LINEAMIENTOS PARA LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS BAJO LA MODALIDAD DE LAND BANKING COMO CONVOCATORIA DE OPORTUNIDAD DE INVERSION INSTITUCIONAL QUE REALIZA EL FONDO DE VIVIENDA DE LA POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ – FOVIPOL PNP

1. OBJETO

Normar el procedimiento administrativo para la adquisición de terrenos como convocatoria de oportunidad de inversión por parte del Fondo de Vivienda de la Policía Nacional del Perú – FOVIPOL, bajo la modalidad de Land Banking Institucional, estableciendo las etapas, requisitos, criterios de evaluación, límites de concentración y permanencia y responsabilidades aplicables a la Convocatoria Pública o por Invitación destinada a dicho fin.

2. FINALIDAD

Contribuir al cumplimiento de la Ley N.° 24686 (Art. 1°) mediante la creación de reservas estratégicas de suelo. Estas garantizarán la disponibilidad de terrenos viables en un plazo de 5 años para programas habitacionales del personal policial aportante al FOVIPOL.

3. BASE LEGAL

a) Constitución Política del Perú.
b) Ley N.° 24686 y sus modificatorias, Ley que crea en cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional el Fondo de Vivienda Militar y Policial, artículo 1°.
c) Ley N.° 24656, Ley General de Comunidades Campesinas, artículo 7°.
d) Ley N.° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 035-2006-VIVIENDA.
e) Ley N.° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.
f) Ley N.° 29338, Ley de Recursos Hídricos, y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N.° 001-2010-AG, y modificatorias.
g) Decreto Ley N.° 25844, Marco normativo del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería (OSINERGMIN) y Ley de Concesiones Eléctricas.
h) Decreto Legislativo N.° 295 que aprueba el Código Civil.
i) Decreto Supremo N.° 003-2025-DE, que aprueba el Reglamento de la Ley N.° 24686, en especial, sus artículos 5°, 9°, 14°, 17° y 18°.
j) Decreto Supremo N.° 006-2017-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado mediante
k) Decreto Supremo N.° 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.
l) Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
m) Decreto Supremo N.° 017-2001-PCM., que aprueba el Reglamento General de la Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento (SUNASS).

n) Decreto Supremo N.° 011-2006-VIVIENDA, y sus modificatorias, que aprueba el Reglamento Nacional de Edificaciones.
o) Reglamento del Fondo de Vivienda Policial, aprobado por Resolución de la Comandancia General de la Policía Nacional del Perú N.° 770-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-FOVIPOL.
p) Reglamento de Contrataciones y Adquisiciones con Recursos Privados del Fondo de Vivienda Policial, aprobado mediante Resolución N.° 017-2021-FOVIPOL/P.

4. DEFINICIONES Y TÉRMINOS TÉCNICOS

Para efectos de la correcta aplicación e interpretación de los presentes Lineamientos, se establecen las siguientes definiciones:

a) **Área Usuaria**: Órgano de la estructura orgánica de FOVIPOL PNP que, dada su especialidad y funciones, canaliza las necesidades de inversión e inicia el proceso. Para el caso específico de Land Banking, la condición de área usuaria recae en la Gerencia de Finanzas.
b) **Convocatoria de Oportunidad de Inversión**: Mecanismo institucional, público o por invitación, mediante el cual FOVIPOL PNP convoca al mercado inmobiliario y a propietarios del suelo para recibir ofertas técnico-económicas de terrenos aptos para reserva estratégica.
c) **Participante**: Toda persona natural o jurídica, sociedad de gananciales, sucesión intestada o comunidad campesina, nacional o extranjera, que se registra válidamente en una Convocatoria o responde formalmente a una invitación para presentar una propuesta de terreno.
d) **Postor**: El participante que formaliza su intención de venta mediante la presentación oportuna del File Master (propuesta técnica, legal y económica), cumpliendo con los requisitos mínimos exigidos en las bases o términos de referencia.
e) **Adjudicatario**: El postor cuya oferta de terreno ha sido declarada viable por el Comité Evaluador de Inversión Inmobiliaria, validada por la Gerencia General y ratificada mediante acuerdo aprobatorio del Consejo Directivo, otorgándosele la Buena Pro del proceso.
f) **Contratista / Vendedor**: El adjudicatario que suscribe la minuta y la escritura pública de compraventa de la propiedad a favor de FOVIPOL PNP, asumiendo las obligaciones contractuales y las condiciones suspensivas o resolutorias pactadas.
g) **File Master**: Expediente integral en formato físico o digital que recopila de manera ordenada la totalidad de la documentación legal, registral, municipal, técnica, catastral y económica del terreno ofertado, constituyendo la declaración jurada del postor.
h) **Land Banking Institucional (Banco de Tierras)**: Práctica estratégica de adquisición anticipada de suelo eriazo, rústico o en expansión urbana por parte de FOVIPOL PNP, con el fin de congelar el costo de adquisición del suelo, mitigar la especulación del mercado y asegurar reservas territoriales para proyectos habitacionales policiales en un horizonte no mayor a 5 años.
i) **Comité Evaluador de Inversión Inmobiliaria**: Órgano colegiado e interdisciplinario de carácter técnico, legal, financiero y administrativo, designado formalmente por la Gerencia General de FOVIPOL. Es la

máxima autoridad administrativa encargada de conducir el proceso de selección, evaluar de forma integral los Files Master, calificar la aptitud de los terrenos, disponer las tasaciones oficiales y emitir el dictamen final de viabilidad o inviabilidad de las ofertas.

j) **Unidad de Investigación y Desarrollo Inmobiliario (UIDI)**: Órgano dependiente de la Gerencia de Proyectos y Obras, encargado de procesar la información estadística de la demanda habitacional del personal policial a nivel nacional y validar el potencial urbanístico del suelo.

k) **Informe Técnico-Legal-Financiero Integrado**: Documento vinculante emitido de forma unánime o por mayoría por los miembros del Comité Evaluador de Inversión Inmobiliaria. En este instrumento se evalúa la factibilidad técnica del suelo, el saneamiento físico-legal de la propiedad y el análisis de costo-beneficio financiero, constituyendo el único sustento válido para elevar una propuesta de compra ante el Consejo Directivo.

l) **Acta de Sesión del Comité**: Documento oficial e inalterable suscrito por el presidente, los miembros y el Secretario Técnico del Comité Evaluador de Inversión Inmobiliaria, donde se registran detalladamente los debates, las votaciones, los fundamentos de descalificación de postores y los acuerdos adoptados en cada etapa de la convocatoria.

m) **Conflicto de Intereses**: Situación en la cual los intereses personales, laborales, comerciales o familiares de un miembro del Comité Evaluador de Inversión Inmobiliaria colisionan con el cumplimiento objetivo y transparente de sus funciones de evaluación, obligándolo a su inmediata abstención bajo sanción administrativa.

5. PRINCIPIOS RECTORES

Toda actuación desarrollada en el marco de los presentes lineamientos se orienta y rige por los principios de legalidad, transparencia, objetividad, razonabilidad, eficiencia, sostenibilidad, libre concurrencia, igualdad de trato, buena fe, integridad, debida diligencia y protección del patrimonio institucional, así como por los principios de intangibilidad de los recursos del Fondo y exclusividad de fines, conforme a los artículos 5° y 17° del Reglamento de la Ley N.° 24686 y sus modificatorias, aprobado por Decreto Supremo N.° 003-2025-DE.

6. NATURALEZA DEL LAND BANKING INSTITUCIONAL

Para efectos de los presentes Lineamientos, se entiende por Land Banking Institucional, a la adquisición anticipada de terrenos con potencial de desarrollo habitacional futuro, destinados a la ejecución de programas de vivienda para el personal policial aportante del FOVIPOL.

La enajenación de un terreno adquirido bajo esta modalidad únicamente procede de manera excepcional, ante la inviabilidad técnica, legal o urbanística sobreviniente del programa habitacional proyectado, debidamente sustentada y aprobada por el Consejo Directivo, y en ningún caso su valorización podrá ser inferior al monto pagado por dicho terreno. La generación de valor patrimonial que resulte de la enajenación constituye un efecto secundario y en ningún caso un objetivo principal, autónomo, independiente o alternativo, conforme a los

principios de intangibilidad y exclusividad de fines previstos en los artículos 5° y 17° del Reglamento de la Ley N.° 24686, aprobado por Decreto Supremo N.° 003-2025-DE.

7. CONVOCACTORIA Y DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCEDIMIENTO

7.1 Fase de requerimiento y sustento

La Gerencia de Finanzas, en su condición de área usuaria, iniciará el procedimiento mediante la formulación del Informe de Necesidad u Oportunidad de Inversión para el lanzamiento de la convocatoria.

Para tal efecto, la Gerencia de Finanzas solicitará a la Gerencia de Proyectos y Obras, a través de la Unidad de Investigación y Desarrollo Inmobiliario (UIDI), el análisis de la demanda habitacional a nivel nacional y el estudio de viabilidad técnica de las regiones a considerar con mayor índice de demanda de vivienda policial. Dicho informe técnico especializado será remitido formalmente a la Gerencia de Finanzas para la correspondiente evaluación presupuestal, análisis de costo-beneficio y determinación de la sostenibilidad financiera de la inversión.

El Informe de Necesidad u Oportunidad de Inversión final emitido por el área usuaria deberá sustentarse obligatoriamente en el literal a) del presente numeral, y podrá complementarse, según corresponda, con los literales b) al i):

a) Análisis de demanda nacional y viabilidad técnica regional emitido por la Gerencia de Proyectos y Obras a través de la UIDI, incluyendo una estimación razonable del horizonte temporal en que dicha demanda sería atendida con el terreno materia de adquisición.
b) Necesidad institucional de asegurar reservas estratégicas de suelo en las regiones priorizadas.
c) Potencial de valorización inmobiliaria y mitigación de riesgos de encarecimiento del suelo.
d) Tendencias de crecimiento urbano, accesibilidad y conectividad territorial.
e) Oportunidades coyunturales de adquisición anticipada en el mercado inmobiliario corporativo.
f) Fortalecimiento y diversificación del patrimonio institucional del Fondo.
g) Disponibilidad presupuestal y techos de inversión aprobados para el año fiscal.
h) Análisis de viabilidad, conveniencia económica y sostenibilidad financiera emitido por la Gerencia de Finanzas.
i) Declaración expresa de la finalidad habitacional proyectada y del plazo estimado de desarrollo, conforme al artículo 1° de la Ley N.° 24686 y su Reglamento vigente.

7.2 Disposiciones generales durante el procedimiento

a) Recibido el Informe de Necesidad u Oportunidad de Inversión, la Gerencia General procederá a revisar su contenido y, de encontrarlo conforme, otorgará su conformidad y dispondrá la continuación de las actuaciones necesarias para el lanzamiento de la Convocatoria.

b) La Convocatoria deberá tener una duración de 7 a 20 días calendario, la misma que podrá ser ampliada a consideración del Comité Evaluador de Inversión Inmobiliaria, siempre que se tenga la aprobación previa y oficiada de la Gerencia General.

c) Las ofertas recibidas durante la convocatoria serán evaluadas por el Comité Evaluador de Inversión Inmobiliaria, quienes revisarán la documentación, evaluarán la oferta y formularán el informe final correspondiente.

d) El Comité Evaluador de Inversión Inmobiliaria emitirá el informe final de evaluación dentro del plazo de 7 a 15 días calendario, contado desde el día siguiente del cierre de la convocatoria.

e) El informe final de evaluación permanecerá en Gerencia General para su control y evaluación por un plazo máximo de hasta 5 días calendario.

f) Las ofertas declaradas viables por el Comité Evaluador de Inversión Inmobiliaria serán elevadas con el visto bueno de la gerencia general y sustentadas ante el Consejo Directivo para su aprobación y continuar con el proceso de negociación por un plazo máximo de hasta 5 días calendario.

7.3 Evaluación multidisciplinaria previa a la adquisición

Toda propuesta de adquisición bajo la modalidad de Land Banking será evaluada por el Comité Evaluador de Inversión Inmobiliaria quienes emitirán un Informe Técnico-Legal-Financiero Integrado de viabilidad. Como requisito de validez para determinar el precio base de negociación; se dispondrá la realización de un mínimo de dos (2) tasaciones comerciales: una (1) tasación interna a cargo del perito del FOVIPOL y una (1) tasación externa a cargo de un perito adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) o el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú (CTTP).

8. DIFUSIÓN

La convocatoria para la adquisición de terrenos podrá realizarse bajo las siguientes modalidades de manera excluyente o conjunta a criterio de la Gerencia General y previa evaluación del Informe de Necesidad u Oportunidad de Inversión, naturaleza de la adquisición, el número de potenciales ofertantes y las necesidades institucionales:

a) **Convocatoria Pública**: Dirigida a un número indeterminado de potenciales ofertantes, la cual será difundida por la Unidad de Comunicación e Imagen Institucional a través del portal institucional, las redes sociales oficiales del FOVIPOL y los demás medios que se estimen pertinentes.

b) **Convocatoria por Invitación**: Dirigida a uno o más propietarios, empresas inmobiliarias, desarrolladores o potenciales ofertantes previamente identificados por el FOVIPOL, quienes serán invitados mediante comunicación cursada por medios físicos o electrónicos que permitan acreditar su recepción.

La modalidad de convocatoria deberá garantizar la transparencia del proceso y el acceso oportuno a la información por parte de los potenciales ofertantes.

9. CONSIDERACIONES GENERALES DEL TERRENO

9.1 Ubicación

Los terrenos podrán encontrarse ubicados en zonas de expansión urbana, rurales, rústicas, eriazas o en otras áreas que presenten condiciones actuales o potenciales para el cumplimiento de los fines institucionales del FOVIPOL, de acuerdo con la finalidad y modalidad de adquisición establecidas en la Convocatoria.

La clasificación, zonificación o condición actual del suelo no constituirá, por sí sola, una causal de exclusión ni impedirá su evaluación, siempre que se determine razonablemente su aptitud, potencial de desarrollo o posibilidad de aprovechamiento futuro, conforme a los aspectos legales, registrales, técnicos, territoriales, urbanísticos, ambientales, económicos y financieros que resulten relevantes.

9.2 Estatus legal

El terreno no deberá contar con cargas, gravámenes, limitaciones o restricciones contractuales, registrales o de cualquier otra naturaleza que impidan la libre disponibilidad del derecho de propiedad y/o posesión.

Excepcionalmente, en la revisión, el abogado que conforme el Comité de Evaluación de Inversión podrá admitir únicamente las siguientes cargas o gravámenes, siempre que sean técnica y legalmente susceptibles de levantamiento previo al perfeccionamiento de la compraventa:

a) **Hipotecas voluntarias**: A favor de entidades del sistema financiero, cuya cancelación se garantice mediante la emisión de una carta orden de desembolso o cheque de gerencia dirigido exclusivamente al banco acreedor para el levantamiento de la garantía institucional.

b) **Medidas cautelares judiciales en forma de inscripción**: Siempre que cuenten con resolución firme de levantamiento emitida por el órgano jurisdiccional correspondiente, pendiente únicamente de ejecución registral.

c) **Cargas técnicas municipales**: Infracciones por regularización de edificaciones preexistentes inscritas en la SUNARP (como falta de conformidad de obra o discrepancias de área), que no afecten la integridad física, el área útil ni los linderos del terreno eriazo o expandible.

d) **Servidumbres de paso o de electroducto**: Exclusivamente aquellas que, tras la evaluación de la Gerencia de Proyectos y Obras (UPO), no interfieran de forma sustancial con el diseño urbano, la zonificación residencial ni el futuro desarrollo del programa habitacional.

Dichas excepciones deberán acreditarse mediante documento idóneo (constancia de cancelación, minuta de levantamiento, o instrumento equivalente) incorporado como condición suspensiva del contrato. No se efectuará desembolso alguno más allá del correspondiente para asegurar la inscripción registral del levantamiento respectivo.

9.3 Factibilidad de servicios (agua, alcantarillado y energía eléctrica)

a) **Factibilidad Inmediata**: Tratándose de terrenos destinados al desarrollo inmediato o próximo de programas habitacionales, se exigirá mínimamente, la Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado emitida por la Entidad Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS) competente conforme al Reglamento General de la SUNASS, y la Factibilidad de Suministro Eléctrico emitida por la concesionaria eléctrica correspondiente, conforme al marco de OSINERGMIN.

b) **Factibilidad proyectada y/o condicionada (adquisiciones estratégicas y anticipadas)**: En las adquisiciones de terrenos que, por su naturaleza de reserva estratégica de suelo, no cuenten actualmente con factibilidad de servicios, dicha circunstancia no constituirá, por sí sola, causal de exclusión, siempre que se acredite razonablemente la posibilidad de su implementación futura mediante los siguientes elementos, que deberán constar en el File Master:

1) Pronunciamiento referencial de la EPS competente sobre las perspectivas de extensión de redes de agua potable y alcantarillado hacia la zona detallando el plazo estimado de dicha extensión; y/o
2) Pronunciamiento referencial de la concesionaria eléctrica competente sobre la posibilidad y el plazo estimado de extensión de redes de suministro eléctrico hacia la zona; y/o
3) Verificación de que el terreno se ubica dentro de un área de expansión urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) o el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) vigente de la municipalidad competente; y/o
4) Documentación técnica de profesionales competentes, planos de redes existentes o proyección e infraestructura o información pública existente. Para tal efecto, podrán evaluarse, según corresponda, las perspectivas de ampliación de las redes, las alternativas técnicas disponibles y los costos, plazos y riesgos asociados; y/o
5) Compatibilidad municipal: informe que autoriza sistemas particulares de tratamiento en la zona, por no haber factibilidad

de red pública y Constancia de la autoridad competente que no se prohíbe la disposición al subsuelo en la zona.

9.4 Terrenos de comunidades campesinas

En caso de que el terreno objeto de evaluación pertenezca a una comunidad campesina, deberá verificarse que el proceso de disposición y transferencia de tierras se sujete estrictamente a lo establecido en el artículo 7° de la Ley N.° 24656, Ley General de Comunidades Campesinas, exigiéndose el Expediente de Disposición de Tierras y el Acta de Asamblea General correspondiente, debiendo la coordinación efectuarse en todo momento con la comunidad campesina titular.

9.5 Verificación de zonas de riesgo no mitigable

El terreno no deberá encontrarse calificado como zona de muy alto riesgo no mitigable (huaicos, deslizamientos, inundación u otro fenómeno de origen natural), lo cual deberá verificarse mediante consulta a los mapas y registros del Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI) y del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres (CENEPRED), o mediante informe técnico equivalente emitido por profesional competente, debiendo dicha verificación constar en el expediente de la Convocatoria con independencia de que el terreno cuente con zonificación y factibilidad de servicios favorables.

9.6 Verificación catastral complementaria

Sin perjuicio del Certificado Registral Inmobiliario (CRI) y del Certificado de Búsqueda Catastral de la SUNARP, deberá efectuarse una verificación complementaria ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) y, cuando corresponda, ante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), a fin de descartar superposición de partidas registrales, posesiones informales o procesos de formalización en trámite sobre el terreno evaluado.

9.7 Verificación de clasificación de suelo ante MIDAGRI

Tratándose de terrenos ubicados en suelo urbanizable y/o suelo rural, deberá verificarse la clasificación vigente ante el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (MIDAGRI), a fin de acreditar la viabilidad de un eventual cambio de uso a suelo urbano.

10. CLASIFICACIÓN DEL TERRENO

Para efectos de los presentes Lineamientos, los terrenos podrán clasificarse en:

a) Terreno en condición de suelo rural, eriazo o expansión sin intervenciones.
b) Terreno con proyecto aprobado o en vías de aprobación de habilitación urbana.

11. LÍMITES DE PERMANENCIA Y CONCENTRACIÓN

11.1 Plazo máximo de permanencia (cláusula de caducidad)

Los terrenos adquiridos bajo la modalidad de Land Banking Institucional deberán incorporarse formalmente a un programa habitacional específico dentro de un plazo máximo de cinco (5) años contados desde la fecha de la inscripción registral de la transferencia de propiedad a favor del FOVIPOL.

11.2 Comunicación al Consejo Directivo

Vencido dicho plazo sin que se haya iniciado la ejecución física u obra del programa proyectado, la Gerencia General informará obligatoriamente al Consejo Directivo el estado situacional del bien. Asimismo, sustentará técnicamente su continuidad en el banco de tierras, su reformulación integral o su eventual desafectación y enajenación, bajo responsabilidad administrativa de los funcionarios competentes.

11.3 Liquidación correspondiente a los terrenos adquiridos bajo la modalidad de LAND BANKING:

Los terrenos en reserva adquiridos bajo esta modalidad serán evaluados de manera anual por la Gerencia de Finanzas y la Oficina de Asesoría Legal, con la validación de la Gerencia de Proyectos y Obras (Unidad de Proyectos y Obras). Este proceso se ejecutará mediante tasaciones periódicas de control en un periodo máximo de cinco (5) años, con el fin de actualizar el valor contable y patrimonial del bien, supervisar el control de activos y mitigar riesgos de depreciación o invasiones.

11.4 Brecha y viabilidad del programa habitacional

Una vez adquirido el terreno, la Gerencia de Proyectos y Obras (a través de la Unidad de Investigación y Desarrollo Inmobiliario - UIDI), a solicitud de la Gerencia de Finanzas o de oficio antes del vencimiento del plazo máximo de 5 años, evaluará y dictaminará si es técnica y socialmente factible desarrollar el programa habitacional proyectado. Este análisis confirmará que el proyecto efectivamente cubre las brechas de demanda y el déficit de vivienda del personal policial aportante en la región respectiva.

11.5 Límite de concentración por adquisición individual

Toda adquisición individual de un único terreno que comprometa o supere el cuarenta por ciento (40%) del presupuesto total anual autorizado para el Land Banking Institucional vigente, requerirá obligatoriamente de un informe técnico-financiero motivado y firmado en conjunto por el Comité Evaluador de Inversión Inmobiliaria y la Gerencia General. Este documento será elevado al Consejo Directivo como condición indispensable para su evaluación y aprobación definitiva.

11.6 Límite de concentración geográfica

No podrá destinarse más del cuarenta por ciento (40%) del presupuesto total ejecutado y autorizado para el mecanismo de Land Banking a la adquisición de terrenos ubicados dentro de un mismo distrito, provincia o área geográfica homogénea de expansión.

Quedan exceptuados de este límite aquellos casos donde medie un informe técnico sustentado por la Gerencia de Proyectos y Obras a través de la UIDI, el cual demuestre que dicha concentración territorial responde a un crecimiento crítico y centralizado de la demanda habitacional policial del personal aportante en dicha región del país, requiriendo el visto bueno de la Gerencia General y la ratificación del Consejo Directivo.

12. DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA (FILE MASTER)

El File Master constituye el expediente integral de carácter técnico, legal y económico que el Postor debe presentar de forma obligatoria en formato físico o digital. Toda la documentación presentada tiene condición de Declaración Jurada.

12.1 Del Titular Registral (Persona natural o Jurídica)

a) Copia simple del Documento Nacional de Identidad (DNI) o Carné de Extranjería del titular registral (y de su cónyuge, de ser el caso).
b) Copia literal de la partida registral de la empresa (antigüedad no mayor a 30 días), certificado de vigencia de poder del representante legal y copia de su DNI.
c) Declaración firmada por la persona natural o por el representante legal y cada uno de los socios/accionistas de la persona jurídica, manifestando no contar con condenas ni sentencias firmes por delitos de corrupción, crimen organizado, lavado de activos, terrorismo, tráfico ilícito de drogas u otros que comprometan la licitud de la operación.
d) Declaración Jurada de no mantener deudas tributarias exigibles en estado de cobranza coactiva ante la SUNAT que afecten la viabilidad de la transferencia del predio.
e) Reporte actualizado de la Central de Riesgos (SBS o equivalente privado) del titular registral o empresa ofertante.

12.2 Del terreno y Documentación técnica (*)

a) Certificado Registral Inmobiliario (CRI) emitido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.
b) Certificado de Búsqueda Catastral de la SUNARP (no mayor a 60 días de antigüedad) y constancia de las verificaciones complementarias ante SBN y COFOPRI.
c) Plano de Ubicación y Localización, Plano Topográfico, y Plano Perimétrico o de Linderos georreferenciado en coordenadas WGS84,

debidamente firmados por ingeniero civil o arquitecto habilitado. Incluir croquis de equipamiento urbano en un radio de 1 kilómetro.

d) Estudio de Mecánica de Suelos con fines de cimentación y aptitud portante, con una antigüedad no mayor a tres (3) años.

e) Certificado de Zonificación y Vías con una antigüedad no mayor a doce (12) meses.

f) Análisis de compatibilidad con los planes de desarrollo territorial vigentes según corresponda a la envergadura provincial:

- Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT): Para la orientación campo-ciudad y ocupación del suelo a nivel provincial.
- Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM): Obligatorio para áreas con más de 500,000 habitantes o conurbaciones mayores.
- Plan de Desarrollo Urbano (PDU): Regulador del uso de suelo e inversiones en ciudades principales o capitales de provincia.

g) Documento de factibilidad de servicios emitido por las EPS/concesionarias o, en su defecto, la documentación de factibilidad proyectada detallada en estos lineamientos.

h) Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos en Superficie (CIRA), si el predio se encuentra cerca de zonas arqueológicas.

i) Certificado de Área Libre de INGEMMET, si el predio se encuentra cerca de zonas mineras.

j) En caso de pertenecer a una Comunidad Campesina, se anexará el Expediente de Disposición de Tierras y el Acta de Asamblea General calificada inscrita en SUNARP.

(*) Quedan excluidos del área de expansión urbana los terrenos en zonas de riesgo alto o muy alto de inundación, así como las fajas marginales, cauces o álveos delimitados por la ANA. Conforme a la Ley Nº 29338 y la Ley Nº 31313, estas áreas son intangibles y no aptas para fines de habilitación urbana o edificación.

13. OFERTA ECONÓMICA

La propuesta financiera del postor deberá ajustarse a las siguientes reglas formales:

a) Podrá ser expresada en soles (S/) o en dólares americanos ($). En este último caso, el tipo de cambio aplicable será el fijado por el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) a la fecha de presentación de la propuesta.

b) Contendrá explícitamente nombres, apellidos, números telefónicos, dirección física y correo electrónico de contacto del ofertante.

c) La Gerencia de Finanzas contrastará la oferta económica con los valores arancelarios vigentes del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) y con transacciones comerciales comparables recientes en la zona, dejando constancia de dicho contraste en el expediente.

14. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LA OFERTA

Para la evaluación de las ofertas el Comité de Land Banking deberá tener en consideración los siguientes criterios:

a) Verificación de la presentación oportuna de toda la documentación obligatoria del File Master.
b) Revisión técnica del cumplimiento de las condiciones generales del terreno (riesgos, zonificación, servicios).
c) Elaboración de un cuadro comparativo entre la oferta económica y la escala de préstamos vigente de FOVIPOL. Se verificará mediante tasación comercial que el precio ofertado no exceda el valor comercial determinado en los peritajes. El resultado formará parte del Informe Final.
d) La tasación comercial será elaborada obligatoriamente por un perito tasador con inscripción vigente en el registro oficial correspondiente (SBS, MVCS o CTTP).
e) Para adquisiciones de terrenos cuyo valor referencial sea igual o superior a S/ 5,000,000.00 (Cinco Millones y 00/100 Soles), se requerirá de forma obligatoria una segunda tasación comercial independiente o una tasación referencial emitida por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN). El Informe Final deberá sustentar técnicamente cualquier variación relevante entre ambos resultados.

15. EL PROCESO DE EVALUACIÓN Y ADJUDICACION:

El flujo de revisión y evaluación de las ofertas sigue el siguiente orden jerárquico de modo estricto:

a) El expediente completo (File Master) es revisado por el Comité Evaluador de Inversión Inmobiliaria.
b) El informe de viabilidad se eleva a la Gerencia General para su control administrativo y posterior remisión al Consejo Directivo.
c) El Consejo Directivo aprueba la viabilidad del predio, autoriza la conformación del Comité de Compras y establece los rangos económicos máximos para la negociación institucional.
d) El Comité de Compras realiza la negociación directa con el ofertante bajo los topes financieros y comunica los resultados finales al Consejo Directivo para la toma de decisiones y firma del contrato.

16. MECANISMO PARA LA ADQUISICION

Sustentada la viabilidad y lograda la aprobación de compra por parte del Consejo Directivo, el mecanismo técnico-legal para la adquisición formal del terreno, la minuta, la firma de la escritura pública y la transferencia de propiedad se ejecutará siguiendo estrictamente los procedimientos estipulados en el Reglamento de Contrataciones y Adquisiciones con Recursos Privados del FOVIPOL, aprobado mediante Resolución N.° 017-2021-FOVIPOL/P, o la norma que la sustituya.

17. REGLAMENTO INTERNO DEL COMITÉ EVALUADOR DE INVERSION INMOBILIARIA

17.1 Conformación del Comité

La Gerencia General, mediante resolución expresa, dispondrá la conformación del Comité Evaluador de Inversión Inmobiliaria, el cual estará integrado por cuatro (04) profesionales con derecho a voto y un miembro veedor, detallados a continuación:

Profesión	Requisitos	Experiencia mínima	Especialidad documentada
Economista, Administrador y/o contador (presidente)	Titulado, colegiado y habilitado	Mayor a 4 años	Contar con estudios de postgrado, diplomados o especializaciones (mínimo 90 horas académicas) en Proyectos de Inversión (pública o privada) y/o Finanzas Corporativas o Gestión Financiera y/o Gestión Pública, Administración del Estado o Contrataciones del Estado.
Arquitecto o Ingeniero Civil (vicepresidente)	Titulado, colegiado y habilitado	Mayor a 4 años	Como Perito Tasador inscrito en la SBS con experiencia demostrada en tasaciones comerciales de terrenos Urbanos y Rurales.
Abogado (vocal)	Titulado, colegiado y habilitado	Mayor a 4 años	Especialista en derecho inmobiliario, derecho notarial y/o derecho registral.
Representante de la Oficina de Control Interno (OCI)	Designado por la OCI	Según perfil OCI.	Participa con voz, pero **sin derecho a voto** en las sesiones del Comité, dejando constancia de su presencia en todas las actas de evaluación.

La Resolución de Gerencia General designará expresamente un presidente y un vicepresidente entre los tres profesionales con derecho a voto pertenecientes a la institución.

17.2 Funciones Específicas del Comité

a) Recibir, revisar y calificar técnicamente la documentación del File Master de acuerdo con la especialidad profesional de cada miembro (legal, de ingeniería o económico).

b) Realizar sesiones presenciales obligatorias de todo el Comité para debatir en conjunto las ofertas, donde cada participante expondrá las fortalezas, riesgos y aspectos críticos de su evaluación profesional.

c) Formular consultas formales aclaratorias a los postores o entidades públicas y procesar las respuestas para el expediente.

d) Emitir el Informe Final de revisión y evaluación de cada oferta, fundamentando técnicamente el sentido de la viabilidad o inviabilidad legal, técnica y financiera.

17.3 Facultades complementarias del Comité

El Comité evaluará la viabilidad de desarrollar futuros proyectos de vivienda de interés social sobre el suelo a adquirir, bajo los alcances del Decreto Supremo N.° 010-2018-VIVIENDA, la Ordenanza Municipal N.° 2361-2021, la Ley N.° 27829 y el Decreto Supremo N.° 003-2023-VIVIENDA.

El Comité únicamente podrá solicitar documentación complementaria destinada a aclarar, precisar, confirmar, descartar o actualizar la información presentada originalmente por el ofertante, siempre que esto no constituya un requisito nuevo ni modifique las condiciones esenciales de la Convocatoria.

17.4 Régimen de incompatibilidad y conflicto de intereses

Ningún profesional miembro del Comité Evaluador de Inversión Inmobiliaria podrá tener vinculación directa, indirecta, comercial, laboral o de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con los Postores participantes. La infracción a este régimen genera la nulidad automática de la votación y el inicio de las acciones administrativas disciplinarias correspondientes.

17.5 Responsabilidades Del Comité

Los miembros integrantes del Comité Evaluador de Inversión Inmobiliaria tendrán responsabilidad administrativa, civil y penal ante los actos de gestión que realicen con dolo o culpa dentro del ámbito de sus funciones, conforme al ordenamiento jurídico vigente.

Los miembros del Comité son responsables directos de salvaguardar la integridad física y digital de los Files Master recibidos, garantizando que la información económica y las propuestas técnicas no sean divulgadas a terceros ajenos al proceso bajo sanción disciplinaria.

18. RESULTADOS

El FOVIPOL publicará los resultados definitivos de la Convocatoria (Pública o por Invitación) y el otorgamiento de la Buena Pro a través de su portal web institucional oficial www.fovipol.gob.pe, sin perjuicio de las notificaciones formales electrónicas o físicas cursadas directamente a los postores seleccionados.

19. PLAZOS DE CONSERVACIÓN Y RESGUARDO DOCUMENTAL DEL FILE MASTER

El resguardo y la custodia de los expedientes (File Master) presentados por los postores se sujetarán a los siguientes plazos y condiciones institucionales:

19.1 Postores Adjudicatarios (Ganadores de la Convocatoria)

a) **Plazo de Conservación Obligatorio**: Mínimo de diez (10) años, contados a partir del cierre financiero, liquidación de la adquisición o inscripción registral definitiva del terreno a favor de FOVIPOL.

b) **Sustento Normativo**: Responde al plazo de prescripción de acciones civiles del Código Civil Peruano y las facultades de auditoría posterior de la Contraloría General de la República y los órganos del Sistema Nacional de Control. Pasado este plazo, el expediente será transferido al Archivo Central de FOVIPOL para su conservación.

19.2 Postores No Adjudicatarios (No seleccionados, descalificados o declarados inviables)

a) **Plazo de Conservación de Resguardo**: Un plazo máximo de dos (02) años, contados a partir del día siguiente de la publicación oficial de los resultados en la página web de la institución.

b) **Sustento Operativo**: Este periodo cubre el tiempo de vigencia para la interposición de cualquier recurso administrativo, impugnación, reclamo o auditoría inmediata por parte del Órgano de Control Institucional (OCI) sobre el proceso de selección.

c) **Destino Final**: Vencido el plazo de dos (02) años, se procederá de acuerdo con las siguientes alternativas fijadas en las Bases:

- Devolución a Solicitud: El postor no seleccionado dispondrá de un plazo de treinta (30) días hábiles para solicitar la devolución física de su documentación luego de vencido el plazo máximo del presente lineamiento.

- Eliminación Segura o Digitalización: Si no es reclamado, el Comité Evaluador autorizará su destrucción segura mediante trituración (salvo que la institución opte por mantener el archivo digitalizado en el Sistema de Gestión Documental de FOVIPOL para fines estadísticos de mercado o banco de datos de postores

20. DISPOSICIONES FINALES

A. La Convocatoria persigue una eficaz búsqueda de terrenos que permitan beneficiar al personal policial, por lo que su lanzamiento, así como la inscripción o calificación de un ofertante, no obliga jurídicamente a la celebración de un contrato preparatorio, compromiso de contratar o un

contrato definitivo de compraventa. FOVIPOL se reserva el derecho de declarar desierto o cancelar el proceso sin expresión de causa ni derecho a indemnización.

B. El ofertante debe aceptar y someterse incondicionalmente a las condiciones y reglas establecidas por el FOVIPOL. La sola presentación de su File Master implica la aceptación total, expresa y sin reservas de los términos establecidos en el presente documento, en las Bases y en la Convocatoria respectiva.

C. El ofertante será responsable administrativamente, civil y penalmente de la veracidad, autenticidad e integridad de los documentos e información que presenta al FOVIPOL. La detección de documentos falsos, adulterados o inexactos generará la descalificación automática del postor, procediendo con las acciones legales pertinentes.

D. FOVIPOL proporcionará información clara, transparente y coherente en todas las etapas del proceso, garantizando la libertad de concurrencia, igualdad de trato, objetividad, imparcialidad y la debida diligencia.

E. El proceso de convocatoria, recepción, evaluación, selección, compra e inscripción contará con el mejor accionar profesional y ético en favor del FOVIPOL, para lo cual, además de todos los integrantes del Comité Evaluador de Inversión Inmobiliaria, se contará con la participación activa de las gerencias involucradas bajo el principio de colaboración mutua.

F. Los presentes Lineamientos entrarán en vigencia al día siguiente de su aprobación formal mediante acuerdo del Consejo Directivo del FOVIPOL, quedando expresamente derogada toda disposición interna, directiva, manual o lineamiento técnico-administrativo de igual o menor rango jerárquico que se le oponga.