

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 048-2016/SBN

San Isidro, 30 de junio de 2016

VISTOS:

El Memorando N° 187-2016-SBN-DNR de fecha 23 de junio de 2016, y el Informe N° 039-2016/SBN-DNR-SDNC de fecha 15 de abril de 2016, emitidos por la Dirección de Normas y Registro, 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, el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14° de la Ley N° 29151, concordante con el literal a) del numeral 9.1 del artículo 9° de su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, señalan 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, el artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, establece que la subasta pública será ejecutada por la SBN para lo cual las entidades remitirán la documentación que determine la SBN mediante Directiva;

Que, mediante los documentos de vistos, la Dirección de Normas y Registro, ha elaborado la propuesta de directiva denominada "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", que tiene por objeto 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;

Que, la directiva mencionada en el párrafo precedente, recoge las propuestas normativas de los órganos y unidades orgánicas de la SBN involucradas en el procedimiento de subasta pública; así como las recomendaciones formuladas por el Órgano de Control Institucional a través del Informe N° 004-2014-2-4413 - Examen Especial a la



SBN: Operaciones de Compraventa de Bienes de Dominio Privado del Estado. Período 03 de octubre de 2011 al 30 de junio de 2014”, el Informe de Acción Simultánea N° 003-2015-OCI/4413-AS: “Aprobación de la Venta por Subasta Pública, Apertura de Sobres presentados por los postores y al Acto Público de la Subasta Pública 2015” y el Informe de Acción Simultánea N° 011-2015-CG/VIT-AS: “Proceso de venta por Subasta Pública de Predios N° 003-2015/SBN-DGPE-SDDI”;

Que, en tal sentido, resulta necesario aprobar la directiva que regula los “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, a fin de optimizar dicho proceso y promover la oportuna inserción de los predios de dominio privado del Estado en el mercado inmobiliario, en el marco de las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE;

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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-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°.- Aprobar la Directiva N° 001-2016/SBN denominada “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad” y los Anexos del 01 al 07, que forman parte integrante de la misma.

Artículo 2°.- Derogar la Directiva N° 004-2013-SBN denominada “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 065-2013-SBN.

Artículo 3°.- Las disposiciones de la Directiva N° 001-2016/SBN, entrarán en vigencia a partir del día siguiente de la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”.

Artículo 4°.- Encargar a la Oficina de Administración y Finanzas la publicación de la Directiva N° 001-2016/SBN y la presente Resolución en la página web (www.sbn.gob.pe) y en la intranet institucional.

Regístrese, comuníquese y publíquese.



JOSE LUIS PAIRAZAMAN TORRES
SUPERINTENDENTE
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

Directiva N°001 -2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGP



V°B° OAF



V°B° DNR

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 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 conforman el SNBE, 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° 30225, Ley de Contrataciones del Estado.
- 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.

Directiva N° 001 -2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



- Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - 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.
- 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.
- Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.

Las referidas normas incluyen sus respectivas modificaciones, de ser el caso.

V. DISPOSICIONES GENERALES

- 5.1 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.

- 5.2 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 El organismo encargado de efectuar la tasación del predio a valor comercial es la persona jurídica 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 es aquel profesional debidamente habilitado por su colegio profesional, acreditado con registro de perito vigente ante alguna entidad o cuerpo especializado en valuaciones, y con experiencia mayor a dos (2) años.

- 5.5 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.

Directiva N° 001-2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



VºBº SBN



VºBº SG



VºBº OAJ



VºBº OPP



VºBº DGE



VºBº GAF



VºBº DNR

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.

5.6 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 debe culminarse con el procedimiento de desafectación administrativa respectiva.

Solo 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.

5.7 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 Soles o en Dólares Americanos, según lo que resulte más favorable a los intereses del Estado.

5.8 La venta de los inmuebles se realiza ad-corpus. En tal sentido, no son admisibles ajustes de valor por causa de desconocimiento de información o estado de los inmuebles, ni por otra circunstancia.

5.9 En el caso de lotes cuya subasta haya quedado desierta, se rebajará el 5% del precio base en segunda y tercera convocatoria. Los lotes declarados en abandono no sufrirán rebaja alguna.

5.10 El postor puede ser notificado de los actos derivados de la subasta pública vía correo electrónico, siempre que se cuente con su autorización expresa, sin perjuicio de la notificación personal que se efectúe en el domicilio que señale, el cual debe ser fijado en la ciudad donde se efectuará el acto público de subasta.

5.11 La unidad orgánica competente de la ejecución del proceso de subasta, a efectos de optimizar el resultado del proceso de subasta, puede solicitar la ampliación del horario de atención al público a la Unidad de Trámite Documentario en la fecha de vencimiento del plazo y/o días previos para la venta de Bases Administrativas y

Directiva N° 001 -2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016

entrega de sobres de postores.

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, la cual debe incluir cuando menos: a) Ficha Técnica; b) Partida Registral; c) Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva; d) Certificado de parámetros urbanísticos (en caso de existir); y, e) Documento de valor referencial; asimismo, elabora un informe, en el que se incluye el análisis costo-beneficio conforme al Anexo N° 3, 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.

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.

De presentarse situaciones que imposibiliten la notificación personal, la entidad procederá a efectuar una publicación en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación, conforme a lo establecido en el numeral 20.1.3 de la Ley N° 27444.

La solicitud de regularización será dirigida a la entidad que sustenta la subasta pública y debe contener los requisitos exigidos para el tipo de procedimiento que se solicite. 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



Directiva N° 001 -2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



VºBº SBN



VºBº SG



VºBº OAJ



VºBº OPP



VºBº DGE



VºBº OAF



VºBº DNR

Pública, para los fines de su competencia, prosiguiendo con el procedimiento de venta del predio, mediante el mecanismo de la subasta pública. En el caso de la SBN, corresponde a la SDDI remitir dicha documentación, comunicando, además, a la SDS para que complemente las acciones que fueran necesarias.

6.1.2 Conformidad de la venta por el Titular del Pliego

El área competente de la entidad eleva la documentación señalada en el numeral 6.1.1 de la presente Directiva, 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 eleva la documentación antes indicada al Superintendente para la conformidad de la venta del predio vía subasta pública.

El Superintendente procede a evaluar los predios propuestos para su venta en subasta pública y, de ser el caso, dará la conformidad para dicha venta, teniendo en cuenta las políticas del Estado sobre gestión del territorio, conforme a la atribución conferida en el 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 notifica 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 memorando de conformidad para la venta, en los procedimientos a cargo de la SBN, o con el memorando de priorización de actividades, para el caso de los procedimientos a cargo de las demás entidades públicas, el área competente procede 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

Directiva N°001 -2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



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 solicita 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 ocho (08) Unidades Impositivas Tributarias (UIT) se regirá por los lineamientos internos con que cuente cada entidad o por los términos de referencia específicos que se elaboren, los cuales comprenden las reglas de cumplimiento del servicio y penalidades.

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 4, 5 y 6 de la presente Directiva.

Directiva N° 001 -2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



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 requiere 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 la 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 contiene 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 debe ser elaborado por la SDDI.

En caso que con posterioridad a la conformidad de venta por el Titular del Pliego, se tome conocimiento de la existencia de algún impedimento u otra restricción que impida la venta, se suspende el trámite hasta que se levante el impedimento o restricción o se concluye el trámite, atendiendo a la circunstancias y criterio del Jefe del Área competente, debiendo comunicar su decisión al Superintendente o al Titular del Pliego.

6.1.9 Del contenido del expediente sustentatorio

El expediente administrativo debe contener principalmente los siguientes documentos:

- a) Ficha Técnica
- b) La partida registral del predio materia de venta.
- c) Plano perimétrico - ubicación del terreno en coordenadas UTM a escala apropiada, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas correspondientes.
- d) Memoria descriptiva del terreno indicando la ubicación, el área, los linderos, las medidas perimétricas, la zonificación y las observaciones que se consideren pertinentes.
- e) Documento de valor referencial.

Directiva N° 001-2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



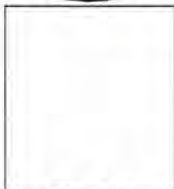
V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGP



V°B° OAF



V°B° DNR

- f) Fotografías del predio.
- g) En el caso que el predio se encuentre comprendido en algún proceso judicial, debe incluirse el memorando u otro documento de la Procuraduría Pública sobre la situación del mismo, adjuntándose copia de las principales piezas procesales.
- h) El memorando u otro documento de conformidad para la venta, emitido por el Superintendente en los procedimientos a cargo de la SBN, o el memorando u otro documento de priorización del procedimiento de venta emitido por el Titular de la entidad propietaria, en los procedimientos sustentados por aquella.
- i) Tasación del predio elaborada de conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.
- j) 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.
- k) Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos, en caso que el predio se encuentre en zona urbana.
- l) Otros documentos que sustenten la decisión de venta del predio.

6.1.10 De la sustentación por encargo

Las entidades que conforman el SNBE 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 deben remitir copia certificada de los documentos indicados en el numeral 6.1.9 de la presente Directiva.

Directiva N° 001 -2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° OAF



V°B° DNR

Recibida la solicitud, la SDDI procede 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 es 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, es 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, es 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

Directiva N° 001-2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGBPE



V°B° OAF



V°B° DNR

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 es anotada en el SINABIP, luego de lo cual se prosigue 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

Directiva N° 001-2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGP



V°B° OAF



V°B° DNR

- 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 designa, mediante memorando, 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 procede a abrir el expediente de subasta pública y disponer el inicio de ejecución de la subasta pública. La custodia y conservación de dicho expediente está a cargo de la citada unidad orgánica.
- c. La apertura de sobres, el acto de subasta pública y cualquier otra decisión que el Subdirector de la SDDI considere trascendente, debe constar en un Acta, el cual es anexado al expediente de subasta.

6.2.2 De las Bases Administrativas y Convocatoria

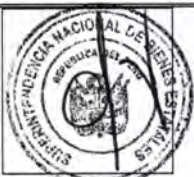
- a. La SDDI define la fecha en que se efectuará la subasta y elabora y aprueba las Bases Administrativas de conformidad con el Modelo de Bases aprobado en el Anexo 7 de la presente Directiva.
- b. Dichas Bases deben contener datos del propietario del predio, de la entidad que ejecuta la venta y los 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 dispone 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; tratándose de Lima y Callao, la publicación se realiza en un diario de difusión nacional. Adicionalmente, el aviso es publicado en la página Web de la SBN.

Adicionalmente a las publicaciones obligatorias expresamente reguladas, la SDDI puede 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

Directiva N° 001 -2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGEPE



V°B° OAF



V°B° DNR

provincial en la que se ubica el predio.

Dichos avisos deben 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. Luego de la convocatoria de los lotes a ser subastados, los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de venta, pueden presentar ante la SDDI, su solicitud de oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de cinco (05) días hábiles contados a partir del día siguiente del acto de publicación efectuado en el Diario Oficial "El Peruano".

La SDDI resuelve la oposición formulada en el plazo de dos (02) días hábiles. Contra lo resuelto por la SDDI, el administrado puede interponer recurso impugnatorio en el plazo de tres (03) días hábiles, contados a partir de la notificación del acto que recurre.

La DGPE resuelve el recurso impugnatorio dentro del plazo máximo de dos (02) días hábiles, con lo cual se da por agotada la vía administrativa.

- f. Para participar en la subasta pública, el postor debe entregar en garantía un cheque de gerencia equivalente al 20% del precio base. En caso concurra el supuesto establecido en el literal l) del numeral 6.2.4 de la presente Directiva, el postor entregará un cheque de gerencia equivalente al 30% del precio base.
- g. La SDDI puede interpretar, modificar, rectificar o aclarar las Bases Administrativas, el acto de convocatoria y demás actos del proceso de subasta, siempre orientado a una mayor transparencia y eficiencia en la disposición de los predios estatales. Las decisiones que incidan en las Bases Administrativas son 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, mediante resolución, la SDDI puede retirar uno u más lotes

Directiva N° 001-2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



del proceso de subasta.

- h. Ante cualquier información que se ponga en conocimiento de la SDDI, mandato judicial que así lo disponga o la posible ocurrencia de un hecho eventual y temporal que pudiera entorpecer el normal desenvolvimiento del proceso de subasta, la SDDI puede 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 está a cargo de la SDDI, 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).

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.

El postor descalificado puede impugnar ante la DGPE, 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 por la DGPE, 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 Subdirector de la SDDI, en presencia de Notario Público.

Es potestad del Subdirector de la SDDI 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.

Directiva N° 001-2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



- b. La modalidad de subasta es a viva voz.
- c. La adjudicación de la buena pro se efectúa 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 solo son otorgadas dentro del acto público de la subasta. Otorgada la buena pro no procede la reapertura del mismo proceso de subasta, salvo que no se haya elevado la garantía o se haya incumplido el pago del precio, escenarios en los cuales se procede conforme a lo establecido en cada supuesto.
- d. Si existe solo un postor hábil por lote, se adjudica la Buena Pro a dicho postor, se encuentre o no presente en el acto público y al precio base establecido para el lote.

En caso exista más de un postor hábil por lote, pero ninguno se presenta al acto público, se adjudica la Buena Pro al primero que presentó su solicitud como postor y al precio base establecido para el lote.

Si no hubiera postor hábil se declara desierta la subasta del respectivo lote.

- e. Si durante la realización de la subasta, en la puja se llega al 500% del precio base del lote, se suspende la subasta, debiendo todos los postores interesados en continuar con la puja elevar su garantía al 20% de sus respectivas ofertas.

El plazo para elevar la garantía es de tres (03) días hábiles contados a partir de la realización del acto público, reanudándose el mismo al día siguiente de vencido dicho plazo.

Si solo un postor cumple con elevar su garantía, se le adjudica a éste la buena pro del lote. Si ningún postor eleva su garantía, el lote es adjudicado a quien presentó la mayor oferta. En ambos casos, la adjudicación se efectúa aun cuando los postores no se encuentren presentes en el acto público.

- f. Al finalizar el acto de subasta pública se levanta un acta que consigne lo acontecido en el mismo, el cual es firmado por el Subdirector de la SDDI, el Notario Público, los adjudicatarios de la buena pro y los postores participantes que deseen hacerlo. En el acta se consigna además, en estricto orden, las propuestas de los demás postores, que hubieran ofertado

Directiva N° 001-2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



respecto a cada lote, de ser el caso.

- g. Concluido el acto público de subasta, el cheque de gerencia entregado como garantía por el postor que resultó adjudicatario de la buena pro queda retenido, como garantía de pago del precio de venta. Asimismo, queda retenida la garantía presentada por el segundo mejor ofertante, para proseguir con el trámite ante el eventual incumplimiento del adjudicatario

Las garantías del tercero y demás ofertantes también quedan retenidas a menos que soliciten su devolución (anexo 5 de las Bases Administrativas), en cuyo caso quedan excluidos del proceso.

- h. En el plazo máximo de tres (3) días hábiles, contados desde el día siguiente del acto público de subasta, el adjudicatario de la buena pro eleva 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.

- i. 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.

- j. A continuación, la SDDI comunica tal situación al postor que haya obtenido la segunda mejor oferta, para que este cumpla con elevar la garantía al 30% del precio ofertado, conforme al nuevo cronograma y plazos que debe indicársele en la misma comunicación; de no cumplir con dicho pago, el cheque entregado en garantía queda como indemnización en favor de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas, a cargo de la subasta.

En caso que no se logre la venta del lote al segundo ofertante, la SDDI comunica dicha situación a los demás

Directiva N°001-2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



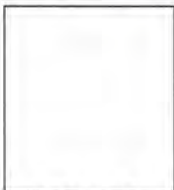
V°B° OAJ



V°B° QPP



V°B° DGE



V°B° OAF



V°B° DNR

postores que hubieren ofertado en el acto público y no hayan solicitado la devolución de su garantía, de acuerdo al orden establecido en el acta, salvo que hayan quedado excluidos del proceso, conforme al literal g) del numeral 6.2.4, de la presente Directiva.

De no lograrse la venta se declara abandonado el lote en la convocatoria respectiva.

- k. Cuando el lote ha sido adjudicado pero la venta no llega a concretarse por incumplimiento del pago, corresponde declararlo como abandonado, debiendo constar dicha declaración en Acta.

Declarado el abandono del lote, la SDDI procede a realizar una nueva convocatoria, salvo que se trate de la tercera convocatoria, en cuyo caso se da por concluido el procedimiento.

- l. En caso que el lote objeto de una nueva convocatoria haya sido declarado en abandono y por el cual se realizaron ofertas hasta el 500% de su precio base en la última puja, el monto de la garantía que deben entregar los postores es el equivalente al 30% del precio base.

- m. 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 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 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.

- n. 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.

Directiva N° 001 -2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGP



V°B° GAF



V°B° DNR

6.2.5 Del pago del precio de venta

- a. El adjudicatario de la Buena Pro debe cancelar el precio de venta de acuerdo a los plazos que se indican a continuación, contados desde el día siguiente del acto público de subasta:
- Quince (15) días hábiles para las adjudicaciones hasta 500 UIT.
 - Veinte (20) días hábiles para las adjudicaciones mayores a 500 UIT y hasta 1000 UIT.
 - Treinta (30) días hábiles para las adjudicaciones superiores a 1000 UIT.
- b. La SDDI puede postergar o suspender el cronograma de pago del precio de venta de los lotes adjudicados, por razones debidamente justificadas y previa autorización de la DGPE.
- c. En caso que el adjudicatario de la Buena Pro solicite el pago del precio de venta con financiamiento bancario, este debe adjuntar, dentro del plazo indicado en el literal a) del numeral 6.2.5 de la presente Directiva, una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la factibilidad de financiar el pago por la compra del predio.
- Para este efecto, el monto entregado en garantía, que no debe ser menor al 30% 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. 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 oferente, así como a los demás postores que no hayan solicitado la devolución de su garantía, conforme a lo regulado en el literal g) del numeral 6.2.4 de la presente Directiva.
- e. Excluido al primer ganador 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, debiendo la SDDI proceder conforme al inciso k) del numeral 6.2.4 de la presente Directiva.

Directiva N° 001-2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



6.2.6 Impugnación del acto de subasta pública

- a. Los postores que deseen presentar alguna impugnación al resultado de la subasta lo harán en el mismo acto de otorgamiento de la buena pro, la cual debe 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 debe 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 retira 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 concluye; pudiendo posteriormente la SDDI iniciar un nuevo procedimiento. Dentro del plazo de cinco (5) días hábiles debe 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 diez (10) días hábiles, contados a partir de la comunicación del SAT sobre la realización del pago del precio de venta a la SDDI, la DGPE suscribe, previa conformidad de la OAJ, la correspondiente minuta a favor del adjudicatario, respecto de los predios de competencia de la SBN.

Directiva N° 001-2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° GAF



V°B° DNR

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.

- 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 Compra Venta cuando el adjudicatario de la Buena Pro haya pagado como adelanto por lo menos el 30% del precio de venta, dejando establecido que el saldo del precio será pagado dentro del plazo de veinte (20) días hábiles, contados 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 o del Gobierno Regional con funciones transferidas, el 20% del precio de venta. La diferencia de valor existente será devuelta al ex comprador en soles o 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 son 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) y de la venta vinculados al inmueble o inherentes al proceso de venta, es

Directiva N° 001-2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



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 un año, proporcionados por las áreas administrativas de la entidad, así como 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 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, son 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, son imputados a la primera cuota que

Directiva N° 001-2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



VºBº SBN



VºBº SG



VºBº OAJ



VºBº OPP



VºBº DGEPE



VºBº OAF



VºBº DNR

pague el comprador y, en caso resultase insuficiente, se aplica 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, comunica 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 debe 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, 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.

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 Gobernador 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 Consejo Regional y puede ser efectuada aplicando la presente Directiva, de manera supletoria.

Directiva N° 001-2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DNR

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

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.- Del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva

La DGPE, conjuntamente con la SDDI, 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 SBN.

Corresponde a cada órgano o área de las entidades que conforman el SNBE, designada para tal fin, velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva, de acuerdo a sus documentos internos de gestión.

VIII. DISPOSICIÓN 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:

Directiva N° 001-2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGE



V°B° OAF



V°B° DNR

**ANEXO N° 1:
ABREVIATURAS**

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

OAF: Oficina de Administración y Finanzas de la SBN.

OAJ: Oficina de Asesoría Jurídica de la SBN.

ROF: Reglamento de Organización y Funciones de la SBN.

SAT: Sistema Administrativo de Tesorería.

SBN: Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

SDDI: Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN.

SINABIP: Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.

SNBE: Sistema Nacional de Bienes Estatales

SUPERINTENDENTE: Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

Directiva N° 001/ -2016/SBN

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

Lima, 30 JUN. 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGEPE



V°B° DNR

**ANEXO N° 2:
GLOSARIO DE TÉRMINOS**

Documento de valor referencial: Documento elaborado por el profesional técnico que participa en la sustentación de la documentación para la evaluación de predios a ser considerados en el procedimiento de venta por subasta pública, en el cual se indica el valor referencial del predio estatal con la finalidad de ser utilizado para el análisis de costo-beneficio.

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.

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 de la entidad, 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.

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

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.

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

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

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.

ANEXO 3

ANÁLISIS COSTO/BENEFICIO ESTIMADO PARA LA VENTA POR SUBASTA PÚBLICA
(INFORME DE OPORTUNIDAD N°)

UBICACIÓN		VALOR COMERCIAL REFERENCIAL	
ÁREA (m²)		DÓLARES	SOLES
CUS N°		Valor Comercial por m²	
REGISTRO SINABIP - LIBRO		DÓLARES	SOLES
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES:			
USO ACTUAL			
ZONIFICACIÓN		TIPO DE CAMBIO (S/ x 1.USS)	FECHA DEL TIPO DE CAMBIO
POTENCIALIDAD			

1. EVALUACIÓN DE TITULARIDAD Y LIBRE DISPONIBILIDAD

1.1 EVALUACIÓN TÉCNICA

INFORMACION CONSULTADA (Gabinete)	ANÁLISIS
Dependiendo de la peculiaridad del predio evaluado: Zona Arqueológica, Areas Naturales, Playa Protegida, Restricciones normativas - Plan de Desarrollo Urbano, otros.	
SITUACIÓN FÍSICA Y DE OCUPACIÓN (Inspección técnica)	ANÁLISIS
Accesibilidad	
Topografía	
Ocupación	

1.2. EVALUACIÓN LEGAL

Sobre: la titularidad registral del predio, Partida registral, naturaleza del predio, procesos judiciales existentes, ocupación, derechos otorgados.

1.3. CONCLUSIÓN DE TITULARIDAD Y LIBRE DISPONIBILIDAD

(*) De existir información que ratifica la libre disponibilidad con posterioridad a la emisión de este Formato, deberá ser consignada en el Informe Técnico Legal que sustenta la aprobación de venta por subasta pública; caso contrario, se procederá al archivo del Expediente

2. EVALUACIÓN DE COSTO/BENEFICIO ECONÓMICO Y SOCIAL

2.1. ANÁLISIS ECONÓMICO

BENEFICIO ESTIMADO	OBSERVACIONES	VALOR DEL PREDIO US\$	VALOR DEL PREDIO S/.
INGRESO ESTIMADO POR LA VENTA			
COSTOS ESTIMADOS	DETALLE	VALOR EN US\$	VALOR EN S/.
COSTOS APROXIMADOS EN EL PROCEDIMIENTO PRE Y POST VENTA POR SUBASTA PÚBLICA DEL PREDIO.	Inscripción Registral de Primera de Dominio/ Independización Registral		
	Tasas Municipales: Certificados, Parámetros Urbanísticos, otros		
	Publicidad de avisos de la Subasta en medios de comunicación escrita e internet		
	Pago de Servicio de Tasación		
	Costos por Viaje de Comisión para Inspección ocular del predio en campo.		
	Gastos Administrativos (% de la UIT)		
	Pago de Tramite de Baja y otros Tributos Municipales		
Otros			
	TOTAL COSTOS ESTIMADOS		

BENEFICIOS Y COSTOS

(+) BENEFICIOS ECONÓMICOS ESTIMADOS POR LA VENTA (Ingresos referenciales aproximados)	VALOR EN US\$	VALOR EN S/.
(-) COSTOS ESTIMADOS EN EL PROCEDIMIENTO DE VENTA POR SUBASTA PÚBLICA (Ingresos referenciales aproximados)		
RESULTADO DEL BENEFICIO ECONÓMICO PARA EL ESTADO (Ingresos referenciales aproximados)		
RESULTADO DEL BENEFICIO ECONÓMICO PARA LA SBN (30% de los Ingresos referenciales aproximados)		
RESULTADO DEL ANÁLISIS ECONÓMICO	(POSITIVO / NEGATIVO)	

INDICADORES	ANÁLISIS MACROECONÓMICO	OPORTUNIDAD EN EL CORTO/MEDIANO/ ó LARGO PLAZO
INFLACIÓN		
PBI, OTROS INDICADORES ECONÓMICOS		

2.1. ANÁLISIS SOCIAL

CRITERIOS DE EVALUACION	ANÁLISIS	Puntaje (0-1-2)
Ocupación		
Zonificación (Restricción Normativa)		
Potencialidad de uso		
Restricciones por topografía		
Accesibilidad al predio (vías)		
Servicios básicos de agua, desagüe y electrificación		
Procesos Judiciales		
Vulnerabilidad al Riesgo de Invasión		
Demanda de solicitudes de venta		
Contexto económico y social del		
RESULTADO DEL ANÁLISIS SOCIAL		
Puntaje < 10	Predio con menor oportunidad de venta	TOTAL PUNTAJE SOCIAL (0-20)
Puntaje > 10	Predio con oportunidades de venta	

2.3. CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS COSTO/BENEFICIO ECONÓMICO Y SOCIAL

	(POSITIVO / NEGATIVO)
--	-----------------------

Atentamente,
 Arq./Ing. Abog.
 V° Jefe de Área



ANEXO

PUNTAJES PARA LA EVALUACION COSTO BENEFICIO DE LA VENTA POR SUBASTA PÚBLICA

N° de criterios	Criterios de evaluación	Puntaje	0	1	2
1	Ocupación	0-2	Con ocupación precaria de material no removible	Con ocupación precaria de material removible	Sin Ocupación
2	Zonificación (Restricción Normativa)	0-2	Zonificación restringida para Equipamiento urbano, Otros Usos, Usos especiales, PTP, entre otros.	Sin Zonificación	Zonificación Residencial, Comercial, Industrial.
3	Potencialidad de Uso	0-2	Potencialidad no identificada	Potencialidad no compatible con Zonificación.	Potencialidad compatible con Zonificación.
4	Topografía (restricciones)	0-2	densidad alta, imposible de edificar.	Con topografía no acorde a la potencialidad del predio.	Con topografía acorde a la potencialidad
5	Accesibilidad al predio (vías)	0-2	Con acceso restringido (atravesando vías o terrenos de propiedad de terceros)	Sin acceso vehicular directo al predio	Con acceso vehicular directo a vía
6	Servicios básicos de agua, desagüe y electrificación	0-2	Sin factibilidad de servicios básicos.	Con factibilidad de algún servicio básico.	Con factibilidad de uno o mas servicios básicos.
7	Procesos Judiciales	0-2	Con proceso judicial por prescripción adquisitiva de dominio.	Con proceso judicial administrativo no contencioso	Sin procesos judiciales
8	Vulnerabilidad al Riesgo de invasión	0-2	Predio cercado perimétricamente y en custodia por parte del Estado.	Predio en riesgo de invasión: Sin cerco perimétrico, cerca o colindante con Asentamientos Humanos producidos por invasiónes	Predio con alto riesgo de invasión: Sin cerco perimétrico, recuperado extrajudicialmente, sin custodia.
9	Demanda de solicitudes de venta	0-2	Sin solicitud de venta y otros.	Con un pedido de venta u otro.	Con mas de un pedido de venta u otros.
10	Contexto económico y social del entorno	0-2	Entorno desfavorable, economía regional en recesión. Colinda con Cementerios, zonas peligrosas.	Distante del centro urbano, con potencial de expansión hacia el predio, proyectos locales y regionales en el entorno.	Entorno favorable, cerca de comercios, industrias o zonas residenciales, acorde con la potencialidad del predio. Economía regional en desarrollo



ANEXO 4

RESUMEN DE VALUACION COMERCIAL DE TERRENO URBANO: N° XXXX-2016/SBN-DGPE-SDDI
Reg. SINABIP N° XXXX - DEPARTAMENTO

EMPRESA VALUADORA _____ NOMBRE DEL PERITO RESPONSABLE _____ Ing.o Arq. Que suscribe _____

DATOS GENERALES		REGLAMENTO DE TASACIONES	
FECHA DE PERICIA	00/00/2016	TITULO	I y III
TIPO DE CAMBIO	0	CAPITULOS	A, C, D y E
TIPO DE TERRENO	urbano	ARTICULO ESPECIFICO	II.A.01-08
FRENTES	0 Nombre de las vias		III.C.22-23
AREA	0.00 m ²		III.D.32
LONG. DEL FRENTE	0.00 m.		III.E.35-36
ZONIFICACION			
REFERENCIA IMPORTANTE			

1. VALOR DEL TERRENO

1.1 ESTUDIO DE MERCADO (posible incremento de columnas por factores de homologacion)

MUESTREO EFECTUADO	N°	AREA m ²	FACTORES DE HOMOLOGACION		VALOR US/m ²	DIST. AL PREDIO DEL ESTADO	ZONIF.	OBSERVACION
			ZONIFICACION	Area				
	1	0.00	0.00	0.00	0.00			
	2	0.00	0.00	0.00	0.00			
	3	0.00	0.00	0.00	0.00			

JUSTIFICACION DEL PERITO AL VALOR OBTENIDO

RESULTADO	Avenida Jose Pardo	0.00		
	Jiron Tacna	0.000		

PROCEDIMIENTO DEL VALOR

AREA DEL TERRENO : 0.00 FRENTE = 0.00 VUT (US\$) = 000.00/m²

VALOR DEL TERRENO (VT)=	AREA DEL TERRENO (m ²)	x	VUT (US\$/M ²)	
	0.00	x	0.000	
VT				0.00 VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

2.00 VALOR DE EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

VE= (VALOR SIMILAR NUEVO -DEPRECIACION) X VALOR UNITARIO DE EDIFICACION

DESCRIPCION	UNID	METRADO	VSN	DEPRECIACION	VUOC	OBSERVACIONES
EDIFICACION						
1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
OBRAS COMPLEMENTARIAS						
porton metalico	Unidad	0	0	0		
cercos de ladrillo	ml	0	0	0		
TOTAL					0.00	

3.00 VALOR TOTAL DEL PREDIO

V.T.P. = VT + VE + VOC
 V.T.P. = 0.00 + 0.00 + 0.00
 V.T.P. (US\$) = 0.00
 V.T.P. (\$/.) = 0.00

4.00 PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO

DESAPROBADO	APROBADO	FECHA	00/00/0000
	X	EXP	xxxx-2016/SBNSDDI
	CUMPLE CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERU. ASIMISMO MANIFESTAMOS NUESTRA CONFORMIDAD CON EL ESTUDIO DE MERCADO EFECTUADO EL CUAL MANEJA VALORES ACEPTABLES Y RAZONABLES		
V.B. SDDI	FIRMA:		
	REVISADO POR: ARQ. O ING.		



RESUMEN DE VALUACION COMERCIAL DE TERRENO URBANO: N° XXXX-2016/SBN-DGPE-SDDI
Reg. SINABIP N° XXXX - DEPARTAMENTO

FOTOGRAFIA

FOTOGRAFIA DEL INTERIOR DEL PREDIO

FOTOGRAFIA



ANEXO 5

RESUMEN DE VALUACION COMERCIAL DE TERRENO ERIAZO N° XXXX-2016/SBN-DGPE-SDDI
REGISTRO SINABIP N° XXXX-DEPARTAMENTO

EMPRESA VALUADORA	NOMBRE DEL PERITO RESPONSABLE	Ing.o Arq. Que suscribe
DATOS GENERALES		REGLAMENTO DE TASACIONES
FECHA DE PERICIA	00/00/2016	TITULO III
TIPO DE CAMBIO	3.42	CAPITULOS D y E
TIPO DE TERRENO	urbano	ARTICULO ESPECIFICO III.D.28-32
FRENTES	2	Nombre de las vias III.E.33-34
AREA	0.00 m ²	
LONG. DEL FRENTES	0.00 m.	
ZONIFICACION		
REFERENCIA IMPORTANTE		

1. VALOR DEL TERRENO

1.1 ESTUDIO DE MERCADO DE TERRENO(VP)((posible incremento de columnas por factores de homologacion)

MUESTREO EFECTUADO A TERRENOS RUSTICOS DE 1ERA.	Nº	AREA Ha	Factores de Homologacion		VALOR US/m ²	DIST. AL PREDIO DEL ESTADO	ZONIF.	OBSERVACION
			zonific.	area				
	1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
VALOR PROMEDIO DE TERRENOS URBANOS					0.00			

RESULTADO					0.00	JUSTIFICACION		
-----------	--	--	--	--	------	---------------	--	--

1.2 FORMULA POR APLICAR TITULO III CAP. D ART. II.D.29

VBE	1	VR*d*U*T*V*E		
	10			
VBER(riberaño al mar)	1	VR*U*T*V*D*E*d		
	10			
		DEL PROYECTO	FACTOR QUE DEBE SER APLICADO	FATOR APLICADO POR EL
VR	Valor terreno de Primera Categoría			0.00
d	Distancia a la zona con valor comercial urbano	de 501 a 1000 metros	0.00	0.00
U	Uso	usos especiales:otros	0.00	0.00
T	Topografía y naturaleza del suelo	mas 30% y afloramiento rocoso	T=0.00, N=0.00	0.00
V	Vías que sirven a la zona en que se ubica	trocha carrozable de 501 a 1000 m de dist.)	0.00	0.00
D	Distancia respecto a la línea de mas alta marea	0.00
E	Factor de corrección ecológica	regular	clima/paisaje/contam. = 0.00	0.00

1.3 DESARROLLO DE LA ECUACION

VBE (FRANJA UNICA)	0.1	V.R.	d	U	T	V	D	E	TOTAL (US\$/m ²)
		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		AREA (m ²)	VBE (US\$/m ²)						TOTAL
		0	0.000						0.00

2.00 PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO

DESAPROBADO	APROBADO	FECHA	00/00/2016
		EXP	
	x	CUMPLE CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERU. ASIMISMO MANIFESTAMOS NUESTRA CONFORMIDAD CON EL ESTUDIO DE MERCADO EFECTUADO EL CUAL MANEJA VALORES ACEPTABLES Y RAZONABLES.	
V.B. SDDI	FIRMA:		
	REVISADO POR:ARQ. O ING.		



RESUMEN DE VALUACION COMERCIAL DE TERRENO URBANO: N° XXXX-2016/SBN-DGPE-SDDI
Reg. SINABIP N° XXXX - DEPARTAMENTO

FOTOGRAFIA 01

FOTOGRAFIA 02



ANEXO 6

**RESUMEN DE VALUACION COMERCIAL DE TERRENO EN ZONA DE EXPANSION URBANA N° XXXX-2016/SBN-DGPE-SDDI
REGISTRO SINABIP N° XXXX-DEPARTAMENTO**

EMPRESA VALUADORA: _____ NOMBRE DEL PERITO RESPONSABLE: _____

DATOS GENERALES		REGLAMENTO DE TASACIONES	
FECHA DE PERICIA	00/00/2016	TITULO	III
TIPO DE CAMBIO	0.000	CAPITULOS	J
TIPO DE TERRENO	EXPANSION URBANA(NO HABITADO-SIN SERVICIOS BASICOS)	ARTICULO ESPECIFICO	IIIJ.56 al IIIJ72
FRENTES	0 Nombre de las vias		
AREA	0.00 m2		
LONG. DEL FRENTE	0.00		
ZONIFICACION			
REFERENCIA IMPORTANTE	PREDIO PARA SUBASTA		

1. VALOR DEL TERRENO(posible incremento de columnas por factores de homologacion)

1.1 ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS (VP)

MUESTREO EFECTUADO A TERRENOS URBANOS	Nº	AREA	Factores de Homologacion		VALOR US/m²	DIST. AL PREDIO DEL ESTADO	ZONIF.	OBSERVACION
			zonificacion	area				
	1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
VALOR PROMEDIO DE TERRENOS URBANOS					0.00			

1.2 FORMULA PARA DETERMINAR LA VALUACION (modificatoria del titulo III del RNT)

Donde:
 $VD = \sum_{j=1}^n (VB) \times A$
 VD = Valuacion Definitiva
 VB = Valor Basico
 A = Area

1.3 CALCULO DEL VALOR BASICO (VB) (modificatoria del titulo III del RNT)

VB = (CAV) x V x C

En donde:

CAV Coeficiente de Area Vendible (tabla N° 11)
 VP Valor promedio de terrenos urbanos
 C Coeficiente de Valorizacion (I1 e I2)

Entonces, Aplicando la formula:

VB=	CAV	x	V	x	C
VB=	0.00	x	0.00	x	0.000
VB=	\$0.00 /m2....				para la primera zona
VB=	CAV	x	V	x	C
VB=	0.00	x	0.00	x	0.000
VB=	\$0.00 /m2....				para la segunda zona

1.4 CALCULO DEL VALOR TOTAL

AREA (m²)	AREA (m²)	FACTOR	VALOR BASICO US\$/m²	FACTOR T			PARCIAL US \$	
				TOPOG.	SUELO	OTROS		
					Afloram.			
1º ZONA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2º ZONA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3º ZONA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4º ZONA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	0.00							
						VTOTAL	US\$/m²	0.00
						V. FINAL AJUSTADO (US\$/m²)		0.00
						VT=	S/m²	0.00

2.00 VALOR TOTAL DEL PREDIO

VTP=	VT +	VE +	VOC
VTP=	0.00	0.00	0.00
VTP(US\$)=	\$0.00		
VTP(S/.)=	S/. 0.00		

3.00 PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO

DESAPROBADO	APROBADO	FECHA	00/00/2016
	x	EXP	
CUMPLE CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERU. ASIMISMO MANIFESTAMOS NUESTRA CONFORMIDAD CON EL ESTUDIO DE MERCADO EFECTUADO EL CUAL MANEJA VALORES ACEPTABLES Y RAZONABLES.			
V.B. SDDI	FIRMA: Revisado por Arq. O Ing		



ANEXOS

TABLA N° 1 CALCULO DEL FACTOR K

a. Coeficiente de Valorizacion I1 :

TABLA N° 13 CALCULO DEL FACTOR I1

Obras de Infraestructura que posee el terreno	Puntos
Estudio (para habilitacion planificada)	0.00
Trazo (definido de la calle)	0.00
Calzada (capa asfaltica de 6m a 10m)	0.00
Red de agua (para conexiones domiciliarias)	0.00
Red de alcantarillado (para conexiones domiciliarias)	0.00
Red de energia electrica (con cables aereos)	0.00
Conexiones domiciliarias	
agua	0.00
Alcantarillado	0.00
cables aereos	0.00
Veredas de ancho entre 1.20 y 2.40 m	0.00
Factor I1	0.00

b. Coeficiente de Valorizacion I2 :

TABLA N° 13 CALCULO DEL FACTOR I12

Obras de Infraestructura que posee el terreno	Puntos
Estudio (para habilitacion planificada)	0.00
Trazo (definido de la calle)	0.00
Calzada (capa asfaltica de 6m a 10m)	0.00
Red de agua (para conexiones domiciliarias)	0.00
Red de alcantarillado (para conexiones domiciliarias)	0.00
Red de energia electrica (con cables aereos)	0.00
Conexiones domiciliarias	
agua	0.00
Alcantarillado	0.00
cables aereos	0.00
Veredas de ancho entre 1.20 y 2.40 m	0.00
Factor I2	0.00

TABLA N° 2 COEFICIENTE DE AREA VENDIBLE

AREA BRUTA DE TERRENO	Coeficiente de Area vendible	
	Residencial	Industrial
Hasta 2000 m2	0.85	0.85
de 2001 a 5000m2	0.80	0.80
de 5001 a 10000m2	0.75	0.75
de 10001 a 15000m2	0.70	0.70
de 15001 a 20000m2	0.65	0.71
de 20001 a 25000m2	0.60	0.69
de 25001 a 30000m2	0.55	0.67
Mas de 30000m2	0.50	0.65

TABLA N° 3 FACTOR T (Topografia y naturaleza del terreno)

FACTOR T	TOPOGRAFIA	Coeficiente de Area vendible	
		Residencial	Industrial
	Menos a 5%		1.00
	de 5%a 10%		0.90
	de 11%a 20%		0.80
	de 21% a 30%		0.70
	Mayor de 30%		0.60
	SUELO	Arenoso o arcilloso	0.70
		Con afloramiento rocoso	0.65
		Con napa freatica superf.	0.60

FOTOGRAFIA 01



SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS N°


ANEXO 07

BASES ADMINISTRATIVAS N°

1. OBJETO


Regular el procedimiento de ejecución de la venta de (...) de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad por subasta pública, por parte de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN en adelante LA SDDI, aprobada mediante las Resoluciones Nros _____, 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

- 
- Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
 - Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias.
 - Directiva N° _____, que aprueba los Procedimientos para la venta por subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad.
 - Resoluciones Nros _____, que aprueban la subasta de los predios.

ACTO DE LA SUBASTA PÚBLICA

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

- 
- Día : _____
 - Inicio del acto : _____
 - Dirección : _____
 - Teléfono : _____

EXHIBICIÓN DE LOS LOTES



La visita a los lotes detallados en el **Anexo N° 1**, se puede realizar directamente por los interesados, en caso requiera una visita guiada, esta se realizará previa evaluación y coordinación con LA SDDI, para lo cual el interesado deberá comunicarse a los siguientes correos electrónicos: _____

PRECIO BASE

El precio base de cada uno de los lotes objeto del procedimiento de venta por subasta pública está señalado en el **Anexo N° 1**.

CRONOGRAMA

El proceso de venta por subasta pública de los lotes detallados en el **Anexo N° 1** se realizará de acuerdo al siguiente cronograma:

- 
- 
- Convocatoria
 - Venta de Bases
 - Consultas
 - Acceso a la Información
 - Presentación del sobre
 - Calificación de postores hábiles
 - Subsanación de documentación
 - Acto de Subasta Pública
 - Pago hasta el 30% del precio de venta
 - Pago del 100% del precio de venta
 - Suscripción de la Minuta
 - Acta de Entrega

SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS N°

ANEXO 07

BASES ADMINISTRATIVAS N°

1. OBJETO

Regular el procedimiento de ejecución de la venta de (...) de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad por subasta pública, por parte de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN en adelante LA SDDI, aprobada mediante las Resoluciones N°s _____, los mismos que se detallan en el **Anexo N° 1**, en las condiciones físicas y legales en las que se encuentran (Venta Ad Corpus).



BASE LEGAL

- Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias.
- Directiva N° _____, que aprueba los Procedimientos para la venta por subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad.
- Resoluciones N°s _____, que aprueban la subasta de los predios.

3. ACTO DE LA SUBASTA PÚBLICA

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

- Día :
- Inicio del acto :
- Dirección :
- Teléfono :

4. EXHIBICIÓN DE LOS LOTES

La visita a los lotes detallados en el **Anexo N° 1**, se puede realizar directamente por los interesados, en caso requiera una visita guiada, esta se realizará previa evaluación y coordinación con LA SDDI, para lo cual el interesado deberá comunicarse a los siguientes correos electrónicos: _____

5. PRECIO BASE

El precio base de cada uno de los lotes objeto del procedimiento de venta por subasta pública está señalado en el **Anexo N° 1**.

CRONOGRAMA

El proceso de venta por subasta pública de los lotes detallados en el **Anexo N° 1** se realizará de acuerdo al siguiente cronograma:

- Convocatoria
- Venta de Bases
- Consultas
- Acceso a la Información
- Presentación del sobre
- Calificación de postores hábiles
- Subsanación de documentación
- Acto de Subasta Pública
- Pago hasta el 30% del precio de venta
- Pago del 100% del precio de venta
- Suscripción de la Minuta
- Acta de Entrega



SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS N°

Las fechas indicadas tienen como límite y/o restricción, el horario de oficina, (precisar el horario de la entidad), computados de lunes a viernes.

7. MODALIDAD PARA LA OFERTA

El Acto Público de Subasta será dirigido por el Subdirector de LA SDDI, y de ser el caso, por el representante del órgano competente, con la presencia de notario público; otorgándose la Buena Pro a la mayor oferta económica presentada, cuyo monto deberá ser igual o superior al Precio Base.



La venta por subasta pública de los lotes se realizará en las condiciones físicas y legales en las que se encuentran (Venta Ad Corpus), mediante la modalidad de **“MEJORAMIENTO A VIVA VOZ”**.



DE LOS ADQUIRENTES DE BASES Y LOS POSTORES

Podrá participar en la subasta pública en calidad de postor toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera, bajo el requisito indispensable de haber comprado estas Bases Administrativas, cumpliendo lo siguiente:

a. PERSONA NATURAL

- En forma directa, deberá presentar copia simple de su documento de identidad – DNI o Carne de Extranjería, de ser el caso.
- Mediante tercera persona, deberá presentar carta poder simple y copia del documento de identidad – DNI de ambos.

b. PERSONA JURIDICA

- Mediante representante legal, deberá presentar copia literal de la Partida Registral o copia de Vigencia de Poder, en la que conste inscrita su acreditación como representante legal.
- Mediante tercera persona, deberá presentar carta poder simple otorgado por el representante legal y copia literal de la Partida Registral o copia de Vigencia de Poder, en la que conste inscrita la acreditación del representante legal, adjuntando copia simple del documento de identidad – DNI de ambos.

En caso que el postor sea un Consorcio o los interesados deseen actuar bajo un régimen de copropiedad, bastará que uno de los miembros del mismo haya adquirido las Bases Administrativas.

Las ofertas son individuales. No se permitirá el desorden o acuerdo entre los postores durante la venta por subasta pública, de ocurrir ello, será motivo para la suspensión temporal o definitiva del acto público y de ser el caso el retiro de aquellas personas que lo ocasionen o participen de ello.

Están prohibidos de participar como postores los funcionarios y servidores públicos, así como toda persona que presta servicios en las entidades de la administración pública, bajo cualquier régimen laboral o contractual, conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y los artículos 1366, 1367 y 1368 del Código Civil. La prohibición se aplica también a los parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de las personas impedidas y, a las personas jurídicas en las que tengan una participación superior al 5% del capital o patrimonio social conforme a la normativa citada.



SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS N°

Asimismo se encuentran impedidos de participar, las personas naturales o jurídicas que tengan impedimento para contratar con el Estado Peruano, o sus empresas u organismos.



SOMETIMIENTO A LAS BASES

El solo hecho de la presentación de la documentación ante la SDDI para participar como postor en la subasta pública implica el total sometimiento y la aceptación de los procedimientos, condiciones y disposiciones contenidas en las presentes Bases, o a los que ellas hacen referencia, así como a todas y cada una de las circulares y/o comunicados que emita LA SDDI, las mismas que serán publicadas en la página Web de la institución.

Se recomienda que toda documentación ingresada a esta Superintendencia de manera formal (entiéndase vía mesa de partes) para mayor eficiencia en el trámite además, sea remitida al correo electrónico portafolio@sbn.gob.pe

10. FACULTADES DE LA SDDI

10.1 Antes del inicio del acto público

Es atribución exclusiva de LA SDDI interpretar, modificar, rectificar o aclarar las Bases Administrativas, el acto de convocatoria y demás actos del proceso de subasta pública, con el fin de una mayor transparencia y eficiencia en la disposición de los predios estatales. El retiro de uno o más lotes del presente proceso de subasta pública puede realizarse por razones debidamente justificadas y a solicitud de la Dirección de Gestión de la Propiedad Estatal de la SBN, de la Alta Dirección o del órgano correspondiente de la entidad pública que autorizó la venta, situaciones que serán debidamente publicitadas mediante oficio, fax, correo electrónico o publicación en la página Web de la SBN, según sea el caso.

10.2 Durante el acto público

Ante cualquier información que se ponga en conocimiento de LA SDDI, por mandato judicial o la posible ocurrencia de un hecho eventual y temporal que pudiera entorpecer el normal desenvolvimiento del proceso de subasta, LA SDDI podrá 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, sin que estas decisiones puedan originar reclamo de alguna naturaleza por parte de los postores o compradores de las Bases Administrativas.

10.3 Después del acto público

LA SDDI podrá postergar o suspender el cronograma de pago del precio de venta de los lotes adjudicados por razones debidamente justificadas y previa autorización de la Dirección de Gestión de la Propiedad Estatal o de la Alta Dirección de la entidad organizadora.

Cualquier asunto no considerado en estas Bases Administrativas será resuelto por LA SDDI.

11. INFORMACIÓN Y CONSULTAS

Los adquirientes de las Bases Administrativas podrán tener acceso a la documentación técnica y legal de los lotes a ser subastados, para lo cual deberán llenar un formato en la Unidad de Trámite Documentario.

El hecho de no inspeccionar el lote que se adjudica no habilita la presentación de un reclamo posterior, ya que se presume de pleno derecho que los postores han realizado su propia apreciación de compra, directamente o a través de un tercero, por lo que no serán admisibles

SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS N°

reclamos posteriores en caso de adjudicación, respecto del estado y situación del lote. Asimismo, no serán admisibles ajustes de valor por causa de desconocimiento de información o estado del lote, ni por otra circunstancia, por cuanto el mismo se ofrece en la condición AD CORPUS, de conformidad con el artículo 1577 del Código Civil.

Los interesados que hayan comprado las Bases Administrativas podrán formular consultas personalmente o por escrito, dirigiéndose a LA SDDI dentro del plazo que señala el numeral 6 (Cronograma).

Las consultas serán absueltas para el caso puntual y notificadas al interesado, sin perjuicio de ello, si se desprendiera que sus alcances son generales, las respuestas deben ser participadas a todos los compradores de Bases, mediante Circular o Comunicado General publicado en la página Web de la entidad organizadora o dándole lectura antes del inicio del acto de la Subasta.

12. PRESENTACIÓN DE SOBRE Y CALIFICACIÓN DE POSTOR HÁBIL

El postor deberá presentar un sobre cerrado por el lote que desee adquirir en la subasta pública, al cual deberá adjuntar la garantía.

12.1 DEL SOBRE

PRESENTACIÓN

La presentación del sobre se efectuará en el plazo señalado en el numeral 6 (Cronograma) ante la Unidad de Trámite Documentario y dirigido a LA SDDI.

En el exterior del sobre deberá indicarse claramente el nombre, la razón o denominación social del postor y el predio por el cual está postulando. El contenido del sobre deberá incluir la documentación que se indica líneas abajo, sin enmendaduras ni tachados, redactado en castellano y, debidamente rubricado por el postor o su representante legal, apoderado o mandatario.

CONTENIDO

Personas Naturales

- Carta de presentación, en calidad de Declaración Jurada, suscrita por el postor o postores intervinientes según modelo del **Anexo N° 2**, en el cual deberá constar la dirección en la ciudad donde se efectuará el Acto Público, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.10 de "La Directiva", adjuntando copia simple de su Documento Nacional de Identidad o Carne de Extranjería, de todos los intervinientes. Las personas naturales pueden ser representadas durante el acto de la Subasta mediante Carta Poder con firmas certificadas.
- Declaración Jurada de no estar impedido de contratar con el Estado Peruano, conforme al numeral 8 del presente documento, según modelo del **Anexo N° 3**, debidamente suscrito por los intervinientes.
- Cheque de Gerencia a nombre de _____, por el 20% del precio base respecto del lote por el cual se pretende participar en la subasta, o el 30% del mismo, en el caso que el predio materia de interés hay sido declarado en abandono en convocatorias anteriores y por el cual se realizaron ofertas hasta por el 500% de su precio base, conforme al literal f) del numeral 6.2.2 de "La Directiva", cheque que deberá ser emitido por entidad bancaria o financiera supervisada por la Superintendencia de Banca y Seguros, el cual constituye una garantía y un eventual adelanto de pago en caso de otorgársele la Buena Pro.

SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS N°

Personas Jurídicas



- Carta de presentación, con calidad de Declaración Jurada, según modelo del **Anexo N° 2**, en el cual deberá constar la dirección en la ciudad donde se efectuará el Acto Público, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.10 de "La Directiva", suscrita por el representante legal o apoderado de la empresa, adjuntando copia de su respectivo Documento Nacional de Identidad o Carne de Extranjería.



- Declaración Jurada de no estar impedido de contratar con el Estado Peruano conforme al numeral 8 del presente documento, según modelo del **Anexo N° 3**, debidamente suscrito por los intervinientes.
- Certificado de Vigencia de Poder de la persona jurídica en la que se aprecie con claridad las facultades otorgadas, con una antigüedad no mayor a 30 días.

En caso sea un Consorcio, se adjuntará la Promesa de Consorcio, con el poder vigente del representante legal de cada uno de los integrantes del consorcio que la suscriben, la misma que deberá contar con firmas legalizadas, la designación del representante común, el domicilio común y las obligaciones a las que se compromete cada uno de los integrantes del consorcio así como el porcentaje equivalente a dichas obligaciones.

- En caso de encontrarse en proceso de inscripción de la persona jurídica, designación de su representante legal o nombramiento de apoderado, debe adjuntarse copia de la solicitud de inscripción del documento que se encuentre en proceso de inscripción registral.

- Cheque de Gerencia a nombre de: _____, por el 20 % del precio base respecto del lote por el cual se pretende participar en la subasta, o el 30% del mismo, en el caso que el predio materia de interés hay sido declarado en abandono en convocatorias anteriores y por el cual se realizaron ofertas hasta por el 500% de su precio base, conforme al literal f) del numeral 6.2.2 de "La Directiva", cheque que deberá ser emitido por entidad bancaria o financiera supervisada por la Superintendencia de Banca y Seguros, lo cual constituye una garantía y un eventual adelanto de pago en caso de otorgársele la Buena Pro.

Cabe señalar que, tanto en el caso de personas naturales como en personas jurídicas, el postor que se presente por más de un lote subastado, deberá presentar tantos sobres como lotes pretenda adjudicarse.

12.2 DE LA CALIFICACIÓN DE POSTOR HÁBIL

En caso que LA SDDI considere pertinente que el Postor complemente o subsane alguna información, le comunicará dicha situación vía circular, oficio, correo electrónico y/o telefónicamente. El Postor tiene la opción de subsanar hasta el plazo señalado en el Numeral 6 (cronograma). En caso que la observación no sea subsanada, el postor será eliminado del proceso, lo cual será comunicado mediante oficio.

LA SDDI otorgará la condición de postor hábil a todos aquellos postores que cumplan con los requisitos en el sobre.

13. DEL ACTO DE SUBASTA PÚBLICA Y ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO

- a. El Acto Público de subasta será dirigida por el Subdirector de LA SDDI, y de ser el caso, por el representante del órgano competente, con la presencia de un Notario Público.
- b. El Subdirector de LA SDDI o quien corresponda, en presencia de Notario Público, procederá a informar sobre los postores que hayan cumplido con presentar



SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS N°

válidamente el sobre. Sólo dichos postores se encontrarán en aptitud de participar en el proceso de subasta.

- c. Se anunciará el lote a subastar, siguiendo el orden ascendente de su numeración.
- d. Tomando como referencia el precio base, el representante que dirija la subasta solicitará a los postores hábiles que traten de mejorar dicha oferta a viva voz. Asimismo, dicho representante deberá comunicar previamente a los postores los montos mínimos con los que podrán incrementar el valor en la puja por el lote a subastar.
- e. La Buena Pro se otorgará al Postor que haya efectuado la oferta más alta y sólo será otorgada después de anunciada la última puja por tres veces consecutivas, sin que haya una nueva propuesta. En el Acta de Subasta se consignará tanto al adjudicatario de la Buena Pro como a los demás postores que hubieren ofertado, en estricto orden de sus propuestas, respecto de cada Lote.
- f. En el caso que el lote tenga postor hábil único, se le otorgará la Buena Pro a éste al precio base del lote consignado en el anexo 1, se encuentre o no presente en el acto público.
- g. Se declarará desierto el proceso de subasta, de no haber algún postor hábil o si las ofertas resultan ser inferiores al precio base.
- h. Concluido el acto de subasta pública se levantará un Acta que será firmada por el Subdirector de LA SDDI, el Notario Público, los adjudicatarios ganadores que se encuentren presente y demás postores que deseen hacerlo.
- i. Culminado el acto de subasta pública queda retenido como garantía de pago del precio de venta, el cheque de gerencia presentado por el que resulte adjudicatario de la Buena Pro. Asimismo queda retenida la garantía presentada por el segundo mejor ofertante.

Las garantías del tercero y demás ofertantes también quedan retenidas, a menos que soliciten su devolución, bajo el formato correspondiente (Anexo N° 5 de las presentes bases Administrativas) por intermedio de la Oficina de Tesorería de la SBN o de la entidad organizadora de la subasta, quedando excluidos del proceso. La devolución es procedente, salvo que se detectara que han presentado documentación falsa, en cuyo caso quedará la garantía como indemnización a favor de la entidad organizadora. En caso que hubiere postores que no obtuvieron la Buena Pro y se encontraban ausentes, tendrán un plazo de quince días hábiles para que recojan su garantía; vencido dicho plazo, la suma de dinero pasará a la cuenta de la entidad organizadora.

- j. El Cheque de Gerencia dejado en garantía por el adjudicatario de la Buena Pro o de los otros postores, será ejecutado y considerado como pago a cuenta del precio de venta o como penalidad en caso no se cumpliera con el pago del precio final o se detectara que se ha presentado documentación falsa.
- k. El adjudicatario de la Buena Pro, en el plazo máximo de tres días hábiles, elevará su fondo de garantía al 30% del monto de adjudicación, para lo cual deberá entregar un Cheque de Gerencia emitido por entidad bancaria o financiera en favor de la entidad organizadora de la subasta en la Oficina de Tesorería o depositar en la cuenta de la mencionada entidad. Elevada la garantía por el adjudicatario, se procederá a devolver la garantía que hubiere dejado el segundo mejor ofertante.



SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS N°



En el caso que el adjudicatario de la Buena Pro no se encontrara presente en el acto público, se le notificará personalmente y mediante comunicado en la página web para que en el plazo de tres días hábiles cumpla con elevar su fondo de garantía al 30% del monto de adjudicación, según el procedimiento antes descrito.



- I. En caso que el adjudicatario de la Buena Pro no cumpla con elevar su fondo de garantía al 30% del monto adjudicado dentro del plazo establecido, perderá la opción de pago con financiamiento bancario y la programación establecida en el numeral 6 de la presente Bases Administrativas, debiendo pagar el precio de venta total dentro de la mitad del plazo allí establecido, en caso contrario el cheque con el 20% del precio base entregado en garantía queda como indemnización a favor de la SBN.



A continuación, LA SDDI requerirá al postor que haya obtenido la segunda mejor oferta, si existiera, para que cumpla con depositar su garantía por el 30% de su oferta, dentro de un nuevo cronograma y plazos que fije LA SDDI en la misma comunicación; en caso de que no cumpla con dicho pago, el cheque con el 20% del precio base entregado en garantía queda como indemnización a 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 no hayan previamente retirado su garantía. En caso, de no haber más postores, LA SDDI declarará el abandono del proceso.

14. CANCELACIÓN DEL PRECIO Y SUSCRIPCIÓN DE CONTRATO

- a. Sin perjuicio de la obligación de elevar la garantía al 30% del monto del precio adjudicado, dentro del plazo establecido en el numeral 6 del cronograma de la presente bases Administrativas o de efectuada la notificación para el caso de la segunda o subsiguiente mejor oferta, el adjudicatario debe cancelar el saldo de precio mediante Cheque de Gerencia girado a nombre de _____ o mediante depósito en la cuenta de _____, al tipo de cambio del día fijado por la Superintendencia de Banca y Seguros - SBS, en caso de haber programado el pago en moneda extranjera o, en su defecto y dentro del plazo antes indicado, se deberá presentar una Carta de entidad bancaria o financiera, comunicando la aprobación del crédito para financiar el pago, según modelo de **Anexo N° 4**. En este último caso, el cheque de gerencia debe girarse y entregarse directamente a favor de _____ y en un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles contados desde la entrega de la Minuta de Compraventa.
- b. De no hacerse efectivo el pago del precio dentro del plazo indicado en el inciso anterior, cualquiera fuese el motivo o causa de ello, la adjudicación del Lote quedará sin efecto de pleno derecho y los Cheques de Gerencia entregados en garantía serán ejecutados, cobrados o aplicados como penalidad a favor de _____, por el incumplimiento, sin lugar a reclamo alguno.
- c. A continuación LA SDDI comunicará tal situación al postor que haya obtenido la segunda mejor oferta, para que éste cumpla con depositar su garantía por el 30% del precio ofertado, conforme al nuevo cronograma y plazos que debe indicársele en la misma comunicación; en caso que no se cumpla con dicho pago, el cheque con el 20% 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 que no hayan retirado su garantía, en estricto orden indicado en el Acta de Subasta, hasta que se logre la venta, siempre que sea por encima del precio base; y, en caso, de no haber más postores, se declara el abandono del proceso de subasta en lo que respecta a dicho Lote.



SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS N°

d. Una vez cancelado el total del precio de venta, se gestionará la correspondiente Minuta de Compraventa, la cual será suscrita por la entidad propietaria del predio.

e. En caso del pago del precio con préstamo hipotecario o cualquier otra situación que amerite la urgencia de la formalización de la transferencia de propiedad, 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. De no pagarse el precio de venta dentro del plazo establecido, el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho mediante 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 Soles y al tipo de cambio en que se hizo efectivo.



La firma de la Escritura Pública se hará luego de que se pague el saldo de precio, dentro del plazo estipulado en las presentes bases.

El adjudicatario del Lote asumirá los gastos notariales y registrales y, en general, todos los gastos de la transferencia, así como los tributos que graven la misma y el costo de un (1) Testimonio para la entidad propietaria, con la inscripción registral correspondiente.



f. La entrega del predio adquirido se efectuará dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha en que se haya cancelado el precio de adjudicación, salvo que por situaciones especiales sea recomendable hacer entrega inmediata, la cual debe ocurrir cuando menos se eleve la garantía de pago al 30% del monto de adjudicación. Si la recepción se retarda más allá de ese tiempo, por culpa imputable al adjudicatario, serán de su cargo los gastos de vigilancia y administración correspondientes, cesando automáticamente la responsabilidad de los propietarios del predio.



IMPUGNACIÓN DE LA BUENA PRO

Los postores que deseen presentar alguna impugnación al resultado de la Subasta, deberán hacerlo en el mismo acto de otorgamiento de la Buena Pro. La impugnación deberá quedar, consignada en el Acta que levantará el Notario Público al final del Acto, que deberá ser suscrita por el impugnante, sin cuyo requisito no será considerada.



Dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la Subasta, el postor impugnante deberá presentar su escrito sustentando su impugnación, conjuntamente con un Cheque de Gerencia emitido por entidad bancaria o financiera supervisada por la Superintendencia de Banca y Seguros a la orden de _____, por el 20% del Precio Base del lote cuya Subasta se impugna, en respaldo de la impugnación planteada. Dicho documento deberá ser dirigido al Subdirector de LA SDDI y presentado ante la Unidad de Trámite Documentario de la entidad organizadora de la subasta, en el horario de atención.

Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la presentación de la sustentación de la impugnación, LA SDDI emitirá su decisión por escrito, salvo que previamente se requiera obtener información complementaria de otra entidad. Contra dicha decisión, procede recurso impugnativo de apelación, el mismo que será resuelto por la DGPE.

En caso que la impugnación fuese declarada fundada, se retirará la adjudicación de la Buena Pro al adjudicatario, procediendo la entidad Organizadora a devolverle dentro del plazo de cinco (5) días hábiles los cheques o dinero entregado, sin intereses ni compensación alguna y se dará por concluido el proceso de subasta pública, salvo que se constate la presentación de documentación falsa, supuesto en el cual se actuará conforme lo establecido en el numeral 16 de la presente base. Dentro del plazo de cinco (5) días hábiles deberá devolverse la garantía al postor impugnante. Concluido el proceso, LA SDDI evaluará y decidirá si inicia o no un nuevo procedimiento de subasta respecto del referido lote.





SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS N°

Si la impugnación fuera declarada infundada, el Cheque de Gerencia que acompañe el impugnante será ejecutado o cobrado, por concepto de indemnización.

16. INFORMACIÓN FALSA PROPORCIONADA POR EL POSTOR

En la eventualidad que se comprobara, antes de la fecha de suscripción del contrato de compraventa y cancelación del monto de la oferta económica, que la Declaración Jurada presentada por el Postor ganador de la Buena Pro contiene datos falsos, se dejará sin efecto la mencionada adjudicación, procediéndose a ejecutar o disponer, según el caso, el o los Cheques de Gerencia, por concepto de penalidad, sin perjuicio que se interpongan en su contra las acciones legales correspondientes.

En este caso, LA SDDI dará por concluido el proceso de subasta pública y evaluará el inicio o no de un nuevo procedimiento de subasta respecto del lote.

Si la referida eventualidad se presentara con posterioridad a la fecha de suscripción del contrato de compraventa, LA SDDI informará dicha situación de inmediato a la DGPE o el que haga sus veces, para que, de ser el caso, solicite judicialmente la nulidad del contrato suscrito, conforme a lo establecido en los artículos 201° y siguientes del Código Civil.



SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS N°



BASES ADMINISTRATIVAS N°

ANEXO N° 01: RELACION DE PREDIOS

El proceso de venta por subasta pública se llevará a cabo sobre _____ lotes, los que a continuación se detallan:

LOTE	UBICACIÓN	REGISTROS PÚBLICOS	ZONIFICACIÓN	ÁREA (M ²)	PRECIO BASE (US\$)



SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS N°

ANEXO N° 02: CARTA DE PRESENTACIÓN

Lima.....de de

Señor

.....
Presente.-

Agradeceré considerarme como postor en la Subasta Pública convocada por ustedes, respecto del Lote N°....., lote ubicado en _____

Nombre completo o razón o denominación social:

Representante Legal o Apoderado:

D.N.I. N°:

R.U.C. :

Domicilio en la ciudad el cual se realiza el Acto Público:

Teléfono:

Fax:

E-mail:

En cumplimiento del domicilio señalado en el presente documento, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.1.2 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, solicito que cualquier notificación sea remitida al correo electrónico consignado, respecto del cual declaro hacerme responsable de su continua revisión, a fin de ser válidamente notificado por esa vía.

.....
Firma y Sello

Se adjunta:

1. Copia fotostática del D.N.I. del representante legal o apoderado.
2. Declaración Jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado Peruano, según modelo (Anexo N° 3).
3. Cheque de Gerencia emitido a favor de la entidad organizadora, correspondiente al 20 % del precio base (por cada Lote).
4. Carta poder con firma certificada en el caso de persona natural.
5. En caso de persona jurídica, Certificado de Vigencia de Poder o Copia Literal de la partida registral, con una antigüedad no mayor a 30 días calendario.

SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS N°

**ANEXO N° 3: DECLARACIÓN JURADA DE NO TENER IMPEDIMENTO
PARA CONTRATAR CON EL ESTADO PERUANO**

Lima.....de de

Señor

.....
Presente.-

Por medio de la presente yo,

a) En mi calidad de persona natural () marcar con un aspa

b) En mi calidad de representante legal de una persona jurídica () marcar con un aspa

denominada



Declaro bajo juramento que no estamos incursos en incompatibilidad alguna para efectos de negociar o celebrar contratos con el Estado Peruano ni con sus empresas u organismos, ni con la entidad organizadora de la subasta, de acuerdo a lo establecido en el numeral 8 (POSTORES) de la Bases Administrativas N° _____ y en la legislación peruana vigente.



De no ser ciertos los términos contenidos en la presente declaración, la entidad organizadora se encuentra plenamente facultada para descalificar la condición de Postor de mi representada, dejar sin efecto la adjudicación de la Buena Pro otorgada a favor de mi representada, sin perjuicio de iniciar las acciones legales correspondientes.



Asimismo, reconozco y acepto que la entidad organizadora, en el caso mencionado en el párrafo anterior, dispondrá por concepto de penalidad, del monto del Cheque de Gerencia entregado como respaldo de la oferta económica.



Atentamente,

.....
Firma y Sello
D.N.I. N°



SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS N°

ANEXO N° 4: MODELO DE CARTA BANCARIA

Lima,.....de.....de

Señor

.....
Presente.-



Mediante el presente documento, el Bancocon domicilio eny con RUC N°, debidamente representado por, en su condición de, cumple con informar a LA SDDI lo siguiente:

Que a la fecha se ha aprobado, a favor del señor, una línea de crédito ascendente a la suma de US \$ (..... y 00/100 Dólares Americanos), para el pago del precio del lote N° Referido al inmueble ubicado en distrito, provincia y departamento, adjudicado en la subasta

..... efectuada el

En tal sentido, nos comprometemos a girar y entregar un cheque de gerencia por dicho monto directamente a favor de la, en un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles, contados

desde la recepción de la presente Carta o suscripción de la Minuta de Compraventa del inmueble naturaleza de venta, conforme al numeral 14 de las Bases Administrativas.

..... firmemente,

.....
Firma y Sello



SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS N°

ANEXO N° 5: MODELO DE SOLICITUD DE DEVOLUCIÓN DE GARANTÍA

Lima,.....de.....de

Señores

.....
Presente.-

Agradeceré la devolución de la garantía dejada para participar como postor en la Subasta Pública convocada por ustedes, respecto del Lote N°....., lote ubicado en



Nombre completo o razón o denominación social:

Representante Legal o Apoderado:

D.N.I. N°:

R.U.C. :

Domicilio en la ciudad el cual se realiza el Acto Público:

Teléfono:

Fax:

mail:

Por lo expuesto, declaro conocer la exclusión de mi participación en la presente subasta, en aplicación del literal g) del numeral 6.2.4 de "La Directiva".

Atentamente,

.....
Firma y Sello

