

DIRECTIVA N° 002-2015-SBN

LINEAMIENTOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LA CONTRAPRESTACION DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN

I. FINALIDAD

Optimizar la determinación de la contraprestación del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal de libre disponibilidad requeridos para proyectos de inversión.

II. OBJETIVO

Regular los lineamientos para la determinación de la contraprestación del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal de libre disponibilidad para proyectos de inversión, en el marco del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible.

III. ALCANCE

La presente directiva tiene alcance nacional y es de obligatorio cumplimiento por parte de la SBN y de las entidades que conforman el SNBE.

IV. BASE LEGAL

- Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y sus modificatorias.
- Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General
- Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible.
- Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; en adelante el "Reglamento".
- Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

V. DISPOSICIÓN GENERAL

La constitución del derecho de servidumbre, requerida para proyectos de inversión, se realiza sobre terrenos eriazos de dominio privado estatal y de libre disponibilidad, en forma directa y a título oneroso, de conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible y sus normas reglamentarias.

VI. DISPOSICIONES ESPECIFICAS

6.1 De la comunicación de la valorización al titular del proyecto y de la determinación de la contraprestación de la servidumbre

- 6.1.1 Una vez aprobada la tasación de la servidumbre, efectuada de acuerdo a lo establecido en el artículo 20 de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, la SDAPE notifica al titular del proyecto de inversión, adjuntando copia de la misma, a efectos que manifieste su aceptación en el plazo de (05) días hábiles, contados desde el día siguiente de recibida la comunicación.

- 6.1.2 El titular del proyecto únicamente puede requerir aclaración o corrección de errores materiales, no siendo cuestionable el valor comercial determinado en la tasación.
- 6.1.3 Tratándose de predios de propiedad del Estado, administrados de manera directa por la SBN, en la comunicación de la tasación se hace llegar la propuesta de la forma de pago de la contraprestación por la servidumbre.
- 6.1.4 La contraprestación por la servidumbre se considera desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega – Recepción.
- 6.1.5 La cancelación de la contraprestación puede ser en una sola armada o en cuotas anuales; el número de cuotas es establecido por la entidad que aprueba la servidumbre, en la respectiva resolución.
- 6.1.6 Cuando se establezca el pago en cuotas, el valor de éstas se obtiene dividiendo el valor total de la servidumbre entre el número de cuotas aprobadas, monto que se actualizará anualmente con el índice de Precios al Consumidor.
- 6.1.7 Por razones de eficiencia en la gestión de cobro de la contraprestación, la entidad titular del bien puede disponer que el pago sea efectuado en una sola cuota, cuando esta no supere las treinta (30) UIT.
- 6.1.8 Tratándose de terrenos de propiedad del Estado, administrados por los Gobiernos Regionales con funciones transferidas o terrenos de propiedad de las entidades públicas del SNBE, la propuesta de la forma de pago de la contraprestación es efectuada por dichas entidades, una vez que la SBN derive los expedientes con la aceptación del valor comercial, para lo cual aplica las reglas previstas en los numerales anteriores.
- 6.1.9 Si con posterioridad a la tasación y habiéndose remitido el expediente a la entidad titular o competente del terreno, se reduce el área del terreno que fue objeto de valorización, la entidad titular o competente puede realizar el ajuste de la mencionada tasación.

6.2 Del pago de la contraprestación de la servidumbre

- 6.2.1 La resolución que aprueba la constitución de la servidumbre debe precisar el valor de la contraprestación y su forma de pago, así como el plazo para la cancelación de la contraprestación.
- 6.2.2 El valor de la contraprestación por la constitución de servidumbre debe ser cancelado por el titular del proyecto de inversión, de acuerdo a la forma de pago establecida en la resolución que aprueba la servidumbre, dentro del plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de dicha resolución.
- 6.2.3 El pago se efectúa mediante Cheque de Gerencia No Negociable o depósito en la cuenta corriente de la entidad propietaria o administradora del predio.

- 6.2.4 Si no se efectúa el pago de la contraprestación, SDAPE, en el caso de los predios bajo administración de la SBN, o la unidad orgánica competente, en el caso de las demás entidades, requiere al titular del proyecto de inversión mediante oficio a fin que cumpla con efectuar el pago adeudado en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles, contados desde la respectiva notificación, aplicando la mora correspondiente.
- 6.2.5 De persistir el incumplimiento, SDAPE o la unidad orgánica competente, en el caso de las demás entidades, debe dejar sin efecto la resolución que aprueba la servidumbre, requiriendo la devolución del terreno.

6.3 Del contrato de servidumbre y de la entrega definitiva del terreno

- 6.3.1 Luego de que el titular del proyecto de inversión efectúe el pago de la contraprestación conforme a la forma de pago aprobada en la resolución, se procederá a suscribir el contrato respectivo dentro del plazo de diez (10) días hábiles.
- 6.3.2 Dicho contrato podrá ser elevado a escritura pública, a pedido del titular del proyecto de inversión, quien asumirá los gastos notariales y registrales, a que hubiera lugar, incluida una copia del testimonio a favor de la entidad propietaria del terreno.
- 6.3.3 Una vez suscrito el contrato de servidumbre, si no hay variación del área materia de la entrega provisional, dicha entrega será considerada como entrega definitiva, sin necesidad de requerirse de la suscripción de una nueva acta; en caso contrario, se suscribirá el acta de entrega definitiva.

6.4 De la actualización en el SINABIP

- 6.4.1 En el plazo de diez (10) días hábiles contados desde la fecha en que la resolución que aprueba la servidumbre quedó consentida, debe remitirse la documentación sustentatoria pertinente a la SDRC de la DNR, bajo responsabilidad, luego de lo cual dispondrá el archivo definitivo del expediente.

VII. DISPOSICIONES FINALES

La SBN, a través de SDAPE es responsable de velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva, respecto a los predios que se encuentran bajo la competencia de la SBN.

En las demás entidades que conforman el SNBE, corresponde velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva, a los órganos o unidades orgánicas, respecto a los predios bajo su competencia, de acuerdo a sus respectivos documentos de gestión.

ANEXO N° 1 ABREVIATURAS

Para efectos de la presente Directiva serán de aplicación las siguientes abreviaturas:

DNR: Dirección de Normas y Registro

SBN: Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

SDAPE: Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN.

SDRC: Subdirección de Registro y Catastro de la SBN.

SINABIP: Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.

SNBE: Sistema Nacional de Bienes Estatales

UIT: Unidad Impositiva Tributaria