

# Subasta pública: *El procedimiento*



## MARCO NORMATIVO

- Ley 29151: “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”
- Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA
- Directiva N° 001-2016/SBN: “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”.
- Código Civil



# PRINCIPIOS

- Finalidad del SNBE: Incentivar la inversión pública y privada, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario del Estado.
- Garantías del SNBE:
  - La disposición de inmuebles de dominio privado estatal a favor de particulares debe ser a título oneroso y a valor comercial.
  - La venta vía subasta pública es la regla.
  - La compraventa directa es la excepción.
- Compraventa vía subasta pública: Acto sobre **predios estatales de dominio privado.**
- Es un **procedimiento de oficio.**

Literal a) del artículo 6, literal d) y e) del artículo 7 de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y artículo 74 de su Reglamento.

## LA FIGURA

**Subasta pública:** Venta pública de bienes que se hace al mejor postor.

**Predio de dominio privado del Estado:** Aquel predio que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad pública, no está destinado al uso público ni afectado a algún servicio público, y respecto del cual su titular ejerce el derecho de propiedad con todos sus atributos.

Es un mecanismo de celebración del contrato de compraventa en el que el precio y comprador se determinan mediante la puja de los participantes. El bien se adjudica a aquel que ofrece pagar más. El contrato queda celebrado cuando el subastador adjudica la buena pro.



Directiva N° 001-2016/SBN, artículo 1389 del Código Civil.

# ETAPAS

## I. Aprobación de la venta por subasta pública:

SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES



SUBDIRECCION  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO

### RESOLUCION N° 011-2013/SBN-DGPE-SDDI

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 002-2010/SBN, aprobada por la Resolución N° 102-2010/SBN, y el Decreto de Urgencia N° 071-2001;

#### SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Ratificar la autorización de venta por Subasta Pública contenida en la Resolución N° 0112-2011/SBN-DGPE-SDDI, respecto del predio de propiedad de la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales que a continuación se señala, estableciéndose como precio base para la subasta pública el valor comercial que se indica en su descripción:

LOTE	DIRECCION	UBICACION	PROPIETARIO	REGISTROS PUBLICOS	A.T. (m²)	PRECIO BASE S/.
1	Av. La Planicie Lote 1-A y Lote 24-C	Distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales Registro SINABIP N° 17221-Lima	PARTIDA N° 11126742 Lima	3,235.37	8,942,251.73

Artículo 2°.- Disponer, que la Comisión de Ventas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se encargue de la ejecución del procedimiento de subasta pública, autorizada, por la presente resolución.

Regístrese y Comuníquese.-



*Dumal*

## II. Ejecución de subasta:



# COMPETENCIAS

PROPIETARIO	APROBACIÓN DE LA SUBASTA	EJECUCIÓN DE LA SUBASTA
<b>ESTADO (sin transferencia de funciones a Gobierno Regional)</b>	SBN	SBN
<b>ESTADO (con transferencia de funciones a Gobierno Regional)</b>	GOBIERNO REGIONAL (previa Opinión Técnica de la SBN)	GOBIERNO REGIONAL
<b>GOBIERNO REGIONAL (predios de su propiedad)</b>	GOBIERNO REGIONAL	GOBIERNO REGIONAL
<b>ENTIDAD PÚBLICA</b>	ENTIDAD PÚBLICA (previa Opinión Técnica de la SBN)	SBN

Artículos 74 al 76 del Reglamento de la Ley N° 29151

# I: APROBACIÓN DE LA SUBASTA PÚBLICA

## 1.1 Identificación del predio

Se genera o recopila los siguientes documentos:

- ✓ Ficha técnica
- ✓ Partida Registral
- ✓ Plano Perimétrico-Ubicación
- ✓ Memoria Descriptiva
- ✓ Certificado de Parámetros Urbanísticos (de ser el caso)
- ✓ Documento de valor referencial
- ✓ Informe que incluye un **ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO**

ANEXO 3

ANÁLISIS COSTO/BENEFICIO ESTIMADO PARA LA VENTA POR SUBASTA PÚBLICA (INFORME DE OPORTUNIDAD N° .....)				
UBICACIÓN			VALOR COMERCIAL REFERENCIAL	
			DÓLARES	SOLES
ÁREA (m <sup>2</sup> )				
CUS N°			Valor Comercial por m <sup>2</sup>	
REGISTRO SINABIP - LIBRO			DÓLARES	SOLES
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES:				
USO ACTUAL				
ZONIFICACIÓN			TIPO DE CAMBIO	FECHA DEL TIPO
POTENCIALIDAD			(\$ x 1.00\$)	DE CAMBIO
<b>1. EVALUACIÓN DE TITULARIDAD Y LIBRE DISPONIBILIDAD</b>				
<b>1.1 EVALUACIÓN TÉCNICA</b>				
INFORMACIÓN CONSULTADA (Gabinete)	ANÁLISIS			

Numeral 6.1.1 de la Directiva N° 001-2016/SBN

## 1.1 Identificación del predio

Si durante la inspección de campo se advierte que sobre el predio o en parte de él, existen **poseionarios con obras civiles**, la entidad procede a notificar a quien o quienes se encuentren en el predio, con el objeto que, en **el plazo de quince (15) días hábiles, presenten su solicitud a efectos de regularizar su situación jurídica, conforme a los procedimientos que contemplan las normas del SNBE.**

**La solicitud presentada en el plazo establecido genera la suspensión de las acciones administrativas** que se venían efectuando sobre el predio hasta que concluya el procedimiento administrativo solicitado.

Si no se presenta la solicitud en el plazo establecido o, habiéndose presentado, se deniega su petitorio, el área encargada de la sustentación del expediente de venta procede a remitir copia de la documentación pertinente a la Procuraduría Pública, para los fines de su competencia, **prosiguiendo con el procedimiento de venta del predio, mediante el mecanismo de la subasta pública.**

## 1.2 Conformidad de venta

GORES con funciones transferidas, respecto de **predios de propiedad del Estado**:

Otorgada por el Gobernador Regional.

GORES, respecto de predios de su propiedad:

Consejo Regional **autoriza la continuación del procedimiento** (literal i del artículo 14 de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales).

Entidades del SNBE (salvo aquellas que tienen un régimen especial de disposición de sus bienes):

Otorgada por el Titular de la entidad.

### **1.3. Apertura del Expediente**

### **1.4. Saneamiento**

### **1.5. Tasación**

Numerales del 6.1.4 al 6.1.7 de la Directiva N° 001-2016/SBN

## 1.6. Informe Técnico-Legal

Elaborado por un abogado y un ingeniero o arquitecto.

Contiene la evaluación técnico-legal que sustenta y concluye que el predio es de propiedad de o administrado por la entidad que instruye el procedimiento, es de dominio privado, se encuentra inscrito en RRPP y es de libre disponibilidad.

Contiene la evaluación técnico-legal que sustenta y recomienda, en base a un análisis costo-beneficio, la subasta del predio.

Numeral 6.1.8 de la Directiva N° 001-2016/SBN

## 1.7. Contenido el expediente

- ❖ Ficha técnica.
- ❖ Partida registral
- ❖ Plano Perimétrico-Ubicación
- ❖ Memoria Descriptiva
- ❖ Fotografías del predio
- ❖ Informe de Procuraduría respecto a situación judicial (de ser el caso)
- ❖ Conformidad de venta
- ❖ Tasación
- ❖ Informe Técnico Legal
- ❖ Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios
- ❖ Otros documentos que sustenten la decisión de venta



Numeral 6.1.9 de la Directiva N° 001-2016/SBN

## 1.8. Opinión Técnica de la SBN

- ❖ Requieren Opinión Técnica de la SBN:  
GORES con funciones transferidas, respecto de **predios de propiedad del Estado**.
- ❖ Entidades del SNBE (salvo aquellas que tienen un régimen especial de disposición de sus bienes).
- ❖ NO requieren Opinión Técnica de la SBN: GORES, respecto de **predios de su propiedad**.
- ❖ **Requisitos:**  
Documentos indicados en el numeral 6.1.9 de la Directiva N° 001-216/SBN

Numeral 6.1.11 de la Directiva N° 001-2016/SBN

## 1.9. Resolución que aprueba la venta

Respecto de predios del Estado-SBN: SDDI

GORES con funciones transferidas, respecto de **predios de propiedad del Estado**: Aprobada por el Gobernador Regional (numeral 75.1 del artículo 75 del Reglamento).

GORES, respecto de **predios de su propiedad**:

Aprobada por el órgano competente de acuerdo al ROF o, en su defecto, por el Gobernador Regional en su calidad de máxima autoridad administrativa (numeral 75.1 del artículo 75 del Reglamento).

Entidades del SNBE (salvo aquellas que tienen un régimen especial de disposición de sus bienes):

Aprobada por la máxima autoridad administrativa (numeral 75.1 del artículo 75 del Reglamento).

## 1.10. Actualización del SINABIP

Numeral 6.1.11 de la Directiva N° 001-2016/SBN y numeral 75.1 del artículo 75 del Reglamento de la Ley N° 29151

# II: EJECUCIÓN DE SUBASTA PÚBLICA

## 2.1. Aprobación de bases administrativas

### ❖ Cronograma

- ✓ Convocatoria.
- ✓ Venta de Bases.
- ✓ Presentación de sobres.
- ✓ Calificación de postores.
- ✓ Plazo de subsanación.
- ✓ Acto de subasta pública
- ✓ Pago del precio (al 30% - al 100%)
- ✓ Suscripción de la minuta

- ### ❖ Datos del propietario, características de predios, precio base, documentación a presentar en el sobre (garantía, carta de presentación, etc.), entre otros.

SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS N° 003-2017/SBN-DGPE-SDDI | 1

**BASES ADMINISTRATIVAS N° 003-2017/SBN-DGPE-SDDI**

1. **OBJETO**

Regular el procedimiento de ejecución de la venta por subasta pública, de trece (13) predios, diez (10) de dominio privado del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, uno (1) del Ministerio de Relaciones Exteriores y dos (2) de la Superintendencia del Mercado de Valores; a cargo de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN, en adelante LA SDDI, aprobadas mediante las Resoluciones N°s 149-2017/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo de 2017, 157-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2017; 689, 690, 691, 692, 693, 694-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre de 2017; 701 y 702 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 07 de noviembre de 2017; de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN, R.M N° C453/RE del 16 de junio de 2017 del Ministerio de Relaciones Exteriores y las Resoluciones de Superintendente N° 18 y 19-2017-SMV/02 del 13 de marzo de 2017 de la Superintendencia del Mercado de Valores; los mismos que se detallan en el Anexo N° 1, en las condiciones físicas y legales en las que se encuentran (Venta Ad Corpus).

2. **BASE LEGAL**

a. Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.  
b. Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias.  
c. Directiva N° 01-2016/SBN, que aprueba los Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad.  
d. Resoluciones N°s 149-2017/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo de 2017, 157-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2017; 689, 690, 691, 692, 693, 694-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre de 2017; 701 y 702 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 07 de noviembre de 2017, R.M N° C453/RE del 16 de junio de 2017 y R.S N° 18 y 19-2017-SMV/02 del 13 de marzo de 2017, que aprueban la venta por subasta de los predios.

3. **ACTO DE LA SUBASTA PÚBLICA**

La subasta pública de los lotes detallados en el Anexo N° 1 se realizará:

a. Día	: 15 de diciembre de 2017
b. inicio del acto	: 10:00 a.m.

Numeral 6.2.2 de la Directiva N° 001-2016/SBN



## 2.3. Calificación de postores

- ✓ Postor hábil.
- ✓ Postor descalificado.

## 2.4. Acto público y adjudicación de la buena pro

- ✓ En presencia de notario público.
- ✓ La modalidad de subasta es a viva voz.
- ✓ La adjudicación de la buena pro se efectúa después de anunciada la última puja por tres veces consecutivas, sin que se haya emitido nueva propuesta, al postor que formuló la oferta más alta.
- ✓ El adjudicatario de la buena pro tiene tres (3) días hábiles para elevar su garantía al 30% del monto de adjudicación.
- ✓ Supuesto en el cual, producto de la puja, se llega al 500% del precio base.
- ✓ Acta con el desarrollo de la subasta.

Numerales 6.2.3 y 6.2.4 de la Directiva N° 001-2016/SBN

## 2.5. Pago de precio

Plazo:

- ❖ Quince (15) días hábiles → hasta 500 UIT.
- ❖ Veinte (20) días hábiles → mayores a 500 UIT y hasta 1000 UIT.
- ❖ Treinta (30) días hábiles → mayores a 1000 UIT.

## 2.6. Suscripción del contrato

## 2.7. Actualización en SINABIP

## 2.8. Liquidación de gastos

Numerales 6.2.5, 6.2.7 y 6.2.8 de la Directiva N° 001-2016/SBN

## 2.9. Distribución de ingresos

- ❖ Del producto de la venta de los predios del Estado, administrados por la SBN:
  - 30%: SBN
  - 70%: Tesoro Público.
  
- ❖ Del producto de la venta de los predios del Estado, administrados por los Gobiernos Regionales con competencias transferidas:
  - 15%: SBN
  - 15%: Gobierno Regional
  - 70%: Tesoro Público.

Artículo 26 de la Ley N° 29151 y artículo 79 del Reglamento de su Reglamento

## 2.9. Distribución de ingresos

- ❖ Cuando el predio es de propiedad de una entidad, a falta de una norma legal expresa, se aplicará la siguiente distribución:

RANGO (en Nuevos Soles)	ENTIDAD PÚBLICA	SBN
Hasta 3 Millones	97.00%	3.00%
Más de 3 hasta 9 millones	97.50%	2.50%
Más de 9 hasta 15 Millones	98.00%	2.00%
Más de 15 Millones	99.00%	1.00%

- ❖ Del producto de la venta efectuada por las entidades a favor de terceros, cuando el predio les fue transferido por el Estado a título gratuito; 30% corresponde a la SBN y 70% corresponde a la entidad.

Artículo 26 de la Ley N° 29151 y artículo 79 del Reglamento de su Reglamento

*Gracias por su  
atención*

