



SUNAT



Firmado digitalmente por:
EULER JHONNY NUÑEZ MARIN
INTENDENTE NACIONAL
INTENDENCIA NACIONAL DE
EJECUCION DE INVERSIONES
Fecha y hora: 30/03/2022 16:45

RESOLUCIÓN DE INTENDENCIA NACIONAL

N.º 000010-2022-SUNAT/8I0000

TERCERA MODIFICACIÓN DE LA NORMA "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"



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48

Lima, 30 de marzo de 2022

VISTO:

El Informe N.º 0032-2022-8I2000 de fecha 28 de marzo 2022 emitido por la Gerencia de Diseño de Inversiones y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución de Superintendencia N° 000065-2021/SUNAT se aprobó el Documento de Organización y Funciones Provisional – DOFP de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria – SUNAT;

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, mediante Resolución de Intendencia Nacional N° 000003-2021-SUNAT/8I0000 de fecha 09 de febrero del 2021, y Fe de Erratas de fecha 10 de abril del 2021, se aprobó

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria - SUNAT, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://www.sunat.gob.pe/cl-ti-itinteroperabilidad/valida/verificacion> e ingresando la siguiente clave: jUix7ERR



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
29/03/2022 14:52:57



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48

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”;

Que, mediante Resolución de Intendencia Nacional N° 000019-2021-SUNAT/810000 de fecha 01 de julio del 2021, se aprobó la versión 2 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”;

Que, mediante el Informe N.º 0032-2022-SUNAT/812000 de fecha 28 de marzo del 2022 la Gerencia de Diseño de Inversiones remite la Versión 3 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”, previamente consensuada con la Gerencia de Administración y Finanzas y las demás áreas involucradas;

Que, la versión 3 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 de acuerdo al Formato N° 07 – Lineamiento Temporal del DONI;

Que, según lo establecido en el inciso b) del artículo 218° del DOFP de la SUNAT, la Intendencia Nacional 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 223° de la Resolución de Superintendencia N° 000065-2021/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° 000065-2021/SUNAT; y en mérito de la designación efectuada mediante Resolución de Superintendencia N° 000045- 2021/SUNAT;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar la versión 3 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”, el mismo que forma parte de la presente resolución.

Artículo 2°.- Se dispone que la Gerencia de Diseño de Inversiones efectúe las acciones que aseguren su difusión, y que se haya instruido, capacitado e informado, según corresponda, a los integrantes de las diferentes unidades de organización involucradas con el objeto de regulación.

Artículo 3°.- Se dispone que la persona designada como responsable del DONI de la INEI, cumpla con registrar el DONI aprobado en el compendio normativo.



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
29/03/2022 14:52:57



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48

Regístrese y comuníquese,

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
EULER JHONNY NUÑEZ MARIN
INTENDENTE NACIONAL DE EJECUCION DE INVERSIONES



**RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE**
29/03/2022 15:51:48



**MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE**
29/03/2022 14:52:57



**DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)**
30/03/2022 16:38:22



**LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO**
29/03/2022 16:00:48



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 Versión 3



RAUL MENACHO MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24



SARA CORINA CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48



RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13

Código:
[INEI-LT-003]

Gerencia de Diseño de Inversiones
Intendencia Nacional de Ejecución de Inversiones

Marzo 2022

CUADRO DE CONTROL DE CAMBIOS

N.º Ítem	Breve descripción del cambio	Fecha del documento	Versión	Responsable del DONI
1	Versión inicial del lineamiento	09/02/2021	1	INEI – Carmen Patricia Chávez Mora
2	Versión que modifica aspectos del proceso de elaboración y conformidad del Estudio de Microlocalización; modifica el listado de documentos a requerir para una adecuada evaluación del aspecto registral y de saneamiento legal de los inmuebles; e incluye el proceso de conformidad de la adquisición del inmueble.	21/06/2021	2	INEI – Carmen Patricia Chávez Mora
3	Versión que modifica aspectos del proceso para la determinación y contratación del terreno, precisa los responsables de la evaluación de los documentos a requerir para validar el cumplimiento de requisitos y precisa acciones en la etapa de formulación.	28/03/2022	3	INEI – Carmen Patricia Chávez Mora



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



RITA ELIZABETH
REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24



SARA CORINA
CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48

ÍNDICE

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



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



RITA ELIZABETH
REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24



SARA CORINA
CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48

SIGLAS

- **AAT:** Adquisición Anticipada de Terrenos.
- **AU:** Área Usuaria (Unidad Productora).
- **DFEI:** División de Formulación y Evaluación de Inversiones (Unidad Formuladora).
- **DGP:** División de Gestión Patrimonial.
- **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.
- **OSDENA:** Oficina de Seguridad y Defensa Nacional.
- **OEC:** Órgano Encargado de Contrataciones.
- **PI:** Proyecto de Inversión.
- **SBN:** Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- **SN:** Superintendente Nacional de la SUNAT.
- **SNAAF:** Superintendencia Nacional Adjunta de Administración y Finanzas.



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



RITA ELIZABETH
REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24



SARA CORINA
CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48

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

3. BASE NORMATIVA

- 3.1. Decreto Supremo N° 082-2019-EF, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado.
- 3.2. Decreto Supremo N° 344-2018-EF, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30225 y sus modificatorias.
- 3.3. Resolución de Superintendencia N° 065-2021/SUNAT que aprueba el Documento de Organización y Funciones Provisional de la SUNAT.
- 3.4. Resolución de Superintendencia N° 158-2020/SUNAT, que 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, 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° 019-2019-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 3.7. Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 3.8. Decreto Supremo N° 242-2018-EF, que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1252, que crea el Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones.
- 3.9. Decreto Supremo N° 284-2018-EF, que aprueba el 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, que aprueba lineamientos de la gestión para la incorporación y disposición de los bienes inmuebles de la SUNAT.
- 3.12. Resolución de Superintendencia Nacional Adjunta de Administración y Finanzas N° 025-2015/SUNAT- Aprueba el “Procedimiento para la entrega y recepción de la infraestructura y bienes de los Proyectos de Inversión Pública ejecutados por la Unidad Ejecutora ‘Inversión Pública SUNAT’”.
- 3.13. Resolución de Intendencia N° 068-2019/SUNAT-2B0000, que aprueba la modificación de la Norma para la gestión de contrataciones de bienes, servicios y obras en la SUNAT.



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24



SARA CORINA
CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48



RITA ELIZABETH
REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13

- 3.14. Resolución de Intendencia N° 071-2019/SUNAT-2B0000, que aprueba precisiones a la Norma para la gestión de contrataciones de bienes, servicios y obras en la SUNAT para la actualización de sus anexos y formatos.
- 3.15. 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:** 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 (AAT):** 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 AAT 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 **Afectación en uso:** Es el acto por el cual se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito un predio de dominio privado estatal para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público.

4.1.4 **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.

4.1.5 **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. Según el Lineamiento del Invierte.pe para la AAT, bajo casos debidamente justificados, como es el de la restricción de terrenos disponibles en el ámbito de influencia, es posible adquirir terrenos que tengan edificaciones o estructuras, siempre que:

- El valor de mercado (valor de fábrica) de las edificaciones y/o estructuras sea cero, es decir que el valor de la adquisición solo refleje el costo de adquisición del terreno y no de dichas edificaciones o estructuras.



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



RITA ELIZABETH
REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24



SARA CORINA
CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48

- Exista el propósito de demolerlas para usar únicamente el terreno como activo de la inversión que motiva la AAT.
- El objetivo de la adquisición sea la disponibilidad del terreno en sí mismo, y no la ocupación o uso de las edificaciones o estructuras.

4.1.7 Inmueble disponible: Inmueble cuya situación físico legal no limita la aprobación de actos de administración o disposición, tales como: Inexistencia de medida cautelar de no innovar, inexistencia de duplicidad registral con inscripción menos antigua, no se ubique sobre dominio público, zona arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos. Asimismo, inexistencia de ocupación de terceros e inexistencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que restrinjan el derecho de propiedad.

4.1.8 Inversiones de Optimización, de Ampliación Marginal, de Rehabilitación y de Reposición (IOARR): Las IOARR son intervenciones puntuales 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.

4.1.9 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.

4.1.10 Microlocalización: Es el estudio que se hace con el objetivo de identificar dentro de la macrozona 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 Usaria (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.

4.1.11 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.

4.1.12 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).

4.1.13 Proyecto de Inversión: Toda intervención limitada en el tiempo que utiliza total o parcialmente recursos públicos, con el fin de crear, ampliar, mejorar,



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



RITA ELIZABETH
REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24



SARA CORINA
CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48

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.

4.1.14 Saneamiento físico legal: Comprende todas las acciones destinadas a lograr que se inscriba en el Registro de Predios la situación real y los derechos reales que ejerce el Estado y las entidades sobre los predios e inmuebles estatales, el cual se efectúa a través de los mecanismos ordinarios de inscripción o mediante el procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado por la Ley N°29151 y su reglamento.

4.1.15 Terreno: Es una porción de superficie de tierra cerrada por un polígono, 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 de fecha cierta 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 ésta. Para efectos del presente lineamiento consideraremos como único título válido para efectos de la adquisición, el inscrito en el registro predial de Registros Públicos.

4.1.17 Unidad Productora: 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 lineamiento, 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.	Registrar la idea de IOARR mediante Formato N° 05-B.
DFEI	Jefe de la DFEI	3.	Elaborar informe de estimación de demanda y dimensionamiento de terreno.
DFEI	Jefe de la DFEI	4.	Consultar a la DGP sobre la existencia de terrenos públicos disponibles.
DGP	Jefe de la DGP	5.	Revisar listado de inmuebles SUNAT y consultar a SBN y a Dirección General de Abastecimiento del MEF sobre la existencia de inmuebles disponibles.



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



RITA ELIZABETH
REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24



SARA CORINA
CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48

Unidad de organización	Responsable	N.º	Actividad
AU	Jefe de la AU	6.	Emitir, a requerimiento de la DGP, opinión sobre los inmuebles disponibles.
GDI	Gerente de la GDI	7.	Emitir, a requerimiento de la DGP, opinión sobre aspectos técnicos normativos de los inmuebles disponibles.
OSDNA	Jefe de la OSDENA	8.	Emitir, a requerimiento de la DGP, opinión sobre aspectos de seguridad de los inmuebles disponibles.
DGP	Jefe de la DGP	9.	Informa a la DFEI la existencia o no de inmuebles disponibles
DFEI	Jefe de la DFEI	10.	Elaborar el Estudio de Microlocalización.
AU	Jefe de la AU	11.	Emitir, a requerimiento de la DFEI, opinión sobre las zonas de ubicación e inmuebles ubicados.
GDI	Gerente de la GDI	12.	Elaborar, a requerimiento de la DFEI, el Informe de opinión sobre aspectos técnicos normativos de los inmuebles ubicados.
GAF	Gerente de la GAF	13.	Elaborar, a requerimiento de la GDI, el Informe de opinión sobre aspectos legales de los inmuebles ubicados.
DFEI	Jefe de la DFEI	14.	Elaborar informe técnico y aprobar la Inversión mediante Formato N°07-C.
DFEI	Jefe de la DFEI	15.	Remitir a INEI el Formato N°07-C y el Estudio de Microlocalización.
GDI	Gerente de la GDI	16.	En base al orden de prelación resultado del Estudio de Microlocalización, elaborar las Especificaciones Técnicas para Adquisición de Inmueble.
GAF	Gerente de la GAF	17.	Requerir al propietario del inmueble determinado por GDI, la documentación técnica y legal que acredite el cumplimiento de requisitos.
GDI	Gerente de la GDI	18.	Revisar y verificar la información técnica del inmueble y de identificar que existiría saneamiento remitirá a GAF para evaluación.
GAF	Gerente de la GAF	19.	Evaluar la situación legal del inmueble y, si se determina la necesidad de saneamiento, remitir a DGP para opinión.
GAF	Gerente de la GAF	20.	En caso se acredite el cumplimiento de requisitos, proceder con las actuaciones necesarias para la contratación conforme a las normas vigentes.



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
29/03/2022 23:53:24



SARA CORINA
CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48



RITA ELIZABETH
REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13

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

Fin del proceso.

FASE FORMULACIÓN Y EVALUACIÓN DE INVERSIÓN

4.2.1 Priorización de la necesidad de adquirir un terreno

- 4.2.1.1 La necesidad de adquisición de un terreno puede ser requerida 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 descritas en el presente lineamiento 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 Registro de la idea de IOARR mediante Formato N° 05-B

- 4.2.2.1 La adquisición de un terreno debe ser evaluada 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.
- 4.2.2.2 La DFEI registra el Formato N°05-B - Registro agregado de Ideas de IOARR, previa priorización de cada SNA o INSI, y canalizada por la SNAAF.

4.2.3 Elaboración del informe de estimación de demanda y dimensionamiento del terreno

- 4.2.3.1 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 al Reglamento Nacional de Edificaciones y normas conexas, determina el dimensionamiento mínimo del terreno lo cual debe quedar sustentado en un informe.
- 4.2.3.2 Es recomendable que la AU en coordinación con la DFEI establezcan las características o condiciones generales de ubicación y entorno del terreno requerido, 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.

4.2.4 Revisión del listado de inmuebles de la SUNAT y consulta a SBN y/o a la Dirección General de Abastecimiento MEF sobre terrenos disponibles

- 4.2.4.1 Con el dimensionamiento mínimo 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 remitirá a la DGP para que realice la búsqueda de terrenos o inmuebles disponibles.



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24



SARA CORINA
CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48



RITA ELIZABETH
REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13

- 4.2.4.2 La DGP revisará el listado de inmuebles de la SUNAT, y de no encontrar predios, consultará a la SBN y/o a la Dirección General de Abastecimiento sobre los terrenos disponibles.
- 4.2.4.3 La DGP revisa sobre la existencia de inmuebles con las características solicitadas en el listado de inmuebles disponibles de la SUNAT, para lo cual solicitará el apoyo del AU, OSDENA y GDI. De no existir, la DGP consulta a la SBN y/o a la Dirección General de Abastecimiento del MEF sobre la existencia de inmuebles disponibles con características compatibles al requerimiento.
- 4.2.4.4 De ser positiva la respuesta, la DGP deberá de verificar que los inmuebles presentados tengan disponibilidad inmediata. Posterior a ello, remite para evaluación la relación de inmuebles encontrados al AU para opinión en cuanto a ubicación y dimensiones; a la OSDENA para opinión en cuanto a la seguridad de la ubicación de los terrenos; y a la GDI como área normativa de infraestructura, para opinión en cuanto al cumplimiento de las características y condiciones requeridas.
- 4.2.4.5 La DGP elabora un informe, el cual deberá mencionar a las entidades a las que realizó la consulta, la respuesta emitida por dicha o dichas entidades, las acciones de verificación realizadas sobre la disponibilidad inmediata de los inmuebles y el resultado de la evaluación conjunta de las tres (03) unidades orgánicas mencionadas en el numeral anterior, el cual deberá de ser debidamente sustentado por las unidades participantes, las conclusiones, recomendaciones y finalmente deberá indicar la existencia de inmuebles que sean apropiados en orden de prioridad.
- 4.2.4.6 La DGP comunicará el resultado de la búsqueda y evaluación de inmuebles a la DFEI. De considerarse la existencia de inmuebles apropiados, la DGP iniciará las acciones de transferencia o afectación en uso y saneamiento según corresponda, hasta finalizar con la inscripción del terreno en Registros Públicos a favor de SUNAT. De no ser positiva la respuesta comunica este resultado a la DFEI para que continúe con el procedimiento de formulación.



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



RITA ELIZABETH
REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24

4.2.5 Elaboración del Estudio de Microlocalización

- 4.2.5.1 La DFEI elaborará un Estudio de Microlocalización para estimar el valor estimado del predio.
- 4.2.5.2 Para la adecuada estimación del valor del inmueble, el Estudio de Microlocalización debe identificar dentro de la macrozona 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 aplicable para la construcción de infraestructura pública, los requerimientos del AU en cuanto a las condiciones de ubicación y entorno según la finalidad del proyecto, y lo señalado en el Anexo N° 02.
- 4.2.5.3 Con ello, el Estudio de Microlocalización deberá identificar las posibles ofertas de terrenos y sus costos¹, estableciendo un orden de prelación que servirá en la etapa de ejecución.
- 4.2.5.4 Se deberá adjuntar al Estudio de Microlocalización la documentación que acredite el cumplimiento de las características requeridas del terreno, considerando lo indicado en el Anexo N° 03 para esta etapa.



SARA CORINA
CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48

¹ Para la ubicación de inmuebles, se deberá realizar una publicación en el periódico de mayor circulación de la localidad, u otro medio de comunicación público en la zona de búsqueda de inmuebles.

4.2.5.5 La Microlocalización deberá determinar lo siguiente:

- La zonificación compatible con el proyecto.
- Analizar la normatividad que regula los usos de suelo (parámetros urbanísticos y edificatorios) en el ámbito de influencia y validar el dimensionamiento mínimo del terreno.
- Analizar las zonas adecuadas según requerimientos del AU, considerando características del entorno, accesibilidad, seguridad urbana, zonas vulnerables por riesgos, etc.
- Identificar y seleccionar potenciales terrenos, tomando en consideración aspectos como la ubicación óptima, altura de edificación permisible, el área libre mínima y la cantidad de estacionamientos exigidos en las zonificaciones urbanas compatibles con el proyecto.
- Verificar si los terrenos pudieran estar afectados por ensanches de vías o similares.

4.2.6 Opinión de áreas usuarias y técnicas

4.2.6.1 El Estudio de Microlocalización, previo a su conformidad, deberá contar con la opinión favorable del AU en cuanto ubicación y entorno de los terrenos encontrados mediante acta debidamente suscrita por el directivo a cargo de dicha área. Asimismo, deberá contar con informe de opinión técnica de la GDI en cuanto a los criterios determinantes e influyentes señalados en el Anexo N° 02 y a la situación legal de los inmuebles de acuerdo con los documentos del Anexo N° 03². La GDI emitirá su opinión dentro del plazo perentorio³ de cinco (05) días útiles de recibido el Estudio de Microlocalización de la DFEI.

4.2.6.2 Con la opinión de las dos (02) áreas mencionadas, la DFEI da conformidad de corresponder al Estudio de Microlocalización y determina el valor estimado del terreno.

4.2.7 Aprobación de la IOARR para la adquisición anticipada de terreno

4.2.7.1 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.

4.2.7.2 El Formato N° 07-C detalla la brecha de infraestructura vinculada al proyecto de inversión, el tipo de servicio, la necesidad que se requiere atender, el ámbito de influencia, las características generales de ubicación del inmueble requerido y, sobre la base del pre-dimensionamiento estimado, señala el área mínima requerida del terreno y el monto de inversión de la IOARR, en base al valor promedio estimado de los predios identificados en el estudio de Microlocalización, el cual sirve de insumo para estimar el costo por m² del terreno.

4.2.7.3 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



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24



SARA CORINA
CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48



RITA ELIZABETH
REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13

² La evaluación legal la realizará la GAF, mediante un servicio especializado, que evalúa la documentación e información del inmueble asociada con el derecho de propiedad y realiza un informe con el resumen de los hallazgos asociados con los derechos de propiedad inscritos en el Registro de Predios, catastros urbanos de los municipios, catastro rural del Ministerio de Agricultura y Riego entre otros, de corresponder. El derecho de propiedad, cargas y gravámenes, servidumbres registradas, que afecten la adquisición, deberá estar sustentado con la documentación registral y/o títulos archivados que fueran necesarios.

³ Para el cumplimiento del plazo la participación de la INEI será de manera concurrente a partir de la etapa de búsqueda de inmuebles.

adquirir, aunque sí que se tenga una idea de los costos de terrenos con las características y parámetros requeridos, en la zona donde se implementará la inversión que motiva la AAT, inmuebles que serán evaluados en la Fase de Ejecución según orden de prelación establecido.

- 4.2.7.4 Las AAT deberán⁴ incluir el saneamiento físico, legal y contable del terreno. 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.
- 4.2.7.5 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 DFEI debe determinar la necesidad de instalar dicha protección y el tipo de protección adecuada.
- 4.2.7.6 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.
- 4.2.7.7 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 PMI⁵, se deriva a la INEI para su ejecución, remitiendo además el Estudio de Microlocalización.



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



RITA ELIZABETH
REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13

FASE EJECUCIÓN DE INVERSIÓN

4.2.8 Elaboración de las especificaciones técnicas para adquisición de inmueble

- 4.2.8.1 La GDI, revisa la información enviada por la DFEI y sobre la base del Estudio de Microlocalización elabora las Especificaciones Técnicas, definiendo las características y requisitos técnicos que debe tener el inmueble a adquirir, así como la documentación técnica y legal detallada en el Anexo N° 03.
- 4.2.8.2 Culminada la elaboración de las especificaciones técnicas, se remiten adjuntas al requerimiento para la adquisición del terreno a la GAF, para que continúe con las acciones necesarias para concretar la contratación.

4.2.9 Acciones necesarias para la contratación

- 4.2.9.1 La GAF procede con las gestiones para la adquisición del inmueble, de conformidad con el artículo 27, literal j) de la Ley de Contrataciones del Estado vigente en base a las Especificaciones Técnicas remitidas por GDI y atendiendo los resultados del Estudio de Microlocalización.
- 4.2.9.2 La GAF, mediante un servicio especializado en esta materia, actualiza la evaluación de la documentación e información del inmueble, asociada con el Derecho de Propiedad, según expediente administrativo, y realiza

⁴ De conformidad al numeral 4, literal d) del ítem 2.2.3 de los Lineamientos del Invierte.pe.

⁵ En caso de tratarse de una inversión no prevista, deberá realizarse las gestiones para su incorporación en la Programación Multianual de Inversiones (PMI) en coordinación entre la DFEI, la INEI y la División de Presupuesto.



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24



SARA CORINA
CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48

un informe con el resumen de los hallazgos asociados con los derechos de propiedad, inscritos en el Registro de Predios, catastros urbanos de los municipios, catastro rural del Ministerio de Agricultura y Riego entre otros, de corresponder, para verificar el derecho de propiedad, cargas y gravámenes, servidumbres registradas, que afecten la adquisición, sustentado en el expediente administrativo y documentación registral y/o títulos archivados que fueran necesarios.

- 4.2.9.3 La GDI de acuerdo a lo indicado en el Anexo N° 03, revisa la documentación técnica presentada y verifica el cumplimiento de los requisitos técnicos requeridos. Asimismo, podrá ejecutar levantamientos topográficos⁶ para la delimitación física del predio, y contrastar todos los datos técnicos con los descritos en la partida registral, los que concluyen con un informe técnico.
- 4.2.9.4 En el caso que la GAF o la GDI determinen que se requiere de saneamiento, la GAF remitirá un informe indicando la materia y acciones que tendrían que realizarse a la DGP, para opinión respecto a la factibilidad de saneamiento.
- 4.2.9.5 La DGP se pronunciará sobre la factibilidad o no del saneamiento y en el caso lo considere factible, deberá estimar la complejidad y el plazo que tomarían las acciones para la obtención del saneamiento.
- 4.2.9.6 En el caso que la DGP se pronuncie que es factible el saneamiento, la GDI, en coordinación con la DFEI, determinará la viabilidad de la compra, considerando el cronograma de formulación y ejecución del proyecto de inversión para el cual se adquiere el terreno.
- 4.2.9.7 En el caso que la DGP se pronuncie que no es factible el saneamiento, la GAF considerará que el inmueble no cumple.
- 4.2.9.8 En el caso que el inmueble evaluado no cumpla, la GAF lo comunicará a la GDI para que se proceda de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.2.8.1, según el orden establecido en el Estudio de Microlocalización.
- 4.2.9.9 En el caso que ninguno de los inmuebles propuestos en el Estudio de Microlocalización sea apto para la compra, se deberá realizar la búsqueda de nuevos inmuebles, en cuyo caso se deberá solicitar la opinión del AU y de la OSDENA, teniendo estas áreas un plazo máximo de cinco (05) días útiles para emitir su informe, contando con la información completa remitida por la GAF.
- 4.2.9.10 Si el inmueble seleccionado según el orden de prelación cumple lo requerido en las EETT tanto en lo técnico como en lo legal, la GAF, de conformidad con lo establecido en el literal j) del artículo 27 de la Ley de Contrataciones del Estado vigente, procederá con las actuaciones para concretar la contratación.



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24



SARA CORINA
CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48



RITA ELIZABETH
REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13

4.2.10 Del perfeccionamiento del contrato

- 4.2.10.1 Una vez que el postor ganador de la Buena Pro presenta los documentos para el perfeccionamiento del contrato, se procederá a la suscripción del contrato a nombre de la Unidad Ejecutora "Inversión Pública SUNAT".

⁶ Los gastos para la ejecución de levantamientos topográficos y para la adquisición de títulos archivados y/o documentación adicional complementaria, estarán a cargo de la INEI o de la Oficina de Soporte Administrativo del AU, según sea parte de un Proyecto de inversión o una IOARR.

4.2.11 Formalización de la transferencia

- 4.2.11.1 Considerando lo establecido en el numeral 6 de la R.S.N.A.A.F. N° 025-2015/SUNAT que aprueba el “Procedimiento para la entrega y recepción de la infraestructura y bienes de los proyectos de inversión pública ejecutados por la Unidad Ejecutora Inversión Pública SUNAT”, los inmuebles y/o edificios adquiridos por la UEIPS deberán ser inscritos en Registros Públicos a nombre de la SUNAT.
Por ello, para la formalización de la transferencia se suscribirá la Minuta y Escritura Pública de Compra Venta a nombre de la SUNAT.
- 4.2.11.2 Con la suscripción de la Minuta y Escritura Pública de Compra Venta y el respectivo bloqueo registral se procederá con el primer pago.
- 4.2.11.3 La formalización de la contratación culmina con la inscripción de la propiedad del inmueble a nombre de la Entidad en Registros Públicos y la baja de contribuyente de los vendedores ante la Municipalidad correspondiente.

4.2.12 Saneamiento físico legal posterior y vicios ocultos

- 4.2.12.1 En caso se haya adquirido un inmueble que, según informes de la GAF, GDI y/o la DGP requiere algún proceso de saneamiento físico legal⁷, éste se iniciará a solicitud de la INEI, remitiendo los antecedentes a la DGP para que, con el apoyo de la GDI como área técnica, realice las acciones de saneamiento que correspondan.
- 4.2.12.2 En el caso de advertirse la existencia de algún vicio oculto, el saneamiento⁸ estará a cargo de la DGP con el apoyo de la GDI como área técnica.

4.2.13 Disposición transitoria

- 4.2.13.1 Para la elaboración de las Especificaciones Técnicas para la IOARR CUI N° 2424069 – “Adquisición de terreno; en el(la) para la Sede Única Cusco de la SUNAT distrito de Cusco, provincia Cusco, departamento Cusco”; la IOARR CUI N° 2424073 – “Adquisición de terreno; en el(la) Centro de Servicios al Contribuyente y Centro de Control y Fiscalización Puno distrito de Puno, provincia Puno, departamento Puno”; y la IOARR CUI N° 2533509 – “Adquisición de terreno; en el(la) Oficina Zonal de Huacho, distrito de Huacho, provincia Huaura, departamento Lima”, la GDI deberá considerar en su evaluación el Informe de la GAF sobre la situación legal de los inmuebles identificados en el Estudio de Microlocalización a que se refiere el numeral 4.2.6.1 del presente Lineamiento.

4.2.14 Disposición final

- 4.2.14.1 Cualquier caso excepcional o casos no contemplados en el presente Lineamiento podrán ser aprobados previo informe favorable del área técnica por el INFIF o el INEI según corresponda.

⁷ Cuenta con opinión previa de la DGP de acuerdo con el numeral 4.2.9.6.

⁸ De conformidad a la norma de Invierte.pe, los costos de la ejecución del saneamiento físico, legal y contable del terreno que fuera necesario se encuentran incluidos dentro de los costos de la ejecución del proyecto.



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24



SARA CORINA
CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48



RITA ELIZABETH
REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13

5. ANEXOS

Anexo N° 01 - Diagrama de flujo.

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

Anexo N° 03 - Detalle de documentos.



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



RITA ELIZABETH
REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24



SARA CORINA
CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27

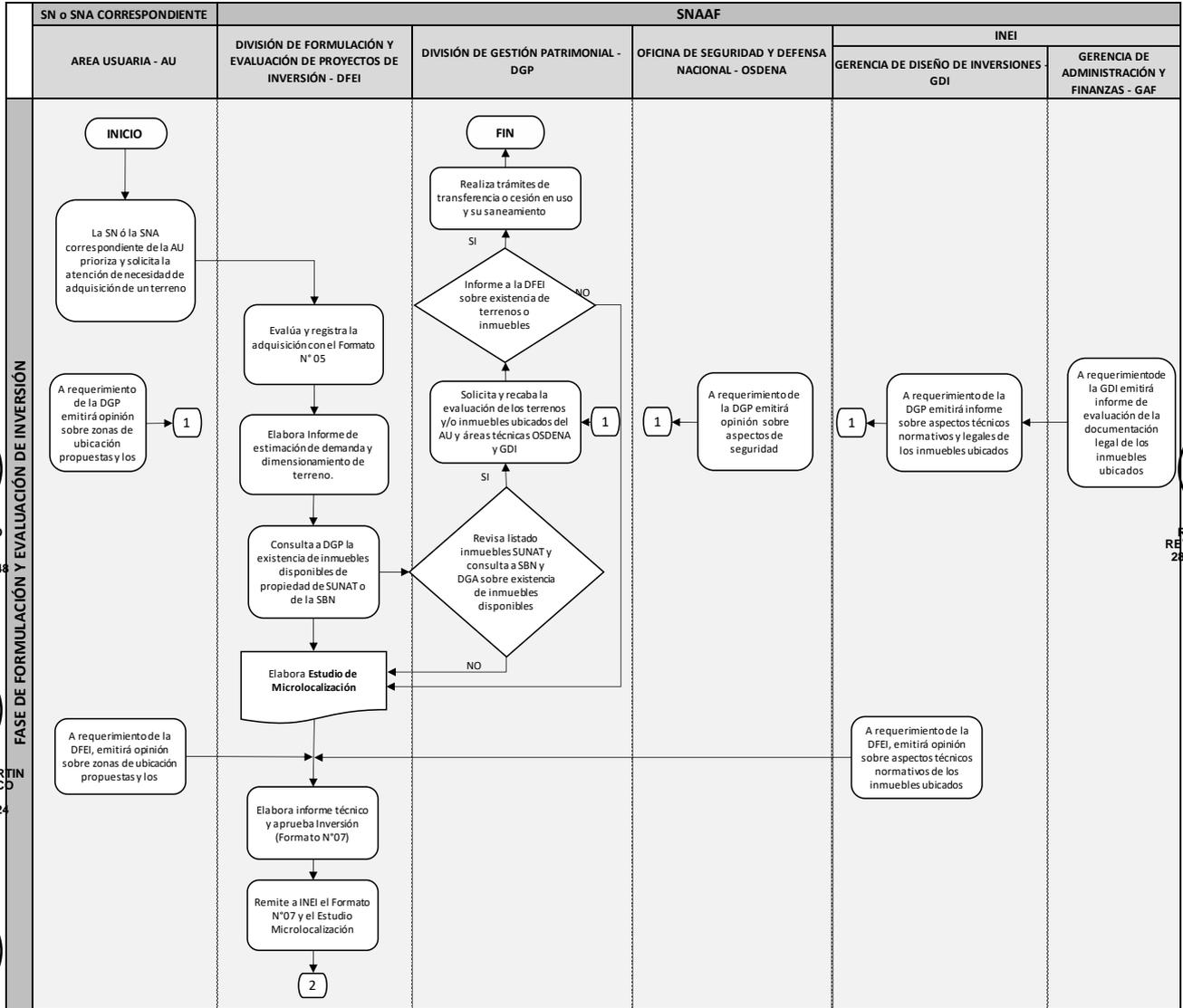


DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48

Anexo N° 01 – Diagrama de Flujo



RAUL MENACHO MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:44



MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24



SARA CORINA CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



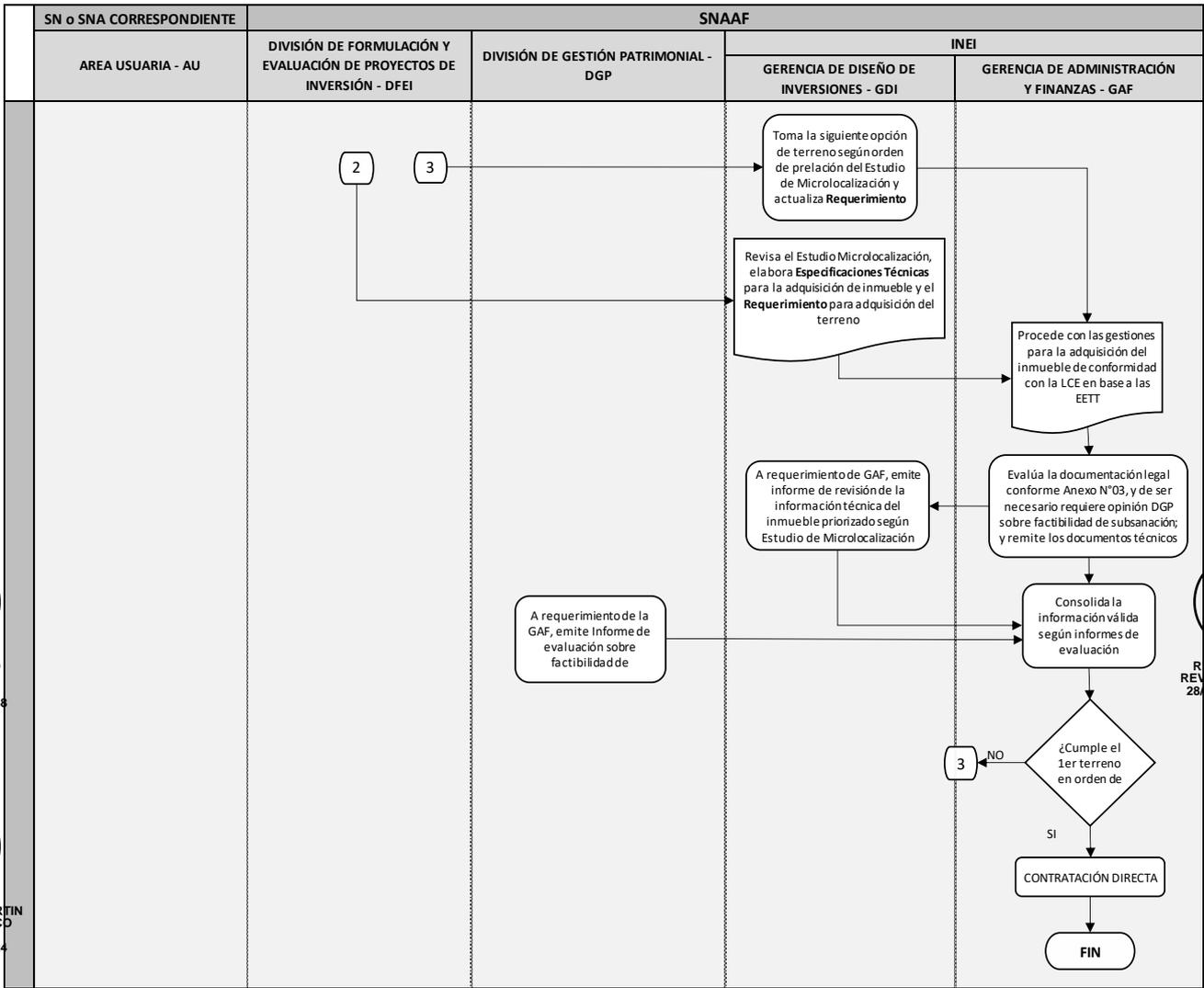
DANIEL ORLANDO TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48



RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13



RAUL MENACHO MARCELO GERENTE 29/03/2022 15:51:44



MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO GERENTE 28/03/2022 23:53:24



RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA 28/03/2022 23:49:13



SARA CORINA CORDOVA LLACZA JEFE DE DIVISION 29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO TALLA PIMENTEL ENCARGADO (E) 30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO SUPERVISOR ENCARGADO 29/03/2022 16:00:48

Anexo N° 02 - Aspectos técnicos y de entorno

1. Aspectos determinantes⁹

a) **Ubicación**

Será definida por el estudio de Microlocalización que debe identificar, dentro de la macrozona 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. La ubicación final deberá contar con la conformidad del Área Usuaría (AU).

b) **Área mínima**

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. Cabe señalar que el área cuantificada en la Etapa de Formulación representa una cantidad mínima, pudiendo incrementarse en la etapa de ejecución, previo sustento técnico de la GDI. Asimismo, es factible considerar la adquisición de dos o más inmuebles que juntos cumplan con tener el área mínima, siempre y cuando sean colindantes entre sí.

c) **Frente mínimo**

Será determinado por la GDI en coordinación con el AU y la DFEI, según la tipología del proyecto para el cual se adquiere el terreno. Será definido previo a la elaboración del Estudio de Microlocalización, una vez la DFEI haya definido el dimensionamiento del terreno.

d) **Normatividad y Zonificación**

Las normas urbanísticas y edificatorias aplicables en el terreno deben ser compatibles con el proyecto para el cual se adquiere el terreno.

Los índices de usos de suelo aplicables al terreno deben ser compatible con el proyecto. Y los parámetros urbanísticos y edificatorios deben ser concordantes con el dimensionamiento del terreno y del proyecto, considerando los parámetros tales como Altura máxima de edificación, Retiro mínimo exigido, Área libre, Número estacionamientos, entre otros.

No puede considerarse inmuebles que estén declarados como monumentos históricos, dado que está prohibida su demolición. Solo en casos debidamente justificados se considerará terrenos baldíos en zonas monumentales, compatibles con el proyecto.

2. Aspectos influyentes¹⁰

a) **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.

⁹ Aspectos que necesariamente debe cumplir el terreno a adquirir pues determinan la elegibilidad de un terreno que formará parte del análisis de mercado para la estimación del valor referencial del predio.

¹⁰ Aspectos que no descalifican la elegibilidad de un terreno pero que afectan en su valoración.



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



RITA ELIZABETH
REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24



SARA CORINA
CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48

b) Relación con vías

Según el objetivo del proyecto, puede ser determinante o influyente. Generalmente es recomendable que los terrenos se ubiquen en avenidas o calles principales de la ciudad, y vías de alto tránsito con transporte urbano. 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.

c) Nivel de exposición pública

Normalmente, para edificaciones de sedes en áreas urbanas es preferible que el terreno se ubique en esquina o que tengan un mayor frente, dada la mejor perspectiva e imagen que ofrecen. Asimismo, según tipo de proyecto, puede ser conveniente que tengan dos frentes aún estén opuestos, dado que facilita el diseño de accesos y desarrollo del proyecto.

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.

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.

En caso de terrenos con topografía en pendiente o irregular, se debe considerar lo establecido en el literal e. del C.2.2.3 de los Lineamientos del Invierte.pe.

f) Infraestructura de servicios

Todo terreno para infraestructura institucional en zona urbana debe contar con los servicios públicos de agua, desagüe, electrificación, telefonía e internet. Además, debe contar con pistas y veredas.

En los lugares rurales en los que no se cuenta con estos servicios, se deberá evaluar las soluciones técnicas correspondientes.

g) 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, en el Estudio de Microlocalización se deberá identificar, según información de la comisaría, las zonas de mayor riesgo o peligrosidad del lugar (plano o mapa de zonificación de riesgo o peligrosidad del distrito) donde se pretende adquirir el terreno.

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



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



RITA ELIZABETH
REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24



SARA CORINA
CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48

h) 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 generen concentración de público.

Este criterio puede variar sustancialmente si el uso del terreno será para almacén o puesto de control.



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



RITA ELIZABETH
REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24



SARA CORINA
CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48

Anexo N° 03 – Detalle de documentos de los inmuebles

I. En etapa de Estudio de Microlocalización

- 1) Copia literal de la partida registral del inmueble y/o documento que acredite la propiedad del inmueble y copia del DNI de los propietarios.
- 2) Copia simple del Autovalúo del inmueble expedido por la Municipalidad correspondiente¹¹.
- 3) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente en caso de ser predio urbano, emitido por la Municipalidad del distrito, o Informe del Consultor encargado de la elaboración del Estudio de Microlocalización donde sustenta los parámetros urbanísticos y edificación de cada predio en base a la normativa urbanística y edificatoria vigente y aplicable a cada terreno considerado. Esta normativa deberá ser requerida a la Municipalidad correspondiente mediante el trámite de Acceso a la Información, considerando lo indicado en el art. 14 del D.S. N° 06-2017-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 29090 y al art. 5.4 del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA.
- 4) Certificado Zonificación y Vías vigente, donde figure si existen afectaciones viales, o Informe del Consultor encargado de la elaboración del Estudio de Microlocalización donde sustenta que no existen afectaciones viales al predio, en base a la normativa urbanística vigente y aplicable a cada terreno considerado. Esta normativa deberá ser requerida a la Municipalidad correspondiente mediante el trámite de Acceso a la Información Pública, considerando lo indicado en el art. 14 del D.S. N°06-2017-VIVIENDA, TUO de la Ley N°29090 y al artículo 5.4 del D.S. N°011-2017-VIVIENDA.
- 5) Plano de Ubicación, Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva con fotos del inmueble.



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24



SARA CORINA
CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48



RITA ELIZABETH
REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13

II. Documentos a ser requeridos al (los) propietario(s) en las Especificaciones Técnicas para la acreditación de los requisitos técnicos y legales

- 1) Copia literal de la partida registral del inmueble y/o Testimonio de Compra Venta.
- 2) Certificado Registral Inmobiliario – CRI.
- 3) Copia del Autovalúo del inmueble, que contenga la Hoja Resumen (HR) y Predio Urbano (PU).
- 4) 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. Además, debe declarar que los propietarios no son personas investigadas o procesadas por narcotráfico, lavado de activos, delitos tributarios u otros que revistan gravedad.
- 5) Si existiera construcción, el propietario deberá presentar documentos sobre la Declaratoria de Fábrica inscrita con los respectivos planos, memorias descriptivas, escrituras públicas o la correspondiente Licencia de Obra de la edificación.

¹¹ En caso el propietario lo entregue.

- 6) Autorización a la Entidad para efectuar el levantamiento topográfico del terreno, en caso de requerirlo.
- 7) Fotografías del inmueble actualizadas (exteriores e interiores).
- 8) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente.
- 9) Certificado Zonificación y Vías vigente, donde figure si existen afectaciones viales.
- 10) Certificado Catastral de la Municipalidad o Constancia Negativa de Catastro.

II.1. Documentos que gestionará la Entidad para la verificación del cumplimiento de requisitos

- 1) Plano de Ubicación, Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva, con coordenadas UTM Datum WGS84 firmado por profesional competente.
- 2) Certificado de Búsqueda Catastral de SUNARP.
- 3) Información del Ministerio de Defensa MINDEF que el predio no se encuentra formando parte de área afectada en uso o reservada para los fines de Defensa Nacional, de corresponder.
- 4) Información del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP que el predio no se encuentra comprendido o en ámbito de Área Natural Protegida o Reserva Natural Protegida, de corresponder.
- 5) Información de la Autoridad Nacional del Agua – ANA que el predio no se encuentra afectado o bajo la existencia de faja marginal, de corresponder.
- 6) Información del Ministerio de Cultura que el predio no presenta Declaración de Patrimonio Cultural de la Nación, de corresponder.
- 7) Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos – CIRA, de corresponder según normas vigentes.



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



RITA ELIZABETH
REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24



SARA CORINA
CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48

III. Documentos a ser presentados por el postor en etapa de contratación

- 1) Copia literal de la partida registral del inmueble, con una antigüedad no mayor a 30 días calendario a la presentación de la oferta, y/o Testimonio de Compra Venta.
- 2) Certificado Registral Inmobiliario – CRI, con una antigüedad no mayor a 30 días calendario a la presentación de la oferta.
- 3) Copia del Autovalúo del inmueble, que contenga la Hoja Resumen (HR) y Predio Urbano (PU).
- 4) 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. Además, debe declarar que los propietarios no son personas investigadas o procesadas por narcotráfico, lavado de activos, delitos tributarios u otros que revistan gravedad.
- 5) Si existiera construcción, el propietario deberá presentar documentos sobre la Declaratoria de Fábrica inscrita con los respectivos planos, memorias descriptivas, escrituras públicas o la correspondiente Licencia de Obra de la edificación.

- 6) Fotografías del inmueble actualizadas (exteriores e interiores).
- 7) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente.
- 8) Certificado Zonificación y Vías vigente, donde figure si existen afectaciones viales.
- 9) Certificado Catastral de la Municipalidad o Constancia Negativa de Catastro.

IV. Documentos necesarios para el perfeccionamiento del contrato

- 1) Copia legalizada de los recibos de pago de los impuestos prediales del año en curso y de los recibos de pago de arbitrios, hasta el mes siguiente de la presentación de la propuesta.
- 2) 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.
- 3) 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, internet), correspondiente al inmueble ofertado, si correspondiera, con una antigüedad no mayor de 30 días calendario de la fecha de presentación de propuesta.



RAUL MENACHO
MARCELO
GERENTE
29/03/2022 15:51:48



RITA ELIZABETH
REVILLA ALZAMORA
28/03/2022 23:49:13



MIGUEL ANGEL MARTIN
PORTILLA VELAZCO
GERENTE
28/03/2022 23:53:24



SARA CORINA
CORDOVA LLACZA
JEFE DE DIVISION
29/03/2022 17:18:27



DANIEL ORLANDO
TALLA PIMENTEL
ENCARGADO (E)
30/03/2022 16:38:22



LEYDA VERONICA
SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
29/03/2022 16:00:48