



SUNAT



Firmado digitalmente por:  
FERNANDO MAURICIO GRIEBENOW  
MASSONE  
INTENDENTE NACIONAL  
INTENDENCIA NACIONAL DE  
EJECUCION DE INVERSIONES  
Fecha y hora: 09/02/2021 20:38

## RESOLUCIÓN DE INTENDENCIA NACIONAL

N.º 000003-2021-SUNAT/8I0000

### APROBAR EL LINEAMIENTO TEMPORAL PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES PARA LA EJECUCIÓN DE INVERSIONES A CARGO DE LA INTENDENCIA NACIONAL DE EJECUCIÓN DE INVERSIONES DE LA SUNAT



MIGUEL ANGEL MARTIN  
PORTILLA VELAZCO  
GERENTE  
09/02/2021 19:49:16

Lima, 09 de febrero de 2021

#### VISTO:

El Informe N.º 0005-2021-8I2000 de fecha 09 febrero 2021 emitido por la Gerencia de Diseño de Inversiones y;

#### CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución de Superintendencia N° 109-2020/SUNAT, se aprobó el Documento de Organización y Funciones Provisional – DOFP de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria – SUNAT, el cual crea la Intendencia Nacional de Ejecución de Inversiones – INEI como un órgano dependiente de la Superintendencia Nacional Adjunta de Administración y Finanzas, encargado de gestionar y supervisar en la SUNAT, la ejecución de proyectos de inversión;

Que, mediante Resolución de Superintendencia N° 125-2020/SUNAT, se establece que la vigencia de la Resolución 142-2020/SUNAT, es a partir del 01 de octubre de 2020;

Que, mediante Resolución de Superintendencia N° 158-2020/SUNAT, se designa a la INEI como responsable de la administración del presupuesto de la Unidad Ejecutora “Inversión Pública SUNAT”;

Que, mediante Resolución de Superintendencia N° 229-2019-SUNAT, se aprobó la Metodología para la formulación, aprobación y control de los documentos normativos institucionales – METDONI – Versión 1, la cual contiene los Documentos Normativos Institucionales (DONI) la cual incluye siete (7) tipo de documentos normativos



institucionales y seis (6) anexos y su modificación efectuada mediante Resolución de Oficina Nacional de Planeamiento y Estudios Económicos N° 001-2020-SUNAT/1V0000;

Que, la versión 1 del “Lineamiento Temporal para la adquisición de inmuebles para la ejecución de proyectos de inversión e inversiones de optimización o inversión de ampliación marginal a cargo de la Intendencia Nacional de Ejecución de Inversiones de la SUNAT” se efectuó siguiendo el Formato N° 07 – Lineamiento Temporal del DONI;

Que, según lo establecido en el inciso b) del artículo 16° de la Resolución de Superintendencia N° 109-2020/SUNAT, la Intendencia de Ejecución de Inversiones tiene por función “Emitir opinión técnica y proponer a la Superintendencia Nacional Adjunta de Administración y Finanzas las disposiciones normativas internas relacionadas a su competencia y aprobar las que le correspondan; así como, supervisar su seguimiento y evaluación”;

Que, según lo establecido en el inciso b) del artículo 71° de la Resolución de Superintendencia N° 109-2020/SUNAT, la Gerencia de Diseño de Inversiones tiene por función “Emitir opinión técnica y elaborar proyectos de disposiciones normativas en las materias de su competencia”;

De conformidad y en uso de las facultades conferidas en la Resolución de Superintendencia N° 109-2020/SUNAT;

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo Único.-** Aprobar la versión 1 del “Lineamiento Temporal para la adquisición de inmuebles para la ejecución de proyectos de inversión e inversiones de optimización o inversión de ampliación marginal a cargo de la Intendencia Nacional de Ejecución de Inversiones de la SUNAT”.

**Regístrese y comuníquese,**

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE  
**FERNANDO MAURICIO GRIEBENOW MASSONE**  
INTENDENTE NACIONAL DE EJECUCIÓN DE INVERSIONES



MIGUEL ANGEL MARTIN  
PORTILLA VELAZCO  
GERENTE

09/02/2021 19:49:16



# Lineamiento Temporal para la adquisición de inmuebles para la ejecución de inversiones a cargo de la Intendencia Nacional de Ejecución de Inversiones de la SUNAT Versión 1



MIGUEL ANGEL MARTIN  
PORTILLA VELAZCO  
GERENTE  
09/02/2021 19:49:16

**Código:**  
[INEI-LT-001]

Gerencia de Diseño de Inversiones  
Intendencia Nacional de Ejecución de Inversiones

Febrero 2021

## CUADRO DE CONTROL DE CAMBIOS

<b>N.º Item</b>	<b>Breve descripción del cambio</b>	<b>Fecha del documento</b>	<b>Versión</b>	<b>Responsable del DONI</b>
1	Versión inicial del lineamiento	09/02/2021	1	INEI – Carmen Patricia Chávez Mora



MIGUEL ANGEL MARTIN  
PORTILLA VELAZCO  
GERENTE  
09/02/2021 19:49:16

## ÍNDICE

<b>SIGLAS .....</b>	<b>4</b>
<b>I. OBJETIVO.....</b>	<b>5</b>
<b>II. ALCANCE .....</b>	<b>5</b>
<b>III. BASE NORMATIVA .....</b>	<b>5</b>
<b>IV. INSTRUCCIONES.....</b>	<b>6</b>
<b>V. ANEXOS.....</b>	<b>16</b>



MIGUEL ANGEL MARTIN  
PORTILLA VELAZCO  
GERENTE  
09/02/2021 19:49:16

## SIGLAS

- **AAT:** Adquisición Anticipada de Terrenos
- **AU:** Área Usuaria (Unidad Productora)
- **DGP:** División de Gestión Patrimonial
- **DFEI:** División de Formulación y Evaluación de Inversiones (Unidad Formuladora)
- **DOFP:** Documento de Organización y Funciones Provisional de la SUNAT
- **EETT:** Especificaciones Técnicas
- **GAF:** Gerencia de Administración y Finanzas
- **GDI:** Gerencia de Diseño de Inversiones
- **GEI:** Gerencia de Ejecución de Inversiones
- **INA:** Intendencia Nacional de Administración
- **INALI:** Intendencia Nacional de Asesoría Legal Interna
- **INEI:** Intendencia Nacional de Ejecución de Inversiones (Unidad Ejecutora 002)
- **INFIF:** Intendencia Nacional de Formulación de Inversiones y Finanzas
- **IOARR:** Inversiones de Optimización, Ampliación Marginal, Rehabilitación y Reposición
- **OSDNA:** Oficina de Seguridad y Defensa Nacional
- **OEC:** Órgano Encargado de Contrataciones
- **PI:** Proyecto de Inversión
- **SBN:** Superintendencia de Bienes Nacionales
- **SN:** Superintendente Nacional de la SUNAT
- **SNAAF:** Superintendencia Nacional Adjunta de Administración y Finanzas



MIGUEL ANGEL MARTIN  
PORTILLA VELAZCO  
GERENTE

09/02/2021 19:49:16

## 1. OBJETIVO

Establecer las disposiciones para la adquisición de inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de inversión e inversiones de optimización o inversión de ampliación marginal a cargo de la Intendencia Nacional de Ejecución de Inversiones de la SUNAT, en concordancia con las disposiciones legales vigentes.

## 2. ALCANCE

El presente procedimiento es aplicable y de estricto cumplimiento del personal de las unidades organizacionales de la SUNAT, involucradas en el proceso de adquisición según sus respectivas competencias.

## 3. BASE NORMATIVA

- 3.1. Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado. Aprobado mediante Decreto Supremo N° 082-2019-EF.
- 3.2. Decreto Supremo N° 344-2018-EF, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30225, modificado por Decreto Supremo N° 377-2019-EF y Decreto Supremo N° 168-2020-EF.
- 3.3. Documento de Organización y Funciones Provisional de la SUNAT – Resolución de Superintendencia N° 109-2020/SUNAT.
- 3.4. Resolución de Superintendencia N° 158-2020/SUNAT – Designa a la INEI, como responsable de la administración del presupuesto de la Unidad Ejecutora “Inversión Pública SUNAT”.
- 3.5. Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura.
- 3.6. Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura.
- 3.7. Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA.
- 3.8. Decreto Supremo N° 242-2018-EF - Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1252, Decreto Legislativo que crea el Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones.
- 3.9. Decreto Supremo N° 284-2018-EF Reglamento del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones.
- 3.10. Directiva N° 001-2019-EF/63.01 – Directiva General del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones.
- 3.11. Resolución de Intendencia N° 311-2019-SUNAT/8C0000 del 28.08.2019 que aprueba lineamientos de la gestión para la incorporación y disposición de los bienes inmuebles de la SUNAT.
- 3.12. Lineamientos para la Identificación y Registro de las inversiones de Optimización, de Ampliación Marginal, de Rehabilitación y de Reposición – IOARR (Tercera versión).



## 4. INSTRUCCIONES

### 4.1 GLOSARIO DE TERMINOS

- 4.1.1 Adquisición:** Según TUO del D. Leg. 1192 es la transferencia voluntaria de la propiedad del inmueble necesario para la ejecución de la Obra de Infraestructura, del Sujeto Pasivo a favor del Beneficiario como resultado del trato directo.
- 4.1.2 Adquisición Anticipada de Terrenos:** Según el Lineamiento del Invierte.pe, es la transferencia de un terreno hacia una Entidad, en tanto que aquel se constituye como activo de una Unidad Productora existente o que se instalará. La adquisición debe realizarse en el marco de una planificación del incremento de la capacidad de la oferta de bienes o servicios (cantidad o calidad), o reducción de costos, o reducción de tiempos de producción o de espera o de trámite. La AAT se enfoca en facilitar la ejecución futura de las inversiones necesarias (sean proyectos de inversión, inversión de optimización o inversión de ampliación marginal del servicio), para el cierre de brechas de servicios priorizados, en las que el terreno es un activo.
- 4.1.3 Área Usuaría:** Dependencia cuyas necesidades pretenden ser atendidas con determinada contratación. Entiéndase que el área usuaria del terreno a adquirir corresponde a la unidad orgánica responsable de la administración de la Unidad Productora a intervenir.
- 4.1.4 Expropiación:** Es la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada sustentada en causa de seguridad nacional o necesidad pública, autorizada únicamente por ley expresa del Congreso de la República a favor del Estado, a iniciativa del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio, conforme al artículo 70 de la Constitución Política del Perú y las reglas establecidas en el Decreto Legislativo N° 1192.
- 4.1.5 Inmueble:** Se consideran inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, tales como terrenos, urbanizados o no, edificaciones; en definitiva, son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionarles daños, porque forman parte del terreno o están anclados a él.
- 4.1.6 Inmueble objeto de adquisición:** Son objeto de adquisición todos los bienes inmuebles de dominio privado.
- 4.1.7 Inversiones de Optimización, de Ampliación Marginal, de Rehabilitación y de Reposición (IOARR):** Según el Lineamiento del Invierte.pe la IOARR es una intervención puntual sobre uno o más activos estratégicos que integran una Unidad Productora en funcionamiento y que tienen por objeto adaptar el nivel de utilización de la capacidad actual de una Unidad Productora o evitar la interrupción del servicio o minimizar el tiempo de interrupción debido al deterioro en sus estándares de calidad. Las IOARR contribuyen al cierre de brechas de infraestructura o de acceso a servicios, al impedir que la capacidad de producción de servicios disminuya; y, en algunos casos, a incrementar esta capacidad.



- 4.1.8 Interferencias:** Son las instalaciones existentes a cargo de empresas o entidades prestadoras de servicios públicos y otras instalaciones o bienes que se encuentren dentro del área del derecho de vía o de ejecución de obras de infraestructura. Incluyen de manera no limitativa, a los bienes muebles e inmuebles que sirven para la prestación directa e indirecta del servicio público, los paneles, canales, paraderos, señalización, semáforos.
- 4.1.9 Microlocalización:** Es el estudio que se hace con el objetivo de identificar dentro de la macro zona o ámbito de influencia del proyecto, las zonas específicas adecuadas para ejecutar el proyecto, y el costo de los posibles inmuebles disponibles en ellas. El estudio debe considerar las exigencias o requerimientos del Área Usuaria (uso o tipo de infraestructura para el cual se requiere el inmueble, área, condiciones de ubicación tales como accesibilidad, relación con vías existentes, nivel de exposición pública, cercanía o lejanía a centros urbanos, financieros u otros, etc.), las normas que regulan los usos de suelos para identificar las zonificaciones compatibles con el proyecto, y otros aspectos técnicos tales como afectaciones, infraestructura de servicios, seguridad, topografía, condiciones del suelo, etc.
- 4.1.10 Obras de infraestructura:** Comprenden la ejecución de proyectos de inversión pública, IOARR, asociaciones público privadas y aquellos mecanismos de promoción de la inversión privada creados o por crearse.
- 4.1.11 Propiedad:** Es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley (Art. 923 del Código Civil).
- 4.1.12 Proyecto de Inversión:** Toda intervención limitada en el tiempo que utiliza total o parcialmente recursos públicos, con el fin de crear, ampliar, mejorar, modernizar o recuperar la capacidad productora de bienes o servicios; cuyos beneficios se generen durante la vida útil del proyecto y éstos sean independientes de los de otros proyectos.
- 4.1.13 Reposición:** Es el reemplazo de un activo cuyo tiempo de operación ha superado su periodo de vida útil o ha sufrido daños por factores imprevisibles que afectan la continuidad de sus operaciones. En consecuencia, no constituye PI aquella reposición de activos que: (i) se realice en el marco de las inversiones programadas de un proyecto declarado viable; (ii) esté asociada a la operatividad de las instalaciones físicas para el funcionamiento de la entidad; o (iii) no implique ampliación de capacidad para la provisión de servicios.
- 4.1.14 Saneamiento:** El saneamiento de bienes inmuebles es un procedimiento por el cual se regulariza o se formaliza la propiedad u otros derechos de las entidades titulares respecto de los bienes muebles e inmuebles, hasta lograr su inscripción registral.
- 4.1.15 Terreno:** Es una porción de espacio generalmente plano, de tierra, en el que no se tiene nada construido, solo se trata de un área en la que no existe un edificio o algo que cubra la superficie del mismo.
- 4.1.16 Título de propiedad:** Un título de propiedad es un documento que, tal como lo indica su nombre, acredita a una persona como dueño o propietario de algún bien, principalmente inmueble como una casa, un terreno o local comercial. En



él se debe de especificar la fecha y forma en la que se adquirió la propiedad, así como las características de la misma. Para efectos del presente procedimiento consideraremos como único título válido para efectos de la adquisición, el inscrito en el registro predial de Registros Públicos.

**4.1.17 Unidad Productora:** Según el Lineamiento del Invierte.pe, es el conjunto de recursos o factores de producción (infraestructura, equipos, personal, organización, capacidades de gestión, entre otros) asociados a la capacidad de producción y/o al nivel de utilización de bienes o servicios, de forma tal que permitan determinar el nivel de producción efectivo de los bienes y servicios demandados por la población. Su administración recae en la unidad orgánica responsable de conducir el proceso de producción de bienes o servicios dentro de la Entidad.

## 4.2 DESCRIPCIÓN

Las siguientes tablas contienen el resumen de las entradas, actividades y salidas del procedimiento, conforme con el Diagrama de flujo - Anexo N° 01:

Elemento de entrada	Fuente (proceso)
Documento de priorización del requerimiento de adquisición terreno	SN o SNA correspondiente del ÁU

Unidad de organización	Responsable	N.º	Actividad
AU	Jefe del AU	1.	Solicitar atención de necesidad de adquisición de un terreno.
DFEI	Jefe de la DFEI	2.	Elaborar informe de estimación de demanda y dimensionamiento de terreno.
DFEI	Jefe de la DFEI	3.	Consultar a la DGP sobre la existencia de terrenos disponibles de propiedad de SUNAT o de la SBN.
DGP	Jefe de la DGP	4.	Revisar listado de inmuebles SUNAT y consultar a SBN sobre la existencia de inmuebles disponibles.
DFEI	Jefe de la DFEI	5.	Registrar la idea de IOARR mediante Formato N° 05-B.
DFEI	Jefe de la DFEI	6.	Elaborar el Estudio de Microlocalización.
AU	Jefe de la AU	7.	Elaborar, a requerimiento de la DFEI, el Informe de opinión sobre zonas de ubicación propuestas.
GDI	Gerente de la GDI	8.	Elaborar, a requerimiento de la DFEI, el Informe de opinión sobre aspectos técnicos normativos.
DFEI	Jefe de la DFEI	9.	Elaborar informe técnico y aprobar la Inversión mediante Formato N°07-C.
DFEI	Jefe de la DFEI	10.	Remitir a INEI el Formato N°07-C y el Estudio de Microlocalización.
GDI	Gerente de la GDI	11.	Elaborar Especificaciones Técnicas para Adquisición de Inmueble.
GAF	Gerente de la GAF	12.	Elaborar la Indagación Mercado.
GAF	Gerente de la GAF	13.	Remitir para evaluación las ofertas a GDI, DGP, OSDENA y AU.
AU	Jefe de la AU	14.	Emitir opinión sobre ubicación y características de las ofertas de la Indagación Mercado.
DGP	Jefe de la DGP	15.	Emitir opinión sobre la información registral de las ofertas de la Indagación Mercado.



MIGUEL ANGEL MARTIN  
PORTILLA VELAZCO  
GERENTE

09/02/2021 19:49:16

Unidad de organización	Responsable	N.º	Actividad
GDI	Gerente de la GDI	16.	Emitir opinión sobre la información técnica de las ofertas de la Indagación Mercado.
OSDNA	Jefe de la OSDENA	17.	Emitir opinión sobre aspectos de seguridad de la ubicación de las ofertas de la Indagación Mercado.
GAF	Gerente de la GAF	18.	Consolidar ofertas válidas según informes de evaluación.
GAF	Gerente de la GAF	19.	Definir tipo de proceso de contratación.

Si la GAF define que es Contratación Directa:

Unidad de organización	Responsable	Nº	Actividad
GDI	Gerente de la GDI	20.	Elaborar Informe Técnico de cumplimiento de las especificaciones técnicas.
GAF	Gerente de la GAF	21.	Elaborar Informe Técnico Contractual y elevar a INEI quien lo remite a INALI.
INALI	Intendente de la INALI	22.	Elaborar Informe Legal sobre Contratación Directa y elaborar proyecto de R.S.
SNAAF	Superintendente de la SNAAF	23.	Aprobar mediante Resolución de Superintendencia y remite a INEI para su ejecución.
GAF	Gerente de la GAF	24.	Ejecutar el procedimiento de contratación directa.

Si la GAF define que es Contratación mediante Procedimiento de Selección:

Unidad de organización	Responsable	Nº	Actividad
GAF	Gerente de la GAF	20.	Designar el Comité de Selección.
GAF	Gerente de la GAF	21.	Ejecutar el procedimiento de contratación mediante el Comité de Selección.

Para ambos tipos de contratación:

Unidad de organización	Responsable	Nº	Actividad
GAF	Gerente de la GAF /Comité de Selección	25/22	Elaborar las bases, por Comité de Selección o por OEC (según corresponda).
GAF	Gerente de la GAF /Comité de Selección	26/23	Convocar a través del SEACE, por Comité de Selección o por OEC (según corresponda).
GAF	Gerente de la GAF /Comité de Selección	27/24	Revisar las ofertas, por Comité de Selección o por OEC (según corresponda).
GAF	Gerente de la GAF /Comité de Selección	28/25	Otorgar la Buena Pro, por Comité de Selección o por OEC (según corresponda).
GAF	Gerente de la GAF	29/26	Ejecutar el procedimiento de suscripción contractual.

Salida del procedimiento	Destinatario
Contrato de Adquisición de Inmueble suscrito, Minuta y Escritura Pública e inscripción registral.	INEI, DGP y DFEI.

Fin del proceso.



MIGUEL ANGEL MARTIN  
PORTILLA VELAZCO  
GERENTE

09/02/2021 19:49:16

## **FASE FORMULACIÓN Y EVALUACIÓN DE INVERSIÓN**

### **4.2.1 Priorización de la necesidad de adquirir de un terreno**

- 4.2.1.1 La necesidad de adquisición de un terreno puede ser planteada y solicitada por el AU de manera anticipada mediante una inversión de ampliación marginal para la AAT según normas de Invierte.pe, o también puede ser propuesto y planificado por la DFEI como parte de un PI vinculado.
- 4.2.1.2 En el caso de una AAT, el proceso se inicia cuando el AU plantea la necesidad de adquisición de un terreno para el cierre de brechas de servicios, de infraestructura o de acceso a servicios mediante la ejecución futura de una inversión y lo comunica a su Superintendencia Nacional Adjunta o a la Superintendencia Nacional de corresponder, quien evalúa y prioriza la atención de la necesidad, y solicita su atención a la SNAAF.
- 4.2.1.3 La SNAAF lo deriva a la DFEI para la evaluación de lo requerido e inicie las acciones para su formulación. La AAT solo puede planificarse y realizarse, conociendo que el terreno es un activo requerido para la ejecución futura de una inversión.
- 4.2.1.4 En el caso de los proyectos de inversión, es la DFEI (como Unidad Formuladora de la SUNAT) quien propone y planifica la adquisición del terreno necesario en el PI vinculado, debiendo cumplir las mismas actividades descrita en el presente procedimiento hasta el Estudio de Microlocalización. Luego de la declaración de viabilidad del proyecto se derivará a la INEI, alcanzando el estudio de pre-inversión, el estudio de Microlocalización y todos los documentos generados en la fase de Formulación y Evaluación.

### **4.2.2 Elaboración del informe de estimación de demanda y dimensionamiento del terreno**

- 4.2.2.1 La DFEI, en coordinación con el AU, analiza la brecha de servicios, realiza una estimación de la demanda futura en el área de influencia del servicio y una estimación de las necesidades de área/superficie. En base a ello y a los parámetros técnicos sectoriales de diseño de la infraestructura, determina el dimensionamiento del terreno lo cual debe quedar sustentado en un informe.
- 4.2.2.2 Es recomendable que la DFEI determine desde el inicio, las características o condiciones generales de ubicación y entorno del terreno requerido, si bien no necesitan tener el nivel de detalle de las especificaciones técnicas, pero si una descripción general que permita que la adquisición satisfaga adecuadamente la necesidad, y para lo cual debe guiarse de lo señalado en el Anexo N°02.

### **4.2.3 Consulta a la DGP sobre la existencia de terrenos disponibles**

- 4.2.3.1 Con el dimensionamiento del terreno, el área de influencia, los parámetros técnicos sectoriales de diseño de la infraestructura y referencialmente las condiciones generales de ubicación y entorno del terreno, la DFEI consultará a la DGP, la disponibilidad de terrenos con las características requeridas para la implementación del proyecto.



#### 4.2.4 Revisión y consulta a SBN sobre terrenos disponibles

- 4.2.4.1 La DGP revisa sobre la existencia de inmuebles con las características solicitadas en el listado de inmuebles disponibles de la SUNAT, y de no existir, consulta a la SBN sobre la existencia de inmuebles disponibles con características compatibles al requerimiento.
- 4.2.4.2 De ser positiva la respuesta, comunica a la DFEI, quien lo evaluará conjuntamente con el AU (en cuanto a ubicación y dimensiones), con la OSDENA, (en cuanto a la seguridad de la ubicación de los terrenos); y con el área normativa de infraestructura en cuanto al cumplimiento de las características y condiciones requeridas). De considerarse el inmueble apropiado, la DGP iniciará las acciones de transferencia o cesión en uso y saneamiento según corresponda hasta finalizar con la inscripción del terreno en Registros Públicos a favor de SUNAT, comunicando a la DFEI.
- 4.2.4.3 De no ser positiva la respuesta comunica este resultado a la DFEI para que continúe con el procedimiento de formulación.

#### 4.2.5 Registro de la idea de IOARR mediante Formato N° 05-B

- 4.2.5.1 La inversión, cuyo activo es el terreno a adquirir, debe estar registrada en el Programación Multianual de Inversiones (PMI), de manera tal que: i) se haya demostrado su vinculación con una brecha prioritaria sectorial o territorial; y ii) se evidencie el requerimiento por futuros espacios para la implementación física de la inversión, y se facilite el dimensionamiento del terreno.
- Considerando el informe de estimación de demanda y el dimensionamiento preliminar del terreno señalado en el numeral 5.2, la DFEI registra el Formato N°05-B - Registro agregado de Ideas de IOARR.

#### 4.2.6 Elaboración del estudio de Microlocalización

- 4.2.6.1 De no existir terrenos disponibles adecuados para el cierre de la brecha de servicios, la DFEI elaborará un estudio de Microlocalización para estimar el valor estimado del predio.
- 4.2.6.2 Para la adecuada estimación del valor referencial del predio, el Estudio de Microlocalización, debe identificar dentro de la macro zona o ámbito de influencia del proyecto, las zonas adecuadas donde pueda localizarse y ejecutarse el proyecto cumpliendo los parámetros técnicos sectoriales de diseño de la infraestructura y demás normas técnicas aplicables para la construcción de infraestructura pública, y con ello identificar las posibles ofertas de terrenos y sus costos. Además, deberá considerar los requerimientos del AU en cuanto a las condiciones de ubicación y entorno según la finalidad del proyecto, para lo cual deberá considerar lo señalado en el Anexo N° 02.
- 4.2.6.3 La Microlocalización deberá determinar cuáles son las zonificaciones compatibles con el uso de terreno futuro para el cual se requiere la adquisición de terreno, analizar la normatividad que regula los usos de suelo (parámetros urbanísticos y edificatorios) en el ámbito de influencia y validar el dimensionamiento del terreno. Aspectos como cuál es la máxima altura de edificación permisible, su densidad y la cantidad de estacionamientos exigidos son aspectos necesarios para evaluar el dimensionamiento, y determinar la zonificación urbana apropiada para



el proyecto. Deberá estar sustentado adjuntando las normas consideradas. Asimismo, es muy importante verificar si los terrenos pudieran estar afectados por ensanches de vías o similar, por lo que es de suma importancia analizar la normatividad aplicable en la zona de búsqueda.

#### 4.2.7 Opinión de áreas usuaria y técnicas

4.2.7.1 El Estudio de Microlocalización, previo a su conformidad, deberá contar con informes de opinión favorable del área usuaria en cuanto ubicación y entorno; y opinión técnica de la GDI en cuanto a:

- la geometría del terreno,
- la compatibilidad de uso según los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes,
- las posibles afectaciones de vías y otros que limiten la disponibilidad de uso.

Estas áreas emitirán un informe técnico dentro del plazo de cinco (05) días hábiles de recibido el estudio de Microlocalización de la DFEI.

Las demás características y requisitos específicos deberán ser realizados en la fase de ejecución de la inversión.

4.2.7.2 Con la opinión de las dos áreas mencionadas, la DFEI da conformidad al estudio de Microlocalización y determina el valor estimado del terreno.

#### 4.2.8 Aprobación de la IOARR para la adquisición anticipada de terreno

4.2.8.1 La DFEI elabora el Informe Técnico de aprobación de la IOARR para la adquisición del inmueble, considerando la información del Estudio de Microlocalización, mediante el Formato N°07-C.

4.2.8.2 En el Formato N° 07-C detalla los objetivos de la implementación del proyecto de inversión, el tipo de servicio, la demanda que se requiere atender, el ámbito de influencia y las condiciones de ubicación del inmueble requerido, lo cual justifica el dimensionamiento del área del terreno y el monto de inversión de la IOARR, en base al valor estimado del predio determinado en el estudio de Microlocalización, el cual sirve de insumo para estimar el costo por m<sup>2</sup> del terreno.

4.2.8.3 Es de precisar que su identificación o su registro como parte del PMI, no exige ni implica que se haya identificado el terreno específico por adquirir, aunque sí que se tenga una idea de los costos en el área donde se implementaría la inversión que motiva la AAT. La búsqueda e identificación de los terrenos disponibles con los requerimientos necesarios es una acción propia de la fase de Ejecución.

4.2.8.4 De conformidad al numeral 4, literal d) del ítem 2.2.3 de los Lineamientos del Invierte.pe, en el caso de la AAT, se debe incluir el saneamiento físico, legal y contable del terreno<sup>1</sup>. Por lo tanto, se debe incluir los gastos de saneamiento en el costo de inversión, dado que la AAT termina con el registro de propiedad a nombre de la Entidad.

<sup>1</sup> El segundo párrafo del artículo 1 del Decreto Supremo N° 130-2001-EF dispone, en relación al saneamiento físico (técnico), legal y contable: *“El saneamiento comprenderá todas las acciones destinadas a lograr que en los Registros Públicos figure inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles de las entidades públicas, en relación a los derechos reales que sobre los mismos ejercitan las respectivas entidades; y, a registrar contablemente en la Cuenta 33, los bienes de propiedad de dichas entidades, y, en la Cuenta de Orden los bienes afectados en uso a las mismas, así como aquéllos sobre los que ejerzan cualquier derecho de administración”.*



- 4.2.8.5 La IOARR únicamente puede incluir como meta física la construcción o instalación de infraestructura y equipos que sean necesarios para la protección del terreno, y por lo tanto, incluirlo en el costo de inversión. La UF debe determinar la necesidad de instalar dicha protección y el tipo de protección adecuada.
- 4.2.8.6 No se puede incluir la demolición de edificaciones o estructuras existentes en el terreno a adquirir, meta que será incluida en el proyecto, Optimización o Ampliación Marginal de Servicio, a la cual será cargado el costo de demolición.
- 4.2.8.7 Luego de la aprobación y registro de la inversión mediante el Formato N°07-C en el Banco de Inversiones, y estando incluido en la cartera de inversiones del PMI, se deriva a la INEI para su ejecución, remitiendo además el Estudio de Microlocalización.

## FASE EJECUCIÓN DE INVERSIÓN

### 4.2.9 Elaboración de las especificaciones técnicas para adquisición de inmueble

- 4.2.9.1 La GDI de la INEI, analiza y verifica la información enviada por la DFEI y en base al resultado del estudio de Microlocalización, elabora las especificaciones técnicas necesarias para gestionar la adquisición del inmueble, tanto para el caso de una IOARR – AAT, como para la adquisición de un terreno como componente de un PI.
- 4.2.9.2 Las Especificaciones Técnicas deben definir las características mínimas que debe tener el inmueble a adquirir, considerando lo establecido en el Anexo N°02.
- 4.2.9.3 Las Especificaciones Técnicas deben incluir como mínimo lo siguiente:
- Zonificación
  - Área o superficie del terreno, dimensiones
  - Aspectos técnicos y de ubicación y entorno obligatorios
  - Aspectos técnicos y de ubicación y entorno deseables
  - Situación técnico legal del inmueble
  - Forma de pago y conformidad
  - Penalidades
  - Entrega del inmueble
- 4.2.9.4 El cumplimiento de las condiciones requeridas en las especificaciones técnicas se requerirá acreditar con la documentación detallada en el Anexo N° 03.
- 4.2.9.5 Adicionalmente a lo señalado, la DGP remitirá a la INEI, por única vez al inicio de la vigencia del presente procedimiento, un listado de documentos obligatorios y deseables adicionales, según tipología de inmueble, que se deberán exigir en las especificaciones para una adecuada evaluación del aspecto registral y de saneamiento legal de los inmuebles a ofertarse.
- 4.2.9.6 Culminada la elaboración de las especificaciones técnicas, se remite a la GAF de la INEI, para que continúe con las acciones correspondientes para la contratación.



#### 4.2.10 Elaboración de la Indagación de Mercado

- 4.2.10.1 La GAF, una vez recibido el requerimiento y las especificaciones técnicas, realizará la Indagación de Mercado<sup>2</sup>.
- 4.2.10.2 Realizada la indagación de Mercado conforme a las normas y cumpliendo con la documentación establecida en el Anexo N°03, la GAF remitirá la documentación de las ofertas presentadas a la GDI, DGP y OSDENA para la evaluación e informe técnico, según su competencia.

#### 4.2.11 Evaluación de las ofertas de la Indagación de Mercado

- 4.2.11.1 La GDI evalúa el cumplimiento de los requisitos técnicos. Para ello puede ejecutar levantamientos topográficos para la delimitación física de los predios, y contrastar todos los datos técnicos con los descritos en la partida registral, los que concluyen con un informe técnico. La GDI debe verificar si los parámetros del predio se ajustan al objeto del PI o IOARR. Asimismo, debe verificar la existencia de la prestación de servicios de electricidad, de agua, desagüe, drenaje, gas u otro servicio público en la zona de ubicación de los terrenos ofertados. La GDI debe identificar la existencia de infraestructura eléctrica, de agua, desagüe, drenaje, gas u otro servicio público, que atraviesen los predios objeto del saneamiento para coordinar con las entidades públicas o privadas responsables de dicha infraestructura las acciones para su traslado o remoción posterior.
- 4.2.11.2 La DGP evalúa la información de las ofertas, según expediente administrativo, y realiza un informe con el resumen de los hallazgos asociados con los derechos de propiedad, que pueden estar inscritos en el Registro de Predios, catastros urbanos de los municipios, catastro rural del Ministerio de Agricultura y Riego, entre otros, para verificar el derecho de propiedad, cargas y gravámenes, servidumbres registradas, que afecten la adquisición, sustentado en el expediente administrativo y documentación registral adicional que fuera necesaria.
- 4.2.11.3 La OSDENA revisa las ofertas y emite opinión sobre aspectos de seguridad de las zonas de ubicación de las ofertas.
- 4.2.11.4 La AU revisa las ofertas y emite opinión sobre la ubicación y características de los inmuebles ofertados.
- 4.2.11.5 La GDI, la DGP, la OSDENA y el AU tienen un plazo máximo de 15 días calendario para emitir sus informes, salvo requieran documentación o información adicional, en cuyo caso podrá ampliarse por única vez por el mismo plazo indicado, luego de lo cual la GAF consolida ofertas válidas, según informes técnicos.

#### 4.2.12 Definición del tipo de proceso de contratación

- 4.2.12.1 La GAF define el tipo de proceso de contratación, dependiendo de si existen una o más ofertas válidas, de conformidad a las normas de contrataciones del Estado vigentes.
- 4.2.12.2 En caso de que la Indagación de Mercado determine que solo existe una oferta que cumple con el requerimiento, se procederá con la

<sup>2</sup> De acuerdo con el procedimiento establecido en la Norma para la gestión de las contrataciones de bienes, servicios y obras de la SUNAT.



Contratación Directa, de conformidad con las normas internas y generales de contrataciones del Estado, siendo las áreas que emiten informes, la GDI, la GAF e INALI.

- 4.2.12.3 En caso de que la Indagación de Mercado determine que existe pluralidad de postores que cumplen con el requerimiento, se procederá con el Proceso de Selección, de conformidad con lo establecido en el Capítulo II del Título V del reglamento de la Ley de contrataciones del Estado.

## CASO CONTRATACIÓN DIRECTA

### 4.2.13 Elaboración de informes de sustento

- 4.2.13.1 La GDI emite Informe Técnico de conformidad con el numeral 101.2 del artículo 101 del reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado y a las normas internas de SUNAT.
- 4.2.13.2 La GAF elabora Informe Técnico Contractual que sustenta la contratación directa y lo remitirá a la INEI para su visación y remisión posterior a la INALI.
- 4.2.13.3 La INALI evalúa la documentación e informes y elabora el Informe Legal sobre la contratación directa y el proyecto de Resolución de Superintendencia.
- 4.2.13.4 En el caso de que los Informes o alguno de ellos sea negativo, se notificará a las áreas respectivas la observación para conocimiento de la no procedencia de la contratación de dicho inmueble o para la subsanación correspondiente.

### 4.2.14 Resolución de aprobación de la contratación directa

- 4.2.14.1 El titular de la entidad o el funcionario a quien se haya delegado la función de aprobar este supuesto de contratación directa emitirá la resolución respectiva previo informe legal de la INALI y remitirá a la INEI para su ejecución.

### 4.2.15 Procedimiento de contratación directa

- 4.2.15.1 Se procederá conforme a lo establecido en el artículo 102 del reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

## CASO CONTRATACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN

### 4.2.16 Conformación del Comité de Selección

- 4.2.16.1 La GAF designará al Comité de Selección de acuerdo a las normas internas de la Entidad.
- 4.2.16.2 En el caso particular de adquisición de terrenos el Comité de Selección deberá estar conformado por:
- Un representante de la División de Gestión Patrimonial - DGP, especialista en materia registral.
  - Un representante de la Gerencia de Diseño de Inversiones - GDI.
  - Un representante de la Gerencia de Administración y Finanzas - GAF, en calidad del presidente del Comité Especial.



MIGUEL ANGEL MARTIN  
PORTILLA VELAZCO  
GERENTE

09/02/2021 19:49:16

#### **4.2.17 Procedimiento de contratación mediante Procedimiento de Selección**

4.2.17.1 Se procederá conforme a lo establecido en el Capítulo II del Título V del reglamento de la Ley de contrataciones del Estado.

#### **FORMALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN, DIRECTA O POR PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN**

#### **4.2.18 Suscripción del contrato**

- 4.2.18.1 Adicionalmente al procedimiento establecido en la normativa de contrataciones, en el caso particular de la adquisición de terrenos, además de la suscripción del contrato se debe suscribir en la misma fecha la Minuta y Escritura Pública de Compra Venta, salvo que la GAF prevea en las bases, la posibilidad de que dicha suscripción pueda ser hasta un máximo de 5 días hábiles posteriores a la firma de contrato.
- 4.2.18.2 Asimismo, debe tenerse presente los detalles contenidos en las Especificaciones Técnicas para esta etapa.
- 4.2.18.3 De otro lado, en el caso particular de adquisición de terrenos, la formalización de la contratación culmina con la inscripción en Registros Públicos del predio adquirido.
- 4.2.18.4 De conformidad a la norma de Invierte.pe y de acuerdo con las características de cada predio en particular los costos y por ende la ejecución del saneamiento que fuera necesario se encuentran incluidos dentro de los costos de la ejecución del proyecto, salvo que dicho saneamiento surja como un vicio oculto, en cuyo caso, el saneamiento es competencia de la DGP.



MIGUEL ANGEL MARTIN  
PORTILLA VELAZCO  
GERENTE  
09/02/2021 19:49:16

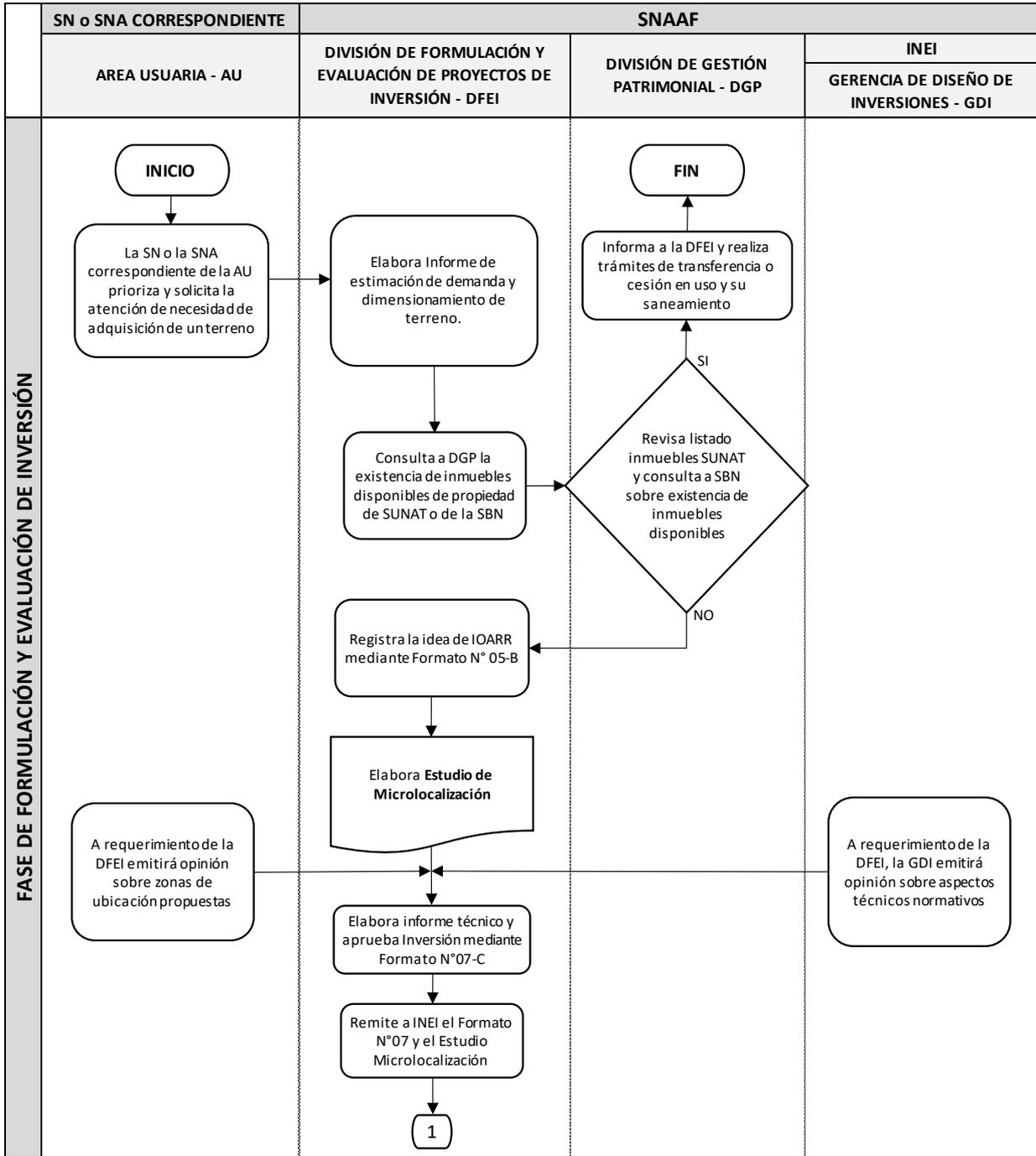
## **4 ANEXOS**

Anexo N° 01 - Diagrama de flujo.

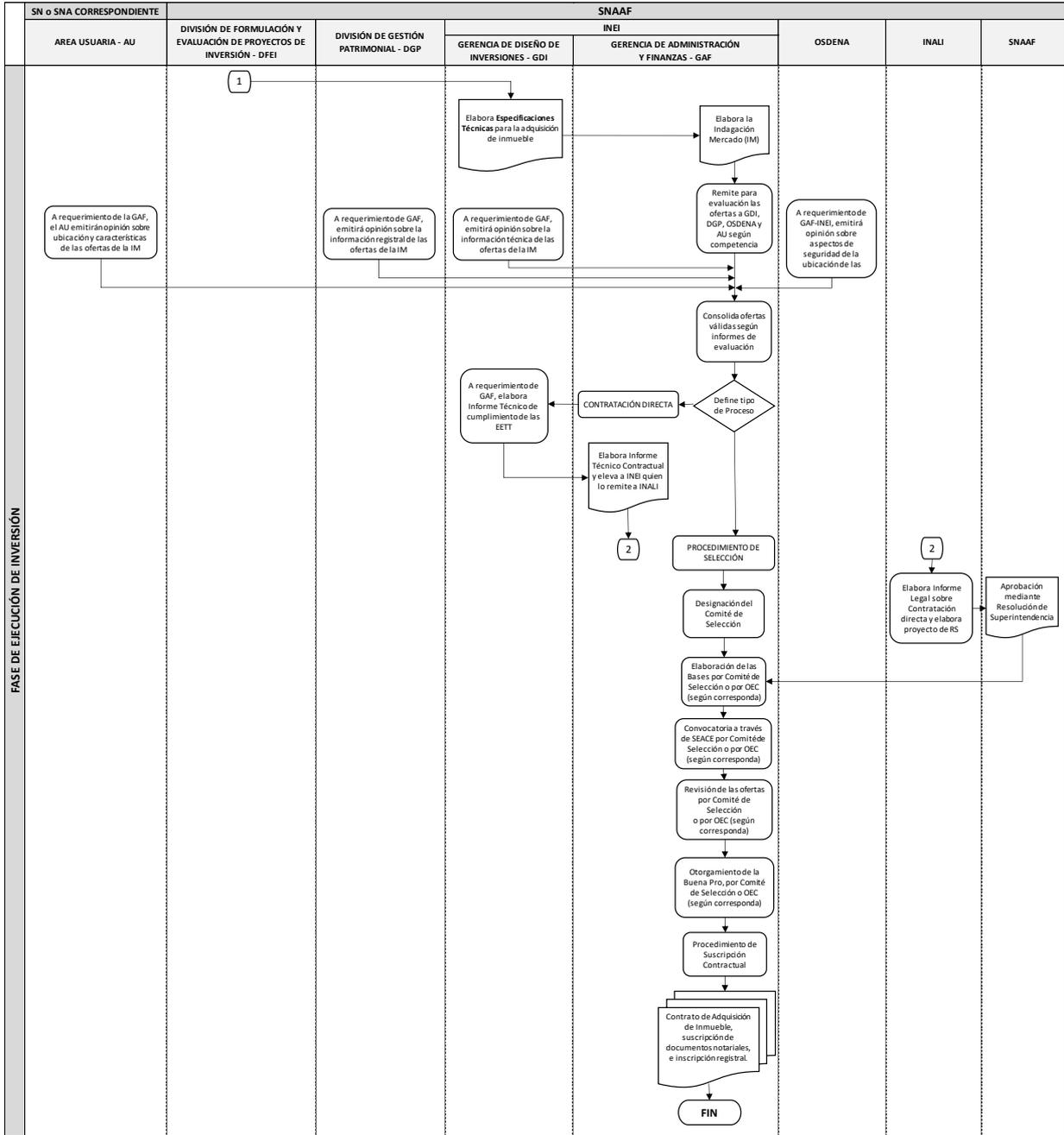
Anexo N° 02 - Aspectos técnicos y de entorno complementarios.

Anexo N° 03 - Detalle de documentos.

**Anexo N° 01 – Diagrama de Flujo**



MIGUEL ANGEL MARTIN  
PORTILLA VELAZCO  
GERENTE  
09/02/2021 19:49:16



MIGUEL ANGEL MARTIN  
PORTILLA VELAZCO  
GERENTE  
09/02/2021 19:49:16

FASE DE EJECUCIÓN DE INVERSIÓN

## **Anexo N° 02 - Aspectos técnicos y de entorno complementarios**

- a) **Área**  
Sustentado en la etapa de formulación sobre la base de la estimación de la demanda futura y a los parámetros técnicos sectoriales de diseño de la infraestructura, y validado con el Estudio de Microlocalización según ubicación del predio. Además, en el estudio, se debe identificar si el área del inmueble pueda ser afectada por ensanche de vías o trazado de nuevas vías, por ejecución de proyectos públicos, o por cualquier otro motivo con sustento legal.
- b) **Normatividad**  
Las normas urbanísticas y edificatorias aplicables en el terreno deben ser compatibles con el proyecto para el cual se adquiere el terreno: compatibilidad según Índice de Usos de suelo aplicable, parámetros urbanísticos y edificatorios concordantes con el dimensionamiento del terreno y el proyecto. Aspectos como cuál es la máxima altura de edificación permisible, el retiro exigido, área libre, cantidad de estacionamientos son necesarios de evaluar para validar el dimensionamiento.  
No puede considerarse inmuebles que estén declarados como monumentos históricos, dado que está prohibida su demolición. Solo en casos debidamente justificados se considerará terrenos en zonas monumentales, compatibles con el proyecto.
- c) **Lineamientos para la atención de los servicios**  
En caso se cuente con lineamientos aprobados para la atención de los servicios de la SUNAT, estos lineamientos deberán de tomarse en cuenta y prevalecer en la selección de las variables para la identificación de los terrenos.
- d) **Geometría**  
Es preferible aquellos terrenos que cuentan con una geometría regular y bien proporcionada, con relación 1:3 entre ancho y largo, que ofrece mayores posibilidades para el desarrollo del proyecto de arquitectura.  
Para edificaciones de sedes en áreas urbanas es preferible que se ubiquen en esquina, o que cuente con más de un frente. Con respecto al frente del predio es importante determinar el ancho mínimo de éste, el cual no debería ser menor de 20.00 metros; sin embargo, en zonas de alta densidad y/o con escasez de lotes podría aceptarse hasta anchos menores.
- e) **Topografía**  
La topografía del terreno debe ser lo más plana posible, de preferencia con una pendiente no mayor al 10% en área urbana, o la mínima predominante en área rural. Además, es preferible no adquirir terrenos que sean de material de relleno o inundables o lechos de río, así como terrenos cuya napa freática se ubique a menos de 2.00 m. de profundidad, medido en épocas de lluvia o incremento de nivel.  
Se debe considerar lo establecido en el numeral 2.2.3, literal C. e de los Lineamientos del Invierte.pe.
- f) **Relación con vías**  
Generalmente es recomendable que los terrenos se ubiquen en avenidas o calles principales de la ciudad, y vías de alto tránsito. Se debe tener en cuenta que, para la afluencia de trabajadores y público usuario, es necesario contar con vías de



carácter metropolitano que garanticen la movilidad de las personas desde y hacia el inmueble; sin embargo, ello dependerá del tipo proyecto a ejecutarse.

La accesibilidad se entiende no como cercanía, sino como el conjunto de elementos que permiten que las personas puedan llegar en condiciones favorables al lugar, ello implica contar con las condiciones de vialidad, transporte y con elementos urbanos que permitan identificar de manera rápida y sencilla la ubicación del inmueble.

g) Nivel de exposición pública

Según el objetivo del proyecto, se preferirá los predios que se encuentren en esquina o tengan un mayor frente, dada la mejor perspectiva e imagen que ofrecen.

h) Infraestructura de servicios

Todo terreno para infraestructura institucional debe contar con los servicios de agua, desagüe, electrificación, sistemas de comunicación de telefonía e internet, pistas y veredas. En los lugares en que no se cuenta con estos servicios, deberán proponerse las soluciones técnicas correspondientes.

i) Seguridad según información de la PNP e INDECI, SINAGERD

Se preferirá aquellos predios que se encuentren en una zona donde prime la seguridad tanto del personal como de los usuarios que acudirán al local. Para ello, se podrá solicitar a la comisaría del lugar el plano o mapa de zonificación de riesgo o peligrosidad del distrito donde se pretende adquirir el terreno.

Asimismo, se deberá analizar las zonas de riego de desastre. No deben considerarse terrenos localizados en las rutas de los deslizamientos o huaycos o zonas que presenten alto riesgo de desastre.

j) Cercanía o lejanía a zonas urbanas de gran concentración de público

En casos de búsqueda de terrenos para infraestructura que brinda servicios con atención a público, puede ser importante la cercanía a zonas de concentración de establecimientos, de empresas usuarias de los servicios de SUNAT, como puede ser centros comerciales, centros bancarios, instituciones públicas, bancarias y/o financieras, Centro Cívico de la localidad, Municipalidad, Plaza de Armas, u otras zonas que implique gran concentración de público. Este criterio puede variar sustancialmente si el uso del terreno será para almacén o puesto de control.



### **Anexo N° 03 – Detalle de documentos**

- a) Plano de Ubicación y Perimétrico y Memoria Descriptiva (original) con coordenadas UTM Datum WGS84, firmado por propietario y arquitecto o ingeniero colegiado; lo que se validará en el procedimiento de selección.
- b) Partida registral del predio, donde figure su descripción: área de terreno, medidas perimétricas y colindancias, edificaciones existentes o inscritas. De ser necesario, debe presentar los antecedentes registrales del predio, así como de los predios colindantes.
- c) Certificado Registral Inmobiliario - CRI.
- d) Certificado de Búsqueda Catastral.
- e) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, emitido por la Municipalidad del distrito, donde figure la zonificación del predio.
- f) Certificado Zonificación y vías, donde figure si existen afectaciones viales.
- g) HU y PR.
- h) Declaración jurada señalando que el terreno físicamente es concordante con el área, medidas perimétricas y colindancias inscritas.
- i) Constancia de no adeudo de tributos municipales emitido por la Municipalidad del distrito correspondiente al inmueble ofertado, con una antigüedad no mayor de 30 días calendario de la fecha de presentación de la propuesta.
- j) Copia legalizada de las declaraciones juradas de autovalúo (PU) y (HR) arbitrios del presente año emitidos por la Municipalidad del distrito correspondiente (el original de estos documentos será presentado al momento de la suscripción de la minuta).
- k) Copia legalizada de los recibos de pago de autovalúos (PU) de los impuestos prediales del presente año y de los recibos de pago de arbitrios (HR), hasta el mes siguiente de la presentación de las propuestas.
- l) Si existiera construcción, deberán presentar documentos sobre la Declaratoria de Fábrica inscrita con los respectivos planos, memorias, escritura pública.
- m) Constancia de no adeudo de servicios públicos o documento que acredite este trámite, o recibos cancelados a la fecha de la presentación de la propuesta (agua, electricidad, gas, teléfono, cable), correspondiente al inmueble ofertado, si correspondiera, con una antigüedad no mayor de 30 días calendario de la fecha de presentación de propuesta.
- n) Declaración jurada de que no pesa sobre el inmueble proceso judicial o investigación fiscal o policial alguna relativa a la propiedad, posesión, usufructo o cualquier otro derecho real e indemnizatorio, relacionado específicamente al inmueble, o delito relacionado o que pudiera afectar al inmueble. No se aceptarán inmuebles de personas investigadas o procesadas por narcotráfico, lavado de activos, delitos tributarios u otros que revistan gravedad.
- o) Declaración jurada de que el predio no se encuentra formando parte de área de Defensa o Reserva Nacional.

