

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0064-2024/SBN-GG

San Isidro, 12 de julio de 2024

VISTOS:

El Informe Brigada N° 00365-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de junio de 2024, de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; el Memorándum N° 01498-2024/SBN-DGPE de fecha 27 de junio de 2024, de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal; el Informe N° 00979-2024/SBN-OPP de fecha 4 de julio de 2024, de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto; y el Informe N° 00244-2024/SBN-OAJ de fecha 9 de julio de 2024, de la Oficina de Asesoría Jurídica; y;

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en mérito a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional del Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, es el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable 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, buscando el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

Que, el literal c) del numeral 14.1 del artículo 14 del precitado dispositivo legal, 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 el artículo 41 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por el Resolución N° 0066-2022/SBN, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE, es el órgano de línea con alcance nacional, responsable de planificar, dirigir, coordinar, ejecutar y controlar la administración de los predios estatales a cargo de la SBN; el desarrollo del portafolio de los predios estatales y la supervisión, sanciones y recaudación de los actos administrativos, que sobre predios estatales efectúen las entidades pertenecientes al

Sistema Nacional de Bienes Estatales, facilitando de manera eficiente la entrega de los predios estatales para la inversión pública y privada;

Que, en esa misma línea, el artículo 51 del mismo Texto Integrado, establece que la Subdirección de Desarrollo inmobiliario – SDDI, es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada;

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 (SNBE) y según su competencia, podrán 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, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal a través del Memorandum N° 01498-2024/SBN-DGPE traslada el Informe Brigada N° 00365-2024/SBN-DGPE-SDDI de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario mediante el cual se sustenta el proyecto de documento denominado “Lineamientos para la Incorporación al Portafolio de Predios del Estado” a fin de actualizar el Lineamiento vigente e incorporar mejoras en la regulación del procedimiento de incorporación al Portafolio de predios del Estado;

Que, con el Informe N° 00979-2024/SBN-OPP, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto emite opinión técnica favorable para la continuación del trámite de aprobación del proyecto normativo propuesto, y con Informe N° 00244-2024/SBN-OAJ, la Oficina de Asesoría Jurídica emite la opinión jurídica correspondiente 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 Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal y a la opinión técnica favorable de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, resulta procedente aprobar la propuesta normativa denominada “Lineamientos para la Incorporación de Predios al Portafolio Inmobiliario del Estado” y dejar sin efecto el Lineamiento N° 001-2021/SBN-DGPE, aprobado por Resolución N° 0023-2021/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,

En uso de las funciones previstas en el literal l) del artículo 11 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.- Aprobar el Lineamiento N° LIN-00001-2024/SBN-DGPE denominado “Lineamientos para la incorporación al portafolio de predios del Estado” que en Anexo forma parte de la presente Resolución.

Artículo 2.- Dejar sin efecto la Resolución N° 0023-2021/SBN-GG que aprobó el Lineamiento N° 001-2021/SBN-DGPE, denominado “Lineamientos para la Incorporación de Predios al Portafolio Inmobiliario del Estado”.

Artículo 3.- Disponer la publicación de la presente Resolución y su Anexo, en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (<https://www.gob.pe/sbn>).

Regístrese y comuníquese.

MANUEL EDUARDO LARREA SANCHEZ
Gerente General
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



TIPO DE DOCUMENTO:

LINEAMIENTO

NOMBRE DEL DOCUMENTO:

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

NÚMERO DEL DOCUMENTO:


LIN-00001-2024/SBN-DGPE

NOMBRE DE LA UNIDAD DE ORGANIZACIÓN:

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL (DGPE)

San Isidro, 12 de julio de 2024

Versión N° 01

	“Lineamientos para la incorporación al portafolio de predios del Estado”	Lineamientos LIN-00001-2024/SBN-DGPE
		Versión: 1

1. OBJETIVO

Establecer lineamientos para la incorporación al Portafolio de predios del Estado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, como fuente permanente 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, promoviendo así 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° 008-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151.
- 2.3 Resolución N° 0066-2022/SBN, que aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN.
- 2.4 Resolución N° 0069-2016/SBN, que aprueba la Directiva N° 006-2016/SBN denominada “Lineamiento para el Levantamiento Catastral de Bienes Inmuebles Estatales” y modificatorias.
- 2.5 Resolución N° 051-2017/SBN, que aprueba la Directiva N° 002-2017/SBN, denominada “Disposiciones para la emisión de Documentos Normativos en la SBN”.
- 2.6 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:

- Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE)
- Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI)
- Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE)


4. LINEAMIENTOS GENERALES

4.1 Acciones previas para iniciar el procedimiento de incorporación 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 Unidad de organización encargada del procedimiento de incorporación al Portafolio de Predios del Estado

La incorporación al Portafolio de predios del Estado será efectuada de oficio por la SDDI de la DGPE.

	<p>“Lineamientos para la incorporación al portafolio de predios del Estado”</p>	<p>Lineamientos LIN-00001-2024/SBN-DGPE</p>
		<p>Versión: 1</p>

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 social y económica del predio.

4.4 Requisitos para la incorporación al Portafolio de predios del Estado:

- 4.4.1 Se incorpora con tres requisitos:
 - i. Nivel de titularidad determinando el dominio privado o público del Estado y Libre disponibilidad según corresponda para la aprobación de actos de disposición o administración.
 - ii. Nivel de potencialidad.
 - iii. Nivel de 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, que fueron incorporados al Portafolio de predios del Estado por la SDAPE.


4.5 Registro de incorporación al Portafolio de predios del Estado.

El registro de incorporación al Portafolio de predios del Estado, se realiza 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 del Estado

- 4.6.1 Se construye permanentemente a través del registro de predios en la plataforma tecnológica “Módulo de Registro del Portafolio”, generando una base de datos alfanuméricos y geoespacial, sustentado en informes y documentación técnica generada en el procedimiento de incorporación; la información geoespacial de predios incorporados se exhibe en un visor geográfico digital vía web.
- 4.6.2 La base de datos del Portafolio de predios del Estado está sujeto a las acciones de:
 - 4.6.2.1 Incorporación de Registros
 - 4.6.2.2 Actualización de Registros existentes.
 - 4.6.2.3 Cancelación de Registros existentes.
- 4.6.3 El registro en el Módulo de Portafolio y el aporte de la poligonal a la base gráfica es realizado por la SDDI.

	“Lineamientos para la incorporación al portafolio de predios del Estado”	Lineamientos LIN-00001-2024/SBN-DGPE
		Versión: 1

4.6.4 El visor geográfico del Portafolio de predios del Estado, es administrado y gestionado por la SDDI, que contiene: Los polígonos de los predios incorporados, cuyos datos alfanuméricos han sido registrados en el Módulo de Registro del Portafolio y que se encuentra en permanente actualización.

5. LINEAMIENTOS ESPECÍFICOS

5.1 De las acciones previas para iniciar el procedimiento de incorporación 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:

i) Las fuentes de identificación de predios son las siguientes:

Generados por la SDAPE:

- Resoluciones inscritas de primera inscripción de dominio a favor del Estado, que cuenten con el registro CUS correspondiente.
- Resoluciones consentidas administrativamente de extinción de afectaciones de uso, reversiones de dominio, asunción de titularidad, que cuenten con el registro CUS correspondiente.
- 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.
- Actas de recepción de predios recuperados extra judicialmente, remitidas mensualmente por la SDAPE

Generados por la SDDI:

- Resoluciones consentidas administrativamente de inadmisibilidad o improcedencia de solicitudes para el otorgamiento de actos de disposición, emitidas por SDDI.
- Resoluciones consentidas administrativamente de abandono de procedimiento de compraventa emitidas por la SDDI.
- Oficios de atención a pedidos de venta por subasta pública.


Generados por la SDS:

- Memorándum que comunica acciones de supervisión en predios desocupados que recaen en ámbitos inscritos a favor del Estado que cuente con el registro CUS.

ii) Se considera fuente de identificación para la SDDI, los registros que fueron incorporados por la SDAPE al Portafolio de predios del Estado, debiendo completar la evaluación de libre disponibilidad y de los niveles de titularidad, potencialidad y oportunidad de mercado, de corresponder.

- 5.1.2 La SDDI, podrá utilizar como fuente de información, listas de predios desocupados registrados en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), obtenidos del Portal Geográfico de la SBN.
- 5.1.3 Las acciones de priorización y planificación para la incorporación al Portafolio de predios del Estado son ejecutadas 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:
- Revisión del documento que proviene de una de las fuentes para la identificación de predios,
 - Verificación preliminar de aspectos básicos sobre la titularidad y libre disponibilidad del predio, determinado en el informe técnico del procedimiento asociado, y
 - Determinación de la prioridad para su incorporación a corto, mediano o largo plazo.
- 5.1.3.2 Condiciones que el predio debe cumplir para la determinación de la prioridad de su incorporación al Portafolio de predios del Estado:
- Siendo propiedad del Estado, de existir afectación parcial que limite su disposición o restrinja su uso, el área de libre disponibilidad debe permitir el desarrollo de alguna actividad en función a su extensión, forma y grado de residualidad.
 - Si es un bien de dominio público generado en una habilitación urbana o en un proceso de formalización, debe contar con el informe técnico legal que establezca la pérdida de la finalidad pública y que no se encuentre dentro del alcance de la Ley 31199, Ley de Gestión y Protección de Espacios públicos.
 - De estar comprendido en zona de dominio restringido, que se cuente con marco normativo que regule su disposición de oficio, considerando las causales de desafectación previstas en la Ley 26856.
- 5.1.3.3 La asignación de puntajes, y determinación del nivel de priorización, se plasma en la “Ficha de Evaluación” (Anexo N° 02), documento técnico que contiene criterios de priorización, detallados a continuación:
- 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 Evaluación del predio.
 - Mediano Plazo: Implica acciones de incorporación en un plazo no mayor de dos (2) años, contados a partir de la emisión de la Ficha de Evaluación del predio.
 - Largo Plazo: está sujeto a una nueva determinación del nivel de prioridad de su incorporación, en un plazo no mayor de dos (2) años de la emisión de la Ficha de Evaluación del predio.

Respecto a las acciones de priorización para completar los niveles de evaluación de registros de predios del Portafolio que fueron incorporados por la SDAPE, referido en el inciso ii) numeral 5.1.1, se realizará utilizando los criterios de la ficha de evaluación.

	“Lineamientos para la incorporación al portafolio de predios del Estado”	Lineamientos LIN-00001-2024/SBN-DGPE
		Versión: 1

- 5.1.3.4 En tanto, se automatice la generación del documento “Ficha de evaluación” en el Sistema de Gestión Documentaria (SGD) de la SBN, en el orden de su generación se le 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, seguido del CUS asociado.

Ejem: Ficha N° 5 del año 2023, prioridad de atención de Corto Plazo:

N° 05_2023_1_CUS

Se deberá contar con un cuadro matriz del registro correlativo de Fichas, que debe contener los siguientes atributos:

1. Número de la Ficha
2. Nivel de priorización
3. CUS asociado
4. Área en m²
5. Ubigeo (departamento, provincia, distrito)
6. Fuente (Solicitud, Resolución, etc.)
7. Procedimiento asociado
8. Observaciones
9. Fecha de elaboración
10. Nombre del profesional responsable de la elaboración.

- 5.1.3.5 Las veces que sea necesario el coordinador/a del Equipo de Trabajo a cargo de la actividad de incorporación al Portafolio Predial del Estado:


- a) Designa mediante Memorándum a los miembros del Comité a cargo de la revisión de las Fichas de Evaluación y selecciona los predios que serán propuestos para su incorporación, estableciendo el plazo para tal fin.
- b) Registra el resultado de la revisión en un Acta estableciendo las acciones a seguir.
- c) Asigna los predios a la Brigada responsable de ejecutar el procedimiento mediante memorándum de la Subdirección.

El Comité debe de estar conformado como mínimo por un abogado o economista, un Arq./Ing./geógrafo y el coordinador/a.

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

5.2.1 De la determinación del área a evaluar para su incorporación.

- a) Si, de la evaluación técnico preliminar, se identifica áreas colindantes que cumple con los criterios de priorización de la ficha de Evaluación, podrá ampliar el ámbito de las acciones de incorporación al Portafolio de predios del Estado.
- b) Caso contrario, si de la evaluación preliminar o inspección técnica se advierte aspectos que limita su disposición o genera restricciones de uso, se podrá reducir el ámbito de las acciones de incorporación al Portafolio de predios del Estado.

	“Lineamientos para la incorporación al portafolio de predios del Estado”	Lineamientos LIN-00001-2024/SBN-DGPE
		Versión: 1


5.2.2 Desarrollo del Nivel de Titularidad

- i) Evaluación técnico legal
 - a) La Brigada responsable del procedimiento de incorporación del predio al Portafolio de predios del Estado, realizará la evaluación técnico legal en gabinete con inspección técnica en campo, con la finalidad de determinar si el predio es del dominio privado o público del Estado y si es de libre disponibilidad.
 - b) De encontrarse en trámite la obtención de información que ratifique la determinación de la libre disponibilidad, excepcionalmente podrá quedar condicionada a fin de continuar con el procedimiento de incorporación al Portafolio de predios del Estado; esta condición limita cualquier acción posterior a la incorporación hasta que la determinación de la libre disponibilidad sea concluyente.
- ii) 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) Determinación del dominio del predio:
 - c.i) 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 categoría de dominio público;
 - c.ii) Privado;
 - c.iii) Público/Privado, cuando del análisis de gabinete se ha identificado que el predio recae parcialmente en ámbito de áreas de dominio público y privado.
 - d) 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:
 - d.i) Duplicidades registrales o superposiciones gráficas con otras partidas registrales.
 - d.ii) Zonas arqueológicas.
 - d.iii) Áreas naturales protegidas, ecosistemas frágiles, lomas, etc.
 - d.iv) Derechos mineros.
 - d.v) Servidumbres de paso de líneas de transmisión eléctrica.
 - d.vi) Fajas marginales de cauces de río o quebradas secas.
 - d.vii) Derecho de vía de la red nacional, regional o local.
 - d.viii) Zona de riesgo no mitigable.
 - d.ix) Procesos judiciales no concluidos.
 - d.x) Solicitud para el otorgamiento de algún acto de administración o disposición que se encuentre en evaluación o en trámite en la entidad.

- d.xi) Zonificación.
 - d.xii) Otros de acuerdo con la naturaleza del predio.
 - 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 aproximadas, y determinación del tipo de predio dentro de las categorías de Eriazo, Urbano, Rural y Playa, y del subtipo indicado según el Anexo 03.
- iii) 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, asimismo, actividades que se desarrollan en el ámbito inspeccionado y su entorno.
 - b) Establecimiento de puntos de control geodésico (Orden C), enlazado al marco geodésico oficial, y levantamiento topográfico que permita generar una cartografía georreferenciada y de corresponder, las acciones de saneamiento físico legal para solucionar discrepancias registrales y surgidas al contrastar con la realidad física (superposiciones y desplazamiento de coordenadas) producto de conversión de DATUM u otros factores.
 - 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.
 - d) En predios desocupados, indagar sobre la expectativa de uso de existir ocupación en el entorno.
- iv) Acciones para generar una cartografía georreferenciada:
- a) Todas las acciones orientadas a la generación de cartografía de un predio del Estado se realizan obligatoriamente en el Sistema Geodésico Horizontal Oficial con Datum WGS84 y en coordenadas UTM, bajo los criterios técnico de la Directiva N° 006-2016/SBN, en lo que corresponda, considerando que el levantamiento de información georreferenciada está orientada al desarrollo del procedimiento de incorporación al Portafolio de Predios del Estado.
 - b) Para la generación de cartografía de predios como mínimo se debe usar un (01) punto de control geodésico dentro del predio o su entorno cercano, que deberá cumplir con las Especificaciones Técnicas para Posicionamiento Geodésico Estático Relativo con Receptores del Sistema Global de Navegación por Satélite de la Norma Técnica Geodésica, siguiendo las actividades establecidas a continuación:
 - i. Ubicación del punto de control geodésico que servirá de apoyo para la georreferenciación de los trabajos topográficos; este deberá ser en zonas con acceso libre o directo y que permita su permanencia a lo largo del tiempo; asimismo, monumentado

- con un dado de concreto de 40 cm x 40 cm con 60 cm de profundidad enterrado hasta el nivel del suelo; identificado con un fierro corrugado de 5/8" o de preferencia con una pieza metálica (disco de bronce con gancho que permita la adherencia en el concreto), acorde con la Norma Técnica Geodésica.
- ii. Las mediciones geodésicas se realizan con receptor GNSS diferencial de doble frecuencia por un periodo de 1 hora de registro continuo como mínimo en función a la línea base (distancia respecto a la Estación de Rastreo Permanente - ERP), en modo estático, con un intervalo de registro de 1 o 5 segundos, una máscara de elevación de 5 a 15 grados considerando las interferencias existentes en el entorno (edificios, árboles, montañas altas y otros) y un PDOP inferior de 3.
 - iii. Opcionalmente dependiendo de la distancia a la Estación de referencia y de acuerdo al tipo de equipamiento geodésico utilizado, se podría obtener coordenadas geodésicas de los puntos de apoyo mediante un levantamiento en tiempo real (RTK).
- c) Se realizará el levantamiento topográfico enlazado al punto de control geodésico establecido, aplicando, de forma independiente o combinada, los métodos de georreferenciación empleando el Sistema Global de Navegación por Satélite y/o Sistemas de Aeronaves Pilotadas a Distancia (RPAS) con equipos que tengan la capacidad de almacenar datos satelitales, en modo RTK (*Real Time Kinematics*) o PPK (*Post Processed Kinematic*).
- d) El levantamiento topográfico se realizará respecto de elementos físicos existentes tales como: ejes de la red vial nacional, departamental y/o local colindantes al predio, torres de soporte de líneas de transmisión eléctricas, bordes de cauce de quebradas secas, borde del litoral seguido de acantilado; así como ocupaciones respecto de edificaciones, entre otros factores naturales o antrópicos que sean de relevancia para el análisis materia del levantamiento; que luego del debido procesamiento en gabinete permita plasmar la realidad física del predio debidamente georreferenciada en el sistema oficial WGS84 a través de la cartografía generada.
- v) Acciones por ejecutar según resultados de la evaluación en gabinete:
- a) La evaluación técnico legal desarrollada permite los siguientes resultados:
 - i. Si el predio siendo del Estado presenta duplicidad registral total con propiedad de terceros con inscripción más antigua, 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 con inscripción más antigua, 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 playa, zona arqueológica, áreas naturales protegidas, u otras áreas declaradas intangibles, se concluye el procedimiento; si recae parcialmente se procede a excluir las áreas afectadas, siempre y cuando el área sin afectación resulte atractiva para su gestión por forma y extensión.
 - iv. Si se determina que el predio del Estado es de dominio público, y es de libre disponibilidad para el otorgamiento de actos de administración, se continúa con el procedimiento de incorporación.
 - v. Si en la inspección en campo se advierte ocupación indebida antigua o reciente, se informa a la SDS o Procuraduría de la SBN para que impulse las acciones de recuperación que corresponda.
 - vi. Si en la inspección en campo se advierte ocupación indebida antigua o reciente, se prescindirá de informar a la SDS o Procuraduría, siempre y cuando, se advierta sobre el predio la existencia de una solicitud en trámite de venta directa para regularizar dicha ocupación o acciones de supervisión o de recuperación.
 - vii. Se excluirá las áreas con posesión consolidada que se encuentran encauzadas en un procedimiento de venta directa por la causal de posesión en trámite (fase sustantiva), salvo que se advierta antecedentes administrativos concluidos, que declaran inadmisibles, improcedentes o en abandono el procedimiento sobre la mayor parte del predio.
 - viii. 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.
 - ix. El área establecida como de libre disponibilidad para el otorgamiento de actos de disposición o de administración, pasa a la etapa de identificación de su potencialidad.
- b) De tratarse de un predio de gran extensión, se podrá proponer su parcelación, para facilitar su gestión y/o optimizar su valor, debiendo sustentar los criterios utilizados para dicho fin.
- vi) Documentación que sustenta la evaluación del predio a incorporar.
- a) La evaluación se sustenta en:
 - i. Un informe de brigada, que contiene el diagnóstico técnico legal.
 - ii. Plano perimétrico y Memoria Descriptiva.
 - iii. Plano diagnóstico, de corresponder.
 - iv. Ficha técnica de inspección.
 - v. Informe de Brigada y plano de parcelación, indicando los criterios utilizados para la propuesta, de corresponder.

	“Lineamientos para la incorporación al portafolio de predios del Estado”	Lineamientos LIN-00001-2024/SBN-DGPE
		Versión: 1

5.2.3 Desarrollo del nivel de Potencialidad:

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

5.2.3.1 Aspectos Generales, contiene información del predio referido a la:

- i. Ubicación
- ii. Área y linderos
- iii. Características físicas del relieve y suelo
- iv. Servicios básicos
- v. Accesibilidad e infraestructura vial y urbana del entorno.

5.2.3.2 Aspectos Específicos

a) En predios desocupados y ubicados en ámbito urbano o suelo urbanizable inmediato o en reserva, corresponde realizar las siguientes acciones:

- i. Identificación de programas de inversión urbana propuestos en instrumentos de gestión del territorio, a nivel distrital o provincial, que adviertan sobre la demanda de algún servicio público no cubierto.
- ii. De no existir información de demanda de infraestructura de servicio(s) público(s) no cubierta, se 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 la potencialidad a través de indicadores, con información obtenida en gabinete o 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 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.
- c) En los procedimientos de incorporación con propuesta de parcelación, la evaluación para la identificación de la potencialidad se realizará del ámbito que comprende la parcelación, el cual deberá sustentarse con un informe técnico según casuística.

Casuística:

- i. La potencialidad identificada comprende a todas las parcelas: se elabora un único Informe técnico de potencialidad, que especifique información de aspectos generales de cada parcela; el análisis de aspectos específicos es común a todas las parcelas.
- ii. La potencialidad identificada es diferenciada por sectores: se elabora un informe técnico de potencialidad por sector, que especifique información de aspectos generales de cada parcela comprendida en él; el análisis de aspectos específicos es común a todas las parcelas que comprende el Sector.

5.2.4 Se prescindirá la evaluación para identificar la potencialidad, en los siguientes casos:


- a) El predio recae en ámbito de aplicación de un Plan de desarrollo Urbano y tiene un uso asignado vinculado a actividades urbanas, según plano de zonificación.
- b) El predio presenta ocupación consolidada, situación física que determina el uso potencial.

Dicha condición debe de estar establecida en el informe de titularidad y libre disponibilidad, y/o en la propuesta de parcelación.

5.2.5 Documentación que sustenta la evaluación técnica:

- a) Informe técnico de potencialidad.
- b) Plano perimétrico, memoria descriptiva, ficha técnica de inspección y tasación comercial de carácter referencial del predio o parcela.

En los casos que se prescinda la evaluación de identificación de la potencialidad se deberá adjuntar al informe de titularidad y libre disponibilidad o informe de parcelación, la documentación técnica del numeral inciso b) numeral 5.2.5, consignando en la memoria descriptiva: ubicación, zonificación, situación física y de ocupación del predio, según corresponda.

	“Lineamientos para la incorporación al portafolio de predios del Estado”	Lineamientos LIN-00001-2024/SBN-DGPE
		Versión: 1

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

5.3.1 El responsable Economista de la Brigada, realiza la evaluación de oportunidad de mercado inmobiliario con la finalidad de identificar y recomendar el acto idóneo para su gestión racionalizando su uso y optimizar su valor, debiendo considerar lo siguiente:

5.3.1.1 Ámbito geográfico en el que se ubica el predio.

5.3.1.2 Potencialidad identificada, de haber más de una potencialidad, considerar la potencialidad predominante o uso asignado y usos compatibles según plano de zonificación.

5.3.1.3 Proyecto sugerido de inversión privada o pública y su envergadura, o proyectos posibles de ejecutar según usos permitidos o parámetros urbanísticos.

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.

b) Identificación del acto idóneo para su gestión.

5.3.1.5 En el caso de predios con ocupación consolidada la evaluación comprende únicamente la identificación del acto idóneo para su gestión.

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

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 o usos permitidos; 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 la oportunidad(es) para gestionar el predio en el mercado inmobiliario, 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 las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario están en el sector privado o público.

En el caso de identificarse más de un acto posible para gestionar el predio, se selecciona el acto que mayor rentabilidad económica y social ofrece a favor del Estado.

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) El valor comercial del predio de tasación comercial referencial adjunta al informe de titularidad o parcelación o potencialidad, según corresponda, el mismo que 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.
 - 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 indebida (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 En los casos de predios con ocupación consolidada, se prescindirá realizar el análisis macroeconómico y análisis prospectivo de la rentabilidad social y/o económica, debiendo identificar el acto idóneo para su gestión.

- 5.3.7 Documentación que sustenta la evaluación de oportunidad de mercado

La evaluación realizada se plasma en un informe técnico de oportunidad de mercado.

- 5.3.8 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 y aporte de la poligonal a la base gráfica.

5.3.7.2 Corresponde al profesional responsable de la evaluación de oportunidad de mercado, comunicar a la SDAPE la incorporación al Portafolio de predios del Estado, si la recomendación del acto es un procedimiento de oficio y de su competencia.

5.4 Del registro de predios incorporados en el Módulo de Registro del Portafolio de predios del Estado.

- 5.4.1 El registro de predios incorporados en el Módulo del Portafolio de Predios del Estado es de forma continua y permanente llenando los campos de datos generales, del 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.

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

La acción de actualización comprende el registro de predios, la cancelación y modificación de registros portafolio en el Módulo de Registro, así como, de aportes de poligonales en el visor geográfico de portafolio.

- 5.5.1 Supuestos para la cancelación de un Registro Portafolio.

- a) Otorgamiento de un acto de administración o disposición sobre la totalidad del área incorporada.
- b) Otorgamiento de un acto de administración sobre el mayor porcentaje de su extensión y la diferencia sea un área residual o áreas residuales sin continuidad física.
- c) Aprobación de una reserva para la ejecución de un proyecto de inversión pública o privada sobre la totalidad o mayor extensión del área incorporada y la diferencia sea un área residual o áreas residuales sin continuidad física
- d) Cuando se ha completado los niveles de evaluación de libre disponibilidad identificación de la potencialidad y análisis de Oportunidad de Mercado Inmobiliario de un registro portafolio incorporado únicamente con el nivel de titularidad.
- e) Para actualizar aspectos de la libre disponibilidad.

	“Lineamientos para la incorporación al portafolio de predios del Estado”	Lineamientos LIN-00001-2024/SBN-DGPE
		Versión: 1

- f) Se encuentre bajo competencia de la Dirección General de Abastecimiento.

5.5.2 Supuestos para la modificación del ámbito de un Registro Portafolio

- a) Por acciones de independización registral, en el marco de procedimientos de administración o disposición.
- b) Otorgamiento de un acto de administración sobre una parte del área incorporada sin independización registral.
- c) Por acciones de incorporación al portafolio completando niveles de evaluación de una parte del área que fue incorporada por la SDAPE.

5.5.3 Responsables de la actualización


- a) En los supuestos previstos en el inciso a) y b) del numeral 5.5.1, la cancelación del acto de portafolio en el SINABIP, será automática con la sincronización del Módulo de Portafolio y el SINABIP, en el marco de la actualización del SINABIP solicitada por la SDDI o SDAPE.
- b) En los supuestos previstos en el inciso a) y b) del numeral 5.5.1. la cancelación de un Registro Portafolio cuando se cancele un registro SINABIP, será automática con la sincronización del Módulo de Portafolio y el SINABIP.
- c) En los supuestos de los incisos c) y d) del numeral 5.5.1, la SDDI es la responsable de cancelar el registro portafolio.
- d) En los supuestos del inciso e) y f) del numeral 5.5.1, la SDAPE y SDDI son las responsables de cancelar el registro portafolio.
- e) En el supuesto del inciso a) del numeral 5.5.2, es responsable de realizar la modificación del registro portafolio, la unidad de organización que ha promovido la independización registral.
- f) En el supuesto del inciso b) del numeral 5.5.2 es la SDAPE la responsable de modificar el registro portafolio.
- g) En el supuesto del inciso c) del numeral 5.5.2 es la SDDI la responsable de modificar el registro portafolio.

5.5.4 Actualización del Visor geográfico Portafolio Predial del Estado (PPE):

- a) La cancelación de un registro Portafolio en el Visor geográfico será automática con la sincronización del Módulo de Portafolio y el SINABIP.
- b) La unidad de organización que modifica el registro de Portafolio, es responsable de actualizar la modificación en el Visor Portafolio.

6. LINEAMIENTOS COMPLEMENTARIOS Y TRANSITORIOS

- 6.1 Excepcionalmente, la SDDI podrá incorporar al Portafolio de predios del Estado, predios de titularidad de otras entidades que no son del dominio privado del Estado, orientadas al cumplimiento de actividades estratégicas institucionales alineadas al Plan Multianual Sectorial (PESEM) o implementación de servicios de políticas sectoriales, registrando información de titularidad, libre disponibilidad y potencialidad.
- 6.2 Los procedimientos de Incorporación al Portafolio iniciados antes de la vigencia del presente lineamiento, se adecuan a la presente norma en la etapa en la que se encuentren.

	<p>“Lineamientos para la incorporación al portafolio de predios del Estado”</p>	<p>Lineamientos LIN-00001-2024/SBN-DGPE</p>
		<p>Versión: 1</p>

- 6.3 El formato denominado “Ficha de Evaluación” referido en el numeral 5.1.3.3 del presente lineamiento, se aprueba e implementa con la puesta en vigencia de la presente norma.
- 6.4 En tanto no se implemente la sincronización entre el aplicativo Web para el registro de predios del portafolio con el SINABIP, para la cancelación de registros portafolio que involucre la totalidad de un CUS; serán la SDAPE y SDDI las responsables de cancelar dichos registros.

7. LINEAMIENTOS FINALES


- 7.1 Otras unidades orgánicas de la SBN, en calidad de apoyo y cuando sean asignadas por la autoridad superior, podrán emitir, informes para sustentar la incorporación al Portafolio, así como realizar el registro del mismo en la Plataforma o Módulo de Registro del Portafolio de Predios del Estado.
- 7.2 La DGPE es responsable de supervisar las actividades para el cumplimiento de los alcances del lineamiento.

8. RESPONSABILIDADES

- 8.1 La SDDI a través del coordinador/a del Equipo a cargo del procedimiento de incorporación al Portafolio de Predios del Estado, es responsable 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.
- 8.2 La DGPE es responsable de supervisar el cumplimiento, respecto al mantenimiento de la base de datos alfanumérica y geoespacial del Visor Geográfico del Portafolio de Predial del Estado, para lo cual deberá de contar con el soporte de la OTI (base de datos alfanumérica) y la SDRC (base de datos espacial), en cumplimiento de sus funciones.

9. ANEXOS

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

	“Lineamientos para la incorporación al portafolio de predios del Estado”	Lineamientos LIN-00001-2024/SBN-DGPE
		Versión: 1

ANEXO N° 01

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ABREVIATURAS

GLOSARIO DE TÉRMINOS


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

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
OTI	Oficina de Tecnologías de la Información
PBI	Producto Bruto Interno
PP	Procuraduría Pública de la SBN
PPE	Portafolio de Predios del Estado
SBN	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
SDAPE	Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal
SDDI	Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SDRC	Subdirección de Registro y Catastro
SINABIP	Sistema de Información Nacional de bienes Estatales



ANEXO N° 02: FORMATO FICHA DE EVALUACIÓN

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO				
Portafolio de Predios del Estado				
FICHA DE EVALUACIÓN N° 072-2024/SBN-DGPE-SDDI				
 Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales	DENOMINACIÓN			
	CUS ASOCIADO	CONDICIÓN	SUPERPOSICIÓN	
	PROFESIONAL RESPONSABLE	FECHA DE EVALUACIÓN		
	1. DOCUMENTO QUE IDENTIFICA:			
DOCUMENTO	N°	DESCRIPCION		
SOLICIT. DE INGRESO				
2. INFORMACIÓN DEL ÁREA IDENTIFICADA:				
2.1 UBICACIÓN				
REGION	PROVINCIA	DISTRITO		
REFERENCIA				
2.2 ÁREA				
ÁREA SOLICITADA (m ²)	SIST. PROYECCIÓN	DÁTUM	ZONA	
2.3 INFORMACIÓN REGISTRAL				
TITULAR	PARTIDA REGISTRAL	OFICINA REGISTRAL		
3. INCORPORACIÓN AL PORTAFOLIO PREDIAL				
INCORPORADO	NO	CODIGO PORTAFOLIO	SUPERPOSICION	
4. IMAGEN SATÉLITE - FUENTE: GOOGLE EARTH				
..				
5. SITUACIÓN FÍSICA DEL PREDIO (Imagen satelital /Inpcción Técnica)				
CONDICIÓN	DESCRIPCIÓN			
ACCESIBILIDAD				
RELIEVE				
TIPO DE PREDIO				
ENTORNO INMEDIATO				
OCUPACION				



“Lineamientos para la incorporación al
portafolio de predios del Estado”

Lineamientos
LIN-00001-2024/SBN-DGPE

Versión: 1

6. SOLICITUDES DE INGRESO

FUENTE:	S.I. N°	DESCRIPCION (SOLICITUDES DE ACTOS DE DISPOSICION)	% SUPERPOSICION
BASE GRAFICA GEOCATASTRO			

7. OBSERVACIONES

--

8. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL TERRITORIO - OTROS

POTENCIALIDADES A NIVEL REGIONAL	SI/NO	DETALLE
PLAN DE DESARROLLO URBANO - PDU (Nivel Provincial/Distrital - ámbito no urbano)	--	--
PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL (Nivel Provincial - ámbito urbano y extraurbano)	--	--

9. CALIFICACION DE LA PRIORIDAD DE INCORPORACIÓN AL PORTAFOLIO

ITEM	CRITERIO	PTO	CALIF.
1	Viabilidad de servicios básicos (entorno urbano con al menos uno de los servicios básicos)	10	
2	Ubicado en zona con accesibilidad	20	
3	Con pendiente menor al 20%	5	
4	Superpuesto con solicitud de ingreso para el otorgamiento de algún acto de disposición con antigüedad menor = 1 año , declarado inadmisibles 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 disposición con antigüedad de 2 a 3 años, declarado inadmisibles 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 disposición con antigüedad de 3 a más, declarado inadmisibles o improcedente por incumplimiento de requisitos o por ser un procedimiento de oficio.	10	
7	Del dominio del Estado con posesión consolidada o de cautela sobre la mayor parte del área.	5	
8	Ubicado en ámbito geográfico que cuenta con Plan de Desarrollo Urbano, Plan de acondicionamiento territorial y/u otro instrumento técnico de ordenamiento territorial.	5	
	CORTO PLAZO 100 a 55 pts MEDIANO PLAZO 50 a 30 Ptos LARGO PLAZO 25 A 5 Ptos CALIFICACIÓN		0

10. RECOMENDACIONES

	PROCEDE LA CALIFICACIÓN DE INCORPORACIÓN (SI / NO*)	
*Ver observaciones		
	PRIORIDAD DE ATENCIÓN	CALIFICACIÓN DEL PREDIO

FIRMA: PROFESIONAL SDDI

ANEXO N° 03: CATEGORIZACIÓN DE PREDIOS

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%.

ANEXO N° 4: POTENCIALIDAD CODIFICADA

CÓDIGO	POTENCIALIDAD			ACTIVIDAD RELACIONADA
	GENÉRICA	Código	ESPECÍFICA	
01	Vivienda	0101	Huerto	
		0102	Taller	
		0103	Playa	
		0104	Social (estrato socioeconómico D - E)	
		0105	Para el Sector Inmobiliario	
02	Recreación	0201	Centro Vacacional	De acción
		0202	Complejo Deportivo	
		0203	Parque/área Verde/Mirador	
		0204	Centro Recreacional	Lúdicas, artístico manual, culturales participativas, de lectura, de relajación, de espectáculo,
03	Comercio	0301	Local/Restaurant/ Hospedaje	
		0302	Especializado	
04	Servicios Urbanos	0401	Educación	
		0402	Salud	
		0403	Servicios Comunes	
		0404	Comisaria	
		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