

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**RESOLUCIÓN N° 096-2019/SBN-GG**

San Isidro, 24 de setiembre de 2019

**VISTO:**

El Informe N° 1586-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2018 y el Memorandum N° 02973-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de setiembre de 2019, ambos de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; el Memorandum N° 01845-2019/SBN-DGPE del 16 de setiembre de 2019, de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal; el Informe N° 00153-2019/SBN-OPP del 17 de setiembre de 2019, de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto; el Informe N° 151-2019/SBN-OAJ de fecha 24 de setiembre de 2019, de la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en mérito a lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, es el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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 están a su cargo, además de que debe buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

Que, en el literal e) del artículo 7 del citado Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, se establece como una de las garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales *la venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal; y, de manera excepcional, en forma directa;*

Que, en el artículo 74 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se señala que "(...) *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. El impulso del trámite de venta por subasta de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta;*

Que, conforme se establece en el artículo 40 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado con Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal es un órgano de línea de ámbito nacional encargado de planificar, dirigir, coordinar y controlar la adecuada administración de los bienes estatales a





cargo de la SBN, con la finalidad de fomentar la inversión, rentabilidad y uso eficiente de los mismos. En esa misma línea, en el literal b) del artículo 47 del mencionado reglamento se establece como función de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario la de sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo competencia y administración de la SBN, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales en los actos de venta y permuta;

Que, la Directiva N° 002-2017/SBN denominada "Disposiciones para la Emisión de Documentos Normativos en la SBN" (en adelante "la Directiva"), aprobada por la Resolución N° 051-2017/SBN, tiene como objetivo establecer normas y criterios uniformes para el desarrollo y estandarización del marco normativo, que organice y regule la emisión de documentos normativos en la SBN, la misma que en su literal a) del numeral 6.3.2 de las Disposiciones Específicas, señala que cada órgano o unidad orgánica de acuerdo a las necesidades institucionales o del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) y según su competencia, podrá elaborar y proponer proyectos de documentos normativos ante las instancias respectivas para la opinión técnica correspondiente, adjuntando el informe que sustente su aprobación; asimismo, en el literal b) del numeral 6.3.7 se establece que los órganos y unidades orgánicas proponentes son los responsables de conducir la revisión y proponer la actualización por inconsistencias o posibilidad de mejora de los documentos normativos, remitiendo la propuesta a la Oficina de Planeamiento y Presupuesto para su evaluación y emisión de opinión técnica. Posteriormente dicha propuesta será remitida a la Oficina de Asesoría Jurídica para la opinión jurídica correspondiente;



Que, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI a través del Informe N° 1586-2018/SBN-DGPE-SDDI, elabora y justifica el proyecto "Lineamientos para la Aprobación de la Venta y Ejecución de Subasta Pública" y señala que el mencionado lineamiento tiene como finalidad de contar con un documento normativo que complemente y facilite la aplicación de la Directiva N° 01-2016/SBN denominada "Procedimientos para la Venta mediante Subasta Pública de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad";



Que, con el Informe N° 00153-2019/SBN-OPP, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto emite opinión técnica favorable para la continuación del trámite de aprobación del proyecto denominado "Lineamientos para la Aprobación de la Venta y Ejecución de Subasta Pública";



Que, mediante el Informe N° 151-2019/SBN-OAJ, la Oficina de Asesoría Jurídica expresa que el proyecto "Lineamientos para la Aprobación de la Venta y Ejecución de Subasta Pública"; se encuentra acorde con lo establecido en la Directiva N° 002-2017/SBN denominada "Disposiciones para la Emisión de Documentos Normativos en la SBN" y debe ser aprobada por la Gerencia General al tratarse de un documento normativo a nivel interno institucional, por lo que finalmente se emite opinión legal favorable para la continuación del trámite de aprobación del citado proyecto normativo;



Que, en tal sentido, es necesario aprobar el proyecto "Lineamientos para la Aprobación de la Venta y Ejecución de Subasta Pública";

Con el visado de la Oficina de Asesoría Jurídica, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal y la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; y,



De conformidad con lo establecido en Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, la Directiva N° 002-2017/SBN, aprobada por la Resolución N° 051-2017/SBN; en uso de la atribución conferida por el inciso e) del artículo 13 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**RESOLUCIÓN N° 096-2019/SBN-GG**

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Aprobar el Lineamiento N° 005-2019/SBN-DGPE denominado "Lineamientos para la Aprobación de la Venta y Ejecución de Subasta Pública", que en Anexo forma parte de la presente resolución.

**Artículo 2.-** Disponer que la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal y la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario difundan y hagan de conocimiento el Lineamiento señalado en el artículo 1 de la presente resolución, a los servidores civiles y personal que labora o presta servicios en sus respectivos órganos.

**Artículo 3.-** Disponer que Tecnologías de la Información publique la presente Resolución y su anexo, en el Intranet y Portal Institucional ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)).

**Regístrese y comuníquese**



**JAIME E. LÓPEZ ENDO**  
Gerente General  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento



**SBN**  
Bienes del Estado para el desarrollo del país

**TIPO DE DOCUMENTO:**

**LINEAMIENTO**

**NOMBRE DEL DOCUMENTO:**

**“LINEAMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA VENTA Y  
EJECUCIÓN DE SUBASTA PÚBLICA”**

**NÚMERO DE DOCUMENTO:**

**N° LIN-005-2019/SBN-DGPE**

**NOMBRE DEL ÓRGANO O UNIDAD ORGÁNICA:**

**SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO DE LA  
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL**



San Isidro, setiembre 2019

Versión N° 01

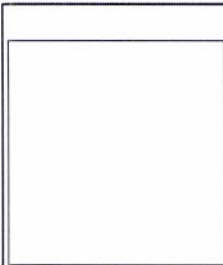




**LINEAMIENTO N° 005-2019/SBN-DGPE****“LINEAMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA VENTA Y EJECUCIÓN DE SUBASTA PÚBLICA”**

Formulado por: Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

San Isidro, 24 SET. 2019



V°B° SBN



V°B° GG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° SDDI

**1. OBJETIVO**

Establecer lineamientos para la aprobación de la venta y ejecución de subasta pública de predios del Estado, que complementen y faciliten la aplicación de la Directiva N° 01-2016/SBN, aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN y modificada por Resolución N° 031-2018/SBN.

**2. BASE LEGAL**

- 2.1. Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019 - VIVIENDA, artículo 7, inciso e) y artículo 13 (10.07.2019)
- 2.2. Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, artículo 74 (14.03.2008)
- 2.3. Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN (ROF), artículo 48 inciso a) (21.12.2010)
- 2.4. Resolución N° 048-2016/SBN que aprueba la Directiva N° 01-2016/SBN denominada “procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, numerales 5.2 6.1.1 (06.07.2016) modificada por Resolución N° 031-2018/SBN (13.04.2018)
- 2.5. Resolución N° 039-2019/SBN-GG que aprueba el Lineamiento N° 002-2019/SBN-DGPE denominado “Lineamientos para la incorporación de predios al portafolio inmobiliario del Estado”, numerales 5.2.3 (24.04.2019)

**3. ALCANCE**

El presente Lineamiento es de cumplimiento obligatorio de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) y por el Sistema Administrativo de Tesorería (SAT) de la Oficina de Administración y Finanzas (OAF), de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN).

**4. LINEAMIENTOS GENERALES****4.1 Competencia de la SDDI**

La Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) tiene la función específica de sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo competencia y administración de la SBN, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, en los actos de venta, según lo establecido en el artículo 48° del ROF de la SBN.



**LINEAMIENTO N° 005-2019/SBN-DGPE****“LINEAMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA VENTA Y EJECUCIÓN DE SUBASTA PÚBLICA”**

Formulado por: Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

San Isidro, **24 SET. 2019**

V°B° SBN



V°B° GG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° SDDI

**4.2 Venta por subasta pública**

La venta por subasta pública es un procedimiento de oficio. 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. El impulso del trámite de venta por subasta de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta.

**4.3 Incorporación previa al portafolio inmobiliario del Estado**

Para efectuar la propuesta de venta por subasta pública de un predio de dominio privado del Estado, es indispensable su previa incorporación al portafolio inmobiliario del Estado, con la recomendación de su disposición bajo dicha modalidad.

**4.4 Etapas del procedimiento de venta por subasta pública****4.4.1 Aprobación de la venta por subasta pública**

- a) Selección de predios: La SDDI selecciona de oficio los predios que serán propuestos al Superintendente Nacional de Bienes Estatales para su venta mediante subasta pública.
- b) Conformidad de la venta: El Superintendente Nacional de Bienes Estatales evalúa los predios propuestos para su venta por subasta pública y, de ser el caso, otorga su conformidad. Si no otorga su conformidad se da por concluido el procedimiento.
- c) Apertura del expediente administrativo: Con la conformidad de la venta por subasta pública otorgada, la SDDI procede a la apertura de los expedientes administrativos de aprobación de la venta de cada predio.
- d) Valorización comercial: La SDDI solicita a la OAF, requiera al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la tasación comercial de los predios en el marco del Convenio N° 02-2019/SBN,



**LINEAMIENTO N° 005-2019/SBN-DGPE****“LINEAMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA VENTA Y EJECUCIÓN DE SUBASTA PÚBLICA”**

Formulado por: Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

San Isidro, **24 SET. 2019**

V°B° SBN



V°B° GG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° SDDI

Convenio de cooperación interinstitucional entre la SBN y el MVCS. Recibida la tasación, evalúa y emite la conformidad al estudio de mercado y procedimiento utilizado, previa aclaración o rectificación, de ser el caso.

- e) Informe técnico legal (ITL) y resolución de aprobación de venta: La brigada (abogado/a e ingeniero/a o arquitecto/a) responsable del procedimiento elabora un informe de brigada que actualiza el diagnóstico técnico legal sobre la titularidad y libre disponibilidad del predio, efectuado en el procedimiento de incorporación al portafolio inmobiliario del Estado. Asimismo, se emite el ITL y la resolución de aprobación de venta por subasta pública del predio.

**4.4.2 Ejecución de la subasta pública**

- a) Aprobación de las bases administrativas, convocatoria y difusión:

Comprende:

- i. Apertura del expediente matriz de ejecución de subasta, emisión del ITL y aprobación de la Resolución de las bases administrativas del procedimiento de subasta.
- ii. Apertura del expediente de ejecución de subasta de cada uno de los predios que forman parte del procedimiento.
- iii. Publicación del aviso de convocatoria en diarios y en la página web de la SBN.
- iv. Remisión de copias de las bases administrativas al Sistema Administrativo de Tesorería (SAT) y su venta a los interesados.
- v. Comunicación a las distintas áreas de la entidad sobre la convocatoria de la subasta.
- vi. Acciones para publicitar la subasta, a través de:
  - i) la emisión de oficios de invitación remitiendo material publicitario;
  - ii) las acciones, previa coordinación, de la Gerencia General, a través del equipo de Comunicaciones.

**LINEAMIENTO N° 005-2019/SBN-DGPE****“LINEAMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA VENTA Y EJECUCIÓN DE SUBASTA PÚBLICA”**

Formulado por: Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

San Isidro, **24 SET. 2019**

V°B° SBN



V°B° GG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° SDDI

- b) Calificación de postores hábiles: Comprende la recepción de los sobres N° 1 y N° 2 presentados por los postores interesados en participar en el procedimiento de subasta pública, el acto de apertura y calificación de los sobres N° 1, formulación de observaciones y revisión de subsanaciones, descalificaciones y atención de impugnaciones, de ser el caso, así como la remisión al SAT, de los sobres N° 2 cerrados, para su custodia hasta el acto público de subasta.
- c) Acto público de subasta y adjudicación de la buena pro: Comprende la apertura y calificación de los sobres N° 2 en el acto público de subasta y la adjudicación de la buena pro, en presencia de Notario Público.
- d) Pago del precio: Constituye la liquidación de gastos y emisión del contrato de compraventa y comprende la remisión de información del pago efectuado por el comprador (al 30% y 100%) por parte del SAT a la SDDI, la suscripción del contrato de compraventa respectivo, delimitación del predio en campo, de ser el caso, baja del predio en la municipalidad respectiva y cancelación del CUS en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP. También comprende, la liquidación de gastos administrativos y operativos de la subasta y posterior distribución de ingresos a cargo del SAT.
- e) Informe final y cierre de los expedientes: Los expedientes de aprobación de venta y ejecución de subasta de cada predio se cierran: i) una vez vendido el predio y en cuanto se cancele su CUS en el SINABIP; ii) si se ha declarado desierta su venta en tres convocatorias; y, iii) si no se efectúa una segunda o tercera convocatoria dentro de los ocho (8) meses de haber quedado desierta su venta. El expediente matriz se cierra con el informe final remitido a la Alta Dirección.



**LINEAMIENTO N° 005-2019/SBN-DGPE****“LINEAMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA VENTA Y EJECUCIÓN DE SUBASTA PÚBLICA”**

Formulado por: Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

San Isidro, 24 SET. 2019

**5. LINEAMIENTOS ESPECIFICOS****5.1 Aprobación de venta por subasta pública****5.1.1 De la selección de predios**

Los coordinadores (abogado/a e ingeniero/a o arquitecto/a) del equipo de trabajo de subasta pública cada cuatro (4) meses, remiten al Subdirector/a de la SDDI, el listado de predios incorporados al portafolio inmobiliario del Estado, susceptibles de ser propuestos para su venta por subasta pública. Excepcionalmente, previa coordinación con el/la Subdirector/a de la SDDI, se podrá remitir el listado en tiempo distinto al anteriormente señalado.

Para dicho fin, se elaborará un listado preliminar y se solicitará a las brigadas de incorporación respectivas, vía correo electrónico, verificar las bases gráficas con las que cuenta la SBN, el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP y el Sistema Integrado Documentario - SID y actualizar la información de solicitudes sobre actos de disposición o administración otorgados o en trámite que pudieran afectar la libre disponibilidad de los predios, a efectos de contar con una lista definitiva.

El/La Subdirector/a de la SDDI recibe el listado definitivo y designa al comité que se encargará de seleccionar los predios que serán propuestos para su venta por subasta pública y de la toma de acuerdos que resulten necesarios en la ejecución de la subasta, el cual estará conformado además del Subdirector/a que lo preside, como mínimo por dos (2) abogados/as y dos (2) arquitectos/as o ingenieros/as, al menos uno de ellos deberá ser coordinador del equipo de trabajo de subasta pública. El comité es designado mediante memorándum, en el que también se fija fecha de la reunión para la selección de los predios, dentro del plazo máximo de tres (3) días hábiles.

V°B° SBN



V°B° GG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° SDDI




**LINEAMIENTO N° 005-2019/SBN-DGPE**


**“LINEAMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA VENTA Y EJECUCIÓN DE SUBASTA PÚBLICA”**

Formulado por: Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal


San Isidro, 24 SET. 2019




V°B° SBN




V°B° GG




V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° SDDI

El comité realiza la reunión en la fecha fijada y selecciona los predios que serán propuestos al Superintendente Nacional de Bienes Estatales para su venta por subasta pública, dejando constancia en un acta, lo acordado. Para la indicada selección de los predios se considera los siguientes criterios y puntajes:

N°	Criterios	Puntaje
1	Superpuesto con solicitud(es) de venta por subasta pública.	20
2	Ubicado en zona con accesibilidad y/o presente viabilidad de servicios básicos.	10
3	Superpuesto con solicitud(es) de venta directa declarada(s) inadmisibles o improcedentes por incumplimiento de la causal invocada.	10
4	Con riesgo de invasión en caso se encuentre desocupado o presente ocupación incipiente con posibilidades de consolidación.	10
5	Con acciones de supervisión y/o con acciones para su recuperación extrajudicial, judicial o recuperado (en vía judicial o extrajudicial)	10
6	Que ofrezca la posibilidad de que se ejecute un proyecto de inversión privada de mediana o gran envergadura.	10

Si el puntaje alcanzado es igual o mayor a cuarenta (40), el predio será seleccionado.

**5.1.2 Del informe de predios propuestos al Superintendente Nacional de Bienes Estatales**

Mediante informe de la SDDI se remite el listado de los predios seleccionados al Superintendente Nacional de Bienes Estatales para su conformidad.

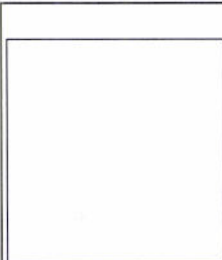
Al indicado informe se adjuntan los siguientes documentos:

- a) Aquellos generados en el procedimiento de incorporación al portafolio inmobiliario del Estado:
  - i. Informe de evaluación técnico legal que determine la titularidad del Estado y la libre disponibilidad del predio.



**LINEAMIENTO N° 005-2019/SBN-DGPE****“LINEAMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA VENTA Y EJECUCIÓN DE SUBASTA PÚBLICA”**

Formulado por: Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

San Isidro, **24 SET. 2019**

V°B° SBN



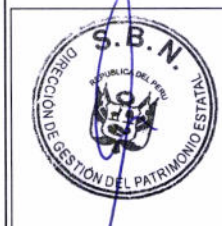
V°B° GG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° SDDI

- ii. Informe técnico de parcelación, de ser el caso.
- iii. Informe técnico de potencialidad.
- iv. Ficha técnica de inspección.
- v. Plano perimétrico.
- vi. Memoria descriptiva.
- vii. Documento de valorización referencial
- viii. Informe de Oportunidad de mercado
- ix. Formato de análisis costo beneficio.

- b) Partida registral del predio matriz o del predio independizado, de ser el caso.
- c) Certificado de parámetros urbanísticos, de existir.

**5.1.3 De las acciones posteriores a la conformidad de la venta**

- a) Otorgada la conformidad de la venta, el/la abogado/a coordinador/a del equipo de trabajo de subasta pública, realiza las siguientes acciones:

- i. Elabora el cronograma preliminar de subasta.
- ii. Asigna la brigada de subasta responsable por cada predio a ser convocado.
- iii. Elabora el proyecto de la esquila de convocatoria que comprende los predios que serán convocados en el proceso de ejecución de subasta con la información proporcionada por las brigadas de subasta.
- iv. Realiza las acciones y coordinaciones para que se efectúe el requerimiento de adquisición del material gráfico publicitario u otros, de ser el caso.

- b) El/La arquitecto/a o ingeniero/a coordinador/a del equipo de trabajo de subasta pública, realiza las siguientes acciones:

- i. Realiza las coordinaciones para que se efectúe el requerimiento de los servicios de tasación comercial de los predios.
- ii. Efectúa seguimiento a las conformidades de las tasaciones comerciales, a cargo de los arquitectos/as o ingenieros/as de las brigadas de subasta a fin de que se realice en los

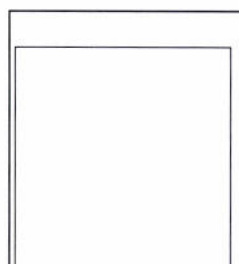


**LINEAMIENTO N° 005-2019/SBN-DGPE****“LINEAMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA VENTA Y EJECUCIÓN DE SUBASTA PÚBLICA”**

Formulado por: Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

San Isidro,

24 SET. 2019



V°B° SBN



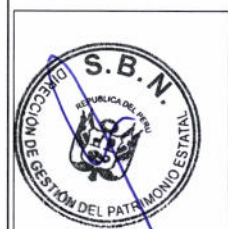
V°B° GG



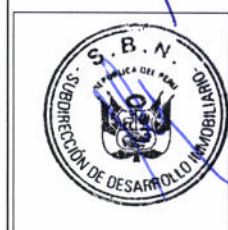
V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° SDDI

en los plazos previstos en el cronograma de subasta.

- iii. Realiza las coordinaciones para la elaboración de material gráfico publicitario (remite la información a publicar, realiza el control de calidad y solicita la conformidad del diseño y color del equipo de Comunicaciones de la Gerencia General). De ser el caso, estas acciones podrán ser asignadas a otro profesional.

- c) La brigada de subasta pública realiza las siguientes acciones:

- i. Genera el expediente administrativo de aprobación de venta de cada predio.
- ii. De requerir acciones de independización u otros, realiza los trámites registrales respectivos.
- iii. Proyecta los documentos correspondientes para solicitar la tasación comercial del predio.
- iv. Programa y realiza inspección con la finalidad de actualizar la información de la situación física del predio, emitiéndose la ficha técnica respectiva para su consideración en la resolución de aprobación de la venta, según los siguientes casos:

- Predio ubicado en zona urbana o de expansión urbana, cuando ha transcurrido tres (3) o más meses desde la última inspección realizada.

- Predio ubicado en zona extraurbana, cuando ha transcurrido seis (6) o más meses desde la última inspección realizada.

**5.1.4 Del informe de diagnóstico técnico legal**

Previo a la emisión del ITL y resolución de aprobación de venta, la brigada de subasta pública elabora un informe de diagnóstico técnico legal a fin de ratificar la libre disponibilidad del predio, condición con la que fue incorporado al portafolio inmobiliario del Estado.



**LINEAMIENTO N° 005-2019/SBN-DGPE****“LINEAMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA VENTA Y EJECUCIÓN DE SUBASTA PÚBLICA”**

Formulado por: Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

San Isidro, **24 SET. 2019**

V°B° SBN



V°B° GG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° SDDI

**5.2. Ejecución de subasta pública****5.2.1 De la aprobación de las bases administrativas, convocatoria y difusión:**

En esta etapa el/la abogado/a coordinador/a del equipo de trabajo de subasta pública impulsa las acciones necesarias y efectúa seguimiento con la finalidad de que éstas se realicen en los plazos previstos en el cronograma de subasta. Efectúa lo siguiente:

- a) En caso sea necesario, la reasignación de predios a ser convocados en el proceso de subasta, a las brigadas de subasta, a fin de distribuir de manera proporcional la carga laboral.
- b) Asigna al/los profesional/es, la elaboración del proyecto de las bases administrativas, ITL y resolución que la aprueba, así como la generación del expediente matriz de ejecución de la subasta.
- c) Asigna al/los profesional/es, las acciones orientadas a la publicación del aviso de convocatoria en diarios y en la página web de la SBN.
- d) Asigna al profesional la elaboración de proyectos de memorándum para remitir copias de las bases administrativas al SAT para su venta a los interesados, así como para poner en conocimiento de las distintas áreas de la entidad, la convocatoria de la subasta.

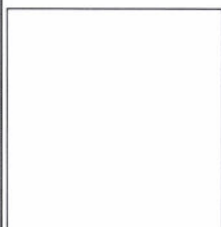
El/La arquitecto/a o ingeniero/a coordinador/a o profesional a quien se asigne, recepciona el material gráfico publicitario y realiza acciones para su difusión, a través de la elaboración de proyectos de oficios de invitación a participar en el proceso de subasta pública.

La brigada de subasta genera el expediente administrativo de ejecución de subasta de cada predio y realiza las acciones correspondientes para la atención de consultas, oposiciones y otros que podrían formularse en esta etapa.



**LINEAMIENTO N° 005-2019/SBN-DGPE****“LINEAMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA VENTA Y EJECUCIÓN DE SUBASTA PÚBLICA”**

Formulado por: Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

San Isidro, **24 SET. 2019**

V°B° SBN



V°B° GG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° SDDI

Los profesionales a los que el/la abogado/a coordinador/a asignó actividades realizan las mismas, siendo responsables del cumplimiento de los plazos previstos en el cronograma de subasta.

## 5.2.2 De la presentación de sobres y custodia del sobre N° 2

Para participar como postor se debe presentar un sobre cerrado (sobre N° 1) conteniendo los requisitos establecidos en las bases administrativas y otro sobre cerrado (sobre N° 2) conteniendo su propuesta económica y un cheque de gerencia emitido por una entidad bancaria o financiera a favor de la SBN, equivalente al 20% del precio que propone, en calidad de garantía para participar en la subasta.

Los indicados sobres son presentados ante la UTD y remitidos a la SDDI, para que en la fecha señalada en las bases administrativas proceda a la apertura de los sobres N° 1 para su revisión y calificación correspondiente. Los sobres N° 2, que deben contener los cheques de gerencia, se remiten cerrados al SAT para su custodia hasta el acto público de la subasta.

## 5.2.3 De la participación de un representante del SAT en el acto público

Durante el acto público, el representante del SAT hace entrega de los sobres 2 a la SDDI, para su apertura y calificación, y participa atendiendo las consultas que se pudieran formular en relación a los cheques de gerencia presentados.

Al finalizar el acto público, los cheques de gerencia de los postores son entregados al representante del SAT, para su custodia.

## 5.2.4. De la delimitación física en campo del predio vendido

Pagada la totalidad del precio del predio, siempre que éste se encuentre libre o presente ocupación parcial y su situación física lo permita, el comprador podrá solicitar su delimitación en campo, en el plazo señalado en las bases administrativas. Dicha actividad será programada por la SDDI y comunicada en su oportunidad.



**LINEAMIENTO N° 005-2019/SBN-DGPE****“LINEAMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA VENTA Y EJECUCIÓN DE SUBASTA PÚBLICA”**

Formulado por: Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

San Isidro, **24 SET. 2019**

V°B° SBN



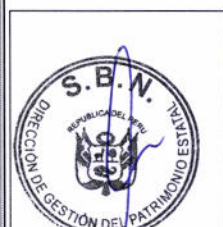
V°B° GG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° SDDI

**6. LINEAMIENTOS TRANSITORIOS**

Los procedimientos de venta por subasta pública iniciados antes de la vigencia del presente lineamiento, se adecúan a éste en la etapa en la que se encuentre.

**7. RESPONSABILIDADES**

La Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) a través de los coordinadores (abogado/a e ingeniero/a o arquitecto/a) del equipo de trabajo de subasta a cargo del procedimiento de venta por subasta pública, es responsable de supervisar el cumplimiento de los alcances del presente Lineamiento, así como del control de calidad y mejora continua de los productos generados en las etapas reguladas por el presente Lineamiento.

**8. ANEXOS**

Anexo N° 01: Glosario de Términos y Abreviaturas



LINEAMIENTO N° 005-2019/SBN-DGPE**“LINEAMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA VENTA Y EJECUCIÓN DE SUBASTA PÚBLICA”**

Formulado por: Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

San Isidro,

**ANEXO 01****GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ABREVIATURAS****TÉRMINOS**

**Portafolio inmobiliario del Estado:** Fuente de información con la que cuenta la SBN para ofertar una cartera de predios estatales que coadyuve a la toma de decisiones para la inversión pública y privada de acuerdo a sus fines y potenciales.

**Brigada de subasta pública:** Equipo de trabajo a cargo del procedimiento de venta por subasta pública, conformada por un abogado/a a cargo de la evaluación de aspectos legales, un (1) Ingeniero/a o arquitecto/a a cargo de la evaluación de aspectos técnicos.

**Equipo de trabajo de subasta pública:** Equipo de trabajo conformado por las brigadas de subasta pública.

**Comité:** Equipo designado por el/la Subdirector/a de la SDDI para la selección de predios que serán propuestos al Superintendente de la SBN para su venta por subasta pública, conformado como mínimo por dos (2) abogados/as y dos (2) arquitectos/as o ingenieros, al menos uno de ellos coordinador del equipo de trabajo de subasta pública.

**ABREVIATURAS**

CUS	Código único SINABIP
SAT	Sistema Administrativo de Tesorería
SBN	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
SDDI	Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SID	Sistema Integrado Documentario de la SBN
SINABIP	Sistema de Información Nacional de bienes Estatales
UTD	Unidad de Trámite Documentario

V°B° SBN



V°B° GG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° SDDI