales de la presente Directiva.
- Transcurso de los plazos.
- Disposiciones específicas:
 - Presentación de la solicitud y requisitos generales.
 - Requisitos para la acreditación de las causales.
 - Etapas del procedimiento.
 - Evaluación formal de la solicitud.
 - Inspección del predio.
 - Verificación de la libre disponibilidad del predio.
 - Calificación sustantiva de la solicitud.
 - Conformidad del titular de la entidad.
 - Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud.
 - Entrega provisional.
 - Saneamiento.
 - Tasación:
 - a. Cálculo del valor.
 - b. Encargo de la tasación.
 - c. Vigencia de la tasación y su actualización.
 - d. Cancelación del servicio de la tasación.
 - e. Trámite del servicio de tasación.
 - f. Notificación de la tasación.
 - Publicidad del procedimiento.
 - Notificación a la Municipalidad Distrital cuando el uso no es compatible con la zonificación.
 - Oposición.
 - Mejora del precio:
 - a. Causales en las que opera la mejora del precio.
 - b. Traslado de la mejora del precio.
 - Informe Técnico Legal.

- Opinión técnica del Ente Rector.
- Resolución.
- Plazo y formas de pago del precio y otorgamiento del contrato:
 - a. Pago íntegro del precio.
 - b. Pago mediante financiamiento.
 - c. Pago en armadas.
 - d. Hipoteca legal.
- Incumplimiento del pago de la contraprestación.
- Medidas para garantizar la continuación del procedimiento.
- Contrato.
- Entrega del predio.
- Baja del predio ante la municipalidad.
- Liquidación y distribución de ingresos.
- Actualización del Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (Sinabip) y archivo del expediente.
- Responsabilidades.
- Disposición Transitoria.
- Disposiciones Complementarias Finales

¿Cuándo entra en vigencia?

La resolución bajo comentario entró en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano.

La presente alerta no debe ser considerada como una opinión legal respecto a alguna consulta específica.

Para mayor información sobre el contenido de la presente alerta, puede contactarse directamente con Daniel Palomino (dpalomino@munizlaw.com) o Tony Bustamante (tbustamante@munizlaw.com).