

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 031-2018/SBN



San Isidro, 09 de abril de 2018

VISTOS:



El Memorando N° 0221-2018-SBN-DNR y el Informe N° 113-2018/SBN-DNR-SDNC de fecha 05 de abril de 2018, emitidos por la Dirección de Normas y Registro y, la Subdirección de Normas y Capacitación, respectivamente; el Informe N° 00436-2018/SBN-OPP-JAAC de fecha 06 de abril de 2018, emitido por la Oficina de Planeamiento y Presupuesto; y el Informe N° 053-2018/SBN-OAJ de fecha 06 de abril de 2018, emitido por la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN es un organismo público ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE, responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA;

Que, en el literal e) del artículo 7 de la citada Ley establece como una de las garantías que rige el Sistema Nacional de Bienes Estatales la venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal;

Que, asimismo, en el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14 de la citada Ley, concordante con el literal a) del numeral 9.1 del artículo 9 de su Reglamento, se señala que la SBN, en calidad de ente rector del SNBE, tiene la función y atribución exclusiva de expedir directivas o disposiciones legales en materia de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de bienes estatales, siendo de cumplimiento obligatorio por parte de las entidades que conforman el SNBE;

Que, conforme a los artículos 74 al 76 del Reglamento de la Ley N° 29151, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compra venta bajo la modalidad de subasta pública, para cuyo efecto, se establece el procedimiento de aprobación correspondiente;

Que, mediante la Resolución N° 048-2016/SBN se aprobó la Directiva N° 001-2016/SBN denominada "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad" (en adelante "la Directiva"), con el objetivo de regular los procedimientos para la autorización de venta por subasta pública y la ejecución de la subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, siendo dicho dispositivo legal de alcance a nivel nacional y de obligatorio cumplimiento para las entidades que conforman el Sistema Nacional Bienes Estatales - SNBE;

Que, mediante el Informe N° 113-2018/SBN-DNR-SDNC la Subdirección de Normas y Capacitación, con la conformidad de la Dirección de Normas y Registro, propone y sustenta la



modificación de la Directiva, la cual recoge las propuestas de incorporación o modificación normativas de los órganos y unidades orgánicas de la SBN involucradas en el procedimiento de subasta pública, obteniéndose como resultado la actualización, ampliación y uniformización de la mencionada Directiva orientada a optimizar la disposición de los predios estatales para su mejor aprovechamiento;

Que, a través del Informe Especial N° 00436-2018/SBN-OPP-JAAC la Oficina de Planeamiento y Presupuesto emite opinión técnica favorable respecto a la modificación de la Directiva, expresando que su actualización resulta apropiada y coherente con los criterios de mejora continua, modernización y simplificación;

Que, asimismo, a través del Informe N° 053-2018/SBN-OAJ de fecha 06 de abril de 2018, la Oficina de Asesoría Jurídica emite opinión legal favorable respecto a la modificación de la Directiva, al haberse cumplido con el procedimiento establecido para su actualización previsto en los literales a) y b) del numeral 6.3.7 de la Directiva N° 002-2017/SBN denominada "Disposiciones para la Emisión de Documentos Normativos en la SBN", expresando que su actualización se orienta a mejorar los procedimientos para la autorización de venta por subasta pública y la ejecución de la subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad;

Que, en tal sentido, resulta por conveniente aprobar la modificación de Directiva N° 001-2016/SBN denominada "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución N° 048-2016/SBN;

Con los visados de la Secretaría General, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, la Oficina de Asesoría Jurídica, la Dirección de Normas y Registro, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, y la Oficina de Administración y Finanzas; y,

De conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; el literal a) del numeral 9.1 del artículo 9° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; y en uso de las atribuciones conferidas en los literales b) y r) del artículo 11 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Modificar el texto del Título IV, los numerales 5.3 y 5.4 del Título V, los numerales 6.1.1, 6.1.5, literal f) del numeral 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, literales d) y e) del numeral 6.2.5, literal a) del numeral 6.2.7, 6.2.8, 6.2.11 del Título VI y el Anexo N° 2 – Glosario de Términos de la Directiva N° 001-2016-SBN, denominada "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 048-2016-SBN, los cuales quedan redactados de la siguiente manera:

"IV. Base Legal

- Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en adelante la Ley.
- Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido.
- Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.
- Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en adelante el Reglamento.
- Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 031-2018/SBN



- 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 zona de dominio restringido.
- Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú”.

V. DISPOSICIONES GENERALES

(...)

- 5.3 El organismo encargado de efectuar la tasación del predio a valor comercial, a que se refiere el artículo 36 del Reglamento, es: i) el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, a través del área competente; u, ii) otra persona jurídica de derecho público o privado, con acreditada experiencia en el rubro de valorizaciones comerciales mayor de dos (02) años y que cuenta además con profesionales especializados.
- 5.4 El perito tasador a que se refiere el artículo 36 del Reglamento es el profesional inscrito en el Registro de Peritos Adscritos al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.”

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 selecciona de oficio los predios de libre disponibilidad de su propiedad que serán propuestos para la venta por subasta pública, y organiza la documentación sustentatoria correspondiente, la cual debe incluir cuando menos: a) Informe que contiene aspectos de la titularidad y libre disponibilidad del predio; b) Ficha Técnica; c) Partida Registral; d) Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva; e) Certificado de parámetros urbanísticos, en caso de existir; f) Documento de valor referencial; y, g) Ficha de análisis costo beneficio, conforme al Anexo N° 3.

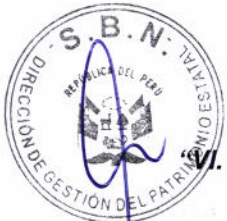
En los procedimientos a cargo de la SBN, la SDDI es la unidad competente para efectuar dichas actividades.”

“6.1.5 Alcances de la valorización del predio

La valorización se efectúa sobre el terreno.

Dicha valorización comprende la edificación asentada en el terreno, cuando ésta hubiere sido construida por la entidad propietaria o por la SBN o el Gobierno Regional con competencias transferidas o delegadas, cuando el bien es de propiedad del Estado.

También se valoriza la edificación efectuada por el ocupante del predio o sus antecesores, siempre que exista sentencia, laudo arbitral o resolución administrativa firme que declare la recuperación del predio en su integridad a favor del Estado.





La valorización se efectúa conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones.”

6.2 Ejecución de la Subasta Pública

(...)

6.2.2 De las Bases Administrativas y Convocatoria

(...)

- “f. Para participar en la subasta pública, el postor debe presentar un sobre cerrado (sobre 1) conteniendo los requisitos establecidos en las Bases Administrativas para participar como postor; además, debe presentar otro sobre cerrado (sobre 2), conteniendo su propuesta económica y un cheque de gerencia emitido por una entidad financiera a favor de la SBN, equivalente al 20% del precio que propone, en calidad de garantía para participar en la subasta.

El precio ofertado por el postor no debe ser inferior al precio base de subasta.”

“6.2.3 De la calificación de postor hábil

La calificación de la documentación que presenten los postores con el sobre uno (1) corresponde al área competente que ejecuta la subasta, la cual tiene la facultad de requerir al postor para que complemente o subsane alguna información. El requerimiento puede efectuarse vía correo electrónico, siempre que el postor haya dado su autorización expresa, sin perjuicio de la notificación personal que se efectúa en el domicilio señalado por el postor en la Carta de Presentación (Anexo N° 2 de las Bases Administrativas). En los procedimientos a cargo de la SBN, estas acciones son de competencia de la SDDI.

El postor tiene la opción de subsanar la información requerida hasta el plazo señalado en las Bases Administrativas. En caso que la observación no sea subsanada en el plazo previsto, el postor es descalificado para participar en el proceso de subasta, lo cual es comunicado mediante oficio, procediéndose a la devolución del sobre 2.

El postor descalificado puede impugnar ante el superior jerárquico del área que ejecuta la subasta, dentro del plazo de dos (02) días hábiles, contados a partir de la notificación del oficio correspondiente. La impugnación que presente el postor debe ser resuelta hasta un (01) día hábil anterior a la realización del acto público de subasta, con lo cual se da por agotada la vía administrativa.”

“6.2.4 Del acto de subasta pública y adjudicación de la Buena Pro

(...)

- a. El acto de subasta pública es dirigido por el jefe del área que sustenta el procedimiento de subasta, en presencia de notario público. En los procesos a cargo de la SBN el acto es dirigido por el Subdirector de la SDDI.

Es potestad del Subdirector de la SDDI o quien haga sus veces en el caso de otras entidades, suspender o reprogramar el acto público de subasta cuando, previo a resolver hechos, acciones o actos de naturaleza compleja que se presenten en el procedimiento, deba solicitar asesoría, informes u opiniones a las unidades orgánicas correspondientes al tema discutido, las cuales deben cumplir con remitir lo solicitado en el plazo máximo de dos (02) días hábiles).

- b. La modalidad de la subasta es “a sobre cerrado con posibilidad de mejoramiento de oferta a viva voz, con puja abierta a tiempo fijo”.

La apertura del sobre 2 se efectúa en el acto público de subasta, ante Notario Público.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 031-2018/SBN

- c. Si no hubiera postores hábiles se declara desierta la subasta del lote respectivo.

De resultar solo un postor hábil, se le adjudica el predio al precio ofertado en su propuesta económica se encuentre o no presente en el acto público.

- d. De existir más de un postor hábil, se procede a la puja abierta a viva voz con tiempo fijo u otro mecanismo fijado en las Bases Administrativas, con todos los postores de las dos ofertas económicas más altas. La buena pro se adjudica al postor que realizó la mayor oferta durante la puja.

Los postores cuyas propuestas económicas no ingresaron a la puja son excluidos del proceso, debiéndose proceder a la devolución de sus cheques de gerencia presentados como garantía de su propuesta económica.

En caso exista más de un postor hábil por lote, pero ninguno se presenta al acto público o se ausentan de éste, la buena pro se adjudica al mejor ofertante. De ser propuestas de igual valor, la buena pro se adjudica a quien presentó primero su solicitud de postor.

- e. Adjudicado el lote, queda retenido el cheque de gerencia entregado como garantía del pago del precio de venta. La garantía presentada por el segundo mejor ofertante también queda retenida. En caso de incumplimiento del pago se adjudicará el lote al segundo mejor ofertante; si éste último incumple el pago, el lote se declara como abandonado. No es factible la adjudicación del lote a los postores que quedaron excluidos del proceso.

- f. En el plazo máximo de tres (3) días hábiles, contados desde el día siguiente de la adjudicación de la buena pro, el adjudicatario deberá elevar el fondo de garantía hasta el 30% del monto de adjudicación con cheque de gerencia emitido por una entidad financiera 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 se procede al pago del precio de venta conforme a los plazos establecidos en el literal a) del numeral 6.2.5. de la presente Directiva.

En caso que el adjudicatario de la buena pro no eleve la garantía al 30% del monto adjudicado dentro del plazo establecido, pierde 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 del plazo de diez (10) días hábiles, contados desde el día siguiente de la adjudicación del lote. En caso de no efectuar el pago del precio de venta en el citado plazo, pierde la condición de adjudicatario de la buena pro y el cheque entregado en garantía queda como indemnización en favor de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas o de la entidad que sustenta la subasta.





g. Finalizado el acto público de subasta se levanta un acta que consigne lo acontecido en el mismo, la cual es suscrita por el Subdirector de la SDDI, el Notario Público y el adjudicatario de la buena pro.

h. Declarado el abandono del lote, la SDDI o quien haga sus veces en el caso de otras entidades, procede a realizar una nueva convocatoria, salvo que se trate de la tercera convocatoria, en cuyo caso se da por concluido el procedimiento. Para participar en la convocatoria de un lote declarado como abandonado, los postores que abandonen el lote y desean participar nuevamente en la subasta deben entregar como garantía un cheque de gerencia con un monto equivalente al 30% del precio ofertado en su propuesta económica.

i. La venta por subasta pública puede tener hasta una tercera convocatoria, luego de la cual, en caso que no se hubiere vendido el predio, la SDDI o quien haga sus veces en el caso de otras entidades, dará por concluido el procedimiento, pudiendo iniciarse posteriormente un nuevo trámite de venta. Si no se efectúa una segunda o tercera convocatoria, según sea el caso, dentro de los 08 meses de haber quedado desierta 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 o quien haga sus veces en el caso de otras entidades, 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.

j. En caso de declararse concluido el procedimiento de subasta pública por encargo, sin haberse efectuado la venta, la SDDI comunica 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 de dicha entidad en el mismo proceso de subasta."

“6.2.5 Del pago del precio de venta

(...)

d. Cancelado el total del precio de venta por el adjudicatario u otorgada la Minuta de Compraventa, se procede a devolver el cheque entregado en garantía por el segundo mejor ofertante.

e. Excluido el adjudicatario de la buena pro por no cancelar el precio de venta, pierde la condición de adjudicatario y el cheque entregado en garantía queda como indemnización a favor de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas o entidad que ejecute por sí misma la subasta, debiendo el área competente proceder conforme al inciso e) del numeral 6.2.4 de la presente Directiva."

“6.2.7 De la firma del contrato

a. Una vez cancelado el total del precio de venta, en el plazo máximo de ocho (08) días hábiles, contados a partir de la comunicación del SAT sobre la realización del pago del precio de venta a la SDDI, se citará al adjudicatario para la suscripción de la minuta de compraventa, previa conformidad de la OAJ, respecto de los predios bajo competencia de la SBN.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



031-2018/SBN

RESOLUCIÓN N°

En el plazo máximo de cinco (05) días hábiles, se citará al adjudicatario para la entrega de la minuta firmada por el Director de Gestión del Patrimonio Estadal y visada por el Subdirector de Desarrollo Inmobiliario.

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 efectúa una vez cancelado el precio de venta."

"6.2.8 Liquidación y distribución de los ingresos obtenidos

La liquidación de los gastos (operativos y administrativos) y de la venta vinculados al inmueble o inherentes al proceso de venta, es efectuada por la OAF de la SBN o la que haga sus veces en las entidades que ejecuten por si mismas la subasta.

Para tal efecto, dentro del plazo de diez (10) días hábiles de recibida la comunicación del SAT respecto del pago del precio de venta, la SDDI o la unidad orgánica correspondiente que sustentó la venta debe remitir a la OAF o la que haga sus veces en la entidad que realizó la subasta, copia de los comprobantes de los gastos efectuados con una antigüedad no mayor a dos (02) años, proporcionados por las áreas administrativas de la entidad, así como indicar la base legal de los porcentajes de distribución del precio de venta.

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

La deducción por gastos administrativos, por todo concepto, será de dos (2) UIT por cada inmueble.

Dentro del plazo de diez (10) días hábiles la OAF, a través de sus sistemas administrativos, valida la información recibida y deriva al SAT para la liquidación de la venta, la misma que efectuará en el plazo de cinco (05) días hábiles.

De existir lotes con dificultades para concluir su venta, la SDDI comunica a la OAF que se está efectuando la liquidación parcial del proceso de subasta. Si con posterioridad a la liquidación parcial se concluye la venta siguiendo el mismo proceso de subasta, solo se liquidarán los gastos vinculados al predio en sí.

La transferencia de fondos del precio de venta en las cuentas públicas que correspondan es 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 irrogue 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, son recuperados y/o descontados conforme a lo que se haya establecido en el respectivo Convenio.





Los gastos que irroque el procedimiento de venta por subasta pública de predios de las entidades que no tienen facultad para ejecutar por sí mismas la subasta, son cobrados del precio de venta. En caso que no se venda el lote, la entidad titular debe reembolsar los gastos a la SBN, de ser el caso.



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, son imputados a la primera cuota que pague el comprador y, en caso resultase insuficiente, se aplica a las siguientes cuotas hasta completar el monto que corresponda."

"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, debe suscribir con esta un Convenio, en el que se fijará la forma como deben reembolsarse los gastos administrativos y operativos; asimismo, se establecerá el monto que debe pagarse 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.

El reembolso de los gastos administrativos y operativos se efectuará aun cuando no se logre la venta del predio."



"ANEXO N° 02 GLOSARIO DE TÉRMINOS

(...)

Postor: Persona natural o jurídica nacional o extranjera que no tiene impedimento legal para participar en el proceso de subasta pública, de manera directa o a través de un representante legal.

(...)"

Artículo 2°.- Facultar a los órganos y/o unidades orgánicas competentes de las entidades públicas que procedan aprobar las Bases Administrativas de los procedimientos de subasta pública de predios estatales a su cargo, teniendo en cuenta las disposiciones modificatorias aprobadas en el artículo 1 de la presente Resolución, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Artículo 3°.- Disponer que la presente modificación sea aplicable inclusive a los procedimientos en trámite.

Artículo 4°.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial "El Peruano".

Artículo 5°.- Encargar a la Oficina de Administración y Finanzas la publicación de la presente Resolución en la página web (www.sbn.gov.pe) y en la intranet institucional.

Regístrese, comuníquese y publíquese



Armando Miguel Subauste Bracesco
ARMANDO MIGUEL SUBAUSTE BRACESCO
SUPERINTENDENTE
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES