

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0023-2021/SBN-GG

San Isidro, 25 de marzo de 2021

VISTOS:

El Informe N° 00242-2021/SBN-OPP del 18 de marzo de 2021, de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto; el Informe N° 0071-2021/SBN-OAJ de fecha 24 de marzo de 2021, de la Oficina de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-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 a) del artículo 6 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, se establece como una de las finalidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales, la de *contribuir al desarrollo del país promoviendo el saneamiento de la propiedad estatal, para incentivar la inversión pública y privada, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario del Estado de acuerdo al marco de su competencia*; asimismo, en el literal c) del numeral 14.1 del artículo 14 del precitado dispositivo legal, se señala como función y atribución exclusiva de la SBN, el procurar una eficiente gestión del portafolio inmobiliario de los bienes estatales, optimizando su uso y valor;

Que, conforme se establece en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) 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, del desarrollo del portafolio

inmobiliario y la supervisión de los actos administrativos que sobre predios estatales efectúen las entidades pertenecientes al Sistema Nacional de Bienes Estatales, fomentando la inversión, rentabilidad y uso eficiente de los mismos;

Que, en virtud a lo señalado en el literal r) del artículo 44 Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, mediante Memorando N° 0354-2020/SBN-DGPE del 18 de febrero de 2020, la DGPE asignó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) la función de aportar predios de dominio público y privado del Estado al Portafolio de Predios del Estado, correspondiente a los actos de inmatriculación, extinción, reversión, recuperaciones extrajudiciales (custodia) y otros que correspondan, cumpliendo con la etapa de determinación de la titularidad a favor del Estado. En esa misma línea, en el literal b) del artículo 47 se establece como función de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), la de ejecutar acciones tendentes al desarrollo del Portafolio Inmobiliario de los bienes estatales, procurando la maximización de su rentabilidad económica y social;

Que, la Directiva N° 002-2017/SBN denominada “Disposiciones para la Emisión de Documentos Normativos de la SBN”, aprobada por 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 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 de las Disposiciones Específicas 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, con el Informe N° 00242-2021/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 Incorporación de Predios al Portafolio Inmobiliario del Estado*”;

Que, con el Informe N° 0071-2021/SBN-OAJ, la Oficina de Asesoría Jurídica emite opinión legal favorable respecto al proyecto de lineamiento denominado “*Lineamientos para la Incorporación de Predios al Portafolio Inmobiliario del Estado*”, concluyendo que se encuentra acorde con lo establecido en la Directiva N° 002-2017/SBN denominada “Disposiciones para la Emisión de Documentos Normativos en la SBN”;

Que, atendiendo al marco legal citado, a la propuesta de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, y las opiniones técnica y legal favorables de los considerandos precedentes, resulta procedente aprobar el documento denominado “*Lineamientos para la Incorporación de Predios al Portafolio Inmobiliario*”

del Estado”, asimismo, dejar sin efecto el Lineamiento N° 002-2019/SBN-GG denominado “Lineamientos para la Incorporación de Predios al Portafolio Inmobiliario del Estado”, aprobado por Resolución N° 039-2019/SBN-GG;

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

De conformidad con 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, la Directiva N° 002-2017/SBN, aprobada por la Resolución N° 051-2017/SBN; en uso de la atribución prevista en 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;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar el Lineamiento N° 001-2021/SBN-DGPE denominado “Lineamientos para la Incorporación de Predios al Portafolio Inmobiliario del Estado”, que en Anexo forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 2.- Dejar sin efecto el Lineamiento N° 002-2019/SBN-GG denominado “Lineamientos para la Incorporación de Predios al Portafolio Inmobiliario del Estado”, aprobado por Resolución N° 039-2019/SBN-GG.

Artículo 3.- Disponer la publicación de la presente Resolución y su Anexo, en el Intranet y Portal Institucional (www.sbn.gob.pe).

Regístrese y comuníquese.

Visado por:

OAJ

OPP

DGPE

Firmado por:

Gerente General

LINEAMIENTO N° 001-2021/SBN-DGPE

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



SBN

Bienes del Estado para el desarrollo del país

**LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL
PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO**

LIN-001-2021-SBN/DGPE

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

(DGPE)

Versión N° 01

San Isidro, marzo de 2021

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

1. OBJETIVO

Regular el procedimiento de incorporación de predios al Portafolio de Predios del Estado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la generación permanente de una fuente de información oportuna y confiable a la que accedan a través del visor geográfico gratuito de la SBN, los agentes ejecutores de la inversión pública y privada, y se promueva la gestión eficiente de los predios estatales.

2. BASE LEGAL

- 2.1 Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 2.2 Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley.
- 2.3 Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN.
- 2.4 Resolución N° 051-2017/SBN, que aprueba la Directiva N° 002-2017/SBN, denominada “Disposiciones para la emisión de Documentos Normativos en la SBN”.
- 2.5 Resolución N° 0020-2020/SBN, mediante la cual se oficializa el uso del Visor Geográfico de entorno web, denominado: “Portafolio de Predios del Estado”.

3. ALCANCE

El presente lineamiento es de cumplimiento obligatorio para las unidades de organización siguientes:

- 3.1 Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal (SDAPE)
- 3.2 Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI)
- 3.3 Subdirección de Supervisión (SDS)
- 3.4 Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE)
- 3.5 Subdirección de Registro y Catastro (SDRC)

4. LINEAMIENTOS GENERALES

4.1 Acciones previas para iniciar el procedimiento de incorporación de predios al Portafolio de Predios del Estado:

- 4.1.1 Identificación del predio para su incorporación.
- 4.1.2 Priorización y planificación de acciones para iniciar el procedimiento.

4.2 Unidades de organización encargadas del procedimiento de incorporación de predios al Portafolio de Predios del Estado

La incorporación de predios al Portafolio de Predios de Estado será efectuada de oficio por la SDAPE y la SDDI de la DGPE.

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

4.3 Niveles en el procedimiento de incorporación:

- 4.3.1 Nivel de titularidad: Comprende la determinación de la titularidad a favor del Estado, análisis de características, restricciones, y evaluación de aspectos que afectan la libre disponibilidad del predio, de ser el caso.
- 4.3.2 Nivel de potencialidad: Comprende la evaluación para identificar la utilidad o potencialidad de uso orientado al mejor aprovechamiento del predio.
- 4.3.3 Nivel de oportunidad de mercado: Comprende la evaluación de oportunidad de mercado para la identificación y recomendación del mejor acto de administración o disposición que permita maximizar la rentabilidad del predio.

4.4 Requisitos para la incorporación de predios al Portafolio de Predios del Estado, según unidad de organización y niveles del procedimiento de incorporación:

- 4.4.1 La SDAPE incorpora con un requisito, que corresponde al nivel de titularidad, determinando si es de dominio público o privado del Estado, con las características y restricciones identificadas.
- 4.4.2 La SDDI incorpora con tres requisitos, que corresponden al nivel de titularidad determinando el dominio privado del Estado y la libre disponibilidad; así como, los niveles de potencialidad y oportunidad de mercado.
Asimismo, la SDDI podrá complementar aspectos de la libre disponibilidad, potencialidad y oportunidad de mercado de un predio de dominio privado o público, incorporado al Portafolio de Predios del Estado por la SDAPE.

4.5 Registro de incorporación de predios al Portafolio de Predios del Estado.

El registro de incorporación es efectuado por las unidades de organización según competencias de incorporación de predios al Portafolio De Predios del Estado, en el Módulo de Registro, plataforma tecnológica organizada en:

- 4.5.1 Datos Generales.
- 4.5.2 Nivel I: Titularidad
- 4.5.3 Nivel II: Potencialidad
- 4.5.4 Nivel III: Oportunidad
- 4.5.5 Nivel IV: Gestión

4.6 Base de datos del Portafolio de Predios

- 4.6.1 Se construye permanentemente a través del registro de predios en la plataforma tecnológica “Modulo de Registro del Portafolio”, contiene datos alfanuméricos y geoespacial, así como, el repositorio de la documentación generada en los diferentes niveles de incorporación, y se exhibe en un visor geográfico digital que contiene las poligonales de predios incorporados disponibles vía web.

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

- 4.6.2 La base de datos del Portafolio de Predios del Estado está sujeto a las acciones de:
- 4.6.2.1 Actualización de Registros existentes.
 - 4.6.2.2 Cancelación de Registros existentes.
- 4.6.3 El registro en el Módulo de Portafolio es realizado por la SDAPE y la SDDI.
- 4.6.4 El visor geográfico del Portafolio de Predios del Estado, es administrado y gestionado por la SDRC, que comprende: Los polígonos de los predios incorporados, por parte de la SDAPE y la SDDI, cuyos datos alfanuméricos han sido registrados en el Módulo de Registro del Portafolio y que se encuentra en permanente actualización. Así como, una capa de información gráfica con las poligonales de las solicitudes en trámite de los diferentes procedimientos a cargo de las áreas operativas que otorgan un derecho.

5. LINEAMIENTOS ESPECÍFICOS

5.1 De las acciones previas para iniciar el procedimiento de incorporación de predios al Portafolio de Predios del Estado.

5.1.1 La identificación del predio para su incorporación al Portafolio de Predios del Estado se realiza en base a la documentación técnico legal generada por la actuación de la SDAPE, SDDI y SDS de la SBN:

5.1.1.1 Las fuentes de identificación de predios son las siguientes:

Para la SDAPE:

- a) Resoluciones inscritas de primera inscripción de dominio a favor del Estado, que cuenten con el registro CUS correspondiente.
- b) Resoluciones consentidas administrativamente de extinción de afectaciones de uso, reversiones de dominio, asunción de titularidad, que cuenten con el registro CUS correspondiente.
- c) Acta de recepción de predios recuperados extrajudicial o judicialmente.
- d) Resoluciones consentidas administrativamente de inadmisibilidad o improcedencia de solicitudes para el otorgamiento de actos de administración que identifique predios que no se encuentran incorporados al Portafolio de Predios del Estado.

Para la SDDI:

- e) Resoluciones consentidas administrativamente de inadmisibilidad o improcedencia de solicitudes para el otorgamiento de actos de disposición, emitidas por SDDI.

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

- f) Resoluciones consentidas administrativamente de abandono de procedimiento de compraventa emitidas por la SDDI.
 - g) Memorando de la SDS que comunica acciones de supervisión en áreas vulnerable al riesgo de ocupación ilegal.
- 5.1.1.2 Se considera fuente de identificación para la SDDI, los registros incorporados por la SDAPE al Portafolio de Predios del Estado, debiendo completar el aspecto de libre disponibilidad del nivel de titularidad y los niveles de potencialidad y oportunidad de mercado.
- 5.1.2 La SDDI, podrá utilizar como fuente de información, listados de Códigos Únicos del Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP) correspondiente a predios en la condición de desocupados, elaborados por la SDRC a requerimiento de la SDDI.
- 5.1.3 Las acciones de priorización y planificación para la incorporación de predios al Portafolio de Predios del Estado son ejecutadas únicamente por la SDDI y teniendo en cuenta lo siguiente:
- 5.1.3.1 Del universo de predios que provienen de las fuentes de identificación, corresponde ejecutar las siguientes acciones:
 - a) Revisión del documento que proviene de una de las fuentes para la identificación de predios,
 - b) Verificación preliminar de aspectos básicos sobre la titularidad y libre disponibilidad del predio, y
 - c) Determinación de la prioridad para su incorporación a corto, mediano o largo plazo.
 - 5.1.3.2 La asignación de puntajes, y determinación del nivel de priorización, se plasma en la “Ficha de Identificación” (Anexo N° 02), documento técnico que contiene criterios de priorización, detallados a continuación:
 - a) Corto plazo: Implica acciones de incorporación en un plazo no mayor a un (1) año contado a partir de la fecha de emisión de la Ficha de Identificación del predio.
 - b) Mediano Plazo: Implica acciones de incorporación a partir del segundo (2) año, contados a partir de la emisión de la Ficha de Identificación del predio.
 - c) Largo Plazo: Implica acciones de incorporación a partir del tercer año (3), contados a partir de la emisión de la Ficha de Identificación del predio.

Respecto a las acciones de priorización para completar los niveles de evaluación de registros de predios del Portafolio incorporados por la SDAPE, referido en el literal c) del

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

numeral 5.1.1, se realizará utilizando los criterios de la ficha de identificación.

- 5.1.3.3 A las fichas de Identificación en el orden de su generación, se les asigna un número correlativo seguido del año en ejercicio, y del número que establece la prioridad de atención de esta, uno (1) para el corto plazo, dos (2) para el mediano plazo y tres (3) para el largo plazo.

Ejem: 05_2018_1, Ficha N° 5 del año 2018, prioridad de atención de Corto Plazo

Igualmente, los archivos de diagnósticos preliminares deben estar vinculados en las fichas de identificación y guardados en un repositorio establecido para ese fin.

- 5.1.3.4 Una vez al año, en el mes de enero, y de modo opcional, en una segunda reunión en el mes de julio, los/as coordinadores/as del Equipo de Trabajo a cargo de la actividad de incorporación al Portafolio de Predios del Estado, se reúnen para definir:

- a) Los predios que serán propuestos para su incorporación según criterios de priorización y calificación contenidos en las fichas de Identificación.
- b) Los ámbitos geográficos en los que se intervendrá en el año.
- c) La asignación de predios a la Brigada responsable de ejecutar el procedimiento se efectuará mediante memorándum de la Subdirección.

- 5.1.3.5 Se podrá incorporar a la programación del año, predios incorporados por la SDAPE al Portafolio de Predios del Estado, y otros que provengan de la gestión de la SDDI en el transcurso del año.

5.2 De la incorporación de Predios al Portafolio de Predios del Estado, según niveles de evaluación y requisitos.

- 5.2.1 Desarrollo del Nivel de Titularidad según la unidad de organización que incorpora:

- 5.2.1.1 Evaluación técnica desarrollada por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.

El profesional técnico responsable del procedimiento de incorporación de predios al Portafolio realizará la evaluación en gabinete prescindiendo de la inspección de campo, con la finalidad de determinar si el predio es del dominio del Estado (privado o público) y las restricciones que se observan en el mismo.

De ser necesaria la evaluación legal se podrá conformar una brigada para la evaluación técnica legal correspondiente.

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

5.2.1.2 Evaluación técnico legal desarrollada por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.

La Brigada responsable del procedimiento de incorporación del predio al Portafolio de Predios, realizará la evaluación técnico legal en gabinete con inspección técnica en campo, con la finalidad de determinar si el predio es del dominio privado del Estado y si es de libre disponibilidad.

También, se evaluará aspectos de libre disponibilidad de predios de dominio público incorporados en el Portafolio de Predios por la SDAPE.

5.2.1.3 Las acciones que se realizan en gabinete son:

- a) Revisión de la Partida Registral actualizada verificando la existencia o no de cargas o anotaciones judiciales.
- b) De tratarse de un predio ribereño al mar se evalúa si se encuentra afectado por zona de dominio restringido establecido en la Ley N° 26856, “Ley que declara que las playas son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece la zona de dominio restringido”.
- c) Verificación de otros aspectos o restricciones que pudiera encontrar en el predio dependiendo de su emplazamiento, urbano, de expansión urbana o extraurbano. Se consulta diversos portales WEB y fuentes internas de la entidad, relacionados a la existencia de:
 - i. Duplicidades registrales o superposiciones graficas con otras partidas registrales.
 - ii. Zonas arqueológicas.
 - iii. Áreas naturales protegidas, ecosistemas frágiles, lomas, etc.
 - iv. Derechos mineros.
 - v. Servidumbres de paso de líneas de transmisión eléctrica.
 - vi. Fajas marginales de cauces de río o quebradas secas.
 - vii. Derecho de vía de la red nacional, regional o urbana.
 - viii. Zona de riesgo no mitigable.
 - ix. Procesos judiciales no concluidos.
 - x. Solicitud para el otorgamiento de algún acto de administración o disposición que se encuentre en evaluación o en trámite en la entidad.
 - xi. Zonificación.
 - xii. Otros de acuerdo con la naturaleza del predio.

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

- d) La SDAPE podrá trabajar la incorporación del predio con el polígono referencial que obra en la base de SINABIP o el que se obtiene del visor web de SUNARP, cuando el mismo se encuentre en proceso de saneamiento.
- e) Reconocimiento preliminar sobre la situación física y de ocupación del predio a partir del uso de imágenes satelitales e información de inspecciones técnicas plasmadas en fichas técnicas asociadas al predio en el registro SINABIP, estableciendo áreas o porcentajes de ocupación.

5.2.1.4 Acciones que se realizan en campo:

- a) Verificación de las características físicas y de ocupación, así como, de accesos al predio, complementando aspectos advertidos o no en la evaluación de gabinete.
- b) Levantamiento topográfico de ejes de vías de la red local, regional o nacional colindantes al predio, así como de ocupaciones, de torres de soporte de líneas de transmisión eléctricas, y otros necesarios.
- c) Acopio de información en municipios y/o Gobierno regional referido a zonificación de los planes de ordenamiento urbano y/o vocación de usos del suelo y proyectos de inversión establecidos en los planes de acondicionamiento territorial o planes de desarrollo regional o local concertados, etc., de ser posible.

5.2.1.5 Acciones por ejecutar según resultados de la evaluación en gabinete por unidad de organización que incorpora:

- a) La evaluación técnico legal desarrollada por la SDAPE da lugar a los siguientes resultados:
 - i. Determinación de la propiedad estatal.
 - ii. Determinación del área a incorporar que puede ser total o parcial. La incorporación será parcial cuando:
 - a) cuando parte del predio se encuentra en zona de playa con Resolución aprobada por entidad competente, b) cuando sobre parte del predio existe un inmueble de competencia de la Dirección General de Abastecimiento, c) cuando parte del predio cuente con un derecho de uso privativo que restringe totalmente la posesión superficial, y f) por otras situaciones que ameriten su incorporación parcial.
 - iii. Determinación del dominio del predio: a) Público en el caso de equipamientos urbanos, aportes reglamentarios o si el predio recae totalmente en ámbito de playa protegida, zona arqueológica, áreas naturales protegidas, u otra situación que le otorgue

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

- categoría de dominio público; b) Privado; y c) Público/Privado, cuando del análisis de gabinete se ha identificado que el predio recae parcialmente en ámbito de áreas de dominio público y privado.
- iv. Determinación del tipo de predio dentro de las categorías de Eriazo, Urbano, Rural y Playa, y del subtipo indicado según el Anexo 03.
 - v. Determinación de las características y restricciones encontradas en el predio producto del análisis de gabinete.
 - vi. Determinación de la situación física del predio en gabinete, indicando ocupación parcial o total de existir.
- b) La evaluación técnico legal desarrollada por la SDDI, da lugar a uno de los siguientes resultados:
- i. Si el predio siendo del Estado presenta duplicidad registral total con propiedad de terceros, se concluye el procedimiento de incorporación y se deriva a la SDAPE para las acciones de saneamiento.
 - ii. Si el predio siendo del Estado presenta duplicidad registral parcial con propiedad de terceros, se concluye el procedimiento de incorporación, siempre y cuando el área sin afectación, por su dimensión o forma, no resulte atractivo para su gestión, caso contrario, se procederá a excluir el área con duplicidad registral y se continuará con el procedimiento.
 - iii. Si el predio recae en ámbito de zona de dominio restringido, zona arqueológica, áreas naturales protegidas, u otras áreas declaradas intangible o de dominio público, se concluye el procedimiento; si recae parcialmente se procede a excluir las áreas afectadas.
 - iv. Si en la inspección en campo se advierte ocupación precaria antigua o reciente, se informa a la Procuraduría de la SBN para que impulse las acciones de recuperación que corresponda.
 - v. Si en la inspección en campo se advierte ocupación precaria antigua o reciente, se prescindirá de informar a la SDS, siempre y cuando, se advierta sobre el predio la existencia de una solicitud en trámite de venta directa para regularizar dicha ocupación.
 - vi. Se excluirá las áreas con posesión consolidada que según visualización de imágenes satelitales o documentación presentada podrían encauzar en un procedimiento de venta directa por la causal de posesión, salvo que se advierta antecedentes administrativos concluidos, que declaran inadmisibles, improcedentes o en abandono el procedimiento sobre la mayor parte del predio.

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

- vii. No obstante que la vía de acceso al predio se encuentra fuera del ámbito de evaluación, se deberá establecer si es de uso público o restringido, y si recae en propiedad del Estado o de terceros.
- viii. El área establecida como de libre disponibilidad, pasa a la etapa de identificación de su potencialidad.

- c) De tratarse de un predio de gran extensión, se podrá proponer su parcelación, con la finalidad de facilitar su gestión, debiendo sustentar los criterios utilizados para dicho fin.
De proponerse una parcelación, la identificación de la potencialidad se realizará por parcela.

5.2.1.6 Documentación que sustenta la evaluación del predio a incorporar según unidad de organización que incorpora.

- a) La evaluación que desarrolla la SDAPE se sustenta en:
 - i. Un informe preliminar o de brigada, dependiendo del caso, en el cual se detalla el diagnóstico realizado.
 - ii. El plano perimétrico o diagnóstico del cual se tomó la información para la incorporación; de no encontrarse plano perimétrico del predio, la poligonal será aportada al geocatastro de la SDRC.
 - iii. Ficha técnica del predio de la cual se tomó la información.
- b) La evaluación que desarrolla la SDDI se sustenta en:
 - i. Un informe de brigada, que contiene el diagnóstico técnico legal.
 - ii. Plano perimétrico y Memoria Descriptiva.
 - iii. Plano diagnóstico, de ser necesario.
 - iv. Ficha técnica de inspección.
 - v. Informe técnico y plano de parcelación, indicando los criterios utilizados para la propuesta, de ser el caso.

5.2.2 Desarrollo del nivel de Potencialidad a cargo de la SDDI:

La evaluación para identificar la potencialidad del predio está a cargo del profesional que evalúa aspectos técnicos, y comprende aspectos generales y específicos, y el análisis de estos aspectos:

5.2.2.1 Aspectos Generales

Contiene información del predio referido a la ubicación, área y linderos, características físicas del relieve y suelo, servicios básicos, accesibilidad e infraestructura vial y urbana del entorno.

5.2.2.2 Aspectos Específicos

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

- a) Determinación de la demanda de infraestructura de servicio(s) público(s) no cubierta a partir de las siguientes acciones:
- i. Identificación de equipamientos urbanos existentes, de carácter local en un radio de un kilómetro, y de carácter zonal en un radio de cinco (5) kilómetros del predio en evaluación.
 - ii. Identificación de infraestructura de servicios públicos inexistentes, a partir de la información definida en el ítem anterior.
 - iii. Identificación de la expectativa de uso de la población del entorno, contrastada con la información obtenida en los ítems anteriores.
 - iv. Identificación de programas de inversión urbana en instrumentos de gestión del territorio, a nivel distrital o provincial, que respalde la evaluación realizada, o advierta sobre la deficiencia de algún servicio público no identificado.
 - v. Análisis de los componentes evaluados, de concluir que no existe demanda de infraestructura de servicio(s) público(s) no cubierta, pasa a la etapa de identificación de potencialidad por indicadores, caso contrario, se deriva el informe respectivo para la evaluación del nivel de oportunidad de mercado.
- b) Determinación del uso posible o potencialidad por indicadores.
Comprende la evaluación para identificar indicadores de potencialidad en gabinete o de la información recogida en la inspección técnica de campo:
- i. Usos o actividades económicas existentes en el predio y entorno.
 - ii. Vocación de suelo, proyectos de inversión vinculados y zonificación, establecidos en los instrumentos de gestión del territorio, tales como Plan de Acondicionamiento Territorial, Plan de Desarrollo Urbano, Plan de Desarrollo Regional o Local concertado.
 - iii. Expectativas de uso de interesados en la compraventa del predio consignados en solicitudes de venta directa o por subasta pública presentados ante la SBN y/o recogidas en el trabajo de campo.
 - iv. Otros que correspondan.
 - v. Identificación de Intangibles, referido a los aspectos no tangibles que pueden incidir o reforzar la determinación del uso posible de un predio, tales como el clima, paisaje, emplazamiento con vista panorámica privilegiada, ubicados en el ámbito de

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

influencia de impacto directo o indirecto de proyectos de inversión de interés local, regional o nacional, etc.

- vi. Análisis de la información de los aspectos generales, específicos e intangibles de ser el caso, para establecer el uso o usos posibles, la actividad económica genérica, específica y el proyecto de inversión sugerido, según potencialidad codificada (Anexo N° 04).
- vii. En el caso de identificar más de una potencialidad posible, se deberá establecer la potencialidad predominante y la compatible o complementaria.

5.2.3 Documentación que sustenta la evaluación técnica:

- 5.2.3.1 Informe técnico de potencialidad.
- 5.2.3.2 Anexos: plano perimétrico, memoria descriptiva, ficha técnica de inspección y tasación comercial de carácter referencial.

5.3 Evaluación de oportunidad de mercado inmobiliario y recomendación del acto de administración o disposición.

5.3.1 Una vez concluida la etapa de identificación de la potencialidad del predio, el responsable Economista de la Brigada, realiza la evaluación de oportunidad de mercado inmobiliario con la finalidad de identificar y recomendar el acto idóneo que permita maximizar la rentabilidad económica y social a favor de los fines que persigue el Estado, considerando lo siguiente:

- 5.3.1.1 Ámbito geográfico en el que ubica el predio.
- 5.3.1.2 Potencialidad identificada, de haber más de una potencialidad, considerar la potencialidad predominante.
- 5.3.1.3 Proyecto sugerido de inversión privada o pública y su envergadura.
- 5.3.1.4 Si el predio se encuentra en la condición de desocupado la evaluación comprende dos (2) etapas: a) Evaluación de las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario, y b) Identificación del acto idóneo para maximizar la rentabilidad socioeconómica.
- 5.3.1.5 Si el predio se encuentra en la condición de ocupado con posesión consolidada, destinado a alguna actividad urbana y/o económica en la mayor parte del área, la evaluación comprende únicamente la identificación del acto idóneo para maximizar la rentabilidad socioeconómica a favor del Estado.

5.3.2 La evaluación del mercado inmobiliario para identificar las oportunidades que ofrece comprenderá lo siguiente:

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

5.3.2.1 Análisis Macroeconómico: Su desarrollo se centrará en las oportunidades que el mercado inmobiliario ofrece respecto de la actividad económica vinculada a la potencialidad identificada, y el ámbito de estudio de carácter local, regional o nacional, estará determinado por la envergadura del proyecto de inversión pública o privada, sugerido.

5.3.2.2 Análisis prospectivo de la rentabilidad social y/o económica como consecuencia de la ejecución del proyecto sugerido.

5.3.3 Identificación del acto de administración o disposición idóneo

Determinadas las oportunidades para gestionar el predio en el mercado inmobiliario local y/o regional, se identifica el acto o actos posibles de administración o disposición previstos en la normatividad vigente que regula la administración o disposición de predios del dominio del Estado del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en función de si el proyecto de inversión será ejecutado con participación del sector privado o público.

En el caso de identificarse más de un acto posible para gestionar el predio, se selecciona el que permita viabilizar su entrega al agente que ejecutará el proyecto de inversión.

5.3.4 Aspectos que se consideran en la evaluación de rentabilidad económica del predio:

5.3.4.1 En el caso de predios en la condición de desocupado o mayormente desocupado la evaluación de rentabilidad económica comprende un flujo proyectado de las rentas futuras a percibir en el mediano y largo plazo, mediante un acto donde se perciban rentas, aplicando la Tasa Activa (TAMN) y la variación del IPC para comparar los ingresos a valores actuales, que puede percibir el Estado por las futuras rentas frente a los costos que representa tener un predio en estado improductivo.

5.3.4.2 En la evaluación se utiliza la siguiente información de carácter económico:

- a) Valor comercial del predio de tasación comercial referencial adjunta al informe de potencialidad, constituye la base para realizar la evaluación económica.
- b) Indicadores macroeconómicos que influyen directa e indirectamente sobre la zona donde se desarrolla el predio, siendo los principales:
 - i. PBI.

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

- ii. Índice de precios al consumidor (IPC).
- iii. Tasa de Interés.
- iv. Variación del Tipo de Cambio.

Las fuentes oficiales para recopilar estos indicadores son: Páginas web del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), y del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP).

- 5.3.4.3 El estimado de la deducción por gastos que asume el Estado durante el periodo de los actos de corto, mediano y largo plazo es el valor equivalente a 2 Unidades Impositivas Tributarias (UIT) por año.
- 5.3.4.4 Los predios con la recomendación de ser gestionados a través de la venta por subasta pública, deberá estar sustentado en el Análisis de Costo – Beneficio a favor del Estado.
- 5.3.5 Los indicadores que se considerarán en la evaluación de rentabilidad social son:
 - 5.3.5.1 Condición de ocupación y grado de consolidación
 - 5.3.5.2 Vulnerabilidad al riesgo de ocupación ilegal (invasiones).
 - 5.3.5.3 Evaluación de los beneficios sociales para la población, al convertir un predio en estado improductivo en productivo, que traerá mejoras en infraestructura, servicios, comercio y desarrollo del entorno.
 - 5.3.5.4 Regularización de la ocupación del predio que trae como consecuencia de la recaudación tributaria que serían destinadas a proyectos de inversión social.
 - 5.3.5.5 Evaluación de ingresos, población económicamente activa (PEA), el índice de competitividad regional (INCORE), de ser necesario.
- 5.3.6 Documentación que sustenta la evaluación de oportunidad de mercado

La evaluación realizada se plasma en un informe técnico de oportunidad de mercado.
- 5.3.7 Acciones posteriores a la conclusión del Nivel de Oportunidad
 - 5.3.7.1 Una vez concluido el nivel de oportunidad con la emisión del informe de oportunidad de mercado, deriva el mismo a la Subdirección y hace de conocimiento a el/la Coordinador/a de Equipo y al responsable del registro en el Módulo de Portafolio de Predios del Estado.

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

5.3.7.2 Corresponde al profesional responsable de la evaluación de oportunidad de mercado, comunicar la incorporación de un predio al Portafolio de Predios del Estado en los supuestos siguientes:

- a) Si la recomendación del acto es un procedimiento de oficio que no corresponde a las funciones de la SDDI, comunicar a la SDAPE para los fines de su competencia.
- b) Si la recomendación del acto corresponde a un procedimiento de parte, comunicar a la unidad de organización que realizará la promoción de la disponibilidad del predio ante la entidad pública que tiene que ver con la ejecución del proyecto de inversión pública sugerido.
- c) De requerirse acciones de recuperación, se comunica a la Procuraduría Pública de la SBN para que priorice las acciones de su competencia.

5.4 Del registro de predios incorporados en la Plataforma o Módulo de Registro del Portafolio de Predios del Estado según unidad de organización que incorpora.

5.4.1 La SDAPE registra predios incorporados en el Módulo del Portafolio de Predios del Estado, de forma continua y permanente, llenando los campos de datos generales y el nivel de Titularidad.

5.4.2 La SDDI registra predios incorporados en el Módulo del Portafolio de Predios del Estado de forma continua y permanente llenando los campos de datos generales, nivel de Titularidad, Nivel de Potencialidad y nivel de Oportunidad de Mercado.

El campo de tipo y subtipo de predio, del Nivel de Titularidad deberá ser llenado según categorización del Anexo 03.

La SDAPE y SDDI registrarán de corresponder en el Nivel de Gestión del Módulo de Registro, respecto del predio incorporado, acciones que han ejecutado orientadas a impulsar la recuperación extrajudicial o judicial y/o su promoción ante entidades públicas, si está involucrado la ejecución de un proyecto de inversión pública.

5.5 De la actualización de la base de datos del Portafolio de Predios del Estado

5.5.1 Actualización de Registros de Portafolio existentes.

5.5.1.1 La SDAPE o SDDI, actualizan los registros existentes en los casos siguientes:

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

- a) Otorgamiento de un acto de administración o disposición parcial del predio incorporado, deberá ser realizada por la Subdirección que aprobó el acto.
- b) Modificación del área primigenia incorporada por acciones de independización registral, deberá ser realizada por la Subdirección que realizó el acto.
- c) Conocimiento de un proceso judicial que involucra un predio registrado, deberá ser realizada por la Subdirección que toma conocimiento.
- d) Conocimiento de un proceso notarial que involucra un predio registrado, deberá ser realizada por la Subdirección que toma conocimiento.
- e) Cualquier otro hecho que modifique las condiciones con la que fue incorporado el predio, deberá ser realizada por la Subdirección que toma conocimiento en el marco de sus competencias.
- f) Modificación de los indicadores de uso de suelo o de la dinámica del mercado inmobiliario, que inciden en la potencialidad identificada, en la medida que Subdirección de Desarrollo Inmobiliario tome conocimiento, evaluando de ser necesario, la cancelación del registro.
- g) La actualización se registra en el campo de datos generales, en el Nivel de Gestión o en el campo de restricciones del Nivel de Titularidad, de ser el caso.

5.5.1.2 La SDAPE y la SDDI, de advertir en la inspección técnica realizada en el marco de sus funciones, cambios en la situación física de un predio incorporado, producto de ocupaciones ilegales, deberá actualizar dicha situación en el Registro de Portafolio de Predios del Estado, asociando la ficha técnica de inspección.

5.5.1.3 La SDS es responsable de actualizar la información sobre ocupaciones ilegales en predios incorporados al Portafolio de predios del Estado, asociando las fichas técnicas generadas producto de las inspecciones técnicas o supervisiones efectuadas en el marco de sus funciones.

5.5.2 De la cancelación de registros existentes del Portafolio de Predios del Estado

5.5.2.1 La cancelación de predios registrados en el Portafolio de Predios se realiza cuando:

- a) El dominio ha sido transferido totalmente a favor de entidades públicas o terceros.
- b) Se otorga un derecho de uso privativo que restringe totalmente la posesión superficial del predio en favor de entidades públicas o terceros.

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

- c) Se evidencie que se encuentren totalmente bajo competencia de la Dirección General de Abastecimiento o de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (con resolución aprobada de determinación de línea de alta marea).
- d) Cuando se ha advertido modificación de los indicadores de uso de suelo o de la dinámica del mercado inmobiliario, que inciden en la potencialidad identificada.

5.5.2.2 La cancelación de un registro del Portafolio de Predios de Estado, es realizada por la Subdirección que aprueba el acto de gestión sobre el predio o toma conocimiento de la situación que amerita su cancelación.

5.5.3 La actualización del Visor geográfico del Portafolio de Predios del Estado, comprende:

- 5.5.3.1 La actualización permanente en base a la información contenida en los registros existentes y nuevos.
- 5.5.3.2 La actualización de la capa de solicitudes de ingreso en trámite.

6. LINEAMIENTOS COMPLEMENTARIOS Y TRANSITORIOS

- 6.1 Se podrá emitir informes, por parte de otras unidades de organización, en calidad de apoyo y previa asignación de autoridad superior, para sustentar la incorporación al Portafolio, así como, para realizar el registro del mismo en la Plataforma o Módulo de Registro del Portafolio de Predios del Estado.
- 6.2 Los procedimientos de Incorporación al Portafolio Inmobiliario iniciados antes de la vigencia del presente lineamiento, se adecuan a la presente norma en la etapa en la que se encuentren.
- 6.3 El formato denominado “Ficha de Identificación” referido en el numeral 5.1.3.2 del presente lineamiento, se aprueba e implementa con la puesta en vigencia de la presente norma.

7. RESPONSABILIDADES

- 7.1 La SDDI y SDAPE a través de los/as coordinadores/as del Equipo de Trabajo de Incorporación a cargo del procedimiento de incorporación al Portafolio de Predios del Estado, son responsables de supervisar el cumplimiento del presente Lineamiento, así como del control de calidad y mejora continua de los productos generados en las etapas del procedimiento.

LINEAMIENTO N° 001-2021/SBN-DGPE

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

- 7.2 La SDS es responsable de supervisar el cumplimiento respecto a incorporar permanentemente información sobre ocupación ilegal en predios del Portafolio de Predios del Estado, en el marco de sus funciones.
- 7.3 La SDRC es responsable de supervisar el cumplimiento respecto al mantenimiento de la base de datos geoespacial del Visor Geográfico del Portafolio de Predios del Estado.

8. ANEXOS

- Anexo N° 01: Glosario de Términos y Abreviaturas
- Anexo N° 02: Formato Ficha de Identificación
- Anexo N° 03: Categorización de predios
- Anexo N° 04: Potencialidad codificada

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

ANEXO N° 01

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ABREVIATURAS

GLOSARIO DE TÉRMINOS

- 1 **Base de datos del Portafolio De Predios:** Es la información que se encuentra en la plataforma tecnológica “Modulo de Registro del Portafolio”, y que contiene datos alfanuméricos y geoespacial; constituye el repositorio de la documentación generada en los diferentes niveles de incorporación, y se exhibe en un visor geográfico digital que contiene las poligonales de predios incorporados disponibles vía web.
- 2 **Bienes de dominio privado:** Aquellos bienes estatales que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad, no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos.
- 3 **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles.
- 4 **Portafolio de Predios de 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.
- 5 **Potencialidad del predio:** Oportunidad de inversión del predio, que permita maximizar la rentabilidad económica y social del mismo.
- 6 **Evaluación de Oportunidad de Mercado:** Se evalúa el mercado inmobiliario para decidir el acto de administración o disposición sobre el predio, que permita obtener el mayor rendimiento social y económico a favor del Estado.
- 7 **Visor geográfico del Portafolio de Predios del Estado (PPE):** Es una herramienta, de acceso libre y gratuito, que permite realizar búsquedas de manera fácil de los predios del Estado; así como la identificación de sus principales usos. Pudiéndose acceder, desde cualquier lugar del país, en donde haya una conexión a Internet.

LINEAMIENTO N° 001-2021/SBN-DGPE

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

ABREVIATURAS

SIGLA	DESCRIPCIÓN
CUS	Código único SINABIP
DGPE	Dirección General del Patrimonio Estatal
INEI	Instituto Nacional de Estadística e Informática
IPC	Índice de Precios al Consumidor
OAF	Oficina de administración y Finanzas
PBI	Producto Bruto Interno
PPe	Portafolio de Predios del Estado
SBN	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
SDAPE	Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal
SDDI	Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SDS	Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal
SDRC	Subdirección de Registro y Catastro
SINABIP	Sistema de Información Nacional de bienes Estatales

LINEAMIENTO N° 001-2021/SBN-DGPE

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

ANEXO N° 02: FORMATO FICHA DE IDENTIFICACIÓN

SBN		SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO				
Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales		PORTAFOLIO PREDIAL				
		FICHA DE IDENTIFICACIÓN N° -2020/SBN-DGPE-SDD				
		PREDIO DEL ESTADO				
		DENOMINACIÓN		FECHA DE ELABORACIÓN		
		CIVIL ASOCIADO				
		ELABORADO POR:				
1. DOCUMENTO QUE IDENTIFICA:						
DOCUMENTO	N°	DESCRIPCIÓN				
2. INFORMACIÓN DEL ÁREA IDENTIFICADA:						
2.1 UBICACIÓN						
DEPARTAMENTO	URB.	PROVINCIA	URB.	SECTOR	LA VECINA	
N° / CALLE / JR.				N°	DFTO.	
PARCELA		SECTOR		N°	CIVIL	
PRESENCIA DE UBICACIÓN						
2.2 ÁREA Y LINDEROS						
ÁREA IDENTIFICADA (M ²)		CONDICIÓN	S.	E.		
		N° PROTECCIÓN	SARIM	IONA		
ITEM	UNIDAD	DESCRIPCIÓN			TRAMO	SPO
1	MEDIO					
2	MEDIO					
3	MEDIO					
4	MEDIO					
3. CIVIL ASOCIADO						
CIVIL	SPO DE REGISTRO	CONDICIÓN	SUPERPOSICIÓN CON ÁREA IDENTIFICADA			
4. INFORMACIÓN REGISTRAL						
TITULAR	FIRMA REGISTRAL		ESPECIA REGISTRAL			
5. NATURALEZA DEL PREDIO (De la Parte Registrada)						
REGIMEN	REG.	CONDICIÓN DE OCUPACIÓN				
APORTE REGIMENARIO	REG.	CONDICIÓN DE OCUPACIÓN				
6. EFECTUARIOS Y/O CARGAS (De la Parte Registrada)						
7. ZONA DE PLATA PROTEGIDA Y ÁREA AUTÁCTICA (Ley N° 3486)						
TERRENO SUJETO AL AAR	LAM ESPECIAL	OBSERVACIÓN				
8. INCORPORACIÓN AL PORTAFOLIO INMOBILIARIO						
INCORPORADO	AÑO ANTERIOR DE INCORPORACIÓN	SUPERPOSICIÓN CON ÁREAS INCORPORADAS				
9. DE LA USINA DISPONIBILIDAD APROXIMACIÓN BÁSICA						
9.1 CONSULTA A BASE GRÁFICAS: DEN Y GEOPORALE						
Base Gráf. DenPred	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIÓN	Base Gráf. Geoporale	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIÓN	
BASE	USINA PROTEGIDA A		MED. PLAN YUS	SECTOR DE DEN		
BASE	USINA PROTEGIDA B		TERRENO	COMPARTES DE BARRIO UNIDAD		
BASE	USINA PROTEGIDA C		DEBENIR	SECTOR ESTACION UNIDAD TRÁNSITO ELECTRICAL		
BASE	PROTEGIDA B REGISTRO		ARE	PLANO DE IDENTIFICACIÓN (LAME) DE AAR		
9.2 CONSULTA CON LA BASE GRÁFICA REGISTRAL: SUARAP						
SUPERPOSICIÓN	FIRMA SUPERPOSICIÓN	FIRMA 1			FIRMA 2	

LINEAMIENTO N° 001-2021/SBN-DGPE

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

6. RECONOCIMIENTO PRELIMINAR DE ÁREA (Visualiza imagen satélite)

6.1 IMAGEN SATELITE - FUENTE: FECHA: / /



6.2 SITUACION FISICA DEL PREDIO

CONDICIÓN		DESCRIPCIÓN
ACCESIBILIDAD	SITIO	
REUNE	Parcelación/Parcelas/ OCUPADO	
SERVICIOS BÁSICOS	SITIO	

CONDICIÓN	%	ÁREA (m ²)	DESCRIPCIÓN
OCUPADO			
DESOCUPADO			

6.3 DEL ENTORNO INMEDIATO:

6.4 CLASIFICACIÓN POR UBICACIÓN

ENTORNO URBANO

7. ACCIONES DE RECONSTITUCIÓN EXTRAJUDICIAL

FUENTE	DESCRIPCIÓN	S.I.	FECHA TÉCNICA	OTROS
BASE GRÁFICA - JMAP	ORIGNIALES			
SINABIP - CUS	INSPEC. SIC. DE SUPERVISIÓN			
SINABIP - CUS	DOCUMENT. TÉCNICO EMITIDO			

8. FUENTES DE INGRESO

FUENTE	S.I. N°	DESCRIPCIÓN
BASE GRÁFICA - JMAP		

VER TABLA 4

PÁGINA 2

LINEAMIENTO N° 001-2021/SBN-DGPE

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

Calificación

ITEM	CRITERIOS	PUNTAJE
1	Viabilidad de servicios básicos	30
2	Ubicado en zona con accesibilidad	15
3	Con acciones de supervisión por ocupación ilegal y/o de recuperación extrajudicial y/o ocupación ilegal advertida	15
4	Superpuesto con solicitud de ingreso para el otorgamiento de algún acto de administración o disposición declarado inadmisibles con antigüedad de 1 año , o improcedente por incumplimiento de requisitos o por ser un procedimiento de oficio	30
5	Superpuesto con solicitud de ingreso para el otorgamiento de algún acto de administración o disposición declarado inadmisibles con antigüedad de 2 a 3 años , o improcedente por incumplimiento de requisitos o por ser un procedimiento de oficio	15
6	Superpuesto con solicitud de ingreso para el otorgamiento de algún acto de administración o disposición declarado inadmisibles con antigüedad de 3 a más , o improcedente por incumplimiento de requisitos o por ser un procedimiento de oficio	10
7	Del dominio privado del Estado con posesión consolidada o de cautela sobre la mayor parte del área, con antigüedad posterior al 25 de noviembre de 2010.	10
8	Equipamiento urbano que ha perdido la naturaleza para la prestación de un servicio público por posesión consolidada con antigüedad anterior al año 2010	10
9	Ubicado en ámbito geográfico que cuenta con planes de acondicionamiento territorial y/u otro instrumento técnico de ordenamiento territorial	5

Nivel de Prioridad

NIVEL DE PRIORIDAD	RANGO DE PUNTAJE
Corto plazo	60 a 30
Mediano plazo	25 a 15
Largo plazo	10 a 5

LINEAMIENTO N° 001-2021/SBN-DGPE

“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

ANEXO 03: CATEGORIZACIÓN

CATEGORIZACION DE PREDIOS		
Tipo	Subtipo	Descripción
URBANO	URBANO	Superficie limitada de suelo habilitada para usos urbanos, con asignación de uso, con o sin dotación de servicios urbanos.
	EXPANSION URBANA	Ubicados en la periferia del área urbana sobre suelo urbanizable (no laderas de cerro), ocupado o sin ocupación, dentro o fuera del ámbito de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano.
	ISLA RUSTICA	Terreno sin habilitar no mayor de 2 has, circundado por zonas con habilitación urbana que mantiene su condición legal como predio rustico.
ERIAZO	ERIAZO	Ubicados fuera del área urbana y de expansión urbana, en la condición de desocupados y de improductivos.
	CON ENTORNO URBANO	Constituidos por laderas de cerro, rodeados de manera parcial o total por áreas urbanas, en la condición de desocupados, con zonificación que restringe su ocupación (PTP, ZPE, ZRE), o sin zonificación.
	EN EXPANSION URBANA	Constituidos por laderas de cerro, rodeados de manera parcial o total por áreas urbanas, en la condición de ocupados o en proceso de ocupación, con zonificación que restringe su ocupación (PTP, ZPE, ZRE), o sin zonificación.
	URBANIZABLE	Ubicados fuera del casco urbano, pero dentro del ámbito de aplicación de un Plan de Desarrollo Urbano, presentan zonificación sin restricciones para su ocupación.
	RIBEREÑO AL MAR	Los ubicados dentro de la faja de un kilómetro de ancho que bordea el litoral, que no involucra playa protegida o el porcentaje de superposición es menor al 10%.
RURAL	RURAL	Terreno destinados a la actividad agrícola, ubicados dentro o fuera del ámbito de aplicación de un PDU.
PLAYA	PLAYA	Conformado por zona de playa protegida, de uso público, que no involucra predios de dominio privado del Estado o el porcentaje de superposición es menor al 10%.

LINEAMIENTO N° 001-2021/SBN-DGPE**“LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO”**

Formulado por: Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
San Isidro, 25 de marzo de 2021

ANEXO 4: POTENCIALIDAD CODIFICADA

CÓDIGO	POTENCIALIDAD			ACTIVIDAD RELACIONADA
	GENÉRICA	Código	ESPECÍFICA	
01	Vivienda	0101	Huerto	
		0102	Taller	
		0103	Playa	
		0104	Social (estrato socio económico D - E)	
		0105	Para el Sector Inmobiliario	
02	Recreación	0201	Centro Vacacional	De acción
		0202	Complejo Deportivo	
		0203	Parque/área Verde/Mirador	Lúdicas, artístico manual, culturales participativas, de lectura, de relajación, de espectáculo,
		0204	Centro Recreacional	
03	Comercio	0301	Local/Restaurant/ Hospedaje	
		0302	Especializado	
04	Servicios Urbanos	0401	Educación	
		0402	Salud	
		0403	Servicios Comunes	
		0404	Comisaría	
		0405	Otros	
05	Agropecuario	0501	Agroindustria	Alimentaria
		0502	Agroindustria	No alimentaria
		0503	Agrícola	Explotación de recursos agrícolas
		0503	Pecuario	Explotación de recursos pecuarios
06	Industria	0601	Liviana	Manufactura vinculada a la actividad final de la industrialización, de consumo
		0602	Mediana	Bienes de producción, envasado, ensamblado, etc.
		0603	Pesada	Extractiva de recursos
07	Minería	0701	De extracción Metálica/No metálica	
		0702	Infraestructura vinculada a la actividad minera	Campamentos, áreas de amortiguación de la actividad minera. Plantas de procesamiento de desechos mineros
08	Ambiental	0801	Reforestación	
		0801	Arborización	
		0801	Reserva Natural	
09	Otros Usos	0901	Otros Usos	Para casos muy particulares