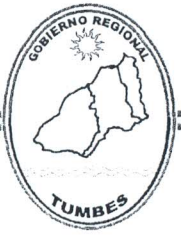


Copia fiel del Original



**GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES**  
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO, PRESUPUESTO Y  
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL  
"SUBGERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL"

"Año de la Promoción de la Industria Responsable del Compromiso Climático"

**DIRECTIVA N° 001-2014/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT**

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACION EN VENTA DIRECTA POR CAUSAL, DE  
PREDIOS DE LIBRE DISPONIBILIDAD DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO REGIONAL  
TUMBES

**1) ASPECTOS GENERALES**

**1.1 Finalidad.**

Realizar el Saneamiento Físico-Legal de los bienes inmuebles de propiedad del Gobierno Regional de Tumbes y optimizar los procedimientos de venta directa por causal legalmente establecida, de predios de dominio privado de libre disponibilidad.

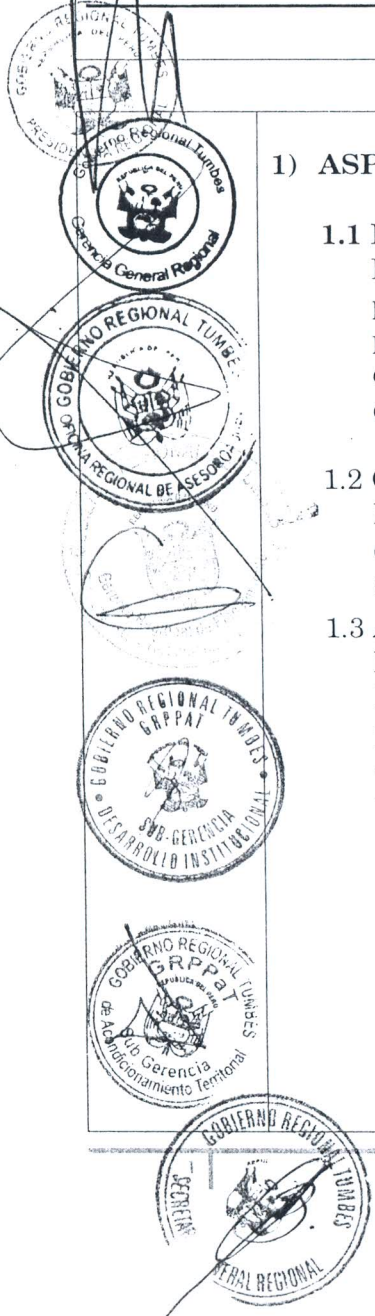
**1.2 Objetivo.**

Establecer los procedimientos para la sustentación y aprobación de manera excepcional de la venta directa por causal de acorde a la normatividad y realidad regional.

**1.3 Alcances.**

La presente Directiva tiene alcance a nivel regional y comprende los predios del dominio privado de libre disponibilidad, de propiedad del Gobierno Regional Tumbes que asumió las competencias de SBN, de conformidad con la quinta disposición transitoria de la Ley de Bases de Descentralización Ley N° 27783, acta de entrega y recepción de funciones sectoriales y recursos asociados, de fecha 26.05.2006 y Resolución Ministerial N° 656-2006-EF/10 de fecha 30.11.2006

No están comprendidos en esta Directiva los predios estatales que son materia de procesos de formalización, privatización o concesión en cumplimiento de disposiciones especiales y demás entidades públicas que cuenten con un régimen legal especial Para ventas de sus predios.



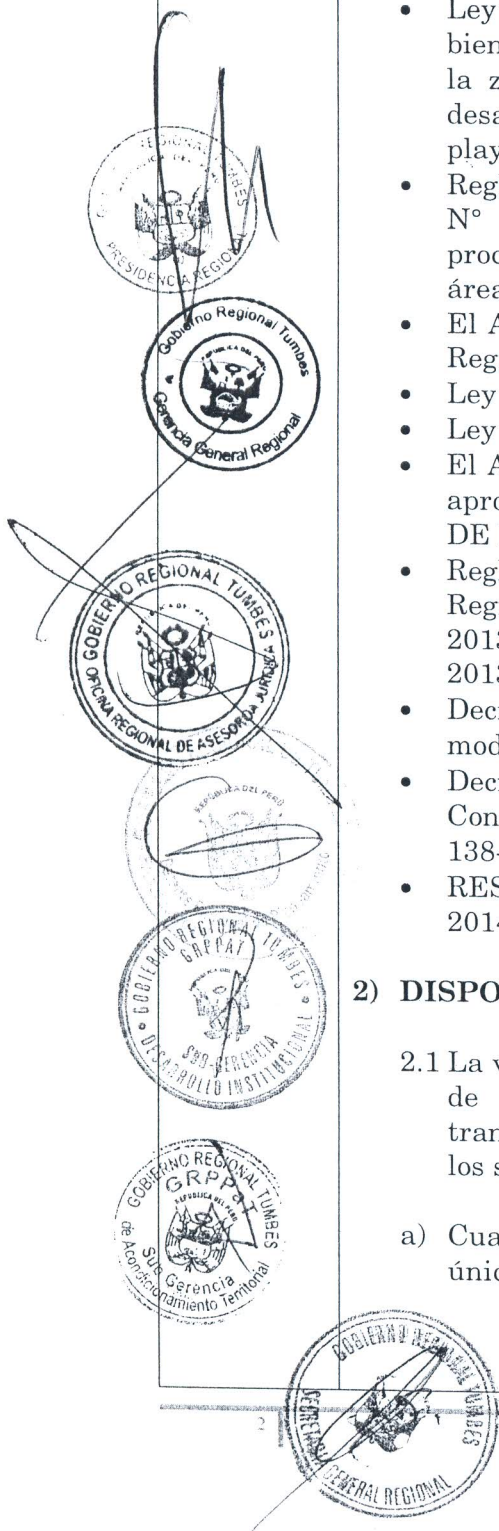
**1.4 Base Legal.**

- Ley General del Sistema de Bienes Estatales–Ley N° 29151.
- Reglamento de la Ley N° 29151. D.S. N° 007-2008-VIVIENDA
- Ley N° 29618 – Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptible los bienes inmuebles de dominio privado estatal.
- Ley N° 26856 – Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen la zona de dominio restringido – que regula la posibilidad de desafectar áreas ubicadas en zonas de dominio restringido de las playas del litoral de la Republica.
- Reglamento de la Ley N° 26856 aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF, que regula entre otros aspectos, el procedimiento de desafectación y adjudicación en propiedad de áreas ubicadas en la zona de dominio restringido.
- El Artículo 62° de la Ley N° 27867 – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.
- Ley de Bases de la Descentralización N° 27783.
- Ley N° 27444 Ley del procedimiento administrativo general
- El Artículo I.01 del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú aprobado por Resolución Ministerial N° 126-vivienda de fecha 07 DE MAYO DE 2007.
- Reglamento de Organización y Funciones – ROF del Gobierno Regional de Tumbes, aprobado con Ordenanza Regional N° 004-2013, de fecha 14 de mayo del 2013 y publicado el 14 de agosto del 2013
- Decreto Legislativo N° 1017-Ley de contrataciones del estado, modificado por ley N° 29873
- Decreto Supremo N° 184-2008-EF- Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, modificado por Decreto Supremo N° 138-2012-EF
- RESOLUCION EJECUTIVA REGIONAL N° 00000052-2014/GOB.REG.TUMBES-P

**2) DISPOSICIONES GENERALES**

2.1 La venta directa por causal de predios de dominio privado a favor de particulares constituye trámite administrativo de transferencia de propiedad de carácter excepcional y procede en los siguientes casos:

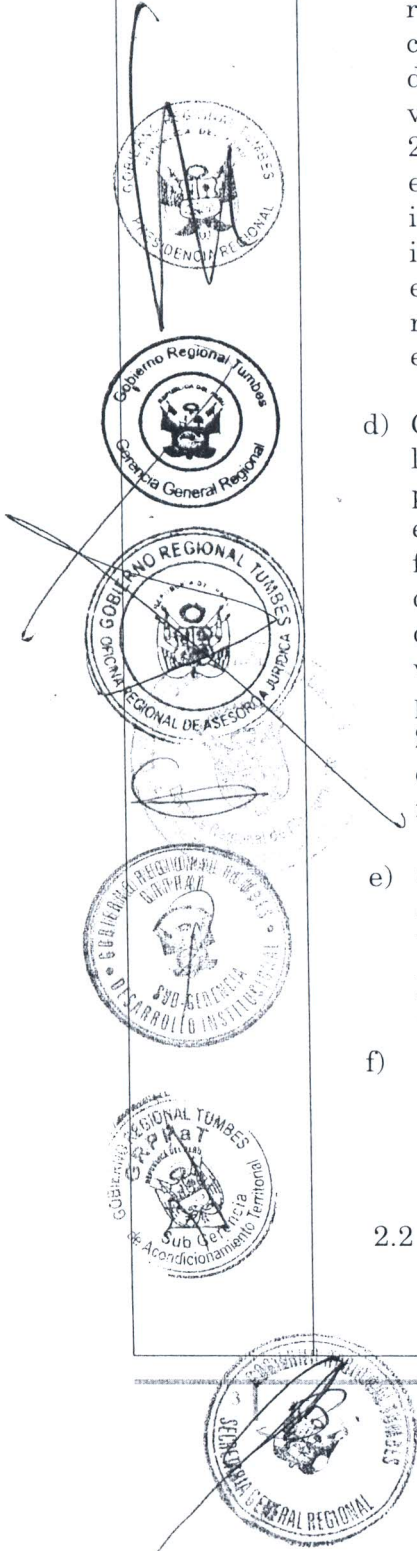
- a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.



Copia fiel del Original

- b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.
- c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los Bienes inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compra venta regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- e) Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías Vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
- f) Otros supuestos regulados por leyes especiales.  
El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva."

2.2 La venta directa se inicia a solicitud del administrado ante el Gobierno Regional Tumbes, con atención a la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial



2.3 Las Tasaciones a Valor Comercial de los Bienes Inmuebles de Propiedad del Gobierno Regional Tumbes, estará encargado a un perito tasador acreditado”, el cual es un profesional habilitado en su respectivo colegio profesional con registro de perito vigente ante alguna entidad especializada en valuaciones con antigüedad mayor de dos (02) años.

2.4 La venta de predios que se encuentren ubicados en el ámbito regional, se realiza una vez realizada la inscripción registral a favor del Gobierno Regional Tumbes. La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales “no limita su libre disposición”, siempre que dichos circunstancias se hagan de conocimiento del administrado, al consentirse el acto de parte del administrado, deberá constar en la Resolución que aprueba dicho acto y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad. En los casos del párrafo precedente el adquiriente del bien, asume todo riesgo en general, no pudiendo exigir al vendedor la devolución del precio, indemnización o compensación.

3) DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DEL PROCEDIMIENTO.

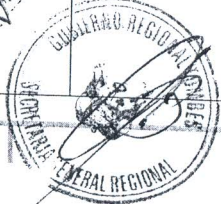
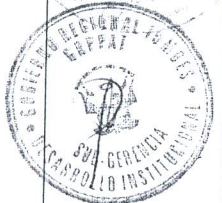
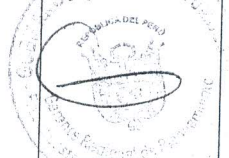
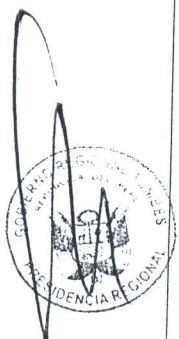
3.1 Presentación de la Solicitud.

a.- De la Solicitud:

- Estará dirigida al Presidente Regional, con atención al Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional Tumbes, de acuerdo al artículo 113° de la Ley N° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General , exponiendo de manera clara, el motivo por el cual solicita la adjudicación del bien inmueble y además el sustento de la causal de adjudicación del predio a la cual se acoge; Incluir teléfono fijo, celular y correo electrónico.

b.- Del Solicitante: Documentos Adjuntos a la Solicitud

- Copia de Documento Nacional de Identidad del solicitante y/o el representante legal (Carta poder con firmas legalizadas) o carnet de extranjería de ser el caso.
- De ser Persona jurídica, anexar copia de la partida registral de constitución de la empresa y certificado de vigencia de poder del representante legal así como su Documento Nacional de Identidad.
- Declaración jurada del solicitante que es responsable de la documentación (técnico/legal) que anexa al expediente; así mismo, que el predio materia de adjudicación no se encuentra en proceso judicial.



**c.- Del Profesional: Arquitecto - Ingeniero**

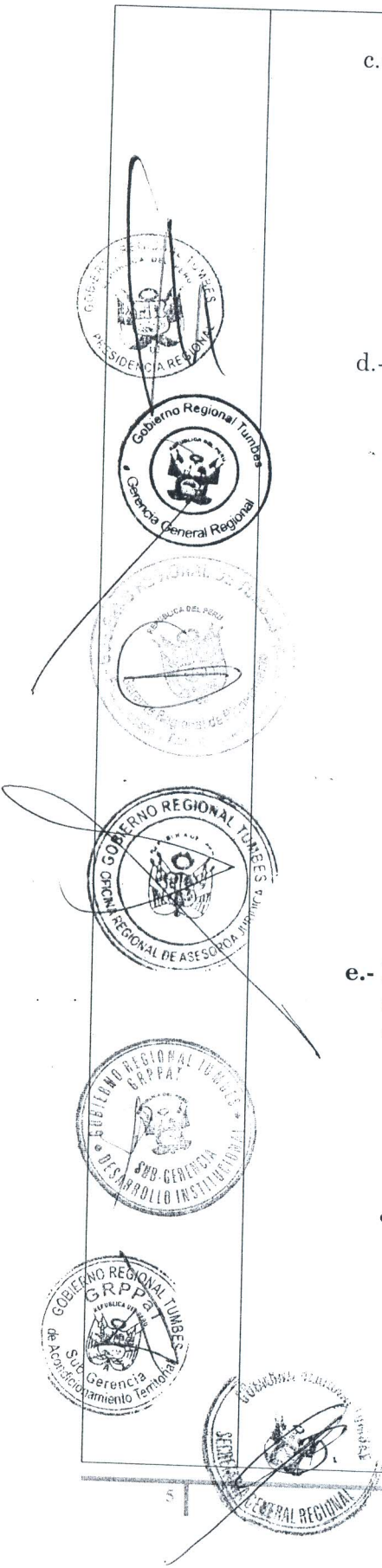
- Ser verificador de los Registros Públicos
- Certificado de Habilidad Vigente (original).
- Copia del DNI
- Declaración jurada, que es responsable de todo documento técnico, así como del cumplimiento y veracidad de los requisitos citados precedentemente, de acuerdo al artículo IV literal 1.7, del inciso 1 de la Ley de Procedimiento Administrativo General

**d.- Del Predio:**

- Búsqueda Catastral. (original)
- Certificado Negativo Catastral (de la entidad competente).
- Documento que acredite la posición: Certificado de Posesión, Contrato de Compraventa, u otros en original y copias legalizados y/o certificadas, incluyendo solicitud y recibos de pago debidamente cancelados de fecha cierta.
- Recibos en original de energía eléctrica, suministro de agua, telefonía, a nombre del administrado, con dirección del predio solicitado y de fecha cierta.
- Fotografías actuales del predio solicitado y de ser el caso fotografías antiguas, demostrando los trabajos realizados.
- Memoria descriptiva (02 juegos), con descripción técnica y cuadro de coordenadas UTM-PSAD 56. (Anexar CD).
- Plano de Ubicación-Localización (02 juegos), indicando cuadro de coordenadas UTM-PSAD 56. (Anexar CD).
- Plano de Perimétrico (02 juegos), indicando cuadro de coordenadas UTM-PSAD 56, colindantes con nombre completo de ser el caso. (Anexar CD).

**e.- En adición a lo anterior, deberá acompañar, según corresponda, los siguientes documentos:**

- Partida registral o instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio solicitado, cuando la solicitud de venta se sustenta en razones de colindancia previsto en el inciso a) del Artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.
- Proyecto de interés Sectorial o nacional a ejecutar (02 juegos + CD), debidamente aprobado con Resolución Directoral emitido por la Dirección Regional de Turismo, previsto en el inciso b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y su modificatoria, Decreto Supremo N° 002-2010-VIVIENDA.



f. Para el supuesto de posesión previsto en el Artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, el solicitante deberá acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

- ✓ Copia certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de la solicitud y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Dichos documentos tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que ellas han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- ✓ Testimonio de la Escritura pública o documento privado con certificación de firma, en el que conste la transferencia de la posesión del predio a su favor.
- ✓ Original o copia certificada de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- ✓ Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública que acredite la posesión física, publica, continua y pacífica.

g. Para la adjudicación de terrenos ubicados en zonas de dominio restringido, que cuenten con proyectos u obras ejecutadas con anterioridad al 25 de noviembre 2010 destinados a cualquiera de los fines regulados en el Artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856 el poseedor del predio debe presentar además de los requisitos establecidos en el último párrafo del citado artículo, los documentos indicados en el inciso f. del presente numeral.

Cuando los proyectos u obras han sido ejecutadas con posterioridad al 25 de noviembre 2010 o se pretenda ejecutar proyectos para los fines regulados en el Artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, el administrado debe adjuntar además de los requisitos que exige el último párrafo del citado artículo 18 del Reglamento de la Ley N° 26856, la Resolución del Sector que declara el proyecto de interés regional o sectorial

Cuando el proyecto que se pretende ejecutar para los fines regulados en el Artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, se encuentra enmarcado en una zona declarada por norma legal o resolución administrativa como de interés regional o sectorial para alguno de los fines indicados en el citado Artículo el administrado debe adjuntar la opinión del Sector sobre la compatibilidad del proyecto con la finalidad preestablecida para la zona.



3.2 **Verificación de documentos y plazo de subsanación**

Recibida la solicitud, se procederá a verificar la documentación presentada y de ser necesario, se requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, proceda a la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o presentación de documentos complementarios a los presentados bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud, de acuerdo a lo establecido en el artículo 125°, inciso 4° de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444

3.3 **Evaluación de la libre disponibilidad del predio**

Con la información técnica proporcionada por el administrado previa inspección técnica, se procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad debiendo tener en cuenta la condición jurídica del predio (dominio público o dominio privado) teniendo en cuenta que el predio no se encuentre dentro de los 50.00 ml de la línea de más alta marea así mismo se verificara si se encuentra en la zona de dominio restringido.

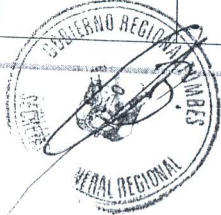
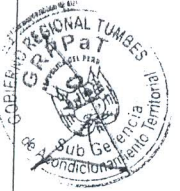
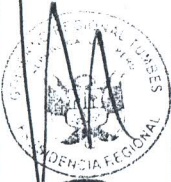
Si el predio no es de libre disponibilidad o si la entidad no considera acceder a la petición de la adjudicación en venta directa dará por concluido el trámite notificando su decisión al administrado.

Si el predio es de **libre disponibilidad** y se encuentra pendiente la inscripción registral del dominio regional previamente debe efectuarse la inscripción registral.

Si el predio constituye un **bien nacional o regional de dominio público**, la solicitud de venta debe ser rechazada de plano, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo en cuyo caso derivarse los actuados a la unidad o entidad competente para que evalúe y trámite previamente la **desafectación administrativa**.

La **desafectación** de la condición de dominio público al dominio privado será sustentada y tramitada en el mismo procedimiento de venta.

Cuando el predio se ubica en zona de **dominio restringido** y de la documentación presentada se desprende que cumple con los requisitos para la procedencia de la desafectación de acuerdo a la causal contemplada en el artículo 18° del Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 050-2006-EF, de la Ley N° 26856 y Ley N° 29151 y su Reglamento Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y la presente Directiva, se proseguirá con el trámite respectivo, caso contrario, la solicitud será rechazada de plano, pasando a evaluarse la disposición del predio vía subasta pública.



**3.4. Evaluación de venta sustentada en proyecto de inversión**

El proyecto de interés sectorial o regional en que se sustenta la venta del bien inmueble estará aprobado por el sector competente, cuya Resolución Directoral que la aprueba debe haber quedado firme y consentida a nivel administrativo.

El proyecto que se adjunta debe especificar las etapas monto de inversión y tiempo estimado que demandará la ejecución del mismo, información que servirá de referente para establecer las condicionantes de la adjudicación y causales de reversión en caso de incumplimiento.

**3.5. Posesión del predio solicitado**

Cuando la solicitud de adjudicación en venta sea sustentada en la causal de posesión contemplada en el inciso c) del Artículo 77° del Reglamento, la misma debe ser constatada a través de una inspección técnico legal por parte de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional Tumbes. Para este supuesto el predio debe encontrarse en su mayor parte destinado a una actividad socio económica, además delimitado en su totalidad de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva y permanente de terceros distintos a quien ejerce su posesión, y cuenta con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección custodia y conservación del área para si desde antes de la fecha establecidas en el Artículo 77° del D. S. N° 007-2008-VIVIENDA.

**3.6. Antigüedad de la posesión y suma de plazos posesorios**

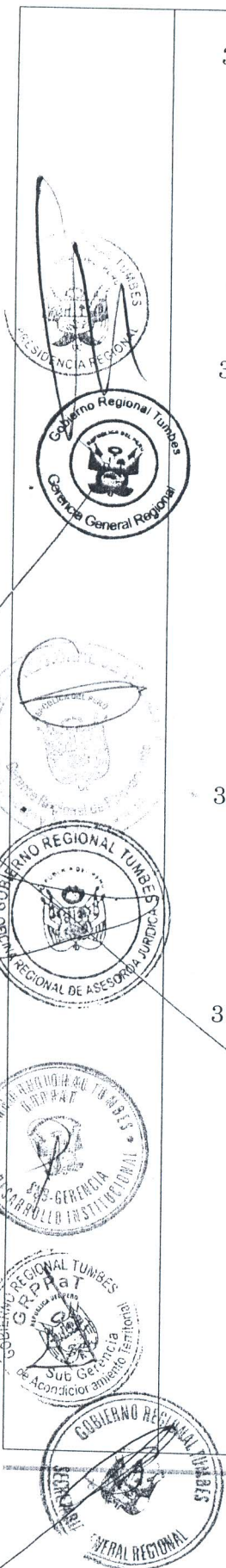
La antigüedad de la posesión debe desprenderse de la misma ocupación y de los documentos que ofrezca el administrativo en calidad de medios de pruebas.

El poseedor actual puede adicionar al suyo, el plazo posesorio de quien le transfirió el bien, así como de los anteriores poseedores, siempre que se acredite la cadena de transmisión de la posesión.

**3.7. Alcances de la valorización del predio.**

La valorización debe efectuarse tanto del terreno como de la edificación existente, salvo que el predio no hubiese estado inscrito en los Registros Públicos al momento de la solicitud de venta o encontrándose inscrito, se demuestre que la edificación ha sido efectuada por el solicitante, además en ambas excepciones no debe existir sentencia, laudo arbitral o resolución administrativa firme en contra del solicitante o sus predecesores respecto a la recuperación del predio en su integridad a favor de la Región.

La titularidad de las construcciones puede ser acreditada con contrato de obra, declaración jurada con firma certificada ante Notario Público o cualquier documento público o privado que conlleve a concluir que la edificación ha sido efectuada por el solicitante o sus predecesores y no por el Estado y/o Gobierno Regional.





**3.8. Determinación del valor comercial del predio**

La entidad pública propietaria del bien solicitará con la autorización expresa de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, los servicios de un perito tasador de acreditada y reconocida experiencia, en valorizaciones comerciales de predios.

El servicio de tasación debe ser pagado por el administrado, a través de la entidad encargada del trámite de venta, dentro de diez (10) días calendarios de comunicado el monto.

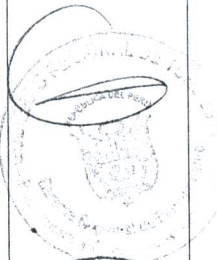
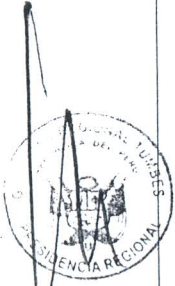
- La contratación de los servicios de tasación comercial se efectuará conforme a las Directivas o lineamientos internos con que cuenta el Gobierno Regional Tumbes, respetando los principios básicos de las contrataciones del Estado contemplado en Decreto legislativo N° 1017-ley de contrataciones del estado, modificado por ley N° 29873, Decreto supremo N° 184-2008-EF- Reglamento de la Ley de Contrataciones del estado, modificado por Decreto Supremo N° 138-2012-EF

El tasador debe presentar a la entidad un informe de valuación comercial y estudio de mercado, con la debida fundamentación de su utilización en la valorización efectuada.

Recibida la tasación del predio, la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial debe dar conformidad al procedimiento y estudio de mercado de la tasación. Dicha conformidad debe ser firmada por los profesionales responsables del trámite y visada por el Jefe del Área, conforme a los formatos que se aprueba como anexos 1, 2 y 3 de la presente directiva, y puesto en conocimiento a la Gerencia Regional de Planeamiento Presupuesto y Acondicionamiento Territorial.

Una vez aprobada la valorización, se procederá a notificar al administrado a efectos que en un plazo de tres (03) días hábiles manifieste su aceptación. Con la aceptación del precio por el administrado se realizará su publicación.

De producirse disconformidad, debidamente fundamentada, por parte del administrado con relación al valor del predio y con la conformidad de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, ésta se remitirá al organismo o perito especializado que efectuó la valorización a efectos de que se rectifique o ratifique, según sea el caso.



De continuar la disconformidad, y siempre y cuando el administrado haya cumplido con el pago del primer estudio de valorización del predio y con la opinión favorable o desfavorable de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, se designará un nuevo perito tasador especializado en la materia, para que realice una última y definitiva tasación. Una vez dada la conformidad a la nueva valorización se comunicará al administrado para su pronunciamiento en el mismo plazo señalado en el sexto párrafo precedente, en caso que el administrado acepte el nuevo valor, se continuará con el procedimiento, de lo contrario se dará por concluido el trámite iniciado por el administrado.

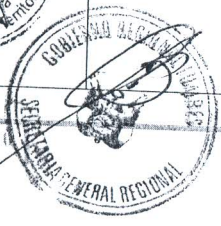
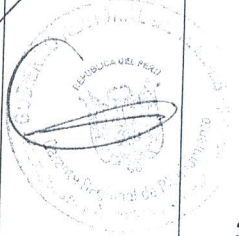
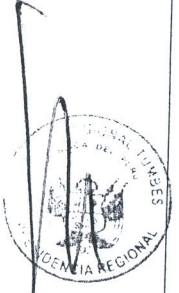
Como consecuencia del desistimiento de la venta por parte del administrado, el Gobierno Regional Tumbes, otorgara un plazo perentorio de diez (10) días hábiles, el mismo que será publicado en el portal web de la sede institucional, con la finalidad de que un tercero interesado iguale o mejore la propuesta económica contenida en el estudio de valorización del bien inmueble de propiedad del Gobierno Regional Tumbes.

De no concurrir un tercero interesado en el plazo perentorio de diez (10) días hábiles, se procederá a dar inicio al procedimiento de subasta Pública teniendo en cuenta la normatividad establecida para estos casos.

**3.9. Vigencia de la valorización y su actualización**

Si transcurre el plazo máximo de ocho (08) meses de vigencia de la valorización antes de la aprobación de la venta, se deberá actualizar la misma, la que tendrá igual plazo de vigencia (08 meses). De oficio por parte de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, se puede disponerse la actualización de una tasación antes del vencimiento del plazo indicado.

El costo del servicio de actualización de la tasación debe ser asumido por el Gobierno Regional, salvo que el retraso del procedimiento se haya debido al incumplimiento o retardo de ciertos requerimientos que se hayan solicitado al administrado; quien como consecuencia asumirá el pago del servicio de actualización.



Copia fiel del Original

Gobierno Regional Tumbes  
Sub Gerencia Regional  
Tumbes

016

### 3.10. Publicación del precio de venta

Una vez definido el valor del predio, se publicará el aviso de venta en el Diario Oficial "El Peruano" y en otro de mayor circulación de la Región, por el lapso de un (01) día hábil, así como en el portal web del Gobierno Regional Tumbes, desde la misma fecha en que se efectúe la publicación en dichos diarios, por el lapso de cinco (05) días hábiles

Los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de venta, podrán formular oposición debidamente sustentada dentro de un plazo de (10) días hábiles de efectuada la última publicación.

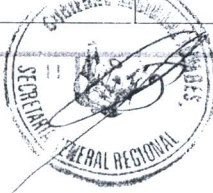
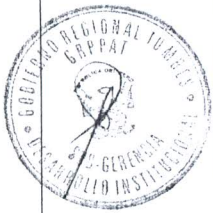
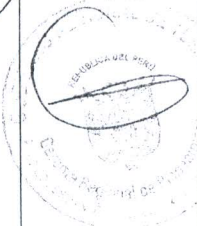
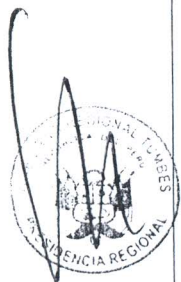
En caso que se presentase oposición al procedimiento de venta, esta deberá estar debidamente sustentada por parte del tercero que se considere afectado, el mismo que presentara su escrito dirigido al titular del Pliego con atención a la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, en cuyo caso la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, evaluará y resolverá en primera y única instancia.

Los servicios de publicación deben ser pagados por el administrado, para lo cual la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, entregará los avisos de publicación debidamente firmados, las cuales deben contener las características y ubicación del predio, su partida registral y valor de tasación comercial. Dichos avisos deben ser ingresados ante las respectivas empresas editoras por el plazo de un (01) día hábil; previa coordinación con la Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial, quien se encargara de oficiar a las editoras correspondientes

Para el caso de compra venta sustentada en **proyecto de interés sectorial o regional**, si el administrado desistiera del trámite de adjudicación, el mismo pondrá en conocimiento al titular del pliego de manera formal su voluntad de desistirse del procedimiento, para lo cual el Gobierno Regional Tumbes oficiara al administrado poniéndole en conocimiento la culminación de su trámite administrativo.

Las propuestas de terceros que se originarían de la publicación en el portal web, deberán igualar o mejorar el precio publicado en el portal web.

El tercero o terceros interesado(s) tendrá(n) un plazo de cinco (10) días hábiles contados a partir de la última publicación en el portal, para que hagan llegar sus propuestas mediante carta adjuntando sobre cerrado, dirigida al Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial, para lo que deberán adjuntar: el



15

16

Copia fiel del Original

Proyecto a desarrollar o ejecutar en el predio materia de venta, con el compromiso formal de adjuntar la Resolución del sector competente otorgándole la correspondiente viabilidad del mismo, **carta fianza** de un banco de la plaza por el 10% (diez por ciento) del valor del predio. El Gobierno Regional Tumbes al día siguiente de haber concluido el plazo, procederá a la apertura de sobres ante notario público en la oficina de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, siendo la adjudicataria la propuesta económica más alta.

Si el predio materia de venta ha sido **desafectado** de la condición de zona de dominio restringido, el tercero que se presenta a mejorar el precio de venta deberá adjuntar los documentos que establece el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856 y el inciso g) del numeral 3.1 de la presente Directiva, comprometiéndose además a cumplir con la finalidad prevista, bajo sanción de reversión del predio al dominio del Gobierno Regional Tumbes.

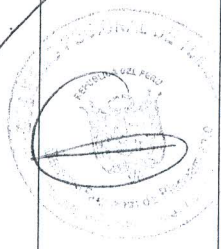
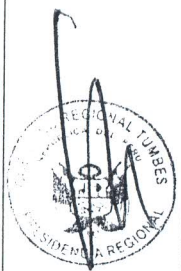
**3.11 Comunicación para acogerse al pago del precio en cuotas que regula el último párrafo del Artículo 78°- C del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatoria Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA**

Aquel que desee acogerse al pago del precio de venta en cuotas, conforme a lo establecido en último párrafo del Artículo 78°-C del Reglamento, debe comunicar su propuesta, con la debida fundamentación, al momento de aceptar el precio determinado en la tasación comercial o al nivelar la oferta, la cual será evaluada por la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, que sustenta el trámite al emitir el Informe Técnico Legal.

**3.12 Informe Técnico Legal**

El informe técnico-legal suscrito por los profesionales del área especializada: Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, deberá fundamentar la decisión de venta como parte de la gestión eficiente del portafolio inmobiliario del Gobierno Regional Tumbes y así mismo contendrá el correspondiente análisis de costo – beneficio, conforme al anexo 04 de la presente directiva.

Que, el informe técnico legal será elevado a la unidad orgánica superior: Gerencia Regional de Planeamiento Presupuesto y Acondicionamiento Territorial, la misma que lo derivara a la Oficina Regional de Asesoría Jurídica para su Opinión Legal, a fin de que se determine la procedencia o no del trámite administrativo; posterior a la opinión favorable de la Oficina Regional de Asesoría Jurídica la misma deberá remitir el informe técnico legal, a la Gerencia General Regional, quien de acuerdo a sus facultades elevara el expediente administrativo al consejo regional a fin de que el órgano normativo y fiscalizador manifieste su autorización de venta directa del área de terreno.



Copia fiel del Original

**3.13 Autorización de Venta por parte del Consejo Regional.**

Para la autorización de la venta directa, el Consejo Regional de acuerdo a sus facultades y lo estipulado en el Artículo 15° Inc. I, de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales Ley N° 27867, la misma que estipula que, son atribuciones del Consejo Regional: autorizar la transferencia de los bienes muebles e inmuebles de propiedad del Gobierno Regional Tumbes

**3.14 Expedición de la resolución**

La venta por causal de predios de propiedad del Gobierno Regional Tumbes, será aprobada con Resolución del Titular del Pliego, conforme al numeral 75.2 del Artículo 75° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, previa autorización de venta a cargo del Consejo Regional.

La Resolución que aprueba la venta será publicada en el portal web del Gobierno Regional Tumbes, por un plazo de cinco (05) días hábiles.

**3.15 Condiciones para el cumplimiento de la finalidad de la venta**

En el caso del trámite de venta de predios ubicados en Zona de Dominio Restringido, la misma Resolución del Titular del Pliego que aprueba la Adjudicación deberá disponer previamente la desafectación del área. En dicha Resolución debe preverse la sanción de reversión al Dominio del Gobierno Regional Tumbes, y su reincorporación a la Zona de Dominio Restringido, en caso de que no se concrete la venta o, si luego de adjudicado el bien, el comprador varíe o incumpla con la finalidad para la cual se transfirió dicho predio, sin obligación de reembolso alguno a favor del adjudicatario por alguna mejora o pago que hubiera efectuado.

Cuando al venta sea para ejecutar un proyecto de interés sectorial o regional, sustentada en el inciso b) del Artículo 77° del Reglamento, la misma resolución que aprueba la adjudicación deberá precisar la finalidad para la cual se adjudica el bien y plazo para ejecutarlo, bajo sanción de reversión al dominio del Gobierno Regional Tumbes, en caso de incumplimiento, sin la obligación de reembolso alguno por el pago del precio o mejora efectuada.

La Desafectación de terrenos Regionales comprendidos en zonas de dominio restringido a que se refiere la Ley N° 26856, Ley de Playas y su Reglamento aprobado por Decreto supremo N° 050-2006-EF, será aprobado por el Gobierno Regional Tumbes.

La adjudicación en propiedad o el otorgamiento de otros derechos que implique la ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la Zona de Dominio Restringido, previa desafectación de los mismos, solo procederá cuando la adjudicación del terreno sea solicitada para alguno de los siguientes fines:

A vertical column on the left side of the page contains several official stamps and signatures. From top to bottom: a circular stamp of the Regional Government of Tumbes with a signature; a circular stamp of the Regional Government of Tumbes with the text 'Gobierno Regional Tumbes' and 'Consejo General Regional'; a circular stamp of the Regional Government of Tumbes with the text 'GOBIERNO REGIONAL TUMBES' and 'SUB GERENCIA REGIONAL DE ASESORIA JURIDICA'; a circular stamp of the Regional Government of Tumbes with the text 'GOBIERNO REGIONAL TUMBES' and 'SUB GERENCIA REGIONAL DE ASESORIA JURIDICA'; a circular stamp of the Regional Government of Tumbes with the text 'GOBIERNO REGIONAL TUMBES' and 'SUB GERENCIA REGIONAL DE ASESORIA JURIDICA'; and a circular stamp of the Regional Government of Tumbes with the text 'GOBIERNO REGIONAL TUMBES' and 'CONSEJO GENERAL REGIONAL'. There are also handwritten marks and lines connecting these stamps to the text on the right.

La ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales, así como para el desarrollo de proyecto de habilitación urbana de carácter residencial, recreación con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa.

La ejecución de obras de infraestructura Pública o Privada llevadas a cabo por particulares que permitan brindar servicios vinculados con el uso de la Zona de Playa protegida o con las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral.

Cuando la adjudicación, previa desafectación, sea solicitada por un particular se deberá contar con el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar con respecto a las previsiones contenidas en sus planes de Acondicionamiento territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda respecto de las vías de acceso a la playa que, en su oportunidad, deberán ejecutarse de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 4 de la Ley de Playas.

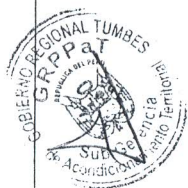
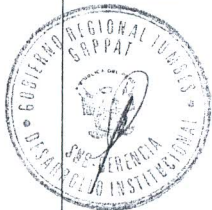
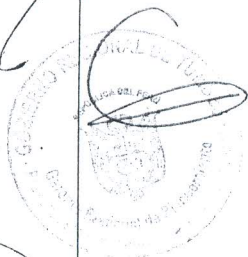
3.16. **Plazo para la cancelación**

El precio de venta del predio debe ser pagado íntegramente por el adjudicatario dentro del plazo de treinta (30) días hábiles de publicada la Resolución que aprueba dicha venta, mediante Cheque de Gerencia No Negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente del Gobierno Regional Tumbes, al tipo del cambio del día fijado por la SBS; en caso de haberse fijado el precio en moneda extranjera.

Si no se abona el precio de venta conforme a lo previsto en el párrafo precedente, con excepción de lo indicado en el párrafo siguiente, se excluirá del procedimiento al administrado mediante comunicación escrita, procediéndose, en caso de que el adjudicatario fuere un tercero que mejoró la oferta, a ejecutar la carta fianza como modernización a favor del Gobierno Regional Tumbes.

En caso que el adjudicatario que dio inicio al trámite de venta solicitará el pago del precio de venta con financiamiento bancario, éste procederá, dentro del plazo indicado en el primer párrafo del presente numeral, a realizar un pago adelantado por el 20% del precio de venta mediante cheque de Gerencia **NO** Negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de la entidad vendedora al tipo del cambio del día fijado por la SBS, en caso de haberse fijado el precio en moneda extranjera.

En este último supuesto, el pago del saldo de precio deberá efectuarse dentro de los treinta (30) días calendarios de entregada la Minuta de Compraventa al adjudicatario, en caso contrario se excluirá al administrado del procedimiento mediante comunicación escrita y se dispondrá, como indemnización a favor de la entidad que impulsó la venta, el 10% del precio total del



predio. Dicha indemnización se cobrará del cheque de Gerencia entregado o depósito efectuado como adelanto, devolviéndose la diferencia en nuevos soles, al tipo de cambio en que se hizo efectivo.

**3.17. De la incorporación del tercero**

Se procederá a comunicar por escrito al tercero que resulto como adjudicatario en la apertura de sobres y en un plazo de diez (10) días hábiles se deberá emitir la Resolución que apruebe la venta a favor de éste último.

La forma de pago del precio de venta debe seguir el mismo procedimiento regulado en el numeral precedente y en caso de que no se llegara a efectuar dicho pago, se procederá a declarar el abandono del procedimiento y se procederá a la respectiva subasta pública.

**3.18. Del reembolso de gastos y pago de la edificación al administrado que impulsó el procedimiento de venta**

En caso que la adjudicación del predio se efectúe a favor del tercero que mejoró la oferta, éste debe rembolsar al administrado que inició el procedimiento los gastos de la tasación comercial y publicaciones, la cual se efectuará directamente a través de la entidad encargada del trámite de venta.

En el supuesto de venta por causal de posesión, el tercero que resulte adjudicatario del terreno deberá ponerse de acuerdo con el poseedor que tramitó la venta sobre el pago de la edificación y mejoras que le corresponda, dentro del plazo establecido para el pago del precio de venta del terreno, en caso contrario se dejará constancia de dicha situación al suscribirse la Minuta de Compraventa, no existiendo responsabilidad alguna de parte del Gobierno Regional Tumbes.

**3.19. De la firma del contrato**

Que, al efectuarse la cancelación del precio total del predio y suscribirse la Minuta de Compra Venta, se viabilizara el trámite de formalización mediante Escritura Pública en un plazo de siete (07) días hábiles; consecuentemente al efectuarse solo el 20 % del precio total del predio y suscrita la Minuta de Compra Venta, se viabilizara el trámite de formalización mediante Escritura Pública, en un plazo de treinta (30) días hábiles, asimismo los gastos notariales y registrales serán cargo del comprador, incluido una copia del testimonio a favor del vendedor.

Para el caso del pago del precio con préstamo hipotecario, la firma de la Escritura Pública se hará luego de efectuado el pago del saldo de precio.



**3.20. Del pago del precio de venta y firma del contrato de compraventa sustentada en el inciso b) del Artículo 77° Del Reglamento.**

El precio de la compra venta y la firma del contrato, sustentado en el inciso b) del Artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, deben ser efectuados conforme a lo que se establezca en la respectiva Resolución de Aprobación de la Venta, dentro del marco dispuestos en el último párrafo del Artículo 78° Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

**3.21. Liquidación: deducción de gastos y distribución de los Ingresos.**

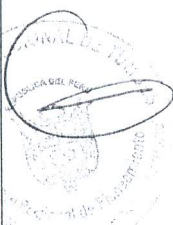
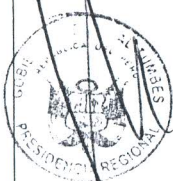
La liquidación de los gastos operativos y administrativos (mantenimiento, pago de servicios públicos, tributos municipales, tasas registrales y/o seguridad) inherentes al inmueble materia de venta que tengan una antigüedad no mayor a un año, será efectuada por la Oficina Regional de Administración, en un plazo de quince (15) días hábiles de realizado el pago del precio de venta, para lo cual la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, debe proporcionar la información que estuviere a su alcance.

El precio de venta será distribuido y depositado en las cuentas públicas que corresponda, por la Oficina Regional de Administración del Gobierno Regional Tumbes, de acuerdo con la normatividad vigente y la liquidación de venta que comuniquen la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, previa deducción de los gastos determinados conforme al párrafo precedente.

En el caso del pago del precio de venta a plazos, que regula el último párrafo del Artículo 78°- C del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y su modificatoria Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, los gastos operativos y administrativos serán deducidos del monto de la primera contraprestación que pague el comprador, y en caso resultare insuficiente se aplicará a las siguientes contraprestaciones, hasta completar el monto de los gastos incurridos.

**3.22. De la actualización del SINABIP**

Con el Contrato de Compra Venta debidamente firmada por las partes y/o asiento registral de inscripción de la transferencia de dominio del predio, se dispondrá la actualización del asiento correspondiente del SINABIP y el archivo provisional o definitivo del expediente. Así mismo, de ser el caso, se procederá a realizar el descargo correspondiente en los registros contables del Gobierno Regional Tumbes.





**4. PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO.**

**4.1 Del procedimiento de aprobación.**

La primera inscripción de dominio de predios regionales será sustentada y aprobada por el Gobierno Regional Tumbes.

La Resolución que dispone la primera inscripción de dominio del predio de la Región, deberá publicarse por única vez en el Diario Oficial EL PERUANO y un extracto en un diario de mayor circulación de la Región.

La inscripción de los bienes del Gobierno Regional Tumbes de dominio público y de dominio privado se efectuara en el Margesí de Bienes del Gobierno Regional Tumbes

**4.2 Inmatriculación de predios ubicados en Zona de Dominio Restringido.**

La inmatriculación de los terrenos de propiedad regional, ubicados en la Zona de Dominio Restringido, será mediante Resolución Ejecutiva Regional. Previo informe del área técnica de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, Dicha Resolución, memoria descriptiva, plano de ubicación-localización y plano perimétrico, constituyen título suficiente para todos los efectos legales.

**4.3 Documentos que sustentan la inscripción.**

La Resolución que dispone la primera inscripción de dominio, memoria descriptiva, plano de ubicación-localización y plano perimétrico, constituyen título suficiente para todos los efectos legales.

**5. DE LOS BIENES INMUEBLES DE DOMINIO PÚBLICO.**

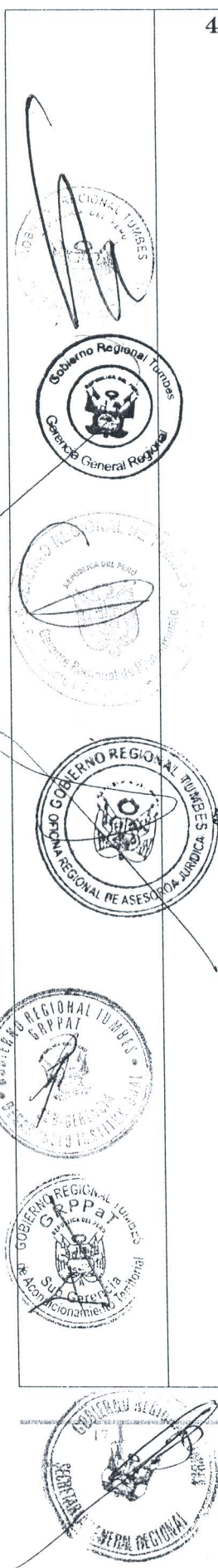
**5.1 De la calificación.**

La calificación de un inmueble como de dominio público, de ser necesaria, será efectuada mediante Resolución Ejecutiva Regional, de acuerdo con sus respectivas competencias.

**5.2 De la desafectación.**

La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Gobierno Regional Tumbes procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público y será aprobada por el Gobierno Regional Tumbes de acuerdo a sus competencias. Excepcionalmente a solicitud de la entidad previo informe sustentatorio, el Gobierno Regional Tumbes procederá a aprobar la desafectación de los predios de dominio público.

En caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, una vez concluida la desafectación, el Gobierno Local podrá solicitar el bien al Gobierno Regional Tumbes, conforme a los procedimientos establecidos en el literal 3. Numeral 3.3 de la presente **DIRECTIVA REGIONAL N° 001-2014/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT**



La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Gobierno Regional Tumbes, por el solo mérito de la Resolución que así lo declara.

**6. DEL DESTINO DEL PRECIO DE VENTA**

El precio de venta obtenido se aplicara la siguiente distribución:

RANGO S/.	Gobierno Regional Tumbes	S.B.N
Hasta 3 millones	97.00 %	3.00%
Más de 3 hasta 9 millones	97.50 %	2.50%
Más de 9 hasta 15 millones	98.00 %	2.00%
Más de 15 millones	99.00 %	1.00%

Teniendo presente que del 97.00% destinado al Gobierno Regional Tumbes, el 30.00% de este, será asignado exclusivamente a la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, como unidad orgánica encargada del Saneamiento Físico Legal de los predios de Propiedad del Gobierno Regional Tumbes, los mismos que constituirán recursos directamente recaudados por el procedimiento de adjudicación en venta directa.

**7. DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA**

Única disposición.- De los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Directiva.

Los procedimientos de venta por causal que se encuentren en trámite y se hayan iniciado con el Reglamento de la Ley N° 29151, se regirán por la presente Directiva.

Aquellos procedimientos iniciados bajo la vigencia del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, aprobado con Decreto Supremo N° 154 – 2001 –EF y sus modificatorias, se regirán por la presente Directiva en lo que fuere aplicable.

**8. DISPOSICIONES FINALES COMPLEMENTARIAS.**

Primera.- Adecuación de los procedimientos.

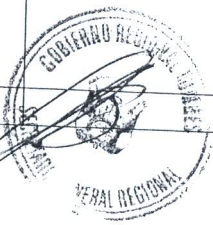
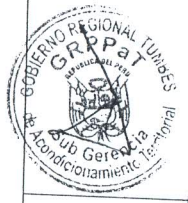
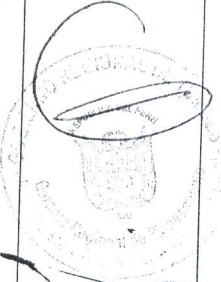
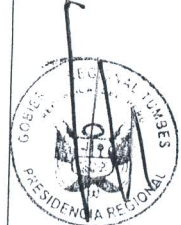
En un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario computados a partir de la vigencia de la presente, las entidades adecuaran sus procedimientos a lo establecido en la presente norma.

Segundo.- los actos administrativos no contemplados en la presente Directiva, se sujetaran a lo establecido en la Ley N° 29151 y sus Reglamentos D. S N°007-2008- VIVIENDA y su modificatoria D.S N°013-2012-VIVIENDA, la normatividad legal establecida de la presente Directiva y otras de la materia.



Tercero.- la Oficina de Control Institucional se encargarán De cautelar el cumplimiento de la presente Directiva.

Cuarto.- Vigencia  
La Directiva entrara en vigencia a partir del día siguiente de su publicación.



RESUMEN DE VALUACION COMERCIAL DE TERRENO URBANO: xxx

REGISTRO N° .....-2014-GOB.REG.TUMBES / P.E. N° ..... / DEPARTAMENTO TUMBES

EMPRESA VALUADORA	NOMBRE DEL PERITO RESPONSABLE	ING. O ARQ. QUE SUSCRIBE
-------------------	-------------------------------	--------------------------

DATOS GENERALES

FECHA DE PERICIA	00/00/2014
TIPO DE CAMBIO	2.85
TIPO DE TERRENO	URBANO
FRENTES	2 NOMBRE DE LA VIA O VIAS
AREA	0.00
LONG. DEL FRENTE	0.00
ZONIFICACION	
REFERENCIA IMPORTANTE	

REGLAMENTO DE TASACIONES

TITULO	I Y II
CAPITULOS	A, C, D Y E
ARTICULO ESPECIFICO	I.11
	II.A.01 -08
	II.C.22 -23
	II.D.32
	II.E.35 -36

GOBIERNO REGIONAL TUMBES  
 C.O. General Regional  
 Trámite Documentos  
 07

1. VALOR DEL TERRENO

1.1 ESTUDIO DE MERCADO

MUESTREO EFECTUADO	Nº	AREA	VALOR	DIST. AL PREDIO DEL ESTADO	ZONIF.	OBSERVACION
		m²	US/m²			
	1	0	0.00			
	2	0	0.00			
	3	0	0.00			
	4	0	0.00			

RESULTADO	AV. ....	0.00	JUSTIFICACION DEL PERITO AL VALOR OBTENIDO
	JR. ....	0.00	

PROCEDIMIENTO DEL MAYOR VALOR

SI  
 TRIPLE CUADRADO DEL FRENTE DE MAYOR VALOR 0.00 m² > AREA DEL TERRENO 0.00  
 ENTONCES

VALOR DEL TERRENO (VT)=	AREA DEL TERRENO (m²)	X	VUT (US\$/M²)
VT	0.00	X	0.00
VT			0.00 VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

2.00 VALOR DE EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

VE= (VALOR SIMILAR NUEVO -DEPRECIACIÓN) X VALOR UNITARIO DE EDIFICACION

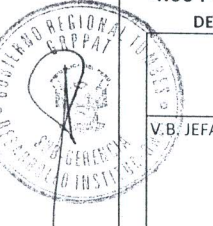
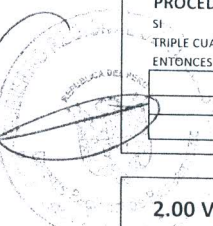
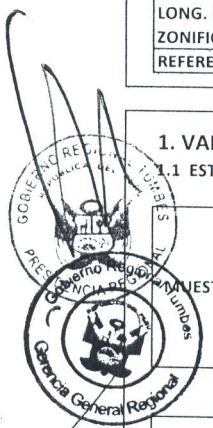
DESCRIPCION	UNID	METRADO	VSN	DEPRECIACION	VUOC	OBSERVACIONES
EDIFICACION						
1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
OBRAS COMPLEMENTARIAS						
PORTON METALICO	UNID	0	0	0	0	
CERCO DE LADRILLO	ML	0	0	0	0	
VOC					0.00	

3.00 VALOR TOTAL DEL PREDIO

V.T.P.	=	VT	+	VOC
V.T.P.	=	0.00	+	0.00
V.T.P. (US\$)	=	0.00		
V.T.P. (S/.)	=	0.00		

4.00 PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO

DESAPROBADO	APROBADO	FECHA	00/00/00
	X	EXP	
CUMPLE CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERU. ASIMISMO MANIFESTAMOS NUESTRA CONFORMIDAD CON EL ESTUDIO DE MERCADO EFECTUADO EL CUAL MANEJA VALORES ACEPTABLES Y RAZONABLES.			
V.B. JEFATURA	FIRMA:	FIRMA:	
	REVISADO POR ARQ. O ING.	REVISADO POR ABOG	



Copia fiel del Original

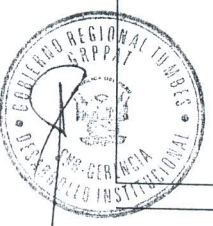
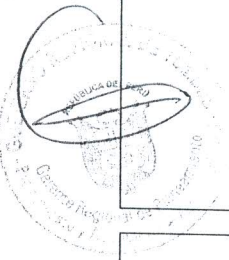
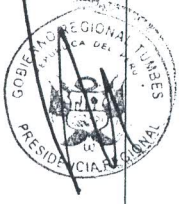
RESUMEN DE VALUACION COMERCIAL DE TERRENO URBANO: xxx  
REGISTRO N° xxx -2014-GOB.REG.TUMBES / P.E. N° ..... / DEPARTAMENTO TUMBES

Gobierno Regional Tumbes  
Sec. General Regional  
Trámite Registral  
Folios 006

FOTOGRAFIA

FOTOGRAFIA

FOTOGRAFIA



ANEXO 2

RESUMEN DE VALUACION COMERCIAL DE TERRENO ERIAZO: xxx  
 REGISTRO N° xxx- 2014-GOB.REG.TUMBES / P.E. N° ..... / DEPARTAMENTO TUMBES

EMPRESA VALUADORA		NOMBRE DEL PERITO RESPONSABLE		ING. O ARQUITECTO QUE SUSCRIBE	
<b>DATOS GENERALES</b>			<b>REGLAMENTO DE TASACIONES</b>		
FECHA DE PERICIA	00/00/00	TITULO	III		
TIPO DE CAMBIO	2.84	CAPITULOS	D Y E		
TIPO DE TERRENO	ERIAZO	ARTICULO ESPECIFICO	III.D.28-32 III.E.33-34		
FRENTES	0 CA. MAXIMO LOBATON				
AREA	0.00				
LONG. DEL FRENTE	0.00				
ZONIFICACION	TERRENO ERIAZO				
REFERENCIA IMPORTANTE	ESTE PREDIO ES UN INMUEBLE PARA SUBASTA PÚBLICA SOLO SE VALORIZARÁ EL TERRENO				

Subirto Regional Tumbes  
 Etc. General Regional  
 Trámite Documental  
 Faltos 005

1. VALOR DEL TERRENO

1.1 ESTUDIO DE MERCADO DE TERRENO (VP)

MUESTREO EFECTUADO	Nº	AREA Ha	VALOR US/m²	DIST. AL PREDIO DEL	ZONIF.	OBSERVACION
TERRENOS RUSTICOS DE 1ERA.	1	0.00	0.00	0.00		
	2	0.00	0.00	0.00		
	3	0.00	0.00	0.00		
	4	0.00	0.00	0.00		
VALOR PROMEDIO DE TERRENOS URBANOS			0.00			

RESULTADO	0.00	JUSTIFICACION
-----------	------	---------------

1.2 FORMULA POR APLICAR TITULO III CAP. D ART. II.D.29

$$VBE = \frac{1}{10} VR \cdot d \cdot U \cdot T \cdot V \cdot E$$

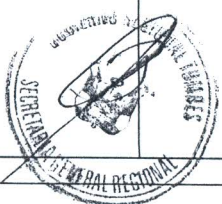
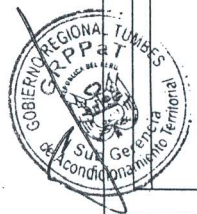
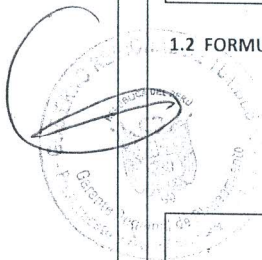
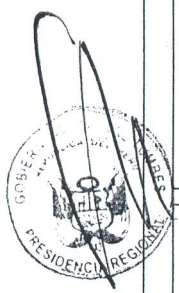
	DEL PROYECTO	FACTOR QUE DEBE SER APLICADO	FATOR APLICADO POR EL PERITO
VR	Valor terreno de Primera Categoría		108.00
d	Distancia a la zona con valor comercial urbano	menos de 500 m.	1.50
U	Uso	Vivienda- Equipamiento	1.00
T	Topografía y naturaleza del suelo	21%-30% y afloramiento rocoso	T=0.70, N=0.65 0.46
V	Vías que sirven a la zona en que se ubica	De primera a menos de 500 m.	1.40
E	Factor de corrección ecológica	Regular/Buena	clima/paisaje=1.00, contam. = 1.10 1.10

1.3 DESARROLLO DE LA ECUACION

VBE (FRANJA UNICA)	0.1	V.R.	0.00	d	1.50	U	1.00	T	0.46	V	1.40	E	1.10	TOTAL (US\$/m²)	0.00
		AREA (m²)	0	VBE (US\$/m²)	0.00	TOTAL	0.00								

4.00 PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO

DESAPROBADO	APROBADO	FECHA	00/00/00
	X	EXP	
CUMPLE CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERU. ASIMISMO MANIFESTAMOS NUESTRA CONFORMIDAD CON EL ESTUDIO DE MERCADO EFECTUADO DE LA CUAL MANEJA VALORES ACEPTABLES Y RAZONABLES.			
V.B. JEFATURA	FIRMA:	FIRMA:	
	REVISADO POR ARQ. O ING.	REVISADO POR ABOG.	

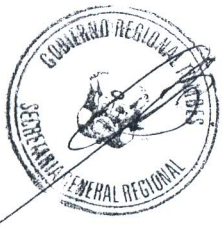
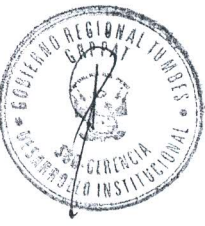
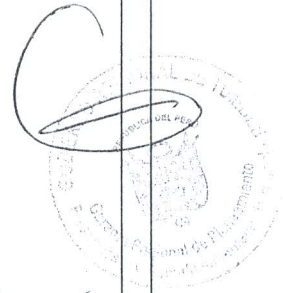
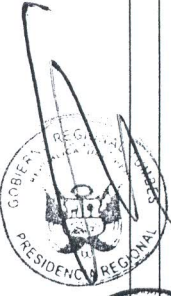


RESUMEN DE VALUACION COMERCIAL DE TERRENO FRIAZO: xxx  
REGISTRO N° xxx-2014-GOB.REG.TUMBES / P.E. N° ..... / DEPARTAMENTO TUMBES

Gobierno Regional Tumbes  
Cao. General Regional  
Trámite Catastral  
Folioset 004

FOTOGRAFIA

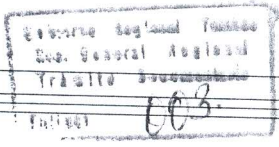
FOTOGRAFIA



RESUMEN DE VALUACION COMERCIAL DE TERRENO EN ZONA DE EXPANSION URBANA: XXX  
REGISTRO N° xxx-GOB.REG.TUMBES / P.E. N° ..... / DEPARTAMENTO TUMBES

EMPRESA VALUADORA	NOMBRE DEL PERITO RESPONSABLE	ING. O ARQ. QUE SUSCRIBE
-------------------	-------------------------------	--------------------------

<b>DATOS GENERALES</b>		<b>REGLAMENTO DE TASACIONES</b>	
FECHA DE PERICIA	00/00/00	TITULO	III
TIPO DE CAMBIO	0.00	CAPITULOS	J
TIPO DE TERRENO	EXP. URBANA (NO HABILITADO - SIN SERV. BASICOS)	ARTICULO ESPECIFICO	III.J.56 al III.J.72
FRENTES	0	NOMBRE DE LA VIA O VIAS	
AREA	0.00		
LONG. DEL FRENTE	0.00		
ZONIFICACION			
REFERENCIA IMPORTANTE			



1. VALOR DEL TERRENO

1.1 ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS (VP)

MUESTREO EFECTUADO A TERRENOS RUSTICOS DE 1ERA.	Nº	AREA m²	VALOR US/m²	DIST. AL PREDIO DEL ESTADO	ZONIF.	OBSERVACION
	1		0.00			
VALOR PROMEDIO DEL RUSTICO DE 1.ERA			0.00			

MUESTREO EFECTUADO A TERRENOS URBANOS	Nº	AREA m²	VALOR US/m²	DIST. AL PREDIO DEL ESTADO	ZONIF.	OBSERVACION
	1	0.00	0.00	DISTANTE		
	2	0.00	0.00			
	3	0.00	0.00			
	4	0.00	0.00			
VALOR PROMEDIO DE TERRENOS URBANOS			0.00			

1.2 VALOR DE TERRENO HABILITADO POR m² (VTH)

0.00

Valor de mercado promedio propuesto por el perito

1.3 CALCULO DEL VALOR OBRAS DE HABILITACION URBANA (VOH)

Valor probable de Habilitacion Urbana = VTH (1-K)  
 En donde:  
 K Suma total de puntos obtenido de tabla N° 1 = 0.00  
 Valor probable de Habilitacion Urbana = 0.00 (1 - 0.00) = 0.00  
 Valor probable de Habilitacion Urbana = 0.00

Asimismo tenemos que:  
 VOH = VTH - VTR

En donde:  
 VOH Valor de Obras de Habilitacion Urbana  
 VTH Valor de Terreno Habilitado  
 VTR Valor de Terreno Rustico de 1ª Categoria

Entonces tenemos:  
 VOH = 0.00 - 0.00 = 0.00

1.5 CALCULO DEL VALOR BASICO (VB)

VB = CAV (VP - VOH)

En donde:  
 CAV Coeficiente de Area Vendible (tabla N° 2)  
 VP Valor promedio de terrenos urbanos  
 VOH Valor de obras de habilitacion

Entonces tenemos:  
 VB = 0.00 \* (0.00 - 0.00) = 0.00

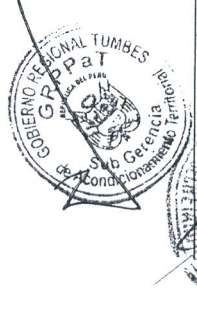
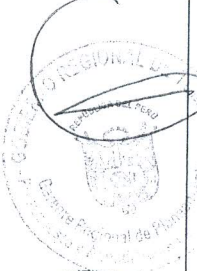
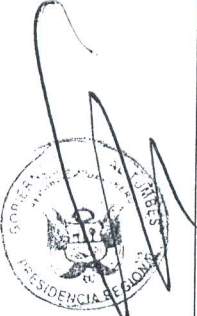
1.6 CALCULO DEL VALOR TOTAL

	AREA (m²)	FACTOR	VALOR BASICO US\$/m²	FACTOR T			PARCIAL US \$
				TOPOGRAFIA	SUELO		
					ARENOSO		
1ª ZONA	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2ª ZONA	0.00	0.80	0.00	0.00	0.00	0.00	
3ª ZONA	0.00	0.60	0.00	0.00	0.00	0.00	
4ª ZONA	0.00	0.40	0.00	0.00	0.00	0.00	
	0.00					0.00	

VT = US\$/m² 0.00

4.00 PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO

DESAPROBADO	APROBADO	FECHA EXP	00/00/00
	x	CUMPLE CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERU. ASIMISMO MANIFESTAMOS NUESTRA CONFORMIDAD CON EL ESTUDIO DE MERCADO EFECTUADO EL CUAL MANEJA VALORES ACEPTABLES Y RAZONABLES.	
V.B. JEFATURA	FIRMA:	FIRMA:	
	REVISADO POR ARQ. O ING.	REVISADO POR ABOG.	



03

03



Gerente General  
 Gerente General Regional  
 Tumbes  
 Faltan 002

**TABLA N° 1 CALCULO DEL FACTOR K**

Obras de Infraestructura que posee el terreno	Puntos
Estudio (para habilitacion planificada)	0.00
Trazo (definido de la calle)	0.00
Calzada (capa asfaltica de 6m a 10m)	0.00
Canalizacion de agua para regadio (no tiene)	0.00
Agua potable (no tiene)	0.00
Alcantarillado (no tiene)	0.00
Alumbrado publico (no tiene)	0.00
Energia electrica industrial (no tiene)	0.00
Agua conexión domiciliaria (no tiene)	0.00
Alcantarillado conexión domiciliaria (no tiene)	0.00
Energia electrica conexión domiciliaria (no tiene)	0.00
Veredas (no tiene)	0.00
<b>Total</b>	<b>0.00</b>

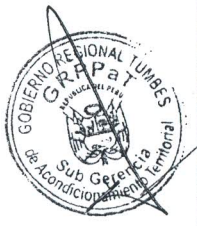
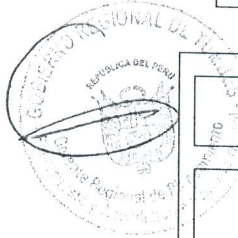
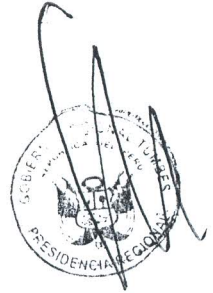
**TABLA N° 2 COEFICIENTE DE AREA VENDIBLE**

AREA BRUTA DE TERRENO	Coeficiente de Area Vendible	
	Residencial	Industrial
Hasta 2000 m <sup>2</sup>		
De 2001 a 5000 m <sup>2</sup>	0.85	0.85
De 5001 a 10000 m <sup>2</sup>	0.80	0.80
De 10001 a 15000 m <sup>2</sup>	0.75	0.75
De 15001 a 20000 m <sup>2</sup>	0.70	0.70
De 20001 a 25000 m <sup>2</sup>	0.65	0.71
De 25001 a 30000 m <sup>2</sup>	0.60	0.69
Mas 30000 m <sup>2</sup>	0.55	0.67
	0.50	0.65

**TABLA N° 3 FACTOR T (TOPOGRAFIA Y NATURALEZA DE TERRENO)**

FACTORT	Topografia	Coeficiente de Area Vendible	
		Residencial	Industrial
		Menor a 5%	1.00
		De 5 a 10%	0.90
		De 11 a 20%	0.80
		De 21 a 30%	0.70
		Mayor de 30%	0.60
	Terreno	Arenoso o arcilloso	0.70
		Con afloramiento rocoso	0.65
		Con napa freatica superf.	0.60

**RESUMEN DE VALUACION COMERCIAL DE TERRENO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA: xxx**  
**REGISTRO N° xxx-2014-GOB.REG.TUMBES / P.E. N° ..... / DEPARTAMENTO TUMBES**



ANEXO 4

ANÁLISIS DE COSTO-BENEFICIO PARA LA VENTA POR CAUSAL

Ubicación		T.C. (Nuevos soles a 1\$)	Fecha del Tipo de Cambio
Area (m2)			
Registro N°		Valor Comercial S/. X M2	

ANÁLISIS ECONOMICO

BENEFICIO	Valor en S/. Nuevos Soles	Valor en \$ Dolares Americanos
RUBROS	Valor Comercial estimado por la venta del predio.	

COSTOS ESTIMADOS	Valor en S/.	Valor en \$
RUBROS	Tramites Municipales - Parametros Urbanisticos (Según Municipalidad)	
	Publicacion de Aviso de Venta Directa.	
	Publicacion de Resolucion de Venta.	
	Tramites Municipales (Incorporacion, Pago de Arbitrios y Baja).	
	Otros.	

RESULTADO	Valor en S/.	Valor en \$
RUBROS	BENEFICIO ECONOMICO APROXIMADO.	
	COSTOS ESTIMADOS DEL TRAMITE DE VENTA.	
	RESULTADO ECONOMICO	

OBSERVACIONES

ANÁLISIS SOCIAL

VENTAJAS	Puntaje (0 - 10)

DESVENTAJAS (frente a la venta)	Puntaje (0 - 10)

RESULTADO	Puntaje
RUBROS	VENTAJAS (+)
	DESVENTAJAS (frente a la venta) (-)
RESULTADO SOCIAL	

CONCLUSION

Atentamente,

Ing° - Arq°

Abog.

