

# Actos de Gestión sobre Bienes Muebles e Inmuebles de Propiedad Estatal (80 horas)

Sesión X  
Tema  
Permuta y Superficie

Fiorella Alvarado Marroquín

## PERMUTA PREDIAL



## CONTENIDO - PERMUTA

1. Marco teórico
2. Características del procedimiento
3. Legislación aplicable
4. Procedimiento
5. Casos especiales
6. Caso práctico
7. Conclusiones y reflexiones

## MARCO TEÓRICO

### Conceptos

“como aquel por el cual las partes, denominadas permutantes, se obligan mutuamente a transferirse la propiedad de bienes, sean estos muebles o inmuebles.

(Castillo Freyre)

“la función que desempeña hoy la permuta es la de dos ventas fundidas en un solo acto, con superación del precio en dinero (...) o, si se quiere, la venta en la que hay dos vendedores y el precio consiste para cada uno, no en dinero, sino en la otra cosa que recibe a cambio de la que da”.

(Manuel Albaladejo)



## CARACTERÍSTICAS DEL PROCEDIMIENTO

- Es un acto de disposición.
- Es a pedido de parte.
- No obliga a la Organismo competente a declarar fundado el pedido de permuta
- Debe satisfacer un beneficio económico o social para el Estado
- Debe promover el mejor aprovechamiento de los predios del Estado
- Su valorización debe ser a valor comercial
- Debe ser un predio de libre disponibilidad
- Registrable en el Registro de Predios (no constitutivo)

## LEGISLACIÓN APLICABLE

- ✓ Texto Único Ordenado de la Ley 29151: “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”
- ✓ Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA
- ✓ Resolución de Superintendencia N° 096-2016-SBN, aprueba la Directiva N° 008-2016: “Procedimiento para la aprobación de la permuta de predios del dominio privado del Estado de libre disponibilidad”
- ✓ Código Civil (aplicación supletoria) *Por la permuta los permutantes se obligan a transferirse recíprocamente la propiedad de bienes. (Artículo 1602 CC). La permuta se rige por las disposiciones sobre compraventa, en lo que le sean aplicables. (Artículo 1603).*

## PROCEDIMIENTO DE PERMUTA

<b>PROPIETARIO</b>	<b>INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO Y APROBACIÓN DE LA PERMUTA</b>
<b>ESTADO (sin transferencia de funciones a Gobierno Regional)</b>	<b>SBN</b>
<b>ESTADO (con transferencia de funciones a Gobierno Regional)</b>	<b>GOBIERNO REGIONAL (previa Opinión Técnica de la SBN)</b>
<b>GOBIERNO REGIONAL</b>	<b>GOBIERNO REGIONAL</b>
<b>ENTIDAD PÚBLICA</b>	<b>ENTIDAD PÚBLICA (previa Opinión Técnica de la SBN)</b>

## PROCEDIMIENTO DE PERMUTA

### Órgano competente en la SBN:

✓ Subdirección de Desarrollo Inmobiliario - SDDI  
(encargada de los actos de disposición de los bienes del Estado)

### Sujetos:

- ✓ Cualquier persona natural o jurídica
- ✓ Entidades Públicas conformantes del SNBE

### Objeto:

✓ Los bienes de dominio privado del Estado y excepcionalmente los aportes reglamentarios, previa desafectación.



# PROCEDIMIENTO DE PERMUTA

## Etapas

Presentación de la solicitud (6.2 Directiva)

Calificación formal de la solicitud (6.3 Directiva)

Inspección técnica (6.4 Directiva)

Valorización comercial (6.5 Directiva)

Calificación sustantiva de la solicitud (6.6 Directiva)

Conformidad del procedimiento (6.7 Directiva)

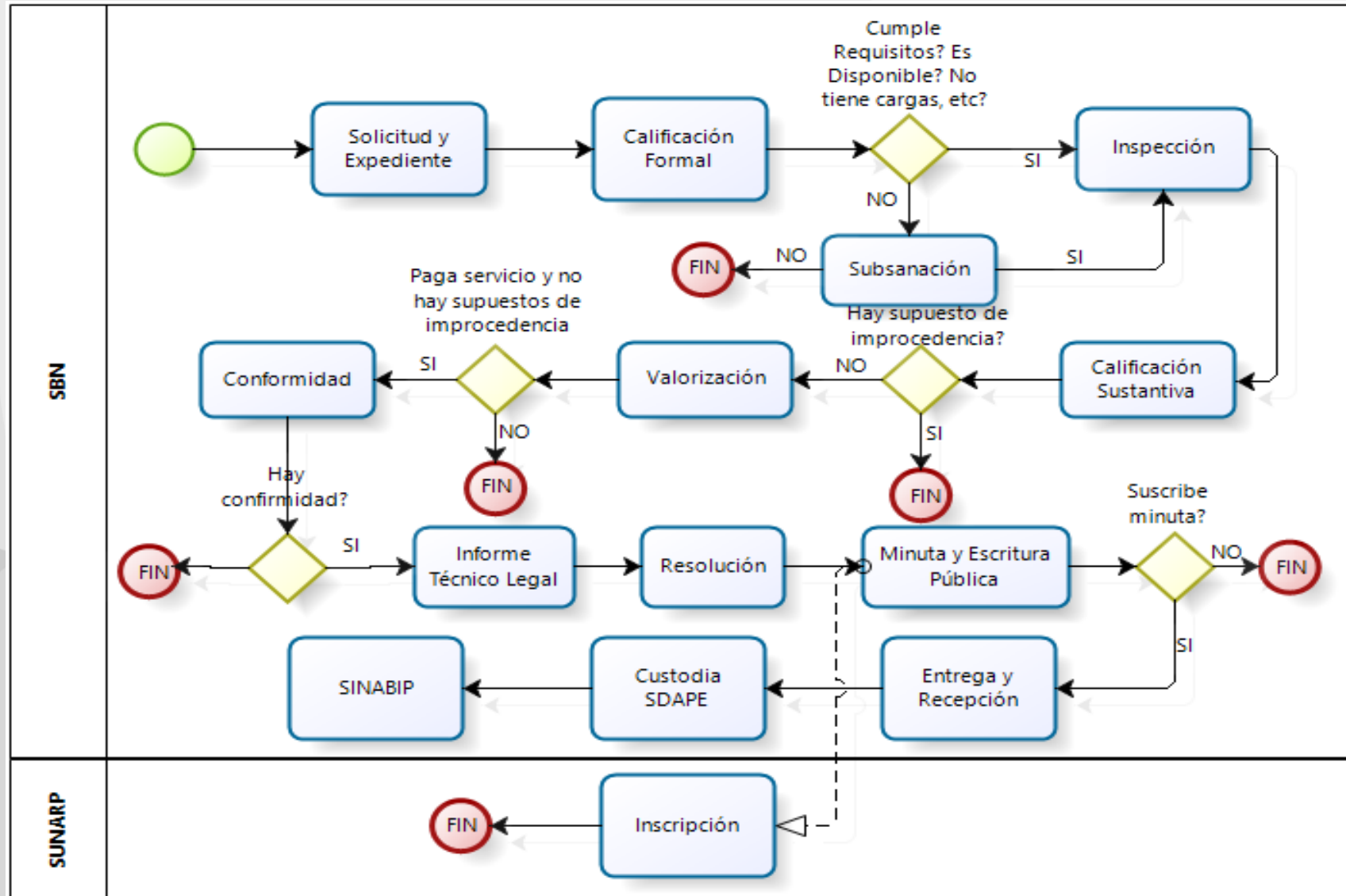
Informe técnico legal (6.8 Directiva)

Emisión de la resolución (6.10 Directiva)

Minuta y escritura pública (6.11 Directiva)

Actualización del SINABIP (6.13 Directiva)

# PROCEDIMIENTO DE FLUJOGRAMA



## PROCEDIMIENTO DE PERMUTA

### Opinión Técnica de la SBN

- ✓ GORES con funciones transferidas **respecto de predios de propiedad del Estado**, y entidades del SNBE respecto de predios de su propiedad:

Deben solicitar Opinión Técnica a la SBN.

- ✓ GORES **respecto de predios de su propiedad**:

NO requieren Opinión Técnica de la SBN.

## CASOS ESPECIALES – POSESIONES INFORMALES

Las Municipalidades Provinciales o COFOPRI cuando actúe por delegación podrán solicitar de manera extraordinaria, a la SBN, la permuta de terrenos del dominio privado del Estado con terrenos de propiedad de particulares ocupados por posesiones informales ocupados hasta el 31 de diciembre de 2004 y con una antigüedad no menor de 10 años de ocupación.

Base Legal: Artículo 97° y siguientes del DS N°007-2007-VIVIENDA

## CASOS ESPECIALES – POSESIONES INFORMALES

Los bienes materia de permuta serán identificados y determinados por la SBN, los cuales deberán ser necesariamente de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad y bajo su administración. Asimismo, podrá ser materia de permuta los terrenos que se encuentren bajo la administración de otras entidades públicas, sean urbanos o rurales, previa desafectación y/o transferencia a dicha Superintendencia.

Base Legal: Artículo 97° y siguientes del DS N°007-2007-VIVIENDA

## CASOS ESPECIALES – DEFENSA

### **Aprueban el Reglamento de Administración de la Propiedad Inmobiliaria del Sector Defensa**

Artículo 22.- La permuta de bienes inmuebles entre los Institutos Armados y/o Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas y otro Sector del Estado se aprueba por Resolución Suprema, refrendada por el Ministro de Defensa y del referido Sector.

Base Legal: Decreto Supremo N° 032-DE-SG

## CASOS ESPECIALES – DEFENSA

Artículo 23.- La permuta de bienes inmuebles de un Instituto Armado o del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas con bienes inmuebles de particulares se aprueba por Resolución Suprema, refrendada por el Ministro de Defensa.

Artículo 24.- En las permutas a que se refieren los Artículos 22 y 23 se tomará como base la tasación practicada por el Cuerpo Técnico de Tasaciones (CONATA) sobre ambos bienes.

Base Legal: Decreto Supremo N° 032-DE-SG

## CASOS ESPECIALES – RIESGO NO MITIGABLE

### **Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29869, Ley de Reasentamiento Poblacional para las Zonas de Muy Alto Riesgo no Mitigable**

Artículo 25.- Del saneamiento y titulación de predios de propiedad de terceros.

Si el predio parcial o totalmente es de propiedad de terceros, corresponde evaluar al organismo executor la conveniencia de una permuta o de considerar el trato directo con el propietario...

Base Legal: Decreto Supremo N° 115-2013-PCM



## CASOS ESPECIALES – RIESGO NO MITIGABLE

...El valor comercial de dicho terreno será determinado por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, en cuyo caso podrá solicitar a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN o Gobierno Regional la transferencia de un predio ubicado en el mismo ámbito distrital o en otros departamentos del país, o si corresponde iniciar un proceso de expropiación. De ser el caso, dichas instituciones deberán adecuar su ROF institucional en el marco de sus competencias o funciones asignadas por el presente Reglamento.

Base Legal: Decreto Supremo N° 115-2013-PCM

## CASO PRÁCTICO

### CASO 1

¿Procede la inscripción de la transferencia por permuta cuando una de las prestaciones versa **sobre bienes que no se encuentran inscritos en el Registro?**

### CASO 2

Procede la permuta para caso de posesiones informales a cargo de COFOPRI?

## PREGUNTAS

- a) **¿Los Gobiernos Regionales con transferencia de funciones pueden aprobar permutas de los predios de propiedad del Estado?**
- b) **La permuta predial ¿Es un procedimiento de oficio o a pedido de parte?**
- c) **¿Se pueden aprobar una permuta sobre predios que no se encuentren inscritos en Registros Públicos?**
- d) **¿Qué obtiene el Estado cuando aprueba la permuta predial?**

## CONCLUSIONES Y REFLEXIONES

1. Es un procedimiento administrativo a través del cual se transfiere la propiedad de inmuebles.
2. Contiene etapas sencillas pero de compleja ejecución.
3. Es un instrumento útil para la solución de intereses sociales.
4. Desde una visión privada puede ser muy rentable para los intereses del Estado.

# SUPERFICE



## CONTENIDO - SUPERFICIE

1. Marco teórico
2. Marco Normativo
3. Procedimiento
4. Supervisión
5. Caso práctico
6. Conclusiones y reflexiones

## BREVE MARCO TEÓRICO

### Derechos reales (principales)

- **Propiedad**
- **Superficie**
- **Usufructo**
- **Uso habitación**
- **Servidumbre**

y



## MARCO TEÓRICO

“Puede constituirse el derecho de superficie por el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo. Este derecho no puede durar más de noventa y nueve años. A su vencimiento, el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto distinto”.

Artículo 1030° del Código Civil



## MARCO NORMATIVO

- ✓ Texto Único Ordenado de la Ley 29151: “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”
- ✓ Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA
- ✓ Directiva N° 007-2004/SBN: “Procedimiento para la constitución de derecho de superficie en predios de dominio privado del Estado”
- ✓ Código Civil: Artículo 1030 “Puede constituirse el derecho de superficie por el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo. Este derecho no puede durar más de noventa y nueve años. A su vencimiento, el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto distinto”.

## PROCEDIMIENTO - COMPETENCIA

<b>PROPIETARIO</b>	<b>INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO Y APROBACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DIRECTA DE SUPERFICIE</b>
<b>ESTADO (sin transferencia de funciones a Gobierno Regional)</b>	<b>SBN</b>
<b>ESTADO (con transferencia de funciones a Gobierno Regional)</b>	<b>GOBIERNO REGIONAL (previa Opinión Técnica de la SBN)</b>
<b>GOBIERNO REGIONAL</b>	<b>GOBIERNO REGIONAL</b>
<b>ENTIDAD PÚBLICA</b>	<b>ENTIDAD PÚBLICA (previa Opinión Técnica de la SBN)</b>

## PROCEDIMIENTO - SUPUESTOS

Constitución de superficie  
A FAVOR DE  
PARTICULARES

Convocatoria  
Pública

Directa

Causales:

- a) Posesión mayor a 2 años.
- b) Proyectos de inversión orientados a un aprovechamiento económico y social del bien, debidamente aprobados por la entidad competente.

Constitución de superficie  
A FAVOR DE ENTIDADES  
DEL SISTEMA  
(solamente es de manera  
directa)

Única causal:

Programas o proyectos de inversión vinculados a las respectivas competencias de la entidad solicitante.

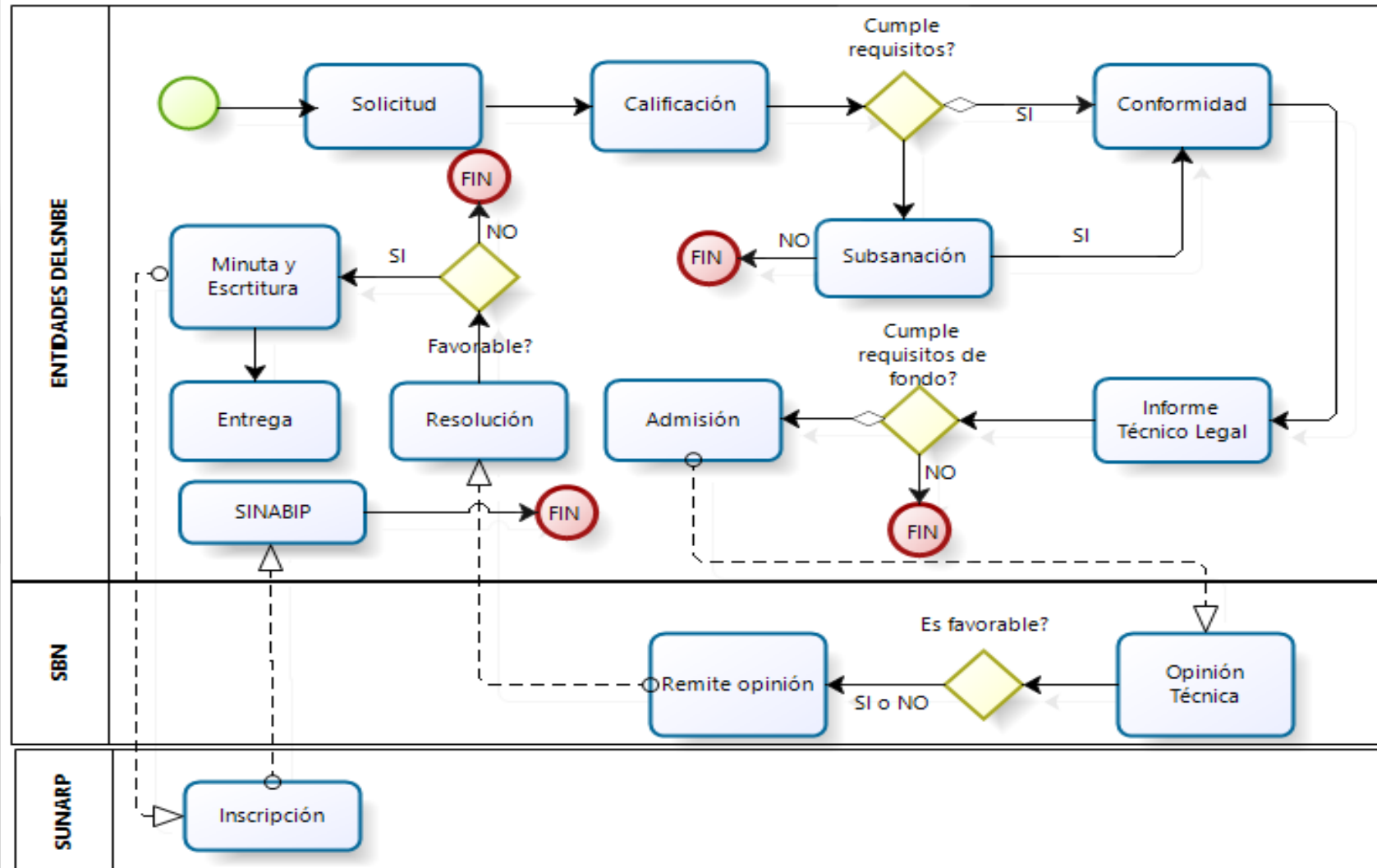
## PROCEDIMIENTO - IMPROCEDENCIA

### Causales de improcedencia:

- Predio de dominio público  
(artículo 73 de la Constitución)
- Predio no inscrito en RRPP  
(artículo 48 del Reglamento)
- Predio no es de libre disponibilidad.

Resolución que declara  
**IMPROCEDENTE** la  
solicitud

# PROCEDIMIENTO - FLUJOGRAMA



## PROCEDIMIENTO – OPINIÓN TÉCNICA

### Opinión técnica

- ✓ GORES con funciones transferidas **respecto de predios de propiedad del Estado**, y entidades del SNBE respecto de predios de su propiedad:  
Deben solicitar Opinión Técnica a la SBN.
- ✓ GORES **respecto de predios de su propiedad**:  
NO requieren Opinión Técnica de la SBN.

## PROCEDIMIENTO – DESTINO DEL PAGO

Los ingresos obtenidos producto de la constitución del derecho de superficie, previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, se distribuye de la siguiente manera:

**a) Cuando el predio es de propiedad de la entidad:**

97% para la entidad propietaria, y  
3% para la SBN.

## PROCEDIMIENTO – DESTINO DEL PAGO

**b) Cuando el predio es de propiedad del Estado administrado por el Gobierno Regional:**

50% para el Gobierno Regional

47% para el Tesoro Público

3% para la SBN

**c) Cuando el predio es de propiedad del Estado administrado por la SBN:**

50% para la SBN

50% para el Tesoro Público



## SUPERVISIÓN

Supuestos de extinción

- a) Transcurso del plazo pactado
- b) Renuncia del superficiario
- c) Incumplimiento de la finalidad en el plazo pactado, sea total o parcial
- d) Resolución del contrato respectivo por cualquier causal
- e) La destrucción del proyecto siempre que el superficiario manifieste incapacidad o falta de voluntad para sustituir la obra destruida.

# SUPERVISIÓN

## Supuestos de extinción

Para el caso de los literales c), d) y e), la entidad titular del terreno o el Gobierno Regional podrán resolver de pleno derecho y unilateralmente el contrato sin necesidad de declaración judicial previa. Asimismo, en cualquier caso de extinción, el superficiario está obligado a restituir el bien sin derecho a reembolso alguno por cualquier concepto.

# SUPERVISIÓN

## Supuestos de suspensión

- a) Caso fortuito o fuerza mayor que impidan la ejecución del proyecto.
  
- b) La destrucción parcial del proyecto por causa no imputable al superficiario, de modo que resulte imposible su utilización por período determinado en los términos señalados en el Contrato.

## CONCLUSIONES Y REFLEXIONES

1. Es un procedimiento administrativo de oficio o a instancia de parte y sujeto a supervisión
2. Se transfiere el derecho de edificar en el subsuelo o el sobresuelo
3. Es transferible a favor de terceros dentro del plazo estipulado en el contrato primigenio
4. El Estado podría hacerse propietario de la edificación existente una vez concluida la superficie.

## PREGUNTAS

¿El derecho de superficie es un procedimiento de oficio o a pedido de parte?

¿Los Gobiernos Regionales con transferencia de funciones pueden aprobar el derecho de superficie?

¿La tasación del predio se realiza a valor comercial o a valor arancelario?