

# **“SISTEMA NACIONAL DE BIENES ESTATALES” LEY N° 29151**

**Abog. FRANCO SORIA PALACIOS  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal.  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES –SBN.**

## **DERECHO CIVIL PATROMONIAL – PROPIEDAD PRIVADA**

**Sistema civil patrimonial descansa en:**

1.- Titularidades respecto a bienes asignadas mediante **DERECHOS DE PROPIEDAD.**

2.- Transferencia voluntarias de bienes mediante **CONTRATOS.**

3.- Ante incumplimiento o generación de daño opera el Sistema de **RESPONSABILIDAD CIVIL** (Contractual o extra contractual).

Mediante transferencias voluntarias bienes se van destinado a usos más eficientes. Adquiere bien aquel que lo valore más.

Se privilegia uso eficiente de bienes sobre la base de que los bienes son escasos.

# **ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO**

**TEMA QUE TIENE IMPLICANCIAS DEL:**

- **DERECHO CIVIL.**
- **DERECHO ADMINISTRATIVO.**
- **DERECHO CONSTITUCIONAL.**
- **INGENIERIA Y ARQUITECTURA.**

**SE BUSCA OPTIMIZAR LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES DEL ESTADO, PERO A SU VEZ Y SOBRE TODO SE BUSCA GENERAR BIENESTAR COLECTIVO – VALOR PUBLICO.**

**CRITERIO NO ES DE PURA EFICIENCIA, COMO SE PUEDE DAR EN EL MANEJO DE BIENES DE LOS PRIVADOS, QUE BUSCAN QUE LOS BIENES SE VAYAN ASIGNANDO A SU USO MAS EFICIENTE.**

**EL ESTADO BUSCA PRINCIPALMENTE GENERAR VALOR PUBLICO – BIENESTAR SOCIAL, EN EL MANEJO DE LOS BIENES DE LOS CIUDADANOS EN GENERAL.**

# DIAGNOSTICO



# TERRENOS ABANDONADOS



# DESCONOCIMIENTO DEL PORTAFOLIO ESTATAL



Ubicación: **LIMA (Jr. Washington 1894)**  
Pisos: **10 pisos**  
Uso: **Oficinas**  
Área Construida: **10,000m<sup>2</sup>**

Alquiler Mensual US\$: **US\$ 20,000**



**Alternativa:** inmueble inmobiliaria Milenia, de 1,500 m<sup>2</sup> y 4 pisos, en Av. Uruguay 198, sin uso y clausurado hace más de 10 años.

# USO INEFICIENTE



Ubicación: **LA MOLINA**  
Pisos: **1-2 pisos**  
Uso: **Archivo y Depósito**

Área Terreno: **5,742 m2**

Precio Venta m2: **US\$ 900**  
Precio Venta: **US\$ 5'167,800**

# ADMINISTRACIÓN INADECUADA



**EX - SEDE DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN**  
**Urb. San Borja Área: 25,442.50 m<sup>2</sup>**

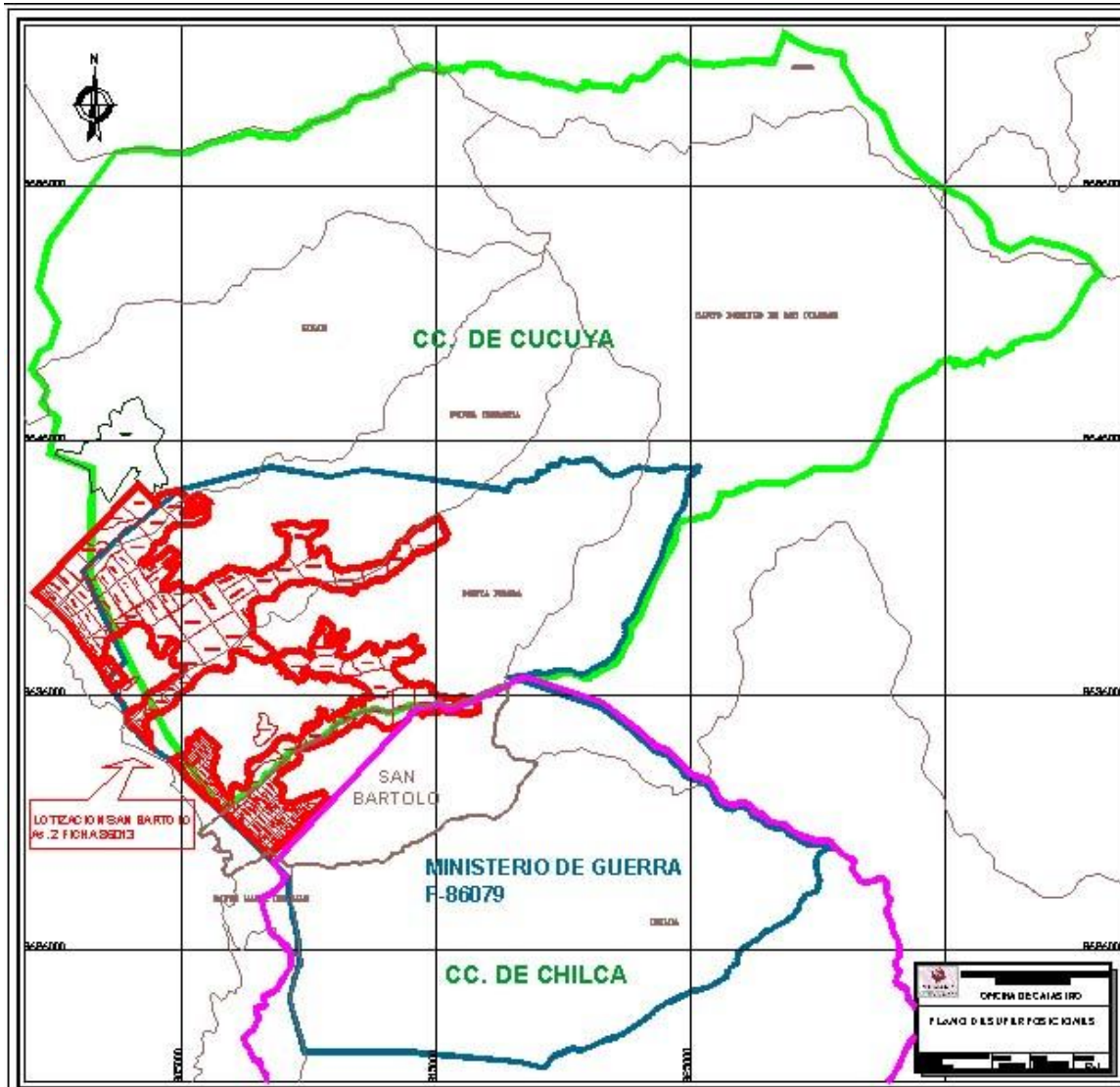
# AFECTACIONES A LA PROPIEDAD ESTATA



## PRESCRIPCIONES NOTARIALES EN PIURA:

**1)** BIG WAVE SAC: 107,672 m<sup>2</sup> , **2)** JOSE RIZO PATRON: 77,977, **3)** VICTOR FERNANDINI BARREDA: 64,434 m<sup>2</sup>,  
Entre otros.

# FALTA ADECUADO SANEAMIENTO



^ Lotización San Bartolo:  
F 86013

^ Ministerio de Guerra:  
F 86079

^ CC. de Cucuya:  
Tm 11H, Fj 695

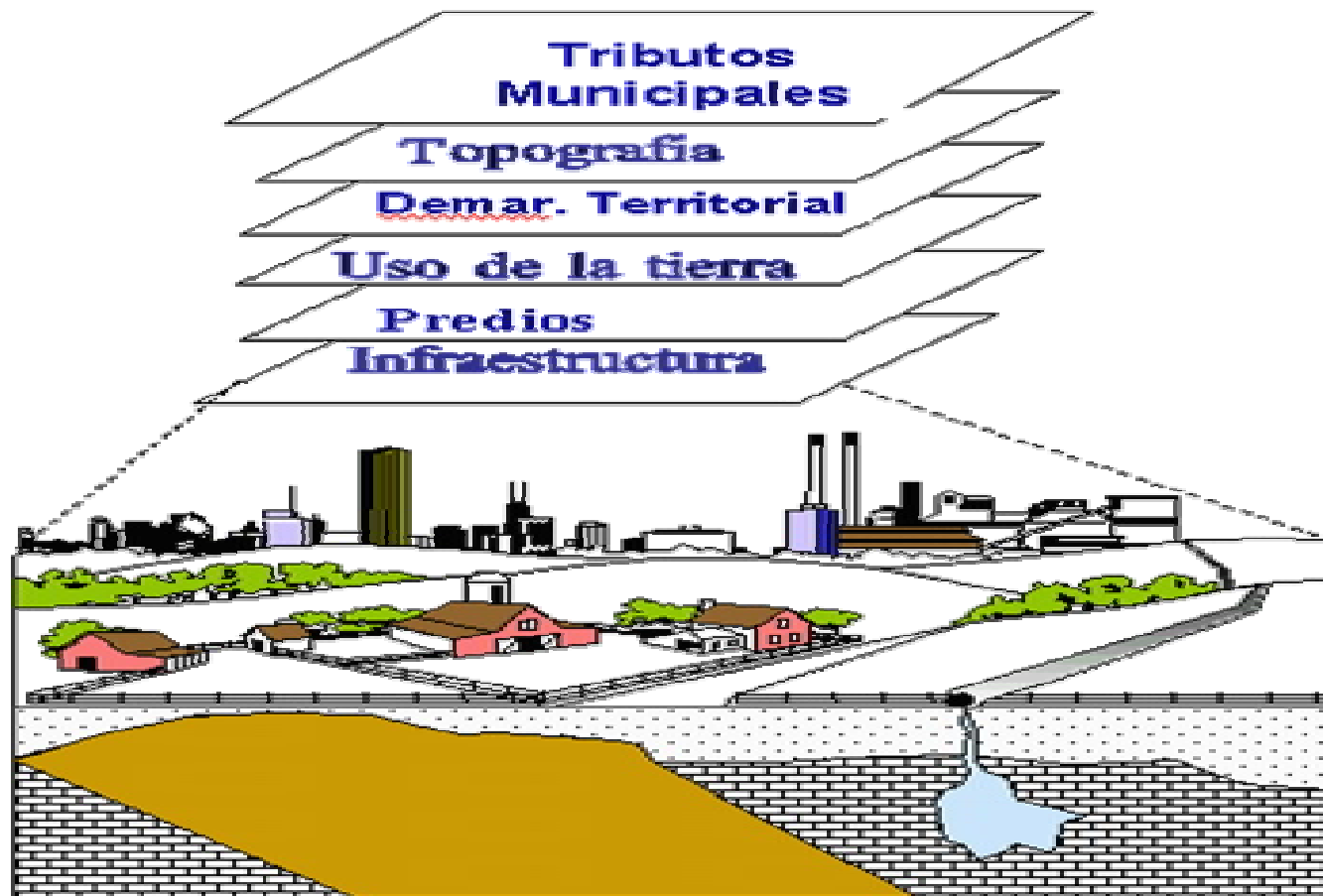
^ CC. de Chilca:

**Tomo 78 Fs 45,**

**Tomo: 98 Fojas: 83**

**Tomo: 98 Fojas: 89**

# EXISTENCIA DE UN CATASTRO QUE FACILITE LA GESTION TERRITORIAL



# CATASTRO

1. El Catastro es en esencia una actividad desarrollada por el Estado, un inventario inmobiliario.
2. La unidad básica del Catastro es la parcela.
3. Cada parcela debe disponer de un identificador que la distingue e individualiza.
4. Cada parcela es descrita en términos físico o geométrico, jurídico y económico, aspectos que son considerados en conjunto, siendo indivisibles e inseparables.
5. El Catastro es considerado en cuanto a su metodología de instrumentación como un Sistema de Información Territorial

# CATASTRO



# CATASTRO

## **BENEFICIOS DEL CATASTRO – CATASTRO MULTIPROPOSITO**

1. Regularización de la propiedad. Formalización (COFOPRI).
- 2.- Herramienta para elaboración de planes de desarrollo urbano, acondicionamiento territorial, ordenamiento territorial. (Gobiernos locales y regionales).
- 3.- Planificación y construcción de infraestructura básica. (vías, agua, luz, colegios, hospitales etc.).
- 4.- Facilita toma de decisiones de diversas entidades (públicas y privadas).
- 5.- Gestión tributaria. (Impuesto predial, alcabala, licencias de

# CATASTRO

En el Perú por ley 28294 se crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios.

Se crea el sistema Nacional de Catastro integrado por:

SUNARP.

Gobiernos Regionales.

Municipalidades.

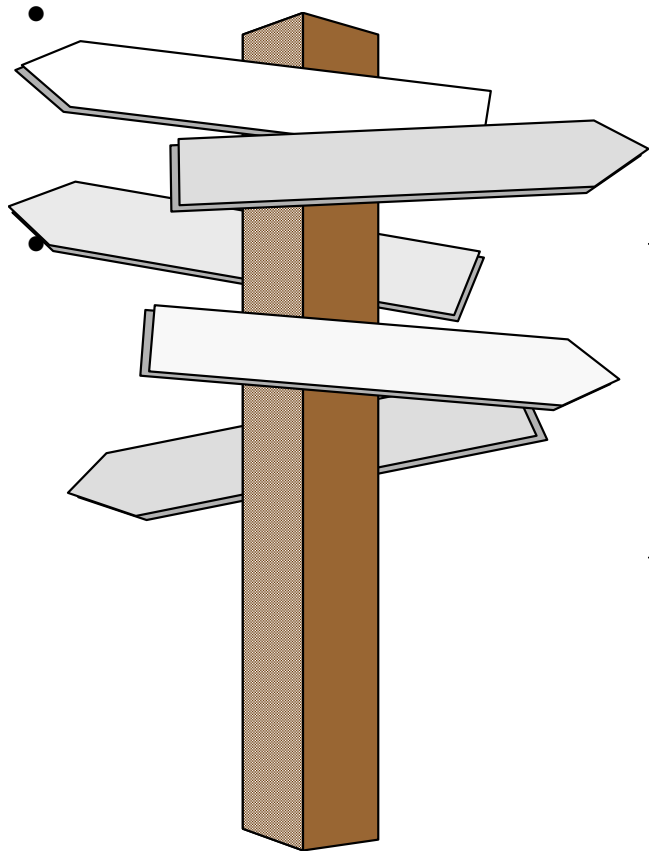
Instituto geográfico Nacional. (IGN).

El Instituto Nacional de Catastro Minero.

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. SBN.

COFOPRI.

# REFORMAS LEGALES PRINCIPALES



**SIST. NAC. DE BIENES ESTATALES**  
**Ley N° 29151**

**REGLAMENTO DE LA LEY N° 29151**  
**D.S. N° 007-2008-VIVIENDA**

# EL SISTEMA NACIONAL DE BIENES ESTATALES LEY N° 29151

Es el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan de manera integral y coherente los bienes estatales en sus niveles de Gobierno Nacional, Regional y Local a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente teniendo a la SBN como ente rector.

Art. 5° de la Ley N° 29151

# **LA GESTION INMOBILIARIA COMO HERRAMIENTA DE DESARROLLO**

# EL PERU



# EL PERU

## DATOS BASICOS

- 28'000,000 MILLONES HAB.
  - 1'285,000 KM
  - 25 REGIONES.
  - Casi 1,900 Municipalidades
  - 70% población urbana
  - 30% población rural.
-

# SBN

- **NO ADMINISTRA**
  - Distintas entidades también administran propiedad del estado, por ejemplo:
    - Ministerio de Defensa.
    - Ministerio de Agricultura.
    - Municipios.
    - Gobiernos Regionales.
    - Ministerio de Educación.
- TODA LA PROPIEDAD DEL**

## GESTION INMOBILIARIA

- Impulsar el uso de mecanismos adecuados para el mayor aprovechamiento de los bienes del Estado.
- Administración transparente, ordenada y simplificada
- Promover el saneamiento de la propiedad Estatal.
- Cumplir con el mantenimiento y actualización de la información del Registro de bienes estatales.
- Optimizar el uso y maximizar el valor de los bienes del

## **CRITERIOS QUE DEBEN SER TOMADOS EN CUENTA EN GESTION INMOBILIARIA DEL ESTADO**

### **Temas de zonificación y parámetros urbanísticos.**

- Municipalidades son competentes para establecer zonificación y usos de suelo. Ello impacta en valor y potencialidades de terreno.
- No siempre hay criterios uniformes entre Municipios.
- En otros países hay un ente rector que establece criterios generales a ser seguidos por Municipios.

# CRITERIOS QUE DEBERIAN SER

- Tener en cuenta que negocio inmobiliario tiene tres componentes básicos

## TOMADOS EN

## GESTION

- **Rentas** : si Alquiler inmueble, lo cual me genera un flujo.

## INMOBILIARIA DEL

- **Plusvalía** : la cual puedo obtener sin realizar ninguna actividad. Por ejemplo:

## ESTADO.

- por cambio de zonificación, construcción de centro comercial.

- **Desarrollo** : Si yo ejecuto proyecto. Construyo.

# CRITERIOS QUE DEBERIAN SER TOMADOS EN

Antes ~~de~~ ~~disponer~~ un  
~~inmueble~~ ~~se~~ ~~debe~~ ~~de~~ ~~tener~~  
~~en~~ ~~cuenta~~ ~~EL~~ ~~ESTADO~~.

- Stock.

Absorción

# **EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y LA GESTIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL ESTADO**

## FUNCIONES

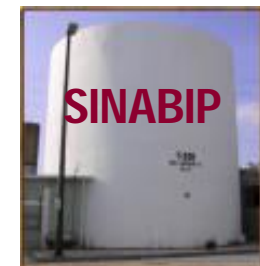
**ADJUDICAR Y ADMINISTRAR: PROPIEDAD  
INMOBILIARIA ESTATAL**

**ADJUDICAR  
ADMINISTRAR**

**INSCRIPCION**



**ACTUALIZAR**

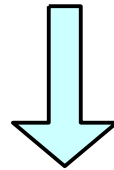


**BASE LEGAL : Decreto Supremo 007-2008-  
VIVIENDA.**



# METODOLOGÍA DE TRABAJO

Estudio de Situación Legal  
(Administrativo, Registral y otros)



Estudio de los documentos presentados  
y aplicación de la normatividad vigente

Estudio de las  
solicitudes de  
predios de Propiedad  
del Estado

Verificación de  
Libre disponibilidad  
de los predios

Aplicación de  
Normatividad  
Vigente

REGRESAR

# PROCESOS OPERATIVOS

## INFORME TECNICO LEGAL

INFORME TECNICO LEGAL N° 086-2003 /SBN - GO - JAD

Fecha: 16/05/2003

**SBN**  
Servicio de Información y Promoción  
de Bienes de Propiedad Estatal

JEFATURA:	JEFATURA DE ADJUDICACIONES	Asiento:	
TECNICO:	TORRES FERNANDEZ EDUARDO		6662
LEGAL:	LLONTOP JARME ROCIO		

1.- DATOS GENERALES:

EXPEDIENTE:	EXPEDIENTE MATRIZ:	SOLICITANTE:	
04142-2003	037-2003/SBN/JAD	MINISTERIO DE EDUCACION	
EXPEDIENTES RELACIONADOS:	NINGUNO		
TRAMITE:	AFECTACION EN USO PREDIAL	AREA:	2917.00 m <sup>2</sup>
FINALIDAD:	CENTRO DE EDUCACION - COLEGIO		
UBICACION DEL PREDIO			
DEPARTAMENTO:	LBM		
PROVINCIA:	LBM		
DISTRITO:	CHORRILLOS		
ALCANTARILLA:	ALAMEDA DEL SUR - PARCELA 0		

2.- ANTECEDENTES:

2.1 REGISTRALES:

FORMA DE ADQUISICION:	BASE LEGAL:	AREA:						
INDEPENDIZACION	RES SBN N° 164-2002/SBN-GO-JAD	2917.00 m <sup>2</sup>						
PROPIETARIO:	ESTADO PERUANO							
ASIENTO:	FOLIO:	TOMO:	FICHA:	PART. ELEC.:	CODIGO PREDIO:	FECHA REGIST.		
C-1				4218181		30/11/2002		
FABRICA:	AREA CONSTRUIDA:	VALOR:	FICHA:	PART. ELEC.:	FOJA:	ASIENTO:	TOMO:	FECHA:

2.2 LEGALES:

PERSONA NATURAL:

NOMBRES Y APELLIDOS:	D.N.I.:

PERSONA JURIDICA:

RAZON SOCIAL:	MINISTERIO DE EDUCACION
CONSTITUCION:	
REPRESENTACION:	GERARDO AYAZANO DEL CARRIO
No FIPEREG. Par. Jur.:	

NORMATIVIDAD APLICABLE:

LEY N° 27386, DECRETO LEY N° 25504, MODIFICADO POR EL DECRETO DE URGENCIA N° 071-2001, DECRETO LEY N° 25506, MODIFICADO POR EL DECRETO LEY N° 25738 Y ART. 78, 79, 80, 81 Y 87 DEL DECRETO SUPLENTO N° 194-2001-EF Y DECRETO SUPLENTO N° 131-2001-EF

RESTRICCIONES (DE USO, DE DISPOSICION):

ART. 83, 84 Y 86 DEL DECRETO SUPLENTO N° 194-2001-EF

El resultado del Estudio Técnico y Legal de expediente determina la elaboración del citado Informe, el cual sustentara el Proyecto de Resolución correspondiente para su aprobación por el nivel Superior.



# PROCESOS OPERATIVOS

## RESOLUCION

Una vez aprobado el Proyecto de Resolución se suscribe la misma, para ser notificada a los interesados. De conformidad al Art. 24° de la Ley 27444, en el plazo que no exceda los 5 días podrán remitir la notificación

REPUBLICA DEL PERU

Folio N°

SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES

JEFATURA DE ADJUDICACIONES

27 MAYO 2003

Certifico: Que, la fotocopia que antecede es fiel al documento original que obra en nuestros archivos y al que me remito en cada caso.

Lima,

Abog. VIOLETA FANOLA NUÑEZ ZIVALLOS  
Fiscalía Titular  
Superintendencia de Bienes Nacionales

**RESOLUCION N° 049-2003/SBN-GO-JAD**

La Molina, 16 de mayo de 2003

Visto el Expediente N° 037-2003/SBN-JAD, por el cual el Ministerio de Educación solicita la afectación en uso del predio de 2 917,00 m², de propiedad del Estado, ubicado en la Avenida Alameda Sur, Urbanización Los Cedros de Villa, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, para la construcción de un Centro Educativo; y

**CONSIDERANDO:**

Que, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto Ley N° 25556, Decreto Ley N° 25738, Ley N° 27395, Decreto Supremo N° 131-2001-EF, Estatuto de la Superintendencia de Bienes Nacionales, y Decreto Supremo N° 154-2001-EF, Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, la Superintendencia de Bienes Nacionales tiene como finalidad incentivar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social, promoviendo su intercambio, maximizando su rentabilidad y estableciendo mecanismos para el registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal;

Que, el Estado adquirió el predio de 2 917,00 m², en la Avenida Alameda Sur, Urbanización Los Cedros de Villa, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, al aprorsarse la permuta de la propiedad estatal de predios que constituían áreas de aportes reglamentarios destinados a Educación, mediante Resolución Ministerial N° 298-2000-PRES del 21 de Noviembre de 2000 y se encuentra inscrito a nombre del Estado en la Partida Electrónica N° 42151181 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima y registrado en el Asiento N° 6862 del Sistema de Información Nacional de Bienes de Propiedad Estatal - SINABIP correspondiente al Libro del Lima;

Que, mediante Oficio N° 039-2003-OINFE de fecha 10 de enero de 2003, el Ministerio de Educación, solicita la afectación en uso del predio citado, a fin de construir un Centro Educativo;

Que, la afectación en uso se otorga para un fin determinado compatible con las funciones del Estado, pudiendo éste desafectar el predio si la entidad afectataria incurre en las causales previstas en el artículo 96° del Decreto Supremo N° 154-2001-EF;

Que, las afectaciones en uso de propiedad inmobiliaria estatal se aprueban mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales, de conformidad con lo



## PROCESOS OPERATIVOS

### REQUISITOS BASICOS PARA EFECTUAR PROCEDIMIENTOS DE DISPOSICION:

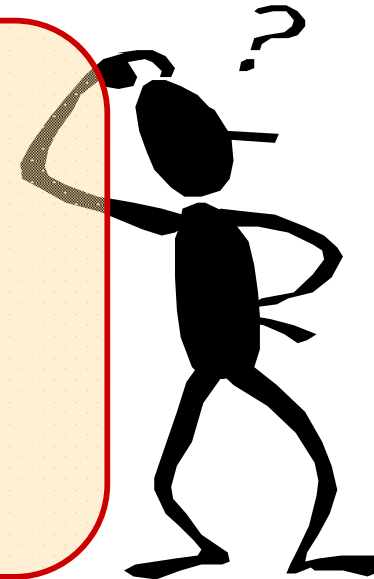
- Para efectuar cualquier acto de disposición sea transferencia patrimonial inmobiliaria como afectación en uso, el predio debe estar debidamente saneado física y jurídicamente.
- Jurídicamente.- independizado, sin superposiciones e identificado a favor del Estado. Para afectación en uso, no se requiere independizar
- Físicamente.- libre de ocupaciones, salvo que sea posible, de acuerdo al caso disponerlo con ocupaciones. Ejemplo: Venta Directa.
- Predio de libre disponibilidad.
- Predio considerado como de dominio privado del Estado.



## PROCESOS OPERATIVOS

# PERMUTA PREDIAL

El Estado transfiere a un tercero (PRIVADO Y/O ENTIDADES PUBLICAS) la propiedad total o parcial de un predio del dominio privado del Estado, RECIBIENDO a su vez la propiedad de otro predio de similares características.



**BASE LEGAL :** Art. 81 - 83 del D.S. N° 007-2008/VIVIENDA, Resolución N° 020-2002/SBN aprueba Directiva N° 003-2002/SBN "Procedimiento para la Permuta de predios de Dominio Privado del Estado de libre disponibilidad".



## PROCESOS OPERATIVOS - PERMUTA PREDIAL

### **BENEFICIARIOS:**

Cualquier persona natural o jurídica, así como entidades públicas del Estado.

### **FINALIDAD:**

Transferencia y adquisición de la propiedad.



## PROCESOS OPERATIVOS - PERMUTA PREDIAL

### CRITERIOS GENERALES

- Toda permuta, será aprobada, previa opinión técnica de la SBN, por Resolución del Titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad, sustentada en un informe técnico - legal.
- El Estado no podrá recibir en permuta un inmueble cuyo valor comercial sea inferior en un 20% al valor comercial del bien que entrega .
- Tratándose de la permuta entre entidades públicas, de existir diferencia entre el valor comercial de los inmuebles a permutar, operará la compensación de la diferencia.
- También se pueden aprobar permuta en terrenos calificados como aporte reglamentario, previa desafectación.



# Art. 15 de la

La norma citada faculta a la SBN a permutar terrenos de propiedad privada, ocupados por más de diez años por AA.HH.

# Ley 28687. Ley

# que faculta

Trámite ejecutado a solicitud de la Municipalidad provincial correspondiente.

# permuta a favor

Terrenos se valorizan a valor comercial.

# de AA.HH.

Mecanismo de formalizar AAHH ubicados sobre

## PROCESOS OPERATIVOS

### VENTA DE PREDIOS DEL ESTADO

- 1- VENTA DIRECTA**
- 2-VENTA POR SUBASTA PUBLICA**



## PROCESOS OPERATIVOS – VENTA

### ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS

- La venta puede ser otorgadas a favor de una persona natural, una persona jurídica de derecho privado o una entidad pública.
- No se debe tener impedimento para contratar con el Estado.
- Debe considerarse que, de acuerdo al art. 71<sup>o</sup> de la Constitución, los extranjeros no pueden adquirir tierras ubicadas dentro de los 50 kms. de las fronteras. Asimismo, el Art. 1366<sup>o</sup> del Código Civil señala incompatibilidades para que determinados funcionarios públicos puedan adquirir bienes del Estado.



## PROCESOS OPERATIVOS

### 1. VENTA DIRECTA

La venta directa de predios de dominio privado de propiedad estatal es un mecanismo administrativo excepcional de transferencia de propiedad, que opera en casos expresamente establecidos en el artículo 77° del D.S.N° 007-2008/VIVIENDA



BASE LEGAL :, art. 77° del D.S. N° 007-2008/VIVIENDA

## PROCESOS OPERATIVOS – VENTA DIRECTA

### CRITERIOS GENERALES

- La solicitud de venta directa deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien o el G.R.
- Será aprobada por resolución del titular del pliego, previa opinión técnica de la SBN.
- La tasación es realizada por perito tasador con criterios de valorización comercial.



## PROCESOS OPERATIVOS – VENTA DIRECTA

### CASOS EN QUE PROCEDE LA VENTA DIRECTA

#### **ART. 77 de D.S. N° 007-2008/VIVIENDA**

a) Cuando colinde con el predio propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través

de aquél; en este caso se evaluará la necesidad y extensión del acceso.

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés sectorial o nacional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector competente. (modificado por Decreto Supremo 002-2010-VIVIENDA)."

c) Cuya posesión sea plena sobre la totalidad del predio hasta antes del 12 de abril de 2006, con fines habitacionales, comerciales, educativos, recreacionales u otros similares, siempre que no se encuentre comprendido dentro de las competencias sectoriales de entidades que regulen la compraventa directa por normas especiales.

d) Otros supuestos regulados por leyes especiales.

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la solicitud.



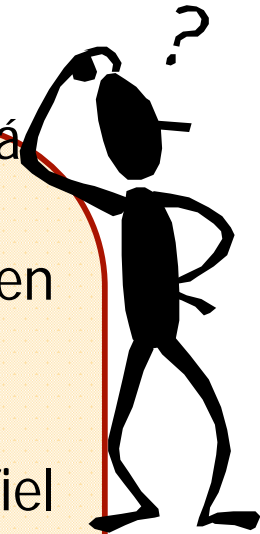
## PROCESOS OPERATIVOS – VENTA DIRECTA

### PROCEDIMIENTO

La solicitud de venta directa con el precio a valor comercial será publicada en el Diario Oficial El Peruano y en otro de mayor circulación de la Región en que se ubica el inmueble, así como en la página web de la SBN, a fin de que cualquier interesado, dentro del plazo de 10 días de publicado, pueda intervenir mejorando el valor de venta y adjuntando una carta fianza de fiel cumplimiento de oferta por el 10% (diez por ciento) del valor de la misma.

Evaluada la oferta, ésta se comunicará a la persona natural o jurídica que inició el trámite de venta, a efectos de que pueda igualar o mejorar la propuesta, lo que de ocurrir concluirá la compraventa.


En caso de que el primer solicitante no iguale o mejore la propuesta, la venta se efectuará a favor del que mejoró la oferta.



# PROCESOS OPERATIVOS – VENTA DIRECTA

## TASACION

TASACIÓN COMERCIAL DE TERRENO	
PROPIETARIO :	ESTADO PERUANO.
SOLICITANTE :	SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES.
LOCALIZACIÓN :	Altura km. 56,20 de la carretera Panamericana Sur, ingresando por una vía carrozable (ingreso a la Playa La Quipa) a una distancia aproximada 2,50 km, playa Los Pelicanos, distrito de Pucusana, provincia y departamento Lima.
VALOR COMERCIAL :	US \$ 9 359,56
VALOR DE REALIZACIÓN :	US \$ 6 551,69
FECHA DE VALUACION :	14 de Agosto de 2002
PERITO :	Ing. Javier Parodi Saico CIP 27501
SUPERVISOR :	Ing. Francisco Pasquel Ormazá CIP 3819
Lima, 19 de Agosto del 2002	

  
Gobierno del Perú  
Teléfono: 426-8000 Anexo 133 - Lima Teléfono: 426-0720  
Correo Electrónico: 01000@conata.gob.pe  
Página Web: www.conata.gob.pe

Perito Tasador elabora la valorización comercial del predio teniendo en cuenta la zonificación del predio, entorno en que se encuentra, estudio de mercado, topografía del terreno, usos potenciales y demás criterios que estime pertinente.



## PROCESOS OPERATIVOS – VENTA DIRECTA

### ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS

El precio de venta, se distribuirá de la siguiente manera a falta de una norma legal expresa se aplicará la siguiente distribución:

RANGO S/. ( En Nuevos Soles)	ENTIDAD PÚBLICA	SBN
Hasta 3 Millones	97%	3%
Más de 3 hasta 9 millones	97.5%	2.5%
Más de 9 hasta 15 Millones	98%	2%
Más de 15 Millones	99%	1%



## VENTA DIRECTA - SINTESIS

- **Procedimiento excepcional.**
- **El cumplimiento de las causales no obliga por si misma a la aprobación de la solicitud**
- Se publica solicitud de venta directa en El Peruano y en otro diario de mayor circulación. Cualquier interesado en el plazo de 10 días puede intervenir mejorando el valor de venta y adjuntando una fianza equivalente al 10% del valor de la misma

## VENTAS DIRECTAS POR PROYECTOS DE INTERESES NACIONAL O SECTORIAL

Procedimiento expeditivo que permite a particulares adquirir directamente propiedad del Estado previa declaración de interés nacional o sectorial por el Sector (Ministerio correspondiente).

.Cada sector (minería, vivienda, producción evaluará si el proyecto es o no de interés para el sector). En caso lo consideren factibles emitirá una declaración que lo considera como tal y que es causal de venta directa.

.Se debe identificar el terreno estatal en donde se ejecutará el proyecto.

.

## INVERSION EN INDUSTRIA PETROQUIMICA.



## **PROYECTOS TURISTICO – INKATERRA – EL ALTO – PIURA.**

Se declara de interés sectorial desarrollo de industria petroquímica en Marcona e Ilo.

La empresa Orica adquiere vía venta directa terrenos en Marcona y se encuentra en proceso de adquisición de terrenos en Ilo. Orica Nitratos Perú pertenece a Orica Limited, corporación de origen australiano con presencia en más de 50 países del mundo

Inversión inicial de 500 millones de dólares.

La producción local de nitrato de amonio representaría un significativo ahorro de divisas para el Perú

## PROYECTOS TURISTICO – INKATERRA – EL ALTO – PIURA.



## **PROYECTOS TURISTICO – INKATERRA – EL ALTO – PIURA.**

**35,00.00 m2 aprox. En la zona de El Alto – Piura.**

**Destinado al desarrollo de un proyecto turístico a ser ejecutado en 5 años.**

**Polo de desarrollo turístico al norte del país.**

**Hotel Boutique.**

# SUBASTA PUBLICA DE

Objetivos

# INMUEBLES POR LA SBN

Los principales objetivos de los procesos de subasta pública son:

optimizar su ejecución, obteniendo la mayor cantidad de ingresos por concepto de venta de predios, reduciendo los costos administrativos para el Estado y todo esto en el marco de la política de reforma y modernización de la gestión del Estado.

Metas:

- Generar recursos para el tesoro público, como para la SBN.
- Tener información real y completa de las propiedades del Estado.
- Ejecutar procedimientos de subasta pública de manera transparente y con fluida información a los interesados.
- Convertir a la SBN en la entidad estatal encargada de ejecutar los procedimientos de subasta pública de inmuebles del Estado, a nivel

## VENTA POR SUBASTA PUBLICA

- **¿Qué es una Subasta?**
- Un mecanismo de venta o compra caracterizado por un **conjunto de reglas** por el que se determina la **asignación de recursos y su precio** en función de las **pujas de los participantes**.
  - - Mecanismo de asignación de bienes o servicios.
  - - Compiten agentes económicos.
  - - Se obtiene un ganador y un precio.
  - - Existencia de información asimétrica

## VENTA POR SUBASTA PUBLICA

- **¿Por qué se utilizan las subastas?**
- **•Eficiencia:**
  - –Permiten la asignación de los recursos a aquellos que los valoran más
- **•Excedente:**
  - –Permiten maximizar los ingresos del vendedor
- **•Transparencia**
- **•Objetividad**

## VENTA POR SUBASTA PUBLICA

### LEY N° 29151

## Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, entre otras, la siguiente:

e) La venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal; y, de manera

## VENTA POR SUBASTA PUBLICA

- La SBN utiliza un sistema de subasta mixto:
- Presentación de sobre cerrado por el 6% del valor establecido y luego puja a viva voz.
- Adquirirá el bien quien ofrezca el mayor precio.

## PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN

### **.APROBACION**

La compraventa por subasta pública será aprobada por Resolución del Titular del Pliego sustentada en el respectivo Informe Técnico - Legal, previa opinión técnica de la SBN.

### **.PUBLICIDAD**

La convocatoria de subasta pública deberá efectuarse a través de la página web de la SBN, sin perjuicio de las demás publicaciones que regule la directiva correspondiente.

### **.VALOR**

El precio base del predio a subastarse será en primera convocatoria el del valor comercial fijado en la tasación. (Art. 75.1 del Reglamento)

## VENTA POR SUBASTA PÚBLICA

*En los casos de ventas de predios de propiedad de las entidades, a falta de una norma legal expresa se aplicará la siguiente distribución:*

RANGO S/. ( En Nuevos Soles)	ENTIDAD PÚBLICA	SBN
Hasta 3 Millones	97%	3%
Más de 3 hasta 9 millones	97.5%	2.5%
Más de 9 hasta 15 Millones	98%	2%
Más de 15 Millones	99%	1%

- *Art. 79° del D. Sup. N° 007-2008/VIVIENDA.*

## VENTA POR SUBASTA PUBLICA – SINTESIS.

- Proceso Transparente.
- Busca maximizar valor de predios materia de venta.
- Todas las ventas se encuentran publicitadas en página web de SBN y antes de su ejecución se pone en conocimiento de la mayor cantidad de medios de comunicación (Prensa, tv, radio).
- En venta por causal el precio de venta se publica en el Diario Oficial El Peruano para que cualquier interesado pueda ofrecer mayor valor.
- Todo proceso de subasta se realiza con presencia de Notario Público y se invita a representante de Oficina de Control Institucional. Mejoramiento de precio base se efectúa a viva voz.

## VENTA POR SUBASTA PUBLICA - SINTESIS

- Todas las ventas se efectúan a **valor comercial**.
- Tasaciones de predios son efectuadas por empresas tasadoras privadas (reconocidas en el mercado) y que son designadas mediante concurso público.
- El 97% de todos los ingresos generados por venta por causal y subasta constituyen ingresos del tesoro Público (se transfieren al MEF). Sólo el 3% constituye ingreso de la SBN.
- En transferencia de recursos efectuados al MEF por recursos generados sólo por ventas de inmuebles (entre el 2006 al 2010) se ha generado casi CUATRO VECES, los recursos presupuestales asignados a la SBN

## ALGUNOS PREDIOS VENDIDOS EN SUBASTAS.



**Predio ubicado en San Isidro (cruce de Av. Javier Prado y Camino Real) subastado en más de 42 millones de soles, transferido a Inversiones Tres Palmeras – Cencosud para el desarrollo de un complejo comercial**

## ALGUNOS PREDIOS VENDIDOS EN SUBASTAS.



**Ex sede del Ministerio de Educación. Transferido al grupo Brescia en 40 millones de soles.**

## ALGUNOS PREDIOS VENDIDOS EN SUBASTAS.



**Ex sede de la PCM. Transferido a Inversiones Paz Soldán en aprox. 15 millones de soles.**

## **TRANSFERENCIA DE DOMINIO EN EL ESTADO**

.La transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema, con excepción de las empresas estatales de derecho público.

La distribución de los ingresos producto de las transferencias a título oneroso se rigen por las reglas de la compra venta.

### **.TRANSFERENCIAS GRATUITAS**

.La transferencia de predios a título gratuito puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

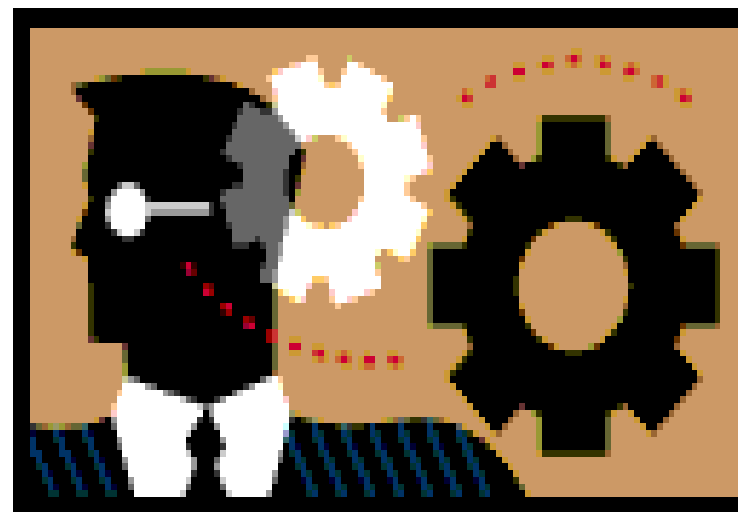
## TRANSFERENCIA DE DOMINIO EN EL ESTADO

Las  
transferencias  
de propiedad  
del Estado a  
favor de los

# PROCESOS OPERATIVOS

## REQUISITOS:

- Solicitud, formulada de acuerdo a Ley N° 27972 en caso de Municipalidad
- En caso de Gobierno Regional la solicitud debe ser formulada de acuerdo a la Ley N° 27867..
- Plan y estudio para ejecución de programa de desarrollo o inversión, de conformidad con sus respectivas competencias.
- En la Resolución de transferencia debe incluirse la cláusula de reversión, en caso se incumpla la finalidad.





PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Superintendencia  
Nacional de Bienes  
Estatales

## PREDIOS DESTINADOS A PROYECTOS ESTATALES





PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Superintendencia  
Nacional de Bienes  
Estatales

## PREDIOS DESTINADOS A PROYECTOS ESTATALES





PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Superintendencia  
Nacional de Bienes  
Estatales

## PREDIOS DESTINADOS A PROYECTOS ESTATALES



MINISTERIO DE SALUD / CONSTRUCCION DEL  
HOSPITAL DEL NIÑO

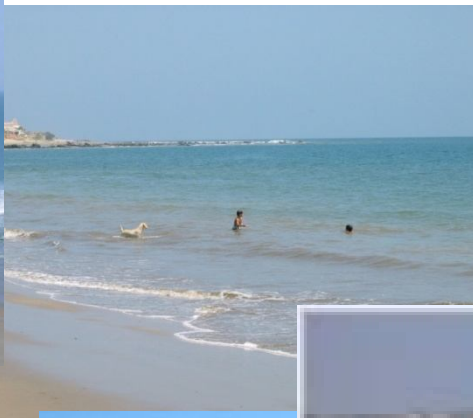
## OPINION FAVORABLE DE SBN EN TRANSFERENCIAS APROBADAS POR OTRAS ENTIDADES

En los casos que entidades públicas integrantes del sistema evalúen procedimientos de transferencias (Permuta, venta directa, venta por subasta, o transferencia a favor de entidades, deberán previamente contar con la opinión técnica favorable de la

# **LA PROPIEDAD DEL ESTADO COMO HERRAMIENTA DE INVERSION**

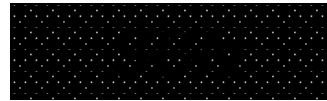
# LEY N° 26856 – LEY DE PLAYAS.

## AREA DE PLAYA



# ***SUPERVISION EN LA ZONA DE PLAYA PROTEGIDA – DESAFECTACION - CAUSALES***

***MUNICIPALIDAD  
SBN***



***DICAPI – MINDEF  
ANP - MTC***

***ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO -***

***AREA DE PLAYA***



***Art. 14.1 inciso c) de Ley N° 29151 y D.S. N° 010-2008-VIVIENDA***

## PLAYAS – LEY N° 26856

- 1.- Las Playas son bienes de uso publico: Inalienables e Imprescriptibles.
- 2.- Zona de Playa: Franja no menor de 50 mts. paralela a la línea de alta marea.
- 3.- Z.D.R.: Franja de 200 mts a continuación de la franja de los 50 metros
- 4.- PN y PJ que ocupen propiedad estatal podrán acogerse a la compraventa.

Art. 1° y 2° de la Ley N° 26856

## PLAYAS – LEY N° 26856

- 1.- No se entenderán comprendidos dentro de la zona de dominio restringido cuando se rompe la continuidad geográfica: Acantilados, lagos, montañas, lomas, carreteras y otras situaciones similares que rompan con la continuidad geográfica de la playa.
- 2.- Propiedad privada adquiridos a la vigencia de la ley.

Art. 2° de la Ley N° 26856

## PLAYAS – LEY N° 26856

- 1.- No se entenderán comprendidos dentro de la zona de dominio restringido cuando se rompe la continuidad geográfica: Acantilados, lagos, montañas, lomas, carreteras y otras situaciones similares que rompan con la continuidad geográfica de la playa.
- 2.- Propiedad privada adquiridos a la vigencia de la ley.

Art. 2° de la Ley N° 26856

## DESAFECTACION DE Z.D.R.

- 1.-Acto administrativo mediante el cual se incorporan al dominio privado del Estado para ser adjudicados o para el otorgamiento de derechos .
- 2.- La SBN es la entidad competente para desafectar mediante Resolución.

Art. 15 Y 16° del D.S. N°050-2006-EF

## CAUSALES DE DESAFECTACION DE Z.D.R.

Cuando la adjudicación, previa desafectación, sea solicitada por un particular se deberá contar con el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa que, en su oportunidad, deberán ejecutarse de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley y las disposiciones del presente Reglamento.

Art. 18° del D.S. N°050-2006-EF

## LEY N° 26856

### REGLAMENTO

- a) Garantizar el uso público de las playas del litoral de la República, estableciendo los lineamientos para el libre acceso de la población.
- b) Establecer las causales y procedimientos para la desafectación y adjudicación de las áreas ubicadas en la zona de dominio restringido.
- c) Definir las obligaciones de las entidades públicas competentes.



## LEY N° 26856

### Desafectación de la Zona de Dominio Restringido

Entidad competente :La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN

Causales:

- a) La ejecución de proyectos para fines turísticos , recreacionales, desarrollo de proyectos de habilitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa.
- b) La ejecución de obras de infraestructura pública o privada que permitan brindar servicios vinculados con el uso de la zona de playa protegida o con las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral.

## **PROYECTOS INMOBILIARIOS EN PROPIEDAD DEL ESTADO**

- BUSCAN INCORPORAR INMUEBLES ESTATALES PARA DINAMIZAR MERCADO INMOBILIARIO.**
- GENERACION DE RECURSOS Y PUESTOS DE TRABAJO.**
- DISTINTOS ACTORES: SBN, PROINVERSION, AGENTES PRIVADOS.**
- PROYECTOS DE VIVIENDA, TURISTICOS, BIODIESEL, ENERGIAS RENOVABLES, MINERIA ETC.**

## **Regimen Legal de Iniciativas Privadas en el Perú. Decreto Legislativo 1012**

- Particulares presentan propuesta para ejecutar proyecto (vivienda, infraestructura, turística, puertos, etc.).**
- Plazo de 20 días hábiles para opinión de sector(es) involucrados. Opinión que es vinculante. Interviene el MEF y organismos reguladores en casos que corresponda. Se necesita opinión favorable de todos.**
- La opinión del organismo regulador se entiende favorable en caso de silencio.**
- Imposibilidad por parte del titular de introducir modificaciones sustanciales al proyecto, las que sólo pueden ser propuestas por el Estado.**

## Decreto Legislativo 1012

- **Requerimiento de información adicional al proponente con plazo no mayor a 30 días o es rechazada.**
- **Reconocimiento de incremento de gastos en caso de modificaciones a la iniciativa o información adicional que origine mayores gastos.**
- **Simplificación de documentos a presentar por los terceros interesados. (expresión de interés y carta fianza). Caso Collique.**
- **Concurso cerrado entre quienes se presentaron durante los 90 días.**

## Decreto Legislativo 1012

- **Reserva de la iniciativa privada. Obligación legal de PROINVERSION y de todas las entidades involucradas, hasta la declaratoria de interés. ¿Debería existir información permanentemente reservada??**
- **Necesidad de coordinar con todos los sectores involucrados.**
- **Reconocimiento de gastos.**
- **Casos importantes: Collique. PTAR Taboada, posible**

# PROYECTO SOL DE COLLIQUE



# PROYECTO SOL DE COLLIQUE



## **PROYECTO SOL DE COLLIQUE**

- **INICIATIVA DE INVERSION PRIVADA. DESARROLLADA POR PROINVERSION**
- **INICIALMENTE PROGRAMA IBA A SER DESARROLLADO POR EL FONDO MI VIVIENDA.**
- **ENTRE 15 A 20 MIL VIVIENDAS. (MI VIVIENDA Y TECHO PROPIO).**
- **TERRENO DE 640 000.00 m2.**
- **A LA FECHA PROYECTO SE ENCUENTRA PARALIZADO POR NEGATIVA DE MUNICIPALDIAD DE COMAS.**

## **NUEVO AERÓDROMO**

### **■ CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO AERÓDROMO DE AVIACIÓN CIVIL:**

Resolución N° 105-2008/SBN-GO-JAD (13-ago-2008) y Resolución N° 126-2008/SBN-GO-JAD (24-oct-2008) la SBN, constituye el Patrimonio Fideicometido que dispone la intangibilidad y destino exclusivo de los recursos que se generen por la venta de los inmuebles, al fomento de la aviación civil .

R.M. N° 119-2009-MTC/02 (12-feb-2009): Declara de Interés Nacional el Proyecto de Construcción de Aeródromo e instalaciones para la Aviación General ubicado en la Pampa de Ñoco del distrito Grocio Prado, provincia de Chincha.

RESOLUCIÓN N° 025-2009/SBN-GO-JAR (16-feb-2009): Declaran la reserva de terreno ubicado en la Pampa de Ñoco en el distrito de Grocio Prado-Chincha-Ica por un periodo de 04 años.

# ALAMEDA SALAVERRY - AREQUIPA. 1300 VIVIENDAS.



## **Alameda Salaverry - Miraflores - Arequipa**

- Proyecto de 1300 viviendas.**
- Ejecutado por Fondo Mi vivienda y el Ejército.**
- Areas que eran destinadas a defensa nacional y que por crecimiento urbano se deben destinar a un mejor uso.**
- Satisfacer necesidad de vivienda de sectores populares y de personal del Ejército.**

# PROMOCION DE LA INVERSION PRIVADA – CUARTEL SAN MARTIN – MIRAFLORES.



## **CUARTEL SAN MARTIN. MIRAFLORES.**

- Proceso ejecutado por PROINVERSION.**
- Complicación en ejecución de proyecto por problemas de zonificación.**
- 68.400 m<sup>2</sup> de área.**
- Adjudicado por PROINVERSION para ser destinado a centro de convenciones, centro comercial, tienda por departamentos.**

## **OTRAS ENTIDADES QUE REALIZAN ACTIVIDADES RELACIONADAS A INMUEBLES DEL ESTADO.**

- **Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.**
- **El Instituto Nacional de Cultura (INC) que forma parte del Ministerio de Educación.**
- **El Instituto Nacional de Catastro Minero (INACC) que forma parte del Ministerio de Energía y Minas.**
- **Direcciones Regionales Agrarias - Ministerio de Agricultura.**
- **La Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial (DNTDT) que forma parte de la Presidencia del Consejo de Ministros.**

## **DISPOSICION DE BIENES EN EL SECTOR DEFENSA EN APLICACIÓN DE LA LEY N°29006 Y SU REGLAMENTO**

Bienes que no resulten necesarios para el cumplimiento de su finalidad o no se encuentren considerados en sus planes estratégicos. (en régimen de propiedad o de afectación en uso).

Los recursos que se obtengan serán destinados para fines de bienestar de su personal

## LA DESAFECTACION Y TRANSFERENCIA

A solicitud del MINDEF, la SBN previo informe favorable sustentatorio que se refiera a la situación técnico legal de los bienes, dará la conformidad para la desafectación y transferencia en propiedad a dicho Ministerio o a sus Órganos de Ejecución de los inmuebles que le fueron afectados en uso.

## LA DESAFECTACION Y TRANSFERENCIA

La desafectación y transferencia de los inmuebles que tengan un área de extensión mayor a diez (10) hectáreas, serán aprobados por Resolución Suprema refrendada por el Presidente del Consejo de Ministros, el Ministro de Defensa y el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

## LEVANTAMIENTO DE RESERVA Y TRANSFERENCIA

A solicitud del MINDEF, por su propio derecho o por encargo de sus Órganos de Ejecución, la SBN, previo informe favorable sustentatorio que se refiera a la situación técnico-legal de los bienes, dará la conformidad para el levantamiento de reserva y ulterior transferencia en propiedad a dicho Ministerio o a sus Órganos de Ejecución respecto a los inmuebles del Estado que fueron reservados para fines de Defensa Nacional.

## APROBACION DE DESAFECTACION Y LEVANTAMIENTO DE RESERVA

Aprobación  
de Desafectación

- Informe favorable de SBN
- Para Inmuebles de más de 10 Ha. será aprobada por R.S. refrendado por el PCM-MINDEF y MVCyS

Levantamiento  
de  
Reserva

- Informe favorable de SBN
- Será aprobada por R.S. refrendado por el PCM-MINDEF y MVCyS

## PROPIEDAD Y CONCESIONES

- El sistema peruano de derechos reales difiere del sistema adoptado por países del derecho anglosajón, según el cual el propietario de un predio es a su vez propietario de los depósitos minerales que se encuentren dentro de los límites de su propiedad.
- 
- Al respecto, el Código Civil Peruano establece en su artículo 954 que:
- 
- *“La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho. **La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales**, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales”.*
-

## PROPIEDAD Y CONCESIONES.

- El TUO de la Ley General de Minería establecía un tratamiento especial para el uso de terrenos eriazos de propiedad del Estado sobre los cuales se hubiesen otorgado concesiones mineras, permitiendo al titular de dichas concesiones usar los terrenos sin la obligación del pago de una contraprestación. Sin embargo, dicho tratamiento especial fue derogado el 04.09.97, por la Ley N° 26505, Ley de Tierras. Actualmente, para adquirir terrenos eriazos de propiedad del estado, los titulares de concesiones mineras tienen que adquirirlos mediante un proceso administrativo especial. **La concesión no da derecho al uso de la superficie.**

## PROPIEDAD Y CONCESIONES.

- Por lo tanto, para realizar actividades mineras es necesario contar con **ambos**: i) una concesión minera; y, ii) el derecho o autorización por parte del propietario de dicho terreno superficial para acceder a los terrenos superficiales donde la actividad minera será desarrollada.

## LEY DE HIDROCARBUROS - LEY 26221.

- Ley Orgánica de Hidrocarburos N° 26221 Art. 82° y 83°
- Reglamento para la Exploración y Explotación D.S. N° 032-2004-EM (derogó al D.S. 055-93-EM)
- Reglamento para el Transporte de Hidrocarburos por Ductos.
- D.S. 081-2007-EM

## SERVIDUMBRE DE HIDROCARBUROS .

- **¿Qué son las servidumbres?**
- - Son afectaciones (cambios en el uso) del terreno de una persona para que otra persona pueda realizar actividades sobre ella.
- - Son distintas de la expropiación
- - Es temporal, cuando termina la actividad el propietario puede volver a realizar sus actividades, NO SE PIERDE LA PROPIEDAD
  
- **¿Qué comprende una Servidumbre?**
- Comprende la ocupación de la superficie del suelo y del subsuelo, en caso ello sea necesario

## SERVIDUMBRE DE HIDROCARBUROS .

- **¿Cuándo una servidumbre es gratuita?**
- Cuando la constitución del derecho de servidumbre se realiza sobre un predio del Estado, salvo que éste se encuentre incorporado a algún proceso económico o fin útil.
- **En caso exista propiedad privada?**
- **¿Qué incluye la valorización?**
- Compensación por uso de las tierras.
- Compensación en dinero por las ganancias que se pierdan en actividades agropecuarias u otras actividades económicas habituales. Ej. Afectar la caza, la pesca, etc.(lucro cesante).
- Asimismo. incluye los daños.

## LEY DE CONCESIONES ELECTRICAS. DECRETO LEY 25844.

- Artículo 109°.- Los concesionarios, sujetándose a las disposiciones que establezca el Reglamento, están facultados:
  - a) A usar a título gratuito el suelo, subsuelo y aires de caminos públicos, calles, plazas y demás bienes de propiedad del Estado o municipal, así como para cruzar ríos, puentes, vías férreas, líneas eléctricas y de comunicaciones.
- Artículo 110°.- Las servidumbres para la ocupación de bienes públicos y privados, se constituirán únicamente con arreglo a las disposiciones de la presente Ley.

## Ley 26834 – AREAS NATURALES PROTEGIDAS .

- Las Áreas Naturales Protegidas son los espacios continentales y/o marinos del territorio nacional, expresamente reconocidos y declarados como tales, incluyendo sus categorías y zonificaciones, para conservar la diversidad biológica y demás valores asociados de interés cultural, paisajístico y científico, así como por su contribución al desarrollo sostenible del país.
- Las Áreas Naturales Protegidas constituyen patrimonio de la Nación. Su condición natural debe ser mantenida a perpetuidad pudiendo permitirse el uso regulado del área y el aprovechamiento de recursos, o determinarse la restricción de los usos directos.

## Ley 26834 – AREAS NATURALES PROTEGIDAS .

- Las áreas naturales protegidas pueden ser:
- A) Las de administración nacional, que conforman el Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas - SINANPE.
- B) Las de administración regional, denominadas áreas de conservación regional.
- C) Las áreas de conservación privadas.

## Ley 26834 – AREAS NATURALES PROTEGIDAS .

- Son categorías del Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas:
  - a. Parques Nacionales:
  - b. Santuarios Nacionales:
  - c. Santuarios Históricos:
  - d. Reservas Paisajísticas:
  - e. Refugios de Vida Silvestre
  - f. Reservas Nacionales:
  - G. Reservas Comunales
  - H. Bosques de Protección
  - i. Cotos de Caza

## LEY DE RECURSOS HIDRICOS - LEY 29338.

- Regula el uso y gestión de los recursos hídricos. Comprende el agua superficial, subterránea, continental **y los bienes asociados a esta.**
- El agua constituye patrimonio de la Nación. El dominio sobre ella es inalienable e imprescriptible. Es un bien de uso público y su administración solo puede ser otorgada y ejercida en armonía con el bien común, la protección ambiental y el interés de la Nación. No hay propiedad privada sobre el agua.

## LEY DE RECURSOS HIDRICOS - BIENES ASOCIADOS AL AGUA.

- **Artículo 6°.- Bienes asociados al agua**
- Son bienes asociados al agua los siguientes:
- 1. Bienes naturales:
  - a. La extensión comprendida entre la baja y la alta marea (...)
  - b. los cauces o álveos, lechos y riberas de los cuerpos de agua (...)
  - c. los materiales que acarrea y deposita el agua en los cauces;
  - d. **las áreas ocupadas por los nevados y los glaciares;**
  - e. los estratos o depósitos por donde corre o se encuentra el agua subterránea;
  - f. **las islas existentes (...)**
  - g. **los terrenos ganados por causas naturales o por obras artificiales al mar. a los ríos. lagos. lagunas y otros cursos o embalses de agua:**

## LEY DE RECURSOS HIDRICOS - BIENES ASOCIADOS AL AGUA.

- **Artículo 7°.- Bienes de dominio público hidráulico**
- Constituyen bienes de dominio público hidráulico, sujetos a las disposiciones de la presente Ley, el agua enunciada en el artículo 5° y los bienes naturales asociados a esta señalados en el numeral 1 del artículo 6°.

# GOBIERNO

# REGIONAL

Ley 27122 - Ley de Bases de la Descentralización.

Ley 27867 - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales).

Conforme a proceso de transferencia de competencias.

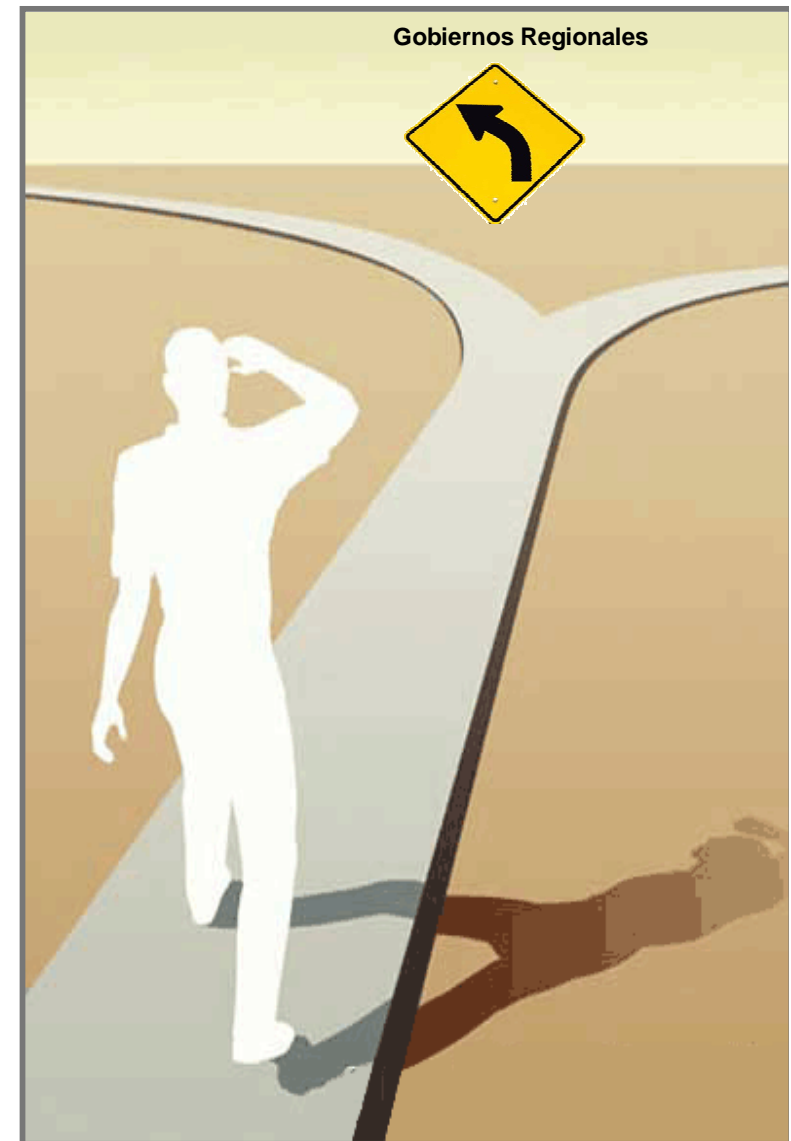
- Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales.
- Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

# COMPETENCIA DE GOBIERNOS REGIONALES

**LEY DE BASES DE LA DESCENTRALIZACIÓN LEY N° 27783 ARTÍCULO 35° Y LEY DE GOBIERNOS REGIONALES LEY 27867 ARTÍCULO 62**

**Competencias exclusivas del gobierno regional:**

**j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.**



# GOBIERNOS

- Ley 27972 Ley Orgánica de Municipalidades.

# LOCALES

- Cada Municipalidad debe mantener actualizado su margen sí de bienes.
- Municipalidades sólo podrán vender por subasta pública. No efectúan venta directa.
- De manera excepcional podrán donar y permutar.
- Podrán concesionar en uso o explotación, arrendar.

## OCUPACION INFORMAL PARA FINES DE VIVIENDA SOBRE PROPIEDAD ESTATAL

Varias entidades tiene que ver con el tema:

- COFOPRI.
- SBN
- Municipalidades.
- Ministerio de Vivienda.

Es fundamental generar una oferta de suelo urbano a sectores populares para reducir o eliminar invasiones v



## - En Propiedad Estatal:

- Titulación gratuita si ocupación es anterior a marzo de 1996. Si es luego de marzo de 1996 hasta el 2004 se cobra un sol por m<sup>2</sup>.
- Máximo a titular gratuitamente: 300 m<sup>2</sup>.
- Tener en cuenta: zonas de riesgo y zonas de protección cultural.

## - Si ocupación es posterior al 2004.

- Solo es posible solicitar transferencia a valor comercial por medio de la SBN ya sea mediante venta directa (si ocupan antes de marzo del 2006) o mediante subasta.



## - En Propiedad Privada:

- Expropiación.
- Prescripción.
- Conciliación.
- Permuta. (de manera excepcional).



Creación del Asentamiento Humano Integración, Chorrillos. Lima – Perú.



Cité Soleil, Típico Bidonville o Asentamiento Humano Informal en Puerto Príncipe, Haití.



Subdivisión clandestina de terrenos agrícolas para edificación de viviendas. El Cairo, Egipto.



Edificios construidos en Asentamiento Humano Informal, Ciudad de Alejandría.  
Egipto.



Charles Hamza Colony,  
Islamabad Pakistan.



Colonias irregulares en laderas. Municipio de Coautla. Estado de Morelos. Mexico.



Asentamiento Humano Informal colindante con Red Ferroviaria. Karachi, Pakistan.



**Cementerio Informal en Huaycán Zona Z. Lima, Perú.**

NOMERO	TAREHE YA USAJILI	KUUJI	NOMBA YA ARDHIA	METHCHA KUUJI	JINA LA MIBELWA	NOMBA YA MABAKI	MIPAKA YA ENEO		
							KASKAZINI	KUSINI	MASHARIKI
1.	08.9.2005	CHOGO	1 HDN.		AMINA. O. KIBWANA		SEFU ALI/ CHARLES	BAKARI M. SUFIAN	SALHEHE HAMZA
2.	08.9.2005	CHOGO	1 HDN.		S. M. MIBELWA	1 HDN/2	SALEHE ABRAHAMAN	ANUBU ABRAHAMAN	HAMIS ALIY SELEMAN
3.	08.9.2005	CHOGO	1 HDN.		JUMA. S. MHEMBWI	1 HDN/3.	PORI	MTO MSA NGANI.	HAMZA ATUMAR.
4.	08.9.2005	MSILWA	2 HDN.		1) MHDINI SEFU. 2) RIZIKI SAIDI	2 HDN/1	MUHDIN SEFU.	JOHANA PAULO	1) SINGARO 2) JOHANA PAULO
5.	08.9.2005	MSILWA	2 HDN.		1) SELEMANI MUSSA. 2) AMIRI MUSSA 3) OMARI MUSSA 4) JASIMI MUSSA/K. MUSSA	2 HDN/2.	HASANI	TENO LA SHWE.	ATAMANI IDDI
6.	08.9.2005	MSILWA	2 HDN.		Asna Mgiji	2 HDN/3.	BARA-BARA.	ALIY MOHA MED.	ALIY MASSAKIE.
7.	09.9.2005	ZAVUZA	3 HDN.		BAKARI. A. HONELO	3 HDN/1	BARABARA RUFITE.	GENERAL LAND-PRI.	SAMCHELE J/ MOHAMED.
8.	08.9.2005	ZA	3 HDN		HUSSEIN CHISAGO	3 HDN/2	KUUJI. KENYAGA	OMARI-NKU NGUTO.	MWANAHAMZA SAID
9.	08.9.2005		3 HDN.		1) RAPRAEL MIBANDO 2) ELIZA BETH.	3 HDN/3.	B. MIBANDO	B. NKWIBETHI	

Registros irregulares en las ciudades  
TANZANIA

**MUCHAS GRACIAS**