

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0006-2025/SBN

San Isidro, 21 de enero de 2025

VISTOS:

El Informe N° 00397-2024/SBN-DNR-SDNC de fecha 12 de diciembre de 2024, de la Subdirección de Normas y Capacitación, el Memorandum N° 00407-2024/SBN-DNR de fecha 12 de diciembre de 2024, de la Dirección de Normas y Registro, el Informe N° 01948-2024/SBN-OPP de fecha 19 de diciembre de 2024, de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, y el Informe N° 00479-2024/SBN-OAJ de fecha 20 de diciembre de 2024, de la Oficina de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

Que, a través del artículo 5 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, en adelante "TUO de la Ley N° 29151", se crea el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los predios estatales en sus niveles de gobierno nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) como ente rector;

Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 del TUO de la Ley N° 29151, la SBN es el ente rector responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración están a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia;

Que, según lo establecido en el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14 del TUO de la Ley N° 29151 y el inciso 2 del numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento de la indicada Ley, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, en adelante "Reglamento de la Ley N° 29151", es función y atribución exclusiva de la SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, expedir directivas y otras disposiciones normativas en materia de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de predios estatales, siendo de

cumplimiento obligatorio por parte de las entidades y personas naturales o jurídicas que ejerzan algún derecho sobre predios estatales;

Que, de conformidad con lo establecido en los literales e) y f) del artículo 7 del TUO de la Ley N° 29151, constituyen garantías del SNBE la venta por subasta pública de los predios de dominio privado estatal y, de manera excepcional, en forma directa; y la transparencia en los procedimientos de adquisición, administración y disposición de los predios estatales, los cuales se encuentran sujetos a la facultad de fiscalización ciudadana;

Que, el procedimiento de compraventa por subasta pública de predios estatales ha sido regulado por el artículo 218 y siguientes del Reglamento de la Ley N° 29151, y por la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, denominada "Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales", aprobada por la Resolución N° 121-2021/SBN de fecha 14 de diciembre de 2021;

Que, mediante Memorándum N° 149-2024/SBN de fecha 13 de septiembre de 2024, el Despacho de la Superintendencia sugiere evaluar la modificación de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, a fin de optimizar el procedimiento de compraventa por subasta pública de predios estatales, en relación a la modalidad de presentación y custodia del Sobre N° 2, el cual contiene la propuesta económica del postor y un cheque de gerencia emitido por una entidad financiera a favor de la SBN o de la entidad que ejecuta la subasta pública, equivalente al 20% del precio que propone, en calidad de garantía; asimismo, plantea que se establezca la grabación y transmisión en tiempo real en internet del acto de subasta pública, entre otros aspectos;

Que, en base a las reuniones efectuadas entre representantes de la Alta Dirección, la Dirección de Normas y Registro (DNR), la Subdirección de Normas y Capacitación (SDNC) y la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), mediante Informe N° 00397-2024/SBNDNR-SDNC de fecha 12 de diciembre de 2024, la Subdirección de Normas y Capacitación sustenta el proyecto de Resolución que modifica la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN con el objeto de actualizar su Base Legal, así como establecer reglas referidas a la presentación del Sobre N° 2 en el acto de subasta pública, la grabación y transmisión en tiempo real en internet del acto de subasta pública, la admisión de la participación de postores de forma presencial en el acto de subasta pública ejecutado a través de medios electrónicos y sistemas de información web para aquellos postores que así lo estimen pertinente, la duración de la difusión de la subasta pública, criterios para la evaluación de la tasación por parte de las entidades que aprueban la subasta pública, y la aplicación de la evaluación de potencialidad y mejor aprovechamiento (oportunidad de mercado) a los predios estatales desocupados y que carezcan de zonificación;

Que, la modificación propuesta permitirá optimizar el procedimiento de compraventa por subasta pública de predios estatales, coadyuvando a la tramitación de este procedimiento con un mayor grado de eficacia, eficiencia y transparencia;

Que, mediante la Resolución N° 057-2024/SBN de fecha 06 de noviembre de 2024, la SBN dispuso la publicación del proyecto de Resolución que modifica la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN y su Exposición de Motivos en la Sede Digital de la SBN (www.gob.pe/sbn), a efectos de recibir los comentarios, aportes u opiniones de las entidades públicas y privadas, así como de las personas interesadas, dentro del plazo de quince (15)

días calendario, periodo que inició el día siguiente de la publicación de la indicada resolución en el diario oficial El Peruano, la cual tuvo lugar el 09 de noviembre de 2024;

Que, la propuesta normativa se encuentra excluida del Análisis de Impacto Regulatorio Ex Ante, conforme a lo previsto en el inciso 18 del numeral 28.1 del artículo 28 del Reglamento que desarrolla el Marco Institucional que rige el Proceso de Mejora de la Calidad Regulatoria y establece los Lineamientos Generales para la aplicación del Análisis de Impacto Regulatorio Ex Ante, aprobado por Decreto Supremo N° 063-2021-PCM, tal y como lo ha ratificado la Secretaría Técnica de la Comisión Multisectorial de Calidad Regulatoria mediante correo electrónico de fecha 21 de noviembre de 2024;

Que, con Informe N° 01948-2024/SBN-OPP de fecha 19 de diciembre de 2024, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto emite opinión técnica favorable a la modificación propuesta, señalando que se debe continuar con el trámite de aprobación correspondiente;

Que, mediante el Informe N° 00479-2024/SBN-OAJ de fecha 20 de diciembre de 2024, la Oficina de Asesoría Jurídica emite opinión legal favorable respecto a la aprobación de las modificaciones propuestas, concluyendo que se ajusta a las disposiciones de la Directiva N° 002-2017/SBN denominada “Disposiciones para la emisión de documentos normativos de la SBN”, aprobada por Resolución N° 051-2017/SBN;

Que, en virtud de lo expuesto, corresponde aprobar la Resolución que modifique la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales”, aprobada por la Resolución N° 121-2021/SBN de fecha 14 de diciembre de 2021;

Con los visados de la Dirección de Normas y Registro, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, la Oficina de Asesoría Jurídica, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario y la Subdirección de Normas y Capacitación, y;

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; y, en uso de las funciones previstas en los literales h) e i) del artículo 9 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Resolución N° 0066-2022/SBN;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Modificar los numerales 3.3, 6.2, 6.5.4, los literales k) y l) del numeral 6.6, y los numerales 7.1, 7.4.3, 7.6, 7.7.4 y 7.9 de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales”, aprobada por la Resolución N° 121-2021/SBN, en los términos siguientes:

“3.3 Resolución N° 0066-2022/SBN, que aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.”

“6.2 Identificación y evaluación de predios estatales aptos para su venta por subasta pública

*La SDDI o la que haga sus veces, previo diagnóstico técnico legal, identifica predios estatales de dominio privado y de libre disponibilidad **que resulten aptos para su venta por subasta pública. Para tal efecto, realiza la evaluación del uso más eficiente que podría tener a partir de la situación concreta del predio partiendo por identificar su destino o interés concreto para fines públicos, caso contrario se realiza la evaluación de potencialidad, en tanto el predio se encuentre desocupado y carezca de zonificación, para optimizar su mejor aprovechamiento en función a la oportunidad de mercado.***

*La SDDI o la que haga sus veces organiza la documentación sustentatoria correspondiente en uno o más expedientes administrativos, según **su libre evaluación y discrecionalidad**. El expediente administrativo debe incluir, por cada predio, mínimamente los siguientes documentos: a) Informe Brigada que contiene la evaluación técnico legal en torno a la titularidad y libre disponibilidad del predio; b) Ficha Técnica; c) Partida Registral; d) Plano perimétrico – ubicación; e) Memoria descriptiva; f) Valorización referencial; g) Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos, **en caso el predio se encuentre en ámbito de aplicación de un Plan de Desarrollo Urbano; y h) Informes de potencialidad y oportunidad de mercado, incluyendo la Ficha de análisis costo-beneficio, conforme al Anexo N° 1 de la presente Directiva, en caso correspondan.***

En caso el predio estatal objeto de evaluación haya sido identificado como producto de un procedimiento de compraventa directa que haya concluido sin aprobación, puede utilizarse los informes de calificación, la Ficha Técnica de Inspección, la tasación comercial vigente y demás documentos técnicos y legales que obren en el anterior expediente.

Con la documentación antes indicada, la SDDI o la que haga sus veces propone los predios aptos para ser materia de venta por subasta pública ante el Titular del Pliego, siendo el/la Superintendente/a en el caso de la SBN.”

“6.5.4 Trámite del servicio de tasación

El organismo especializado o perito presenta a la entidad un informe de tasación comercial y el estudio de mercado con la debida fundamentación de su utilización en la tasación efectuada.

La SDDI o la que haga sus veces efectúa la respectiva evaluación, y de ser el caso, otorga conformidad al procedimiento y al estudio de mercado. De ser necesario, la SDDI o la que haga sus veces requiere la aclaración y/o rectificación al organismo o perito que efectuó la tasación, requerimiento que debe ser atendido en el plazo máximo de siete (7) días de recibido.

Para evaluar el otorgamiento de la conformidad al procedimiento de tasación y al estudio de mercado, la SDDI o la unidad de organización

que haga sus veces efectúa un análisis de aspectos de forma, tales como la aplicación del procedimiento de tasación pertinente en función a la naturaleza del predio estatal, el cumplimiento del número mínimo y características de las muestras recogidas en el estudio de mercado en función al procedimiento utilizado, entre otros, así como la eventual existencia de errores materiales, ambigüedad o falta de claridad.

Si el tasador mantiene su criterio y no logra subsanar las observaciones efectuadas por el profesional de la entidad, la SDDI o la que haga sus veces requiere la contratación de otro organismo especializado o perito tasador para que realice una nueva tasación.

La conformidad a la tasación es otorgada mediante un Informe firmado por el/la profesional (ingeniero/a o arquitecto/a) que interviene en el procedimiento y visado por el/la Subdirector/a de la SDDI o el/la jefe/a de la que haga sus veces. El indicado Informe es acompañado por los Formatos de Resumen de Tasación que se aprueban como Anexos N° 2, 3 y 4 de la presente Directiva, según corresponda a la naturaleza del predio.”

“6.6 Informe técnico legal

(...)

Llegado a esta etapa, el expediente administrativo de aprobación de la compraventa por subasta pública, debe contener los siguientes documentos:

(...)

*k) Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos, en caso **el predio se encuentre en ámbito de aplicación de un Plan de Desarrollo Urbano.***

*l) **Informes de potencialidad y oportunidad de mercado, incluyendo la Ficha de análisis costo-beneficio, en caso correspondan de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.2.”***

“7.1 Etapas del procedimiento de ejecución de la subasta pública

El procedimiento de ejecución de la subasta pública tiene las etapas siguientes:

- 1. Organización del expediente administrativo de ejecución de la subasta pública*
- 2. Aprobación de las Bases Administrativas*
- 3. Publicación de la convocatoria*
- 4. Presentación de Sobre N° 1***
- 5. Calificación de postor hábil*
- 6. Acto de subasta pública*
- 7. Aumento de la garantía*
- 8. Pago del precio*
- 9. Firma del contrato*
- 10. Entrega del predio*
- 11. Baja del predio ante la municipalidad*
- 12. Liquidación y distribución de ingresos*
- 13. Actualización del SINABIP*
- 14. Informe Final y archivo del expediente”*

“7.4.3 La convocatoria debe efectuarse **con un mínimo de veinte (20) y un máximo de treinta (30) días hábiles de anticipación a la fecha de presentación del Sobre N° 1, en función a la accesibilidad y dimensión de los predios a subastar, u otros criterios que correspondan.**”

“7.6 Presentación de Sobre N° 1

*Para participar en la subasta pública, el interesado debe presentar un sobre cerrado, denominado Sobre N° 1, **dentro del plazo y con los requisitos establecidos en las Bases Administrativas.**”*

“7.7.4 El/La interesado/a en participar en la subasta pública tiene la opción de subsanar la información requerida dentro del plazo establecido en las Bases Administrativas. En caso de que la observación no sea subsanada en el plazo previsto, se comunica a el/la interesado/a su descalificación para participar en el procedimiento de subasta pública, lo cual es comunicado mediante oficio.”

“7.9 Acto de subasta pública presencial

7.9.1 El acto de subasta pública es dirigido por el/la Subdirector/a de la SDDI o el/la Jefe/a de la unidad de organización que haga sus veces, en presencia de Notario Público. El acto de subasta pública también cuenta con la participación de un representante del SAT o la que haga sus veces para las consultas que resulten necesarias en la evaluación de los cheques de gerencia.

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

7.9.2 **Iniciado el acto de subasta pública, el/la Subdirector/a de la SDDI o el/la Jefe/a de la unidad de organización que haga sus veces requiere a cada postor hábil que presente el sobre cerrado, denominado Sobre N° 2, conteniendo su propuesta económica y un cheque de gerencia emitido por una entidad financiera a favor de la SBN o de la entidad que ejecuta la subasta pública, equivalente al 20% del precio que propone, en calidad de garantía para participar en la subasta. Presentado el sobre en el acto, no cabe desistimiento.**

7.9.3 Constituyen supuestos de descalificación del postor los casos en que:
a) **El postor o su representante no presente la propuesta económica y/o el cheque de gerencia al momento de ser requerido conforme al numeral precedente.**
b) **El precio ofertado sea inferior al precio base establecido en la convocatoria.**
c) **La garantía no cubra el 20% del precio que propone.**
d) **Otros supuestos establecidos en las Bases Administrativas.**

7.9.4 **Si, luego de la apertura y evaluación del Sobre N° 2 no resultaren postores hábiles, se declara desierta la subasta pública del predio**

respectivo. De resultar solo un postor hábil, **permanezca o no presente durante el acto de subasta pública**, se le adjudica el predio al precio ofertado en su propuesta económica, el cual no puede ser inferior al precio base.

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

Los postores cuyas propuestas económicas no ingresaron a la puja son excluidos del procedimiento, debiéndose proceder **en el acto de subasta pública** a la devolución de sus cheques de gerencia presentados como garantía de sus propuestas económicas.

- 7.9.6** En caso exista más de un postor hábil por predio, **pero se ausenten durante el acto de subasta pública**, la buena pro se adjudica al mejor ofertante. De ser propuestas de igual valor, la buena pro se adjudica a quien presentó primero su solicitud de postor. Se considera segundo/a mejor ofertante a quien presentó la segunda mejor propuesta económica o a quien presentó en segundo lugar su solicitud de postor, según sea el caso. De existir más postores, estos quedan excluidos.

- 7.9.7** En caso exista más de un postor hábil por predio y el postor con la mejor oferta **se ausente durante el acto de subasta pública**, el/la segundo/a mejor ofertante presente en el acto de subasta pública tiene la posibilidad de mejorar dicha oferta. De existir más postores, estos quedan excluidos.

- 7.9.8** Adjudicada la buena pro, quedan retenidos los cheques de gerencia entregados como garantía del pago del precio de venta de el/la adjudicatario/a de la buena pro y de el/la segundo/a mejor ofertante. **Dichos cheques de gerencia quedan bajo custodia del SAT o de la que haga sus veces para que se proceda con las acciones correspondientes.**

- 7.9.9** Finalizado el acto de subasta pública, se levanta un acta que consigne lo acontecido en él, la cual es suscrita por el/la Subdirector/a de la SDDI o el/la Jefe/a de la unidad de organización que haga sus veces, el Notario Público y el/la adjudicatario/a de la buena pro. La indicada acta es publicada en la página web de la entidad que ejecuta la subasta pública.

- 7.9.10** **El acto de subasta pública debe ser grabado y transmitido en tiempo real en internet a través de las herramientas digitales con las que dispone la entidad que ejecuta la subasta pública.”**

Artículo 2.- Incorporar los numerales 7.10.4-A y 7.10.9-A a la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales”, aprobada por Resolución N° 121-2021/SBN, en los términos siguientes:

“7.10.4-A La presentación del Sobre N° 2 se realiza de forma física en el acto de subasta pública por parte del representante del postor.”

“7.10.9-A La SDDI o la unidad de organización que haga sus veces habilita a que los postores, que así lo estimen pertinente, puedan participar del acto de subasta pública de forma presencial, para la presentación de ofertas a viva voz en la puja. Para tales postores, se tendrá en cuenta su permanencia de forma presencial durante el acto de subasta pública, a efectos de la aplicación de lo previsto en los numerales 7.9.4, 7.9.6 y 7.9.7 de la presente Directiva. Asimismo, en caso interpongan impugnación contra el resultado de la subasta pública, se requerirá que suscriban el Acta a la que se refiere el numeral 7.17.1 de la presente Directiva.”

Artículo 3.- Derogar el numeral 7.7.1 de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales”, aprobada por Resolución N° 121-2021/SBN.

Artículo 4.- Los procedimientos de compraventa por subasta pública iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Resolución, que se encuentren en trámite, se ajustan a lo dispuesto en la presente norma, en el estado en que se encuentren, sin afectar a las etapas ya ejecutadas.

Artículo 5.- Disponer la publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial El Peruano, así como la misma y su Exposición de Motivos en la Plataforma Digital Única del Estado Peruano (www.gob.pe) y en la Sede Digital de la SBN (www.gob.pe/sbn), en la misma fecha de publicación en el Diario Oficial.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

WILDER ALEJANDRO SIFUENTES QUILCATE

Superintendente

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE SUPERINTENDENCIA QUE MODIFICA LA DIRECTIVA N° 006-2021/SBN, DENOMINADA “DISPOSICIONES PARA LA COMPRAVENTA POR SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS ESTATALES”

I. ANTECEDENTES

Mediante la Resolución N° 121-2021/SBN de fecha 14 de diciembre de 2021, se aprobó la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales”, la cual tiene como objetivo establecer disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios de dominio privado estatal, así como las atribuciones y responsabilidades de las unidades de organización de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) y de las demás entidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE).

Mediante el Memorándum N° 149-2024/SBN de fecha 13 de septiembre de 2024, el Despacho de la Superintendencia sugirió a la Dirección de Normas y Registro que se evalúe la modificación de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, a fin de optimizar el procedimiento de compraventa por subasta pública de predios estatales, en relación a la modalidad de presentación y custodia del Sobre N° 2, el cual contiene la propuesta económica del postor y un cheque de gerencia emitido por una entidad financiera a favor de la SBN o de la entidad que ejecuta la subasta pública, equivalente al 20% del precio que propone, en calidad de garantía; asimismo, se planteó que se establezca la grabación y transmisión en tiempo real en internet del acto de subasta pública, entre otros aspectos que garanticen su transparencia.

De otro lado, en la reunión sostenida con fecha 13 de septiembre de 2024, registrada mediante Reporte de Asistencia a Reuniones N° 091-2024/SBN-DNR-SDNC, entre representantes de la Alta Dirección, la Dirección de Normas y Registro (DNR), la Subdirección de Normas y Capacitación (SDNC) y la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), esta última, en su condición de unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, a cargo de los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, como es la compraventa por subasta pública, y en atención a su experiencia en la aplicación de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN en los diversos procedimientos de subasta pública ejecutados por la SBN durante los últimos años, planteó propuestas de modificación a la citada directiva, en lo que respecta a la admisión de la participación de postores de forma presencial en el acto de subasta pública ejecutado a través de medios electrónicos y sistemas de información web para aquellos postores que así lo estimen pertinente, la duración de la difusión de la subasta pública, y criterios para la evaluación de la tasación por parte de las entidades que aprueban la subasta pública.

Adicionalmente, mediante el Memorándum N° 3206-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de noviembre de 2024, reformulado mediante el Memorándum N° 3400-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de diciembre de 2024, la SDDI también planteó una propuesta de modificación a la indicada Directiva referida a la aplicación de la evaluación de potencialidad y mejor aprovechamiento (oportunidad de mercado) a los predios estatales desocupados y que carezcan de zonificación.

En este contexto, en mérito a las coordinaciones efectuadas entre la DNR y la SDNC, la primera encargó a la segunda, en atención a sus competencias establecidas en el literal a) del artículo 45 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Resolución N° 066-2022/SBN, la elaboración del proyecto de Resolución que modifique la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, con la finalidad de efectuar las modificaciones vinculadas a los aspectos referidos en los párrafos precedentes.

II. OBJETO

El proyecto de Resolución tiene como objeto modificar la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales”, aprobada por la Resolución N° 121-2021/SBN de fecha 14 de diciembre de 2021, con el propósito de:

- Actualizar la Base legal, en el extremo de consignar la vigente Resolución N° 066-2022/SBN de fecha 26 de septiembre de 2022, que aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- Establecer que la presentación del Sobre N° 2 tenga lugar en el acto de subasta pública.
- Establecer la obligación de efectuar la grabación y transmisión en tiempo real en internet del acto de subasta pública.
- Admitir la participación de postores de forma presencial en el acto de subasta pública ejecutado a través de medios electrónicos y sistemas de información web para aquellos postores que así lo estimen pertinente.
- Ampliar la duración de la difusión de la subasta pública.
- Establecer criterios para la evaluación de la tasación por parte de las entidades que aprueban la subasta pública.
- Establecer que la aplicación de la evaluación de potencialidad y mejor aprovechamiento (oportunidad de mercado) se circunscriba a los predios estatales desocupados y que carezcan de zonificación.

III. FINALIDAD

El proyecto de Resolución tiene como finalidad optimizar el procedimiento de compraventa por subasta pública de predios estatales, coadyuvando a la tramitación de este procedimiento con un mayor grado de eficacia, eficiencia y transparencia.

IV. MARCO JURÍDICO

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 5 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en adelante “TUO de la Ley N° 29151”, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, se crea el SNBE como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los predios estatales en sus niveles de gobierno nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la SBN como ente rector.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el literal e) del artículo 7 del TUO de la Ley N° 29151, constituye una garantía del SNBE la venta por subasta pública de los predios de dominio privado estatal y, de manera excepcional, en forma directa. Por su parte, en mérito a lo previsto en el literal f) del mismo artículo, también constituye una garantía del SNBE la transparencia en los procedimientos de adquisición, administración y disposición de los predios estatales, los cuales se encuentran sujetos a la facultad de fiscalización ciudadana.

En relación al procedimiento de compraventa por subasta pública de predios estatales, este ha sido regulado por el artículo 218 y siguientes del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, en adelante “Reglamento de la Ley N° 29151”, y por la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales”, aprobada por la Resolución N° 121-2021/SBN de fecha 14 de diciembre de 2021.

En este contexto, la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN consigna en el numeral 3.3 de su *Base Legal* al ya derogado Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, siendo que el actual y vigente lo conforma el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Resolución N° 066-2022/SBN de fecha 26 de septiembre de 2022.

En relación a la presentación del Sobre N° 2, el cual contiene la propuesta económica del postor y un cheque de gerencia emitido por una entidad financiera a favor de la SBN o de la entidad que ejecuta la subasta pública, equivalente al 20% del precio que propone, en calidad de garantía, el numeral 7.6 de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN establece que la presentación de dicho sobre se realiza de manera conjunta con la presentación del Sobre N° 1, el cual contiene los requisitos establecidos en las Bases Administrativas, como la identificación del postor. En ese sentido, ambos sobres deben ser presentados a la entidad que ejecuta la subasta pública de forma anterior al acto de subasta pública, según el cronograma aprobado por las Bases Administrativas, tal y como fluye de la secuencia de las etapas de la ejecución de la subasta pública contemplada en el numeral 7.1 de la indicada Directiva. Debe precisarse que, conforme a lo establecido en el numeral 7.7.1 del mismo cuerpo normativo, el Sobre N° 2 permanece cerrado y es derivado por la SDDI o la que haga sus veces al Sistema Administrativo de Tesorería o la que haga sus veces para su custodia hasta el acto de subasta pública.

De otro lado, en lo que respecta al registro y difusión del acto de subasta pública, la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN no contempla la grabación ni la transmisión en tiempo real en internet del acto de subasta pública.

Por su parte, la regulación de la ejecución del acto de subasta pública a través de medios electrónicos y sistemas de información web, contenida en el numeral 7.10 de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, no contempla la posibilidad de admitir la participación de postores de forma presencial en el acto de subasta pública para aquellos postores que así lo estimen pertinente.

En lo que respecta a la duración de la difusión de la subasta pública, el numeral 7.4.3 de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN establece que la convocatoria debe efectuarse, como mínimo, con veinte (20) días de anticipación a la fecha del acto de subasta pública.

A su vez, en lo que respecta a la evaluación que realizan las entidades que aprueban la subasta pública a la tasación elaborada de forma externa, la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN no contempla criterios para la indicada evaluación.

Finalmente, en materia del análisis que se realiza a efectos de identificar predios aptos para su venta por subasta pública, el numeral 6.2 de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN prescribe

una evaluación de potencialidad y mejor aprovechamiento (oportunidad de mercado) sin hacer ninguna excepción por tipo o condición del predio estatal.

V. CONTENIDO DEL PROYECTO NORMATIVO

El proyecto normativo contempla las siguientes modificaciones:

- Modificación del numeral 3.3 de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, a efectos de consignar al vigente Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Resolución N° 066-2022/SBN de fecha 26 de septiembre de 2022.
- Modificación del numeral 6.2 y de los literales k) y l) del numeral 6.6 de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, a efectos de establecer que la aplicación de la evaluación de potencialidad y mejor aprovechamiento (oportunidad de mercado) se circunscriba a los predios estatales desocupados y que carezcan de zonificación.
- Modificación del numeral 6.5.4 de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, a efectos de establecer criterios para la evaluación de la tasación por parte de las entidades que aprueban la subasta pública.
- Modificación de los numerales 7.1, 7.6, 7.7.4, 7.9, incorporación del numeral 7.10.4-A y derogación del numeral 7.7.1 de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, a efectos de establecer que la presentación del Sobre N° 2 tenga lugar en el acto de subasta pública y establecer la obligación de efectuar la grabación y transmisión en tiempo real en internet del acto de subasta pública.
- Modificación del numeral 7.4.3 de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, a efectos de ampliar la duración de la difusión de la subasta pública.
- Incorporación del numeral 7.10.9-A a la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, a efectos de admitir la participación de postores de forma presencial en el acto de subasta pública ejecutado a través de medios electrónicos y sistemas de información web para aquellos postores que así lo estimen pertinente.

VI. HABILITACIONES EN CUYO EJERCICIO SE DICTA EL PROYECTO NORMATIVO

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 5 del TUO de la Ley N° 29151, el SNBE es el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los predios estatales en sus niveles de gobierno nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la SBN como ente rector.

Por su parte, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 del TUO de la Ley N° 29151, la SBN es el ente rector responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia.

Asimismo, según lo establecido en el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14 del TUO de la Ley N° 29151 y el inciso 2 del numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 29151, es función y atribución exclusiva de la SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, expedir directivas y otras disposiciones normativas en materia de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de predios estatales, siendo de cumplimiento obligatorio por parte de las entidades y personas naturales o jurídicas que ejerzan algún derecho sobre predios estatales.

A su vez, en mérito a lo previsto en los literales h) e i) del artículo 9 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Resolución N° 066-2022/SBN de fecha 26 de septiembre de 2022, son funciones del Despacho de la Superintendencia aprobar las directivas y demás disposiciones normativas de su competencia, que regulen el adecuado funcionamiento del SNBE, así como emitir resoluciones en materias de su competencia, de lo cual se deduce su atribución para modificar tales directivas.

VII. JUSTIFICACIÓN: FUNDAMENTO TÉCNICO

Problemas públicos identificados

En relación a la ejecución del procedimiento de compraventa por subasta pública de predios estatales durante la vigencia de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, se advierten los siguientes problemas públicos:

- La presentación del Sobre N° 2 de manera conjunta con la presentación del Sobre N° 1, y su custodia por la entidad que ejecuta la subasta pública hasta la fecha del acto de subasta pública, representan un riesgo de integridad.
- El acceso a la transmisión en tiempo real al acto de subasta pública a través de internet, por quienes tienen interés, se encuentra supeditado a un previo registro, lo cual impide un acceso a dicho acto de forma totalmente libre e incondicionada.
- No se viene admitiendo la participación de postores de forma presencial en el acto de subasta pública ejecutado a través de medios electrónicos y sistemas de información web para aquellos postores que así lo requieran por no tener facilidades de acceso a una óptima conexión de internet o no contar con equipos informáticos adecuados.
- El actual plazo mínimo de 20 días que debe haber entre la convocatoria y el acto de subasta pública no resulta suficiente.
- Las entidades que aprueban la subasta pública no cuentan con criterios preestablecidos y obligatorios que brinden predictibilidad para la evaluación de la tasación elaborada de forma externa.
- La exigencia de realizar la evaluación de potencialidad y mejor aprovechamiento (oportunidad de mercado) a los predios estatales ocupados y/o con zonificación, para su venta por subasta pública, resulta innecesaria pues se trata de predios estatales cuya potencialidad ya se encuentra determinada por el uso que se les viene dando y/o los usos permitidos por la zonificación asignada.

Estado actual de la situación fáctica

En relación al aspecto vinculado a la **presentación del Sobre N° 2 de manera conjunta con la presentación del Sobre N° 1, y su custodia por la entidad que ejecuta la subasta pública hasta la fecha del acto de subasta pública**, es de señalar que dicho mecanismo ha sido identificado como un riesgo en el marco del “*Plan de Acción Anual – Sección Medidas de Control para mitigar o prevenir riesgos que afectan la Integridad pública de la SBN, año 2024*”, tal y como se evidencia con el Memorándum N° 176-2024/SBN del 23 de octubre de 2024.

Por su parte, mediante el Memorándum N° 2654-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre de 2024, la SDDI, en relación a los procedimientos de compraventa por subasta pública de predios estatales ejecutados por la SBN en el **periodo comprendido desde el 01 de enero de 2021 a la fecha**, informa los aspectos que se indican a continuación.

En relación al tema **grabación y transmisión en tiempo real en internet del acto de subasta pública**, la SDDI indica que en todas las subastas públicas ejecutadas en el periodo bajo examen el área de Comunicaciones ha grabado el acto de subasta pública, y custodia dichas grabaciones. Asimismo, precisa que los actos de subasta pública han sido transmitidos en tiempo real, habiendo tenido acceso a dicha transmisión únicamente al segmento de personas que se registraron previamente en el Módulo de subasta pública en ejecución como “observadores” y “postores”; para tal efecto, se habilitó dicho Módulo al público en general desde la Convocatoria de la subasta pública a través del Portal Web de la SBN.

En relación al tema **participación de postores en el acto de subasta pública ejecutado a través de medios electrónicos y sistemas de información web**, la SDDI indica que, en el periodo bajo examen, se han ejecutado once procedimientos de subasta pública, de los cuales siete se han ejecutado en la modalidad virtual (*desde la I subasta del 2021 hasta la I Subasta del 2023*), y cuatro en la modalidad mixta, es decir, con participación de postores de manera presencial y con participación de observadores de manera virtual a través de videoconferencia previo registro en el Módulo de Subasta.

Asimismo, la SDDI precisa que en los actos de subasta pública ejecutados *a través de medios electrónicos y sistemas de información web*, modalidad regulada en el numeral 7.10 de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, se han presentado incidencias referidas a la baja calidad de internet del postor, ocasionando demora en la llegada de la propuesta económica en el módulo de subasta (plataforma tecnológica), afectando la fluidez de la puja y generando el riesgo de que se cuestione quién presentó la última propuesta al término del tiempo previsto para la puja. En otros casos, se ha verificado la dificultad del postor para ingresar al Módulo de subasta a efectos de participar en el acto público, por no contar con equipos informáticos adecuados.

En relación al tema **duración de la difusión de la subasta pública**, la SDDI informa sobre la duración de la difusión en cada uno de los procedimientos de subasta ejecutados en el periodo bajo examen, mediante el siguiente cuadro:

N°	SUBASTA	FECHA CONVOCATORIA	APERTURA DE SOBRE	DÍAS HÁBILES HASTA PRESENTACIÓN DE SOBRES	ACTO PÚBLICO		DÍAS HÁBILES HASTA ACTO PÚBLICO
<u>1</u>	I - 2021	12.02.2021	11.03.2021	16	07.04.2021	08.04.2021	35
<u>2</u>	II - 2021	11.06.2021	30.06.2021	15	22.07.2021	23.07.2021	30
<u>3</u>	III - 2021	01.10.2021	19.10.2021	14	11.11.2021		30
<u>4</u>	I - 2022	03.03.2022	24.03.2022	10	08.04.2022		20
<u>5</u>	II - 2022	19.05.2022	01.06.2022	10	16.06.2022		22
<u>6</u>	III - 2022	06.10.2022	28.10.2022	9	16.11.2022		22
<u>7</u>	I - 2023	20.12.2022	24.01.2023	12	9.02.2023		35
<u>8</u>	II - 2023	20.03.2023	18.04.2023	11	5.05.2023		24
<u>9</u>	III - 2023	31.07.2023	24.08.2023	15	15.09.2023		30
<u>10</u>	I - 2024	29.12.2023	24.01.2024	14	13.02.2024		28
<u>11</u>	II - 2024	15.07.2024	16.08.2024	14	06.09.2024		29

Asimismo, la SDDI indica lo siguiente:

La difusión de la subasta pública es efectiva desde la publicación de la convocatoria pública hasta la presentación de los sobres 1 y 2, que según las últimas 10 subastas públicas se encuentra en el rango de 9 a 16 días hábiles,

tiempo que resulta insuficiente considerando que los medios utilizados para la difusión son limitados por temas presupuestales (*una publicación en el diario El Peruano*), con el agravante en algunos casos, de la demora en la notificación de las invitaciones (oficios) a posibles interesados por no contar con el servicio de Courier, reduciendo la posibilidad de llegar de modo oportuno a los segmentos de personas o empresas que pudieran estar interesados en la adquisición de predios del Estado por su potencial.

En relación al tema ***criterios para la evaluación de la tasación por parte de las entidades***, la SDDI indica que la evaluación que realiza el profesional (arquitecto o ingeniero) respecto a los procedimientos de tasación y estudio de mercado encargados a entes externos en los procedimientos de disposición a título oneroso de predios estatales, se encuentra dirigida a la revisión de los siguientes aspectos:

Del procedimiento

- ¿El procedimiento aplicado corresponde a la naturaleza del predio objeto de tasación?
- ¿El procedimiento utilizado está comprendido en el Reglamento Nacional de Tasaciones vigente?

Del estudio de Mercado

- ¿Las muestras recogidas en el estudio de mercado cumplen con las características acorde al procedimiento utilizado?
- ¿El número de muestras cumple con el mínimo establecido? ¿están vigentes? ¿a qué distancia del predio objeto de tasación se ubican?
- ¿Son muestras de oferta o de venta?
- ¿Son muestras únicamente de terreno o terreno con fábrica? De ser el caso, ¿se ha descontado la fábrica para establecer el Valor del m² de la muestra, si la tasación es únicamente del terreno?
- Según metodología de homologación, ¿los factores de homologación corresponden? ¿Se ha aplicado correctamente los factores de homologación?
- Según tabla de valores por factor desarrollado por el perito en base a su experiencia, ¿se ha descartado errores materiales en el cálculo del Valor Unitario (VU) del Estudio de Mercado?
- ¿El perito ha sustentado la metodología de homologación aplicada?, asimismo ¿la necesidad de aplicar factores de corrección desarrollados por el perito?, ¿estos han sido aplicados correctamente?

Del valor comercial del predio

- ¿Se ha descartado que en el cálculo del valor realizado para establecer el valor comercial existen errores materiales?

Teniendo en cuenta lo anterior, la SDDI concluye que la revisión que realiza a efectos de dar conformidad al informe de tasación, se circunscribe a aspectos de forma de la peritación, en tanto que los aspectos sustantivos (fondo) son de responsabilidad del ente especializado en la materia.

En relación al tema ***aplicación de la evaluación de potencialidad y mejor aprovechamiento (oportunidad de mercado)***, mediante el Memorándum N° 3400-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2024, la SDDI indica lo siguiente:

4. Acerca de la Zonificación y ocupación de predios subastados en el periodo 2023 – 2024.

Del análisis de la data estadística se tiene que en el periodo indicado se han ejecutado cinco (5) procesos de venta por subasta pública, y adjudicados veintisiete (27) predios estatales, de los cuales once (11) se encuentran dentro del ámbito de aplicación de un Plan de Desarrollo Urbano (PDU), con zonificación o con clasificación de uso asignado, encontrándose parcial o totalmente ocupados, según el cuadro siguiente:

SUBASTA	N° PREDIOS SUBASTADOS	EN AMBITO DE APLICACION PDU		OCUPADOS
		CANTIDAD	ZONIFICACION O USO	
I-2023	8	---	---	SI (parcialmente ocupado)
II-2023	9	9	Zona de Reglamentación Especial 2 (ZRE-2) y Zona de Usos Especiales (OU)	SI (Vivienda Huerto en proceso de consolidación)
III-2023	1	---	---	SI (parcialmente ocupado)
I-2024	7	1	Reserva Urbana (RU)	SI (Vivienda Huerto en proceso de consolidación)
II-2024	2	1	Zona de Recreación Pública (23.56%) y Zona de Reglamentación Especial (77.44 %)	SI (Parcialmente ocupado - Planta de procesamiento actividad minera no operativo)
TOTAL	27	11		

En ese sentido, las situaciones fácticas descritas evidencian los problemas públicos identificados.

Necesidad, viabilidad y oportunidad del proyecto normativo

Los problemas públicos identificados en la ejecución del procedimiento de compraventa por subasta pública de predios estatales, acreditados con la situación fáctica descrita en el acápite precedente, sustentan la necesidad de modificar la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, a fin de otorgar un mayor grado de eficacia, eficiencia y transparencia a dicho procedimiento.

De esta forma, las modificaciones propuestas están orientadas a: a) actualizar la Base legal, b) Establecer que la presentación del Sobre N° 2 tenga lugar en el acto de subasta pública, c) Establecer la obligación de efectuar la grabación y transmisión en tiempo real en internet del acto de subasta pública, d) Admitir la participación de postores de forma presencial en el acto de subasta pública ejecutado a través de medios electrónicos y sistemas de información web para aquellos postores que así lo estimen pertinente, e) Ampliar la duración de la difusión de la subasta pública, f) Establecer criterios para la evaluación de la tasación por parte de las entidades que aprueban la subasta pública, y g) establecer que la aplicación de la evaluación de potencialidad y mejor aprovechamiento (oportunidad de mercado) se circunscriba a los predios estatales desocupados y que carezcan de zonificación.

De otro lado, respecto a la viabilidad del proyecto normativo, es de señalar lo siguiente:

- Es **viable técnicamente**, toda vez que, en las reuniones de coordinación con la SDDI, unidad orgánica a cargo de los procesos operativos relacionados con los actos de

disposición de los predios estatales bajo competencia de la SBN, registradas en los Reportes de Asistencia a Reuniones N°s 091-2024/SBN-DNR-SDNC, 108-2024/SBN-DNR-SDNC, 109-2024/SBN-DNR-SDNC y 110-2024/SBN-DNR-SDNC, la indicada Subdirección no identificó ningún impedimento operativo para la implementación de las nuevas reglas que se proponen.

Asimismo, cabe precisar que mediante el Memorándum N° 933-2024/SBN-OTI de fecha 28 de noviembre de 2024, y el Memorándum N° 810-2024/SBN-GG de fecha 04 de diciembre de 2024, la Oficina de Tecnología de la Información y la Gerencia General de la SBN, respectivamente, manifiestan su conformidad a la viabilidad técnica de la propuesta referida a la transmisión en tiempo real en internet del acto de subasta pública.

- Es **viable financieramente**, toda vez que no irrogará ningún gasto adicional a la SBN ni a las entidades del SNBE.
- Es **viable legalmente**, ya que en el ordenamiento jurídico vigente no existe ninguna norma legal que se oponga a las modificaciones que contempla el proyecto normativo.

Asimismo, el proyecto normativo resulta oportuno, ya que incide de forma directa en cada uno de los problemas públicos identificados, contemplando medidas idóneas y pertinentes para su solución.

Nuevo estado que genera el proyecto y objetivos relacionados con los problemas públicos identificados

Con la aprobación del presente proyecto normativo, se logrará un nuevo estado en el que: a) se contará con una Base legal de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN debidamente actualizada, b) la presentación del Sobre N° 2 tendrá lugar en el acto de subasta pública, c) las entidades que ejecutan la subasta pública se encontrarán obligadas a efectuar la grabación y transmisión en tiempo real en internet del acto de subasta pública, d) se admitirá la participación de postores de forma presencial en el acto de subasta pública ejecutado a través de medios electrónicos y sistemas de información web para aquellos postores que así lo estimen pertinente, e) la duración de la difusión de la subasta pública se verá ampliada, en la medida que la convocatoria deberá efectuarse con un mínimo de veinte (20) y un máximo de treinta (30) días hábiles, de anticipación a la fecha de presentación del Sobre N° 1, de esta forma, la fecha de corte se encontrará en función **a la fecha de presentación del Sobre N° 1** en lugar de la fecha del acto de subasta pública, lo que implica de por sí un aumento del periodo de difusión de la subasta pública, f) se contará con criterios para la evaluación de la tasación elaborada de forma externa, por parte de las entidades que aprueban la subasta pública, y g) la aplicación de la evaluación de potencialidad y mejor aprovechamiento (oportunidad de mercado) se circunscribirá a los predios estatales desocupados y que carezcan de zonificación.

VIII. ANÁLISIS DE IMPACTOS CUALITATIVOS DE LA NORMA

El presente proyecto normativo genera los siguientes impactos cualitativos positivos:

- ✓ La postergación de la presentación del Sobre N° 2 hasta el acto de subasta pública generará el ahorro de costos y trámites en su custodia para la entidad que ejecuta la subasta pública y permite evitar un riesgo de integridad en su manipulación.

- ✓ El establecimiento de la obligación de efectuar la grabación y transmisión en tiempo real en internet del acto de subasta pública permitirá alcanzar un acceso a dicho acto de forma libre e incondicionada para cualquier ciudadano.
- ✓ La admisión de la participación de postores de forma presencial en el acto de subasta pública ejecutado a través de medios electrónicos y sistemas de información web para aquellos postores que así lo estimen pertinente, permitirá superar las dificultades e inconvenientes en la participación de aquellos postores que no tengan las facilidades de acceso a una óptima conexión de internet o no cuenten con equipos informáticos adecuados.
- ✓ La ampliación de la duración de la difusión de la subasta pública permitirá que dicha difusión obtenga un mayor alcance, y con ello, lograr un incremento del número de postores.
- ✓ El establecimiento de criterios para la evaluación de la tasación elaborada de forma externa, por parte de las entidades que aprueban la subasta pública, permitirá lograr predictibilidad y uniformización en la indicada evaluación.
- ✓ La aplicación de la evaluación de potencialidad y mejor aprovechamiento (oportunidad de mercado) a los predios estatales desocupados y que carezcan de zonificación, permitirá optimizar y agilizar el proceso de evaluación de predios aptos para su venta por subasta pública.

Los impactos cualitativos positivos del presente proyecto normativo permitirán optimizar el procedimiento de compraventa por subasta pública de predios estatales, coadyuvando a la tramitación de este procedimiento con un mayor grado de eficacia, eficiencia y transparencia.

IX. ANÁLISIS DE IMPACTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

El proyecto normativo tiene como objeto la modificación de los numerales 3.3, 6.2, 6.5.4, los literales k) y l) del numeral 6.6, y los numerales 7.1, 7.4.3, 7.6, 7.7.4 y 7.9, la incorporación de los numerales 7.10.4-A y 7.10.9-A, así como la derogación del numeral 7.7.1 de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales”, aprobada por la Resolución N° 121-2021/SBN de fecha 14 de diciembre de 2021, conforme al cuadro comparativo adjunto a la presente Exposición de Motivos.

Es necesario destacar que el presente proyecto normativo cumple con el parámetro de constitucionalidad en la medida de que no contraviene ninguna regla, principio ni valor jurídico previsto en la Constitución Política del Perú de 1993. Asimismo, la presente propuesta normativa cumple con el parámetro de legalidad en la medida de que no contraviene ninguna regla, principio ni valor jurídico previsto en las normas de rango legal del ordenamiento jurídico nacional.

Más bien, el presente proyecto normativo permite dar un mejor y más eficiente cumplimiento a la promoción de la subasta pública como mecanismo general de compraventa de predios estatales de dominio privado, regla que, teniendo como fundamento el artículo 76 de la Constitución Política del Perú, se encuentra regulada como una garantía del SNBE en el literal e) del artículo 7 del TUO de la Ley N° 29151. Asimismo, el presente proyecto normativo también contribuye a lograr una mayor transparencia en la ejecución del procedimiento de

compraventa por subasta pública de predios estatales, lo cual se enmarca en la garantía del SNBE referida a la transparencia en los procedimientos de adquisición, administración y disposición de los predios estatales, prevista en el literal f) del artículo antes indicado.

Finalmente, mediante el rubro *VII. JUSTIFICACIÓN: FUNDAMENTO TÉCNICO* y el rubro *VIII. ANÁLISIS DE IMPACTOS CUALITATIVOS DE LA NORMA* de la presente Exposición de Motivos, se ha demostrado que el proyecto normativo que se propone cumple con su objetivo (finalidad), referido a optimizar el procedimiento de compraventa por subasta pública de predios estatales, coadyuvando a la tramitación de este procedimiento con un mayor grado de eficacia, eficiencia y transparencia.

NOTA FINAL:

La presente Exposición de Motivos ha sido elaborada en estricta observancia de la metodología establecida por el Reglamento de la Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2022-JUS.

San Isidro, diciembre de 2024.

Anexo de la Exposición de Motivos

CUADRO COMPARATIVO (POR TEMAS)

MODIFICACIÓN DE LA DIRECTIVA N° 006-2021/SBN, DENOMINADA “DISPOSICIONES PARA LA COMPRAVENTA POR SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS ESTATALES”

TEMA: ACTUALIZACIÓN DE LA BASE LEGAL EN EL EXTREMO REFERIDO AL REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA	NOTAS
<p>3. BASE LEGAL</p> <p>(...)</p> <p>3.3 Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN.</p>	<p>3. BASE LEGAL</p> <p>(...)</p> <p>3.3 Resolución N° 0066-2022/SBN, que aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.</p>	

TEMA: CRITERIOS PARA LA EVALUACIÓN DE LA TASACIÓN POR PARTE DE LAS ENTIDADES QUE APRUEBAN LA SUBASTA PÚBLICA

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA	NOTAS
<p>6.5.4 Trámite del servicio de tasación</p> <p>El organismo especializado o perito presenta a la entidad un informe de tasación comercial y el estudio de mercado con la debida fundamentación de su utilización en la tasación efectuada.</p> <p>La SDDI o la que haga sus veces efectúa la respectiva evaluación, y de ser el caso, otorga conformidad al procedimiento y al estudio de mercado. De ser necesario, en caso identifique la existencia de algún error material, ambigüedad o falta de claridad, la SDDI o la que haga sus veces requiere la aclaración y/o rectificación al organismo o perito que efectuó la tasación, requerimiento que debe ser atendido en el plazo máximo de siete (7) días de recibido.</p> <p>Si el tasador mantiene su criterio y no logra subsanar las observaciones efectuadas por el profesional de la entidad, la SDDI o la que haga sus veces requiere la contratación de otro organismo especializado o perito tasador para que realice una nueva tasación.</p> <p>La conformidad a la tasación es otorgada mediante un Informe firmado por el/la profesional (ingeniero/a o arquitecto/a) que interviene en el procedimiento y visado por el/la Subdirector/a de la SDDI o el/la jefe/a de la que haga sus veces. El indicado Informe es acompañado por los Formatos de Resumen de Tasación que se aprueban como Anexos N° 2, 3 y 4 de la presente Directiva, según corresponda a la naturaleza del predio.</p>	<p>6.5.4 Trámite del servicio de tasación</p> <p>El organismo especializado o perito presenta a la entidad un informe de tasación comercial y el estudio de mercado con la debida fundamentación de su utilización en la tasación efectuada.</p> <p>La SDDI o la que haga sus veces efectúa la respectiva evaluación, y de ser el caso, otorga conformidad al procedimiento y al estudio de mercado. De ser necesario, la SDDI o la que haga sus veces requiere la aclaración y/o rectificación al organismo o perito que efectuó la tasación, requerimiento que debe ser atendido en el plazo máximo de siete (7) días de recibido.</p> <p>Para evaluar el otorgamiento de la conformidad al procedimiento de tasación y al estudio de mercado, la SDDI o la unidad de organización que haga sus veces efectúa un análisis de aspectos de forma, tales como la aplicación del procedimiento de tasación pertinente en función a la naturaleza del predio estatal, el cumplimiento del número mínimo y características de las muestras recogidas en el estudio de mercado en función al procedimiento utilizado, entre otros, así como la eventual existencia de errores materiales, ambigüedad o falta de claridad.</p> <p>Si el tasador mantiene su criterio y no logra subsanar las observaciones efectuadas por el profesional de la entidad, la SDDI o la que haga sus veces requiere la contratación de otro organismo especializado o perito tasador para que realice una nueva tasación.</p> <p>La conformidad a la tasación es otorgada mediante un Informe firmado por el/la profesional (ingeniero/a o arquitecto/a) que interviene en el procedimiento y visado por el/la Subdirector/a de la SDDI o el/la jefe/a de la que haga sus veces. El indicado Informe es acompañado por los Formatos de Resumen de Tasación que se aprueban como Anexos N° 2, 3 y 4 de la presente Directiva, según corresponda a la naturaleza del predio.</p>	

TEMAS: PRESENTACIÓN DEL SOBRE N° 2 EN EL ACTO DE SUBASTA PÚBLICA Y GRABACIÓN Y TRANSMISIÓN EN TIEMPO REAL EN INTERNET DEL ACTO DE SUBASTA PÚBLICA

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA	NOTAS
<p>7.1 Etapas del procedimiento de ejecución de la subasta pública El procedimiento de ejecución de la subasta pública tiene las etapas siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Organización del expediente administrativo de ejecución de la subasta pública 2. Aprobación de las Bases Administrativas 3. Publicación de la convocatoria 4. Presentación de sobres 5. Calificación de postor hábil 6. Acto de subasta pública 7. Aumento de la garantía 8. Pago del precio 9. Firma del contrato 10. Entrega del predio 11. Baja del predio ante la municipalidad 12. Liquidación y distribución de ingresos 13. Actualización del SINABIP 14. Informe Final y archivo del expediente 	<p>7.1 Etapas del procedimiento de ejecución de la subasta pública El procedimiento de ejecución de la subasta pública tiene las etapas siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Organización del expediente administrativo de ejecución de la subasta pública 2. Aprobación de las Bases Administrativas 3. Publicación de la convocatoria 4. Presentación de Sobre N° 1 5. Calificación de postor hábil 6. Acto de subasta pública 7. Aumento de la garantía 8. Pago del precio 9. Firma del contrato 10. Entrega del predio 11. Baja del predio ante la municipalidad 12. Liquidación y distribución de ingresos 13. Actualización del SINABIP 14. Informe Final y archivo del expediente 	
<p>7.6 Presentación de sobres</p> <p>Para participar en la subasta pública, el interesado debe presentar un sobre cerrado, denominado Sobre N° 1, conteniendo los requisitos establecidos en las Bases Administrativas. Además, debe presentar un segundo sobre cerrado, denominado Sobre N° 2, conteniendo su propuesta económica y un cheque de gerencia emitido por una entidad financiera a favor de la SBN o de la entidad que ejecuta la subasta pública, equivalente al 20% del precio que propone, en calidad de garantía para participar en la subasta. La presentación del Sobre N° 1 y el Sobre N° 2 se realiza de manera conjunta.</p> <p>El postor puede desistirse de participar en el procedimiento de subasta pública mediante solicitud, hasta un (1) día anterior a la realización del</p>	<p>7.6 Presentación de Sobre N° 1</p> <p>Para participar en la subasta pública, el interesado debe presentar un sobre cerrado, denominado Sobre N° 1, dentro del plazo y con los requisitos establecidos en las Bases Administrativas.</p>	<p>Se reubica y reformula la sección del primer párrafo relativa a la presentación del Sobre N° 2.</p> <p>Se suprime el segundo párrafo.</p>

<p>acto de subasta pública. Sin embargo, queda como indemnización a favor de la entidad que ejecuta la subasta pública, el 5% del precio base del predio por el cual participaba, monto que se hará efectivo del cheque de gerencia entregado en garantía.</p>		
<p>7.7 Calificación de postor hábil</p> <p>7.7.1 El Sobre N° 2 permanece cerrado y es derivado por la SDDI o la que haga sus veces al SAT o la que haga sus veces para su custodia hasta el acto de subasta pública.</p>	<p>DEROGAR EL NUMERAL 7.7.1</p>	
<p>7.7.4 El/La interesado/a en participar en la subasta pública tiene la opción de subsanar la información requerida dentro del plazo establecido en las Bases Administrativas. En caso de que la observación no sea subsanada en el plazo previsto, se comunica a el/la interesado/a su descalificación para participar en el procedimiento de subasta pública, lo cual es comunicado mediante oficio, procediéndose a la devolución del Sobre N° 2.</p>	<p>7.7.4 El/La interesado/a en participar en la subasta pública tiene la opción de subsanar la información requerida dentro del plazo establecido en las Bases Administrativas. En caso de que la observación no sea subsanada en el plazo previsto, se comunica a el/la interesado/a su descalificación para participar en el procedimiento de subasta pública, lo cual es comunicado mediante oficio.</p>	<p>La propuesta normativa tiene como objeto suprimir la última parte: <i>“procediéndose a la devolución del Sobre N° 2.”</i></p>
<p>7.9 Acto de subasta pública</p> <p>7.9.1 El acto de subasta pública es dirigido por el/la Subdirector/a de la SDDI o el/la Jefe/a de la unidad de organización que haga sus veces, en presencia de Notario Público. La modalidad de la subasta es “a sobre cerrado con posibilidad de mejora de oferta a viva voz, con puja abierta a tiempo fijo”. La apertura del Sobre N° 2 se efectúa en el acto de subasta pública.</p> <p>7.9.2 El acto de subasta pública también cuenta con la participación de un representante del SAT o la que haga sus veces para las consultas que resulten necesarias en la evaluación de los cheques de gerencia.</p> <p>7.9.3 Constituyen supuestos de descalificación del postor los casos en que:</p> <ol style="list-style-type: none"> No presente la propuesta económica y/o el cheque de gerencia. El precio ofertado sea inferior al precio base establecido en la convocatoria. La garantía no cubra el 20% del precio que propone. Otros supuestos establecidos en las Bases Administrativas. <p>7.9.4 Si, luego de la apertura y evaluación del Sobre N° 2 no resultaren</p>	<p>7.9 Acto de subasta pública presencial</p> <p>7.9.1 El acto de subasta pública es dirigido por el/la Subdirector/a de la SDDI o el/la Jefe/a de la unidad de organización que haga sus veces, en presencia de Notario Público. El acto de subasta pública también cuenta con la participación de un representante del SAT o la que haga sus veces para las consultas que resulten necesarias en la evaluación de los cheques de gerencia.</p> <p>La modalidad de la subasta es “a sobre cerrado con posibilidad de mejora de oferta a viva voz, con puja abierta a tiempo fijo”.</p> <p>7.9.2 Iniciado el acto de subasta pública, el/la Subdirector/a de la SDDI o el/la Jefe/a de la unidad de organización que haga sus veces requiere a cada postor hábil que presente el sobre cerrado, denominado Sobre N° 2, conteniendo su propuesta económica y un cheque de gerencia emitido por una entidad financiera a favor de la SBN o de la entidad que ejecuta la subasta pública, equivalente al 20% del precio que propone, en calidad de garantía para participar en la subasta. Presentado el sobre en el acto, no cabe desistimiento.</p>	<p>El nuevo numeral 7.9.1 solamente reordena el contenido de los vigentes numerales 7.9.1 y 7.9.2, y se suprime: <i>“La apertura del Sobre N° 2 se efectúa en el acto de subasta pública.”</i></p> <p>En el numeral 7.9.5, se suprime: <i>“conforme al procedimiento que establezcan las Bases Administrativas.”</i></p>

postores hábiles, se declara desierta la subasta pública del predio respectivo. De resultar solo un postor hábil, se encuentre o no presente en el acto de subasta pública, se le adjudica el predio al precio ofertado en su propuesta económica, el cual no puede ser inferior al precio base.

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

Los postores cuyas propuestas económicas no ingresaron a la puja son excluidos del procedimiento, debiéndose proceder a la devolución de sus cheques de gerencia presentados como garantía de sus propuestas económicas conforme al procedimiento que establezcan las Bases Administrativas.

7.9.6 En caso exista más de un postor hábil por predio, pero ninguno se presente al acto de subasta pública o se ausenten de este, la buena pro se adjudica al mejor ofertante. De ser propuestas de igual valor, la buena pro se adjudica a quien presentó primero su solicitud de postor. Se considera segundo/a mejor ofertante a quien presentó la segunda mejor propuesta económica o a quien presentó en segundo lugar su solicitud de postor, según sea el caso. De existir más postores, estos quedan excluidos.

7.9.7 En caso exista más de un postor hábil por predio y el postor con la mejor oferta no se presenta al acto de subasta pública o se ausente de este, el/la segundo/a mejor ofertante presente en el acto de subasta pública tiene la posibilidad de mejorar dicha oferta. De existir más postores, estos quedan excluidos.

7.9.8 Adjudicada la buena pro, quedan retenidos los cheques de gerencia entregados como garantía del pago del precio de venta de el/la adjudicatario/a de la buena pro y de el/la segundo/a mejor ofertante. Quedan bajo custodia del SAT o de la que haga sus veces los cheques de gerencia entregados como garantía del pago del precio de venta de el/la adjudicatario/a de la buena pro, segundo/a mejor ofertante y demás postores excluidos, de ser el caso, para que se proceda con las acciones correspondientes.

7.9.9 Finalizado el acto de subasta pública, se levanta un acta que consigne lo acontecido en él, la cual es suscrita por el/la Subdirector/a de la SDDI o el/la Jefe/a de la unidad de organización que haga sus

7.9.3 Constituyen supuestos de descalificación del postor los casos en que:

- a) **El postor o su representante** no presente la propuesta económica y/o el cheque de gerencia **al momento de ser requerido conforme al numeral precedente.**
- b) El precio ofertado sea inferior al precio base establecido en la convocatoria.
- c) La garantía no cubra el 20% del precio que propone.
- d) Otros supuestos establecidos en las Bases Administrativas.

7.9.4 Si, luego de la apertura y evaluación del Sobre N° 2 no resultaren postores hábiles, se declara desierta la subasta pública del predio respectivo. De resultar solo un postor hábil, **permanezca o no presente durante el acto de subasta pública**, se le adjudica el predio al precio ofertado en su propuesta económica, el cual no puede ser inferior al precio base.

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

Los postores cuyas propuestas económicas no ingresaron a la puja son excluidos del procedimiento, debiéndose proceder **en el acto de subasta pública** a la devolución de sus cheques de gerencia presentados como garantía de sus propuestas económicas.

7.9.6 En caso exista más de un postor hábil por predio, **pero se ausenten durante el acto de subasta pública**, la buena pro se adjudica al mejor ofertante. De ser propuestas de igual valor, la buena pro se adjudica a quien presentó primero su solicitud de postor. Se considera segundo/a mejor ofertante a quien presentó la segunda mejor propuesta económica o a quien presentó en segundo lugar su solicitud de postor, según sea el caso. De existir más postores, estos quedan excluidos.

7.9.7 En caso exista más de un postor hábil por predio y el postor con la mejor oferta **se ausente durante el acto de subasta pública**, el/la segundo/a mejor ofertante presente en el acto de subasta pública tiene la posibilidad de mejorar dicha oferta. De existir más postores, estos quedan excluidos.

7.9.8 Adjudicada la buena pro, quedan retenidos los cheques de gerencia entregados como garantía del pago del precio de venta de

<p>veces, el Notario Público y el/la adjudicatario/a de la buena pro. La indicada acta es publicada en la página web de la entidad que ejecuta la subasta pública.</p>	<p>el/la adjudicatario/a de la buena pro y de el/la segundo/a mejor ofertante. Dichos cheques de gerencia quedan bajo custodia del SAT o de la que haga sus veces para que se proceda con las acciones correspondientes.</p> <p>7.9.9 Finalizado el acto de subasta pública, se levanta un acta que consigne lo acontecido en él, la cual es suscrita por el/la Subdirector/a de la SDDI o el/la Jefe/a de la unidad de organización que haga sus veces, el Notario Público y el/la adjudicatario/a de la buena pro. La indicada acta es publicada en la página web de la entidad que ejecuta la subasta pública.</p> <p>7.9.10 El acto de subasta pública debe ser grabado y transmitido en tiempo real en internet a través de las herramientas digitales con las que disponga la entidad que ejecuta la subasta pública.</p>	
<p>7.10 Ejecución del acto de subasta pública a través de medios electrónicos y sistemas de información web</p> <p>En caso que, según lo establecido en el numeral 219.6 del artículo 219 del Reglamento, se opte por ejecutar el acto de subasta pública a través de medios electrónicos y sistemas de información web, mediante teleconferencias u otros medios virtuales, se aplican las reglas previstas en el numeral precedente de la presente Directiva, con las siguientes precisiones: (...)</p>	<p>7.10 Ejecución del acto de subasta pública a través de medios electrónicos y sistemas de información web</p> <p>En caso que, según lo establecido en el numeral 219.6 del artículo 219 del Reglamento, se opte por ejecutar el acto de subasta pública a través de medios electrónicos y sistemas de información web, mediante teleconferencias u otros medios virtuales, se aplican las reglas previstas en el numeral precedente de la presente Directiva, con las siguientes precisiones: (...)</p> <p>7.10.4-A La presentación del Sobre N° 2 se realiza de forma física en el acto de subasta pública por parte del representante del postor.</p>	<p>Se trata de un nuevo numeral.</p>

TEMA: DURACIÓN DE LA DIFUSIÓN DE LA SUBASTA PÚBLICA

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA	NOTAS
<p>7.4.3 La convocatoria debe efectuarse, como mínimo, con veinte (20) días de anticipación a la fecha del acto de subasta pública.</p>	<p>7.4.3 La convocatoria debe efectuarse con un mínimo de veinte (20) y un máximo de treinta (30) días hábiles de anticipación a la fecha de presentación del Sobre N° 1, en función a la accesibilidad y dimensión de los predios a subastar, u otros criterios que correspondan.</p>	

TEMA: ADMISIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE POSTORES DE FORMA PRESENCIAL EN EL ACTO DE SUBASTA PÚBLICA EJECUTADO A TRAVÉS DE MEDIOS ELECTRÓNICOS Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN WEB

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA	NOTAS
	<p>7.10.9-A La SDDI o la unidad de organización que haga sus veces habilita a que los postores, que así lo estimen pertinente, puedan participar del acto de subasta pública de forma presencial, para la presentación de ofertas a viva voz en la puja. Para tales postores, se tendrá en cuenta su permanencia de forma presencial durante el acto de subasta pública, a efectos de la aplicación de lo previsto en los numerales 7.9.4, 7.9.6 y 7.9.7 de la presente Directiva. Asimismo, en caso interpongan impugnación contra el resultado de la subasta pública, se requerirá que suscriban el Acta a la que se refiere el numeral 7.17.1 de la presente Directiva.</p>	<p>Se trata de un nuevo numeral.</p>

TEMA: APLICACIÓN DE LA EVALUACIÓN DE POTENCIALIDAD Y MEJOR APROVECHAMIENTO (OPORTUNIDAD DE MERCADO) A LOS PREDIOS ESTATALES DESOCUPADOS Y QUE CAREZCAN DE ZONIFICACIÓN

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA	NOTAS
<p>6.2 Identificación y evaluación de predios estatales aptos para su venta por subasta pública</p> <p>La SDDI o la que haga sus veces, previo diagnóstico técnico legal, identifica predios estatales de dominio privado y de libre disponibilidad que, en función a sus potencialidades y la determinación de su mejor aprovechamiento, resulten aptos para su venta por subasta pública. Para tal efecto, organiza la documentación sustentatoria correspondiente en uno o más expedientes administrativos, según la libre evaluación y discrecionalidad de la SDDI o la que haga sus veces. El expediente administrativo debe incluir, por cada predio, mínimamente los siguientes documentos: a) Informe de Brigada que contiene la evaluación técnico legal en torno a la titularidad y libre disponibilidad del predio; b) Ficha Técnica; c) Partida Registral; d) Plano perimétrico – ubicación; e) Memoria descriptiva; f) Valorización referencial; g) Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos, en caso de que el predio se encuentre en zona urbana; y h) Informe de oportunidad de mercado, incluyendo una Ficha de análisis costo-beneficio, conforme al Anexo N° 1 de la presente Directiva.</p> <p>Con la documentación antes indicada, la SDDI o la que haga sus veces propone los predios aptos para ser materia de venta por subasta pública ante el Titular del Pliego, siendo el/la Superintendente/a en el caso de la SBN.</p> <p>QUINTA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL DE LA DIRECTIVA N° 002-2022/SBN, DISPOSICIONES PARA LA COMPRAVENTA DIRECTA DE PREDIOS ESTATALES:</p> <p>Quinta. Acciones ante la culminación del procedimiento sin aprobación de la compraventa directa</p> <p>En caso la solicitud de compraventa directa sea declarada inadmisibles, o improcedente por no haberse acreditado la causal invocada por el/la</p>	<p>6.2 Identificación y evaluación de predios estatales aptos para su venta por subasta pública</p> <p>La SDDI o la que haga sus veces, previo diagnóstico técnico legal, identifica predios estatales de dominio privado y de libre disponibilidad que resulten aptos para su venta por subasta pública. Para tal efecto, realiza la evaluación del uso más eficiente que podría tener a partir de la situación concreta del predio partiendo por identificar su destino o interés concreto para fines públicos, caso contrario se realiza la evaluación de potencialidad, en tanto el predio se encuentre desocupado y carezca de zonificación, para optimizar su mejor aprovechamiento en función a la oportunidad de mercado.</p> <p>La SDDI o la que haga sus veces organiza la documentación sustentatoria correspondiente en uno o más expedientes administrativos, según su libre evaluación y discrecionalidad. El expediente administrativo debe incluir, por cada predio, mínimamente los siguientes documentos: a) Informe de Brigada que contiene la evaluación técnico legal en torno a la titularidad y libre disponibilidad del predio; b) Ficha Técnica; c) Partida Registral; d) Plano perimétrico – ubicación; e) Memoria descriptiva; f) Valorización referencial; g) Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos, en caso el predio se encuentre en ámbito de aplicación de un Plan de Desarrollo Urbano; y h) Informes de potencialidad y oportunidad de mercado, incluyendo la Ficha de análisis costo-beneficio, conforme al Anexo N° 1 de la presente Directiva, en caso correspondan.</p> <p>En caso el predio estatal objeto de evaluación haya sido identificado como producto de un procedimiento de compraventa directa que haya concluido sin aprobación, puede utilizarse los informes de calificación, la Ficha Técnica de Inspección, la tasación comercial vigente y demás documentos técnicos y legales que obren en el anterior expediente.</p>	

<p>administrado(a), o el procedimiento haya culminado por desistimiento, abandono u otras circunstancias distintas a la aprobación de la compraventa, el predio estatal de dominio privado puede ser sometido a un procedimiento de subasta pública u otra forma de gestión que resulte más eficiente. Para los efectos del nuevo procedimiento de gestión que inicie de oficio la entidad, puede utilizarse la tasación comercial vigente y demás documentos técnicos y legales que ya se tengan en el expediente de compraventa directa concluido.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, en caso el predio estatal se encuentre en posesión de el/la administrado(a) que solicitó la venta o de terceros, la SDDI o la que haga sus veces pone en conocimiento los hechos a la Procuraduría Pública competente para las acciones conducentes a la recuperación del predio.</p>	<p>Con la documentación antes indicada, la SDDI o la que haga sus veces propone los predios aptos para ser materia de venta por subasta pública ante el Titular del Pliego, siendo el/la Superintendente/a en el caso de la SBN.</p>	
<p>6.6 Informe técnico legal (...) Llegado a esta etapa, el expediente administrativo de aprobación de la compraventa por subasta pública, debe contener los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Ficha Técnica. b) Partida registral. c) Plano perimétrico - ubicación del predio en coordenadas UTM a escala apropiada, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas correspondientes. d) Memoria descriptiva del predio, con la indicación de la ubicación, área, linderos, medidas perimétricas, zonificación de existir y las observaciones que se consideren pertinentes. e) Valorización referencial. f) Fotografías del predio. g) En el caso que el predio se encuentre comprendido en algún proceso judicial, el memorando u otro documento emitido por la Procuraduría Pública sobre la situación de aquel, con copia de las principales piezas procesales. h) El memorando u otro documento de conformidad a la subasta pública, emitido por el Titular del Pliego. i) Tasación del predio, elaborada de conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones. j) Informe técnico legal. k) Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos, en caso de que el predio se encuentre en zona urbana. l) Informe de oportunidad de mercado, incluyendo la Ficha de análisis 	<p>6.6 Informe técnico legal (...) Llegado a esta etapa, el expediente administrativo de aprobación de la compraventa por subasta pública, debe contener los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Ficha Técnica. b) Partida registral. c) Plano perimétrico - ubicación del predio en coordenadas UTM a escala apropiada, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas correspondientes. d) Memoria descriptiva del predio, con la indicación de la ubicación, área, linderos, medidas perimétricas, zonificación de existir y las observaciones que se consideren pertinentes. e) Valorización referencial. f) Fotografías del predio. g) En el caso que el predio se encuentre comprendido en algún proceso judicial, el memorando u otro documento emitido por la Procuraduría Pública sobre la situación de aquel, con copia de las principales piezas procesales. h) El memorando u otro documento de conformidad a la subasta pública, emitido por el Titular del Pliego. i) Tasación del predio, elaborada de conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones. j) Informe técnico legal. k) Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos, en caso el predio se encuentre en ámbito de aplicación de un Plan de Desarrollo Urbano. 	

<p>costo-beneficio. II) Otros documentos que sustenten la decisión de venta por subasta pública.</p>	<p>I) Informes de potencialidad y oportunidad de mercado, incluyendo la Ficha de análisis costo-beneficio, en caso correspondan de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.2. II) Otros documentos que sustenten la decisión de venta por subasta pública.</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--