

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCION N° 086-2008/SBN

Lima, 25 de noviembre de 2008

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N° 29151 se creó el Sistema Nacional de Bienes Estatales como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los bienes estatales, en sus niveles de Gobierno Nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente de los bienes del Estado;

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN es un organismo público ejecutor y constituye un pliego presupuestal, siendo el ente rector responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, 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, con representación judicial propia;

Que, los artículos 74° y siguientes del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA establecen disposiciones orientadas a la venta directa y por subasta pública de la totalidad o parte de un predio del dominio privado del Estado de libre disponibilidad;

Que, la segunda disposición complementaria y derogatoria del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA establece que se mantiene la vigencia de las directivas emitidas por la SBN en materia de bienes muebles e inmuebles en tanto no se opongan a lo dispuesto en el Reglamento, siendo que en virtud de esta norma la venta de bienes inmuebles de dominio privado del Estado de libre disponibilidad se realiza en el marco de lo señalado en las Directivas N° 001-2007/SBN y 007-2007/SBN;

Que, el literal c) numeral 2.1.1 de la Directiva N° 001-2007/SBN; concordante con el literal 7 de las Disposiciones Generales de la Directiva N° 007-2007/SBN, establece que los gastos realizados en el procedimiento de venta por subasta pública llevada a cabo por la SBN están relacionados al pago de publicaciones, honorarios del Notario Público o martillero, tasaciones y otros; sin embargo, no se consideran los gastos de administración del inmueble como son, el mantenimiento, pago de servicios públicos, tributos, seguridad y otros que sean necesarios;

Que, de otro lado se advierte que los numerales 5.2.3, 5.2.5, 5.2.7, 5.2.8 de la Directiva N° 007-2007/SBN, no permiten que el procedimiento de venta por subasta pública se realice con fluidez complicando innecesariamente el procedimiento, lo que



contraviene los principios de celeridad, eficiencia, simplicidad regulados en la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, el literal b) del artículo 14° de la Ley N° 29151 concordante con los literales e) y k) del Estatuto de la Superintendencia de Bienes Nacionales, aprobado por el Decreto Supremo N° 131-2001-EF, establecen que es función de la SBN dictar las Directivas aplicables para la administración, adquisición y disposición de los bienes de propiedad estatal; asimismo corresponde derogar el numeral 4.4 de la directiva citada en la cláusula anterior en el marco de los fines antes propuestos;

Que, resulta oportuno modificar las directivas antes señaladas con el objeto de contabilizar correctamente los gastos que irroque el procedimiento de venta por subasta pública llevada a cabo por la SBN; así como otorgarle mayor dinamismo, flexibilidad al procedimiento de venta por subasta pública;

Que, es pertinente derogar el numeral 4.4 de la Directiva N° 007-2007/SBN toda vez que al ser la tasación para el expediente administrativo a cargo de la Jefatura de Adjudicaciones y que la misma cuenta con un informe firmado por brigada y el jefe dando su conformidad y como consecuencia hay una resolución de Superintendencia que autoriza la subasta al precio de tasación no corresponde que la Comisión cuestione la referida tasación



Con la visación de la Gerencia General, de la Gerencia Legal, de la Gerencia de Planeamiento y Desarrollo y de la Gerencia de Operaciones;

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales su reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, el Decreto Supremo N° 131-2001-EF y la Resolución N° 315-2001/SBN;

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Aprobar la modificación del literal c) numeral 2.1.1 de la Directiva N° 001-2007/SBN "Procedimiento para la Aprobación de la Venta de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad", que quedará redactado de la siguiente manera:

2.1. Subasta pública de predios administrados directamente por la SBN

2.1.1 Disposiciones Específicas

(...)



- c) Los gastos operativos generados para la realización de la subasta pública como tasaciones, publicaciones, honorarios del Notario o Martillero Público y otros serán deducidos del dinero que se obtenga por la venta del inmueble. Asimismo serán deducidos los gastos incurridos en la administración del inmueble (mantenimiento, pago de servicios públicos, tributos, seguridad y otros).

(...)



Artículo 2°.- Aprobar la modificación del numeral 7 de las Disposiciones Generales de la Directiva N° 007-2007/SBN "Procedimientos para la Venta por Subasta Pública de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad Efectuada por la Superintendencia de Bienes Nacionales" que quedará redactado de la siguiente manera:



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



086-2008/SBN

RESOLUCION N°

7. Los gastos que irroge el procedimiento de venta por subasta pública, de los predios de propiedad de otras entidades públicas, será asumido íntegramente por éstas.

Podrá acordarse en los convenios de encargo para la venta de bienes de otras instituciones, que en el caso que el inmueble no sea vendido en primera convocatoria, la SBN asumirá de manera temporal los gastos derivados de la administración del inmueble hasta su disposición, los que serán descontados del dinero obtenido por la venta del inmueble.

Artículo 3°.- Aprobar la modificación de los numerales 5.2.3, 5.2.5, 5.2.7, 5.2.8 de la Directiva N° 007-2007/SBN "Procedimientos para la Venta por Subasta Pública de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad Efectuada por la Superintendencia de Bienes Nacionales", los cuales quedarán redactados de la siguiente manera:

- 5.2.3. Al finalizar el acto de subasta pública se levantará un acta que consigne lo acontecido en la misma que será refrendada por todos los miembros presentes de la Comisión, el Notario Público, los adjudicatarios de la Buena Pro, los postores participantes que deseen hacerlo; y, de ser el caso, el martillero público. En el acta se consignará además, a aquellos postores que tuvieron la segunda mejor oferta respecto a cada Lote, de ser el caso.

- 5.2.5. En caso que el adjudicatario de la Buena Pro no eleve la garantía al 15% del monto adjudicado dentro del plazo establecido en las bases administrativas, perderá la condición de tal y el Cheque de Gerencia en garantía con el 6% del precio base, quedará a favor de la SBN como indemnización.

A continuación la Comisión comunicará tal situación al postor que haya obtenido la segunda mejor oferta, para que éste cumpla con depositar su garantía por el 15% de su oferta, conforme al nuevo cronograma y plazos que debe indicársele en la misma comunicación, de no cumplir, la Comisión declarará el abandono del proceso, quedando dicho monto como indemnización a la SBN.

- 5.2.7. En el plazo de 5 días hábiles de suscrita el acta de otorgamiento de la Buena Pro o de efectuada la notificación, en caso de la segunda mejor oferta, el adjudicatario deberá cancelar el precio de acuerdo a los términos estipulados en las respectivas bases administrativas o presentar una carta de banco autorizado, comunicando la aprobación del crédito para financiar el pago.



En el supuesto que el adjudicatario presente la carta a la que se hace referencia en el párrafo precedente, la misma deberá señalar de manera taxativa que el desembolso se realizará directamente a favor de la SBN, ya sea en el caso de bienes administrados por la SBN o de bienes de propiedad de otras entidades públicas, debiendo hacer efectivo el pago en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles desde la recepción de la referida carta por la SBN, caso contrario, quedará el 15% de la garantía como indemnización, a favor de la SBN.

Excluido al primer ganador de la Buena Pro por no cancelar el precio de venta, la Comisión procederá conforme al numeral 5.2.5 de la presente Directiva.

5.2.8 Para los casos de los predios que en el procedimiento hayan sido declarados desiertos, en segunda y tercera convocatoria el precio base se rebajará 10% . Para el caso de los predios declarados en abandono; estos no sufrirán rebaja alguna.

Artículo 4.- Derogar el numeral 4.4 de la Directiva N° 007-2007/SBN "Procedimientos para la Venta por Subasta Pública de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad Efectuada por la Superintendencia de Bienes Nacionales"

Regístrese, comuníquese y publíquese.


JORGE VILLANUEVA CARBAJAL
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

