

# DIRECTIVA N° 004-2013-SBN

## PROCEDIMIENTOS PARA LA VENTA MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

Lima, 13 de setiembre de 2013

### I. FINALIDAD

Optimizar los procedimientos para la venta por subasta pública, a valor de mercado, de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad.

### II. OBJETIVO

Regular los procedimientos para la autorización de venta por subasta y pública y la ejecución de la subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad.

### III. ALCANCE

La presente Directiva tiene alcance a nivel nacional y comprende los predios del dominio privado estatal de libre disponibilidad que están bajo competencia directa de:

- \* La SBN;
- \* Los Gobiernos Regionales que hayan asumido competencias en el marco del proceso de descentralización, respecto de las funciones establecidas en el artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.
- \* Las demás entidades que comprenden el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en adelante las entidades públicas.

No están comprendidos en esta Directiva los predios estatales que son materia de procesos de formalización, privatización o concesión en cumplimiento de disposiciones especiales.

Los Gobiernos Regionales, los Gobiernos Locales y las entidades públicas, que cuentan con régimen legal propio para disponer de los predios de su propiedad, pueden aplicar la presente directiva de manera supletoria.

### IV. BASE LEGAL

- \* Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en adelante "la Ley".
- \* Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales Reglamento de la Ley, y sus modificatorias, aprobadas con los Decretos Supremos N° 002-2009-VIVIENDA, N° 016-2009-VIVIENDA, N° 017-2009-VIVIENDA, N° 002-2010-VIVIENDA, N° 013-2012-VIVIENDA y N° 009-2013-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento".
- \* Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen la zona de dominio restringido.
- \* Decreto Supremo N° 050-2006-EF, Reglamento de la Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen la zona de dominio restringido.

- \* El artículo 2 del Decreto de Urgencia N° 071-2001, que declara de interés nacional el saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de propiedad de las entidades públicas.
- \* El artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.
- \* Los artículos I.01 y I.06 de la Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.
- \* Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en adelante "ROF de la SBN".

## V. DISPOSICIONES GENERALES

Para efectos de la presente directiva serán de aplicación las siguientes abreviaturas y definiciones.

### 5.1 Abreviaturas

**SBN:** Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

**Superintendente:** Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

**DGPE:** Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN.

**SDDI:** Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN.

**OAF:** Oficina de Administración y Finanzas de la SBN.

**SINABIP:** Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.

### 5.2 Definiciones

**Predio estatal:** Predio de dominio privado del Estado o de cualquier entidad pública de libre disponibilidad.

**Entidad pública:** Las entidades a las que se refiere el artículo 8 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

**Valor comercial:** Valor de mercado determinado siguiendo los procedimientos del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.

**Gastos administrativos:** Aquellos gastos indirectos que sirven de soporte al proceso de venta, tales como impresiones de planos y otros documentos; pagos de luz, agua, teléfono y otros de la sede administrativa, entre otros.

**Gastos operativos:** Aquellos gastos que realiza la entidad que están directamente vinculados al procedimiento o a los predios materia de venta por subasta pública, tales como: pago de los tributos municipales y de servicios públicos; seguridad y vigilancia; viáticos de los profesionales; tasaciones; publicaciones; gastos notariales; tasas registrales, honorarios de los profesionales contratados de manera exclusiva para dicho procedimiento; entre otros.

**Predios de dominio privado del Estado:** Son aquellos que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad pública, no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos.

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

**Zona de dominio restringido:** Se considera así a la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área y no existan terrenos de propiedad privada excluidos de su ámbito.

### **5.3 Disposiciones generales de los procedimientos de aprobación de venta por subasta y de la ejecución de la subasta pública**

5.3.1 La potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización.

La entidad pública que sustenta la autorización de venta debe agrupar inmuebles, para efectos de disminuir los costos administrativos y operativos.

5.3.2 La petición de terceros interesados en la compra de predios estatales mediante la venta por subasta pública, no obliga a la entidad pública a iniciar dicho procedimiento.

5.3.3 El organismo encargado de efectuar las tasaciones a valor comercial de la propiedad estatal a que se refiere el artículo 36 del Reglamento, es la persona jurídica con acreditada experiencia en el rubro de valorizaciones comerciales mayor a dos años y que cuenta además con profesionales especializados

5.3.4 El “perito tasador acreditado”, a que se refiere el artículo 36 del Reglamento, es aquel profesional habilitado en su colegio profesional, con registro de perito vigente ante alguna entidad o cuerpo especializado en valuaciones con una antigüedad mayor a dos (2) años.

5.3.5 La venta de predios estatales se realiza una vez que se haya inscrito el derecho de propiedad del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlos.

La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten al predio estatal, así como la posesión que pueda existir sobre el mismo, no limita su libre disposición, siempre que tales circunstancias sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la venta y en las bases de la subasta, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

En los casos indicados en el párrafo precedente, el adjudicatario de la buena pro asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos. No pudiendo bajo ninguna circunstancia exigir al vendedor la devolución del precio, indemnización o compensación alguna.

5.3.6 Los bienes de dominio público que hubieren perdido la naturaleza o condición apropiada para seguir siendo destinados al uso o servicios

públicos pueden ser, excepcionalmente, desafectados y dispuestos vía subasta pública, para lo cual previamente deberá culminarse con el procedimiento de desafectación administrativa respectiva.

Sólo en los casos de venta de predios ubicados en la Zona de Dominio Restringido, la desafectación puede aprobarse en la misma resolución que aprueba la venta por subasta pública.

- 5.3.7 El precio base será el del valor comercial determinado en la tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú. Dicho precio puede ser fijado en Nuevos Soles o en Dólares Americanos, según lo que resulte más favorable a los intereses del Estado.
- 5.3.8 En el caso de los lotes cuya subasta haya quedado desierta, se rebajará el 10% del precio base en segunda y tercera convocatoria. Los lotes declarados en abandono no sufrirán rebaja alguna.

## **VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS**

### **6.1 De la aprobación de la venta por subasta pública**

#### **6.1.1 Identificación y evaluación de predios de libre disponibilidad**

El área competente de la entidad debe identificar los predios de libre disponibilidad, que no le son útiles para el cumplimiento de sus fines institucionales, y organizar la documentación sustentatoria correspondiente (planos, memoria descriptiva, partida registral, certificado de parámetros urbanísticos, entre otros); asimismo, elaborará un informe, en el que se incluya el análisis costo-beneficio conforme al Anexo 1, suscrito por los profesionales responsables del trámite y el Jefe de la unidad orgánica competente.

En los procedimientos a cargo de la SBN, la SDDI es la unidad competente para efectuar dichas actividades, teniendo en cuenta las políticas de Estado sobre la gestión del territorio.

#### **6.1.2 Conformidad de la venta por el Titular del Pliego**

El área competente de la entidad eleva el informe con sus anexos a fin que el titular priorice el procedimiento para la venta y se continúe el trámite del mismo.

En los procedimientos a cargo de la SBN, la SDDI elevará el informe y anexos al Superintendente, para la conformidad de la venta del predio vía subasta pública.

El Superintendente, procederá a evaluar los predios propuestos para su venta en subasta pública y, de ser el caso, dará la conformidad a la oportunidad de venta del predio, teniendo en cuenta las políticas del Estado sobre gestión del territorio, conforme a la atribución que le confiere el inciso n) del artículo 11 del ROF de la SBN, la que será comunicada a la SDDI.

Cuando sea necesario la desafectación del dominio público o el levantamiento de alguna medida que impida o limite la libre disposición del predio, la conformidad que otorgue el Superintendente tendrá efecto

a partir de que se concluya previamente con el procedimiento de desafectación o levantamiento de la carga.

#### **6.1.3 Conclusión de la etapa de identificación del predio**

Si no se otorga la conformidad para la venta del predio, la SDDI dará por concluida la etapa de identificación para la venta y dispondrá su archivamiento. En caso que la venta hubiese sido petitionada por un tercero, se le notificará la decisión, sin lugar a impugnación o reclamo alguno, por cuanto la disposición de un predio estatal vía subasta pública es un procedimiento de oficio.

#### **6.1.4 Apertura de expediente y acciones de saneamiento previo**

Con el memorándum de conformidad para la venta, en los procedimientos a cargo de la SBN, o con el memorándum de priorización de actividades, para el caso de los procedimientos a cargo de las demás entidades públicas, el área competente procederá a abrir el expediente administrativo.

Si el predio propuesto para la venta requiere de alguna acción de independización, rectificación de área u otra similar, ésta debe ser efectuada preferentemente antes que se contrate el servicio de tasación. En el caso que el área que se independice no coincida con el área valuada, esta última debe ser reajustada por el tasador.

#### **6.1.5 Alcances de la valorización del predio**

La valorización debe efectuarse tanto del terreno como de la edificación existente, salvo que el poseedor del predio demuestre que la edificación ha sido efectuada por él o sus predecesores. No opera dicha excepción cuando existe sentencia, laudo arbitral o resolución administrativa firme en contra del ocupante o sus predecesores, respecto a la recuperación del predio en su integridad a favor del Estado.

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

#### **6.1.6 Determinación del valor comercial del predio**

La entidad pública propietaria del bien solicitará la valorización comercial del predio a un organismo especializado en la materia o, excepcionalmente y con la autorización expresa del Jefe del área responsable de la sustentación del procedimiento de venta, a un perito tasador acreditado, según sea el caso, ambos de reconocida y acreditada experiencia.

La contratación del servicio de tasación comercial se efectuará conforme a los procedimientos regulados en la Ley de Contrataciones del Estado y demás normas reglamentarias y complementarias. Cuando el servicio de tasación sea menor o igual a tres (03) Unidades Impositivas Tributarias (UIT) se regirá por las Directivas o lineamientos internos con que cuenta cada entidad.

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

Recibida la tasación del predio, el área orgánica que sustenta el trámite de venta debe dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación, previa aclaración o rectificación que efectúe el perito, en caso de ser necesario. Dicha conformidad debe ser firmada por el profesional (ingeniero o arquitecto) que interviene en la sustentación del procedimiento y visada por el Jefe del Área, conforme a los formatos que se aprueba como Anexos 2, 3 y 4 de la presente Directiva.

Si el tasador mantiene su criterio y no logra subsanar o levantar las observaciones efectuadas por el profesional de la entidad, el área responsable del trámite requerirá la contratación de otro perito tasador u organismo especializado en la materia para que realice una nueva tasación.

#### **6.1.7 Vigencia de la valorización y su actualización**

Transcurrido el plazo máximo de ocho (08) meses de vigencia de la valorización antes de la emisión de la resolución de aprobación de la venta, se deberá proceder a su actualización la misma que tendrá igual plazo de vigencia. A criterio de la entidad propietaria, puede disponerse la actualización de una tasación antes del vencimiento del plazo indicado.

#### **6.1.8 Informe Técnico Legal**

El informe técnico legal que sustenta el trámite de venta por subasta contendrá la fundamentación de la decisión de venta, como parte de la gestión eficiente del portafolio inmobiliario del Estado. Dicho informe debe ser suscrito por los profesionales responsables del trámite y el Jefe del Área competente.

En los procedimientos a cargo de la SBN, el informe técnico legal deberá ser elaborado por la SDDI.

#### **6.1.9 Del contenido del expediente sustentatorio**

El expediente administrativo debe contener principalmente los siguientes documentos:

- a) La partida registral del predio materia de venta.
- b) Plano perimétrico - ubicación del terreno en coordenadas UTM a escala apropiada, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas correspondientes.
- c) Memoria descriptiva del terreno indicando la ubicación, el área, los linderos, las medidas perimétricas, la zonificación y las observaciones que se consideren pertinentes.
- d) Fotografías del predio.
- e) En el caso que el predio se encuentre comprendido en algún proceso judicial, deberá incluirse el memorando o informe de la Procuraduría

Pública sobre la situación del mismo, adjuntándose copia de las principales piezas procesales.

- f) El memorándum de conformidad para la venta, emitido por el Superintendente en los procedimientos a cargo de la SBN, o el memorándum de priorización de actividades, emitido por el titular de la entidad propietaria en los procedimientos sustentados por aquella.
- g) Tasación del predio elaborada de conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.
- h) Informe Técnico-Legal de la SDDI, en los procedimientos a cargo de la SBN, o del área competente de la entidad propietaria, en los procedimientos sustentados por aquella.
- i) Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos, en caso que el predio se encuentre en zona urbana.
- j) Otros documentos que sustenten la decisión de venta del predio.

#### **6.1.10 De la sustentación por encargo**

Las entidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden encargar, vía Convenio, a la SBN la sustentación del expediente para la aprobación de la venta por subasta pública de sus predios.

El encargo termina cuando la SBN remite el expediente a la entidad, adjuntando un informe en el que, de ser el caso, se otorga la opinión técnica favorable respectiva. La aprobación de la venta por subasta del predio corresponde efectuarla a la propia entidad titular del bien.

#### **6.1.11 Opinión técnica de la SBN en la venta por subasta pública tramitada por las demás entidades del Sistema**

Para la opinión técnica de la SBN que corresponda efectuarse en el procedimiento de venta por subasta pública, conforme a los artículos 33 y 75 del Reglamento, las entidades públicas deberán remitir copia certificada de los documentos indicados en el numeral 6.1.9

Recibida la solicitud, la SDDI procederá a verificar la documentación presentada, pudiendo requerir a la entidad, vía oficio o correo electrónico, los documentos complementarios o la aclaración que estime necesaria.

El pronunciamiento de la SBN está referido al cumplimiento de los requisitos que exige el procedimiento de venta por subasta pública, siendo de exclusiva responsabilidad de la entidad pública que propone la venta, la veracidad de la documentación remitida, así como la aprobación de la valorización del predio.

La opinión técnica debe ser emitida en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles de recibida la solicitud o efectuada la subsanación de la misma.

#### **6.1.12 De la autorización a las entidades para la ejecución de subastas**

Al emitir la opinión técnica, la SBN puede autorizar, excepcionalmente, que la subasta pública sea ejecutada por la entidad propietaria del predio

Para este efecto debe tenerse en cuenta la experiencia y capacitación del personal profesional que se encargará de ejecutar dicha subasta.

#### **6.1.13 Expedición de la Resolución**

La venta de predios de propiedad de las entidades públicas será aprobada por resolución del Titular del Pliego de la propia entidad, conforme al numeral 75.1 del artículo 75 del Reglamento, previa opinión técnica de la SBN.

La venta de predios de propiedad del Estado que se encuentran bajo competencia de los Gobiernos Regionales, por la transferencia de funciones a que se refiere el artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, será aprobada por resolución del Titular del Pliego del respectivo Gobierno Regional, conforme al numeral 75.1 del artículo 75 del Reglamento, previa opinión técnica de la SBN.

La venta por subasta pública de los predios del Estado, tramitada y sustentada por la SBN, será aprobada por resolución de la SDDI, debiendo contar con la conformidad del Superintendente respecto a la decisión de vender el predio, conforme a lo establecido en el numeral 6.1.2 de la presente Directiva. Dicha resolución no requiere publicación.

#### **6.1.14 De la autorización de venta por la SBN de predios ubicados en zona de dominio restringido**

Si el predio se ubica en zona de dominio restringido, y de la documentación evaluada se desprende que su disposición no afectará planes viales y otros aspectos que regula la Ley N° 26856 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la desafectación administrativa que se proponga para su venta por subasta pública será únicamente para los fines que establece el artículo 18 del citado Reglamento.

La misma Resolución de la SDDI que aprueba la desafectación y autoriza la venta, debe prever la sanción de reversión al dominio del Estado y su reincorporación a la zona de dominio restringido, en caso que no se concrete la venta o, si luego de vendido el bien, el comprador varíe o incumpla con la finalidad para la cual se transfirió dicho predio, conforme al artículo 18 del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, sin obligación de reembolso alguno a favor del adjudicatario por alguna mejora o pago que hubiere efectuado.

La resolución que aprueba la desafectación del área ubicada en la Zona de Dominio Restringido y la aprobación de su venta vía subasta pública, debe ser publicada en el Diario Oficial "El Peruano".

#### **6.1.15 De la actualización en el SINABIP**

La Resolución que aprueba la venta por subasta pública será anotada en el SINABIP, luego de lo cual se proseguirá con la ejecución de la subasta pública.

#### **6.1.16 De la remisión de la resolución de venta emitida por las entidades públicas**

Las entidades públicas que no tengan competencia para ejecutar la subasta pública de sus predios, una vez emitida la resolución aprobando



la venta, deben comunicar a la SBN para que proceda ejecutar la subasta, conforme al artículo 76 del Reglamento.

En caso que, luego de emitida la opinión favorable por la SBN, en el curso del mismo procedimiento, se hubiese actualizado la tasación del predio o hubiere variado la situación del proceso judicial que afecte al predio, debe remitirse también dicha documentación a la SBN.

Asimismo, debe adjuntarse una liquidación de los gastos operativos y administrativos en los que haya incurrido la entidad hasta ese momento.

## **6.2 Ejecución de la Subasta Pública**

### **6.2.1 De la organización del expediente de subasta pública**

- a. La venta por subasta pública de predios estatales será ejecutada por la SBN, a través de la SDDI, la cual ejerce sus funciones de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 29151. su Reglamento, el ROF de la SBN y la presente Directiva, así como conforme a las Bases Administrativas que se aprueban para cada caso.

Para tal efecto, el Subdirector de la SDDI designará, mediante memorándum, el grupo de trabajo encargado de colaborar en los actos preparatorios de la venta y en la ejecución de la subasta.

- b. Con la resolución mediante la cual se autoriza la venta del predio, la SDDI procederá a abrir el expediente de subasta pública y disponer el inicio de ejecución de la subasta pública. La custodia y conservación de dicho expediente estará a cargo de la citada unidad.
- c. La SDDI deberá solicitar a la Oficina de Control Interno - OCI de la SBN que designe a un representante para la apertura de sobres y el acto público de subasta, el que actuará en calidad de veedor.
- d. La apertura de sobres, el acto de remate y cualquier decisión que tome el Subdirector de la SDDI, con la participación del veedor de OCI y/o del Notario Público, debe constar en un Acta, la cual será anexada al expediente de la subasta.

### **6.2.2 De las Bases Administrativas y Convocatoria**

- a. La SDDI definirá la fecha en que se efectuará la subasta y elaborará y aprobará las Bases Administrativas de conformidad con el Modelo de Bases aprobado en el Anexo 5 de la presente Directiva.
- b. Dichas bases deben contener datos del propietario del predio, de la entidad que ejecuta la venta y los dispositivos legales en los que se sustenta la venta y el anexo incluyendo las características del predio. precio base, plazos y modalidad de subasta.
- c. La SDDI dispondrá la publicación de los avisos de convocatoria por una sola vez en el Diario Oficial "El Peruano" y otro diario de mayor circulación de la región en la que se ubica el predio: para el caso de Lima y Callao, la publicación se realizará en un diario de difusión

nacional. Adicionalmente, el aviso será publicado en la página Web de la SBN.

Adicionalmente a las publicaciones obligatorias expresamente reguladas, la SDDI podrá utilizar todos los medios de comunicación disponibles para publicitar el proceso de subasta, como solicitar la publicación de la convocatoria en el mural de la municipalidad distrital o provincial en la que se ubica el predio.

Dichos avisos deberán contener las características, área, ubicación y otros datos relevantes del predio, así como el lugar, día y hora de la subasta, precio base y la indicación del lugar donde se pueden adquirir las bases respectivas.

- d. La convocatoria debe efectuarse con veinte (20) días hábiles de anticipación, como mínimo, a la fecha de celebración del acto de subasta pública.
- e. La SDDI puede interpretar, rectificar o aclarar las Bases Administrativas, el acto de convocatoria y demás actos del proceso de subasta, siempre con la orientación de mayor transparencia y eficiencia en la disposición de los predios estatales. Las decisiones que incidan en las bases serán integradas a ellas, dándose aviso a los adquirentes de las mismas mediante oficio, fax, correo electrónico o publicación en la página Web de la SBN. según sea el caso.

Por razones debidamente justificadas y a solicitud de la DGPE o de la entidad pública que autorizó la venta, la SDDI puede retirar uno o más lotes del proceso de subasta.

- f. Ante cualquier información que se ponga en conocimiento de la SDDI o la posible ocurrencia de un hecho eventual y temporal que pudiera entorpecer el normal desenvolvimiento del proceso de subasta, la SDDI podrá también, a su sola decisión y discreción, reprogramar los plazos de la subasta o suspender la ejecución del acto de subasta, de uno o más lotes.

### **6.2.3 De la calificación de postor hábil**

La evaluación de la documentación que presenten los postores estará a cargo de la SDDI, quien tiene la facultad de, en caso sea necesario, requerir al postor que complemente o subsane alguna información.

El Postor tiene la opción de subsanar la información proporcionada hasta el plazo señalado en las Bases Administrativas. En caso que la observación no sea subsanada, el postor será descalificado para participar en el proceso

La impugnación que presente el postor debe ser resuelto por la DGPE, hasta un día antes del acto de remate, con lo cual se dará por agotada la vía administrativa.

#### 6.2.4 Del remate y adjudicación de la Buena Pro

- a. El acto de Subasta Pública estará dirigido por el Subdirector de la SDDI, en presencia de Notario Público.
- b. La modalidad de subasta será a viva voz. OAF
- c. La venta de los inmuebles se realiza ad-corpus. En tal sentido, no serán admisibles ajustes de valor por causa de desconocimiento de información o estado de los inmuebles, ni por otra circunstancia.
- d. La adjudicación de la buena pro se efectuará después de anunciada la última puja por tres veces consecutivas y sin que se haya emitido una nueva propuesta, otorgándose al postor que haya formulado la oferta más alta. Las adjudicaciones de la buena pro únicamente podrán ser otorgadas dentro del acto público de la subasta. Otorgada la buena pro no procederá la reapertura del mismo proceso de subasta, salvo que no se haya elevado la garantía o incumplido el pago del precio, escenario ante lo cual se procederá conforme a lo establecido en cada supuesto.
- e. Si existiera sólo un postor hábil por lote, se le adjudicará la Buena Pro a dicho postor, se encuentre o no presente en el acto público.

En caso que no hubiere postor o todas las ofertas fuesen inferiores al precio base, se declarará desierta la subasta del respectivo lote.

- f. Concluido el remate quedará retenido como garantía de pago del precio de venta el cheque de gerencia por el 10% del precio base entregados por el que resultó adjudicatario de la buena pro, así como por el segundo mejor ofertante, procediéndose a devolver la garantía a los demás postores a partir del mismo día del acto público.
- g. Al finalizar el acto de subasta pública se levantará un acta que consigne lo acontecido en la misma, que será firmada por el Subdirector de la SDDI, el Notario Público, el veedor ; de la OCI, los adjudicatarios de la buena pro y los postores participantes que deseen hacerlo. En el acta se consignará además, en estricto orden, las propuestas de los demás í postores que hubieran ofertado respecto a cada lote, de ser el caso.
- h. En el plazo máximo de tres (3) días hábiles contados desde el día siguiente del acto público de remate, el adjudicatario de la buena pro elevará el fondo de garantía hasta el 20% del monto de adjudicación, con cheque de gerencia emitido por una entidad financiera o bancaria o mediante depósito en la cuenta de la SBN, al tipo de cambio del día fijado por la Superintendencia de Banca y Seguros-SBS, en caso de haberse establecido el pago en moneda extranjera. Elevada la garantía por el adjudicatario, se procederá a devolver la garantía que hubiere entregado el segundo mejor ofertante.
- i. En caso que el adjudicatario de la buena pro no eleve la garantía al 20% del monto adjudicado dentro del plazo establecido, perderá la

opción de pago con financiamiento bancario y la programación establecida en el numeral 6.2.5 de la presente Directiva, debiendo pagar el precio de venta total dentro de la mitad del plazo allí establecido, en caso contrario perderá la condición de adjudicatario de la buena pro y el cheque con el 10% del precio base. entregado en garantía, queda como indemnización en favor de la SBN.

- j. A continuación la SDDI comunicará tal situación al postor que haya obtenido la segunda mejor oferta, para que éste cumpla con depositar la garantía por el 20% del precio ofertado, conforme al nuevo cronograma y plazos que debe indicársele en la misma comunicación; de no cumplirse con dicho pago, el cheque con el 10% del precio base entregado en garantía queda como indemnización en favor de la SBN.

En caso que no se logre la venta del lote al segundo ofertante, la SDDI proseguirá con la comunicación a los demás postores ofertantes en estricto orden indicado en el Acta de Subasta, hasta que se logre la venta, siempre que sea por encima del precio base; y, de no haber más postores, se declarará no adjudicado el lote en la convocatoria respectiva.

- k. Declarado el abandono del lote, la SDDI procederá a realizar una nueva convocatoria, salvo que se trate de la tercera convocatoria en cuyo caso se dará por concluido el procedimiento.
- l. La venta por subasta pública podrá tener hasta una tercera convocatoria, luego de la cual, en caso que no se hubiere vendido el predio, la SDDI dará por concluido el procedimiento, pudiendo iniciarse posteriormente un nuevo trámite de venta. Si no se efectúa la segunda o tercera convocatoria, según sea el caso, dentro de los 08 meses de haber quedado desierto la venta, también se da por concluido el procedimiento.

Si no se hubiere efectuado la primera convocatoria durante la vigencia de la valorización o habiéndose convocado y adjudicado la buena pro, el lote hubiese quedado en abandono, la SDDI puede gestionar la actualización de la valorización en el mismo expediente en que se sustentó la autorización de venta, debiendo emitirse una nueva resolución mediante la cual se aprueba el nuevo precio base.

- m. En caso de declararse concluido el procedimiento de subasta pública sin haberse efectuado la venta, la SDDI comunicará a la OAF para que requiera a la entidad propietaria del predio en venta, el reembolso de los gastos operativos y administrativos en los que incurrió la SBN, a menos que dichos gastos hayan sido deducidos de la venta de otros lotes del proceso de subasta.

### **6.2.5 Del pago del precio de venta**

- a. El adjudicatario de la buena pro deberá cancelar el precio de venta de acuerdo a los plazos que se indican a continuación, contados desde el día siguiente del acto público de remate:

\* Diez (10) días hábiles para las adjudicaciones hasta 500 UIT

- \* Quince (15) días hábiles para las adjudicaciones mayores a 500 UIT hasta 1000 UIT.
- \* Veinte (20) días hábiles para las adjudicaciones superiores a 1000 UIT.
- b. La SDDI podrá postergar o suspender el cronograma de cancelación de los lotes adjudicados por razones debidamente justificadas y a solicitud de la DGPE.
- c. En caso que el adjudicatario de la Buena Pro solicite el pago del precio de venta con financiamiento bancario, éste deberá adjuntar, dentro del plazo indicado en el literal a) del numeral 6.2.5 del presente Directiva, una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago por la compra del predio.  
  
Para este efecto, el monto entregado en garantía, que no debe ser menor al 20% del valor de adjudicación, será imputado como parte del pago del precio de venta y el saldo deberá ser cancelado con Cheque de Gerencia No Negociable emitido directamente a favor de la SBN, dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la Minuta de Compraventa.
- d. Excluido al primer ganador de la buena pro por no cancelar el precio de venta, la SDDI procederá conforme al inciso j) del numeral 6.2.4 de la presente Directiva.

#### **6.2.6 Impugnación del acto de remate**

- a. Los postores que deseen presentar alguna impugnación al resultado de la subasta lo harán en el mismo acto de otorgada la buena pro, la cual deberá ser consignada en el Acta, debiendo ser suscrita por el impugnante, sin cuyo requisito no será considerada.
- b. Dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al acto de subasta, el postor impugnante deberá presentar por escrito el sustento de su impugnación, conjuntamente con un cheque de gerencia a la orden de la SBN, por el monto equivalente al 20% del precio base del inmueble cuya subasta se impugna, en garantía de la impugnación planteada, caso contrario se tendrá por no presentada la impugnación.
- c. La SDDI debe resolver en primera instancia la impugnación presentada, siendo la DGPE la segunda instancia administrativa.
- d. En el supuesto que la impugnación fuese declarada fundada, se retirará la adjudicación de la buena pro, procediendo la SBN a devolverle dentro del plazo de cinco (5) días hábiles el dinero entregado, sin intereses ni compensación alguna, con lo cual el procedimiento de venta por subasta pública habrá concluido; pudiendo posteriormente la SDDI iniciar un nuevo procedimiento. Dentro del plazo de cinco (5) días hábiles deberá devolverse la garantía indicada en el inciso b) del presente numeral al postor impugnante.

- e. De declararse infundada la impugnación, el cheque de gerencia que acompañe el impugnante a la fundamentación de su recurso será cobrado por la SBN, por concepto de indemnización.
- f. Los demás detalles del procedimiento impugnatorio serán regulados en las Bases Administrativas

### **6.2.7 De la firma del contrato**

- a. Una vez cancelado el total del precio de venta, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles, la DGPE suscribirá la correspondiente minuta a favor del adjudicatario, respecto de los predios de competencia de la SBN.

Tratándose de la venta de casas, departamentos u otros bienes en los que la entidad vendedora cuenta con las llaves de ingreso al bien, su entrega se efectuará una vez cancelado el precio de venta.

- b. Si los predios son de propiedad de otras entidades públicas, cuya venta por subasta pública haya sido efectuada por la SBN, será el titular de dicha entidad o el que tenga facultades conforme a su ROF, el responsable de suscribir la Minuta de transferencia y la Escritura Pública a favor del adjudicatario, previa comunicación de la SDDI de la SBN, indicando los resultados del procedimiento y que el precio ha sido debidamente cancelado.
- c. Para el caso de pago del precio con préstamo hipotecario o cualquier otra situación que amerite la necesidad de formalizar la transferencia de propiedad en forma previa, puede firmarse la Minuta de Compraventa cuando el adjudicatario de la Buena Pro haya pagado como adelanto por lo menos el 20% del precio de venta, dejando establecido que el saldo del precio será pagado dentro del plazo de veinte (20) días hábiles, contado desde la suscripción de dicha Minuta. De no pagarse el precio de venta dentro del plazo establecido, el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430 del Código Civil, quedando como indemnización a favor de la SBN, el 20% del precio de venta. En caso que el monto entregado en adelanto hubiese sido mayor al 20% del precio de venta, la diferencia será devuelta al ex comprador, en nuevos soles y al tipo de cambio en que se hizo efectivo, de ser el caso.

La firma de la Escritura Pública se hará luego de que se pague íntegramente el precio de venta, dentro del plazo estipulado, para cada caso, en los literales a) y c) del numeral 6.2.5 de la presente Directiva.

- d. Los gastos notariales y registrales, en todos los casos serán de cargo del adjudicatario.
- e. Una vez cancelado el precio de venta, con la Minuta de Compraventa, la entidad vendedora debe efectuar la declaración jurada de baja del predio ante Municipalidad del sector que corresponda.

### **6.2.8 Liquidación y distribución de los ingresos obtenidos con la venta**

La liquidación de los gastos operativos y administrativos vinculados al inmueble o inherentes al proceso de venta, que tengan una antigüedad no mayor a un año, será efectuada por la OAF de la SBN o la que haga sus veces en las entidades que ejecuten por si mismas la subasta, en un plazo de quince (15) días de realizado el pago del precio de venta.

La deducción por gastos administrativos, por todo concepto, será del 20% de la (1) UIT por cada inmueble, siempre que ello no exceda el 1% del precio de venta. Los gastos administrativos y los gastos operativos directamente vinculados al predio, tales como el pago de las tasas registrales, tributos municipales, servicios públicos, mantenimiento, seguridad, tasaciones, entre otros, se deducirán del precio de venta de cada inmueble.

Los gastos operativos vinculados a la ejecución del procedimiento de subasta, tales como el pago de publicaciones, honorarios del Notario Público, folletos, filmaciones, entre otros, se deducirán del monto global de las ventas efectuadas.

Para efectos de lo indicado en los párrafos precedentes, la OAF requerirá a las áreas pertinentes de la SBN que le proporcionen copia de los comprobantes de pago de los gastos efectuados.

La liquidación total del producto de la venta será efectuada por la misma OAF dentro de los cinco (5) días hábiles de efectuada la liquidación de gastos, imputando los porcentajes de distribución que haya comunicado la SDDI.

La transferencia de fondos del precio de venta en las cuentas públicas que correspondan, será efectuada por la OAF de la SBN o la que haga sus veces en las entidades que ejecuten por si mismas la subasta, conforme a la liquidación de venta, dentro del plazo de cinco (05) días hábiles de comunicada dicha liquidación.

Los gastos que irroque el procedimiento de venta por subasta pública de predios, efectuada por encargo de las entidades que tienen facultad para ejecutar por si mismas la subasta, serán recuperados y/o descontados conforme a lo que se haya establecido en el respectivo Convenio.

En el caso que, por alguna norma especial, se autorice el pago del precio de venta a plazos, la deducción de los gastos operativos y administrativos, así como la entrega del porcentaje que corresponde a la SBN, serán imputados a la primera cuota que pague el comprador y, en caso resultare insuficiente, se aplicará a las siguientes cuotas hasta completar el monto que corresponda.

#### **6.2.9 De la actualización del SINABIP**

Con la copia simple del contrato de compra venta y el documento que acredita el pago del saldo de precio, para el caso de la venta con préstamo hipotecario; y/o el asiento registral de inscripción de la transferencia de dominio del predio, el área responsable del trámite de venta dispondrá la actualización del SINABIP y el archivo definitivo del expediente administrativo. Asimismo, comunicará al área correspondiente para que proceda a realizar el descargo correspondiente en los registros contables de la entidad ex propietaria del predio.

#### **6.2.10 Del Informe Final y cierre del expediente**

Concluido el procedimiento de venta por subasta pública, la SDDI deberá elevar un informe final a la Alta Dirección de la SBN, con copia a la DGPE, detallando los aspectos más relevantes del procedimiento.

Con el informe final se da por cerrado el expediente, quedando en custodia de la SDDI hasta su transferencia a la Unidad de Trámite Documentario, conforme al programa de control de documentos que haya emitido la entidad.

#### **6.2.11 Del encargo para la ejecución de subastas**

Cuando una entidad pública, que tiene competencia para ejecutar por sí misma la subasta de sus predios, decida encargar dicha actividad a la SBN, deberá suscribir con ésta un Convenio, en el que se fijará la forma como debe reembolsar los gastos administrativos y operativos; asimismo, se establecerá el monto que debe pagar por concepto de comisión a la SBN, salvo que le correspondiera un porcentaje del precio de venta por la distribución de ingresos que establece la normatividad vigente.

#### **6.2.12 De la ejecución de la subasta por los Gobiernos Regionales y las entidades autorizadas por las SBN**

La subasta de los predios de propiedad del Estado que se encuentran bajo competencia de los Gobiernos Regionales por la transferencia de funciones a que se refiere el artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, debe ser aprobada por el Presidente Regional y efectuada conforme a lo establecido en la presente Directiva.

En el caso de subasta pública de inmuebles de propiedad de los Gobiernos Regionales debe ser aprobada por Acuerdo de Concejo y puede ser efectuada aplicando la presente Directiva, de manera supletoria,

Asimismo, las entidades que han sido autorizadas de manera expresa por la SBN para ejecutar la venta de los predios de su propiedad, procederán a efectuarlo aplicando la presente Directiva.

### **VII. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

#### **Primera.- De la venta de derechos sobre inmuebles.**

La venta de derechos y acciones de titularidad del Estado que recaen sobre inmuebles, se rigen por la presente Directiva en lo que le fuere aplicable.

**Segunda.-** La Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal conjuntamente con la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, son responsables de velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva, respecto de los predios de propiedad del Estado que se encuentran bajo la administración de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

En las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales corresponde velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva, los órganos o áreas designadas para tal fin, de acuerdo a sus documentos internos de gestión.

**Tercera.-** La presente Directiva entrará en vigencia a partir del día siguiente de su aprobación.



## VIII. DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

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

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

## IX. ANEXOS

Forman parte de la presente Directiva los anexos que a continuación se indican:

**Anexo N° 1:** Formato de Análisis Costos - Beneficios para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad.

**Anexos N°s 2, 3 y 4:** Formatos de “Resumen de Valuación Comercial los mismos que deben ser utilizados obligatoriamente para dar conformidad a la valuación comercial de los predios estatales materia de los procedimientos de venta mediante subasta pública.

**Anexo N° 5:** Modelo de Bases Administrativas para la venta mediante subasta pública de predios de \_ dominio privado del Estado de libre disponibilidad

**Anexo N° 6:** Flujograma del procedimiento de aprobación de venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, a cargo de la SBN.

**Anexo N° 7:** Flujograma del procedimiento de aprobación de venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, a cargo de los Gobiernos Regionales, y de los predios de propiedad de la Entidades Públicas.

**Anexo N° 8:** Flujograma del procedimiento de ejecución de la subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad.