

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0101-2021/SBN

San Isidro, 8 de noviembre de 2021

VISTOS:

El Informe N° 00219-2021/SBN-DNR-SDNC de fecha 18 de octubre de 2021, de la Subdirección de Normas y Capacitación; el Informe N° 00219-2021/SBN-DNR de fecha 22 de octubre de 2021, de la Dirección de Normas y Registro, y el Informe N° 00321-2021/SBN-OAJ de fecha 27 de octubre de 2021, de la Oficina de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

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

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

Que, de acuerdo al literal b) del numeral 14.1 del artículo 14 del TUO de la Ley N° 29151 es función y atribución de la SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, formular políticas y expedir directivas sobre los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de bienes estatales;

Que, el Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, regula un procedimiento simplificado de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal que sean necesarios para el desarrollo de proyectos de inversión, el cual se inicia ante la autoridad sectorial, pasando por la SBN, que tiene a su cargo la entrega provisional del terreno eriazo de propiedad estatal, culminando con la aprobación de la constitución del derecho servidumbre por parte del titular del terreno;

Que, mediante la Resolución N° 070-2015/SBN se aprobó la Directiva N° 002-2015/SBN denominada “Lineamientos para la determinación de la contraprestación del derecho de servidumbre de terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión”, la cual fue emitida 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;

Que, a través del Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, en el cual se desarrollan los aspectos operativos del procedimiento de servidumbre, estableciendo su Primera Disposición Complementaria Final que las disposiciones reguladas en dicho marco normativo se aplican en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales; asimismo, la Tercera Disposición Complementaria Final del citado Reglamento establece que para su aplicación, la SBN puede emitir Directivas en el marco del SNBE;

Que, con el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril de 2021 en el diario oficial El Peruano, se aprobó el nuevo Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales;

Que, en este contexto, resulta necesaria la emisión de una nueva directiva que sustituya a la Directiva N° 002-2015/SBN denominada “Lineamientos para la determinación de la contraprestación del derecho de servidumbre de terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión”, la cual no contempla los cambios normativos regulados, y, en consecuencia, se encuentra desactualizada;

Que, en virtud de lo expuesto, a través del Informe N° 00219-2021/SBN-DNR-SDNC, la Subdirección de Normas y Capacitación, con la conformidad de la Dirección de Normas y Registro otorgada mediante el Informe N° 00219-2021/SBN-DNR, propone y sustenta la necesidad de que se apruebe el proyecto de Directiva denominada “Disposiciones para la determinación de la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión” y se derogue la Directiva N° 002-2015/SBN, con el objeto de incorporar las nuevas reglas vigentes, producto de las modificaciones normativas antes descritas; de igual modo, resalta la pertinencia de publicar el proyecto de la Directiva, el proyecto de resolución que la apruebe y su exposición de motivos en el Portal Institucional, proponiendo el plazo de cinco (5) días hábiles para que las entidades públicas y privadas, así como las personas interesadas, remitan sus sugerencias, comentarios y/o aportes;

Que, atendiendo a la naturaleza de los alcances del proyecto de la Directiva y conforme a lo previsto en el inciso 1 del artículo 14 del Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de Proyectos Normativos y difusión de Normas Legales de Carácter General, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2009-JUS, en concordancia con el numeral 6.3.3 de la Directiva N° 002-2017/SBN, denominada “Disposiciones para la emisión de documentos normativos en la SBN”, aprobada por Resolución N° 051-2017/SBN, corresponde disponer la publicación del proyecto normativo y sus anexos en el portal institucional de la SBN a fin que las entidades públicas y privadas, así como las personas interesadas alcancen sus sugerencias, comentarios y/o aportes, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, contados desde la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano;

Con los visados de la Oficina de Asesoría Jurídica, la Dirección de Normas y Registro, la Subdirección de Normas y Capacitación, y;

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA; el Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de Proyectos Normativos y difusión de Normas Legales de Carácter General, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2009-JUS; y, en uso de las funciones previstas en los literales b) y r) del artículo 11 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Publicación del Proyecto

Disponer la publicación del proyecto de Directiva denominada “Disposiciones para la determinación de la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión”, del proyecto de resolución que la aprueba y su exposición de motivos en el Portal Institucional de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe), a efectos de recibir las sugerencias, comentarios y/o aportes de las entidades públicas y privadas, así como de las personas interesadas y ciudadanía en general, por un plazo de cinco (5) días hábiles, contados desde la publicación de la presente Resolución en el diario oficial El Peruano.

Artículo 2.- Consolidación de información

Encargar a la Subdirección de Normas y Capacitación la consolidación de las sugerencias, comentarios y/o aportes que se presenten respecto al proyecto de la Directiva precisada en el artículo precedente.

Artículo 3.- Difusión y publicación

Disponer la publicación de la presente Resolución en el Portal Institucional de la SBN (www.sbn.gob.pe), en la misma fecha de su publicación en el diario oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Visado por:

OAJ

DNR

SDNC

Firmado por:

Superintendente Nacional de Bienes Estatales



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción y
Saneamiento



SBN
Bienes del Estado para el desarrollo del país

TIPO DE DOCUMENTO: **DIRECTIVA**

NOMBRE DEL DOCUMENTO:

DISPOSICIONES PARA LA DETERMINACIÓN DE LA CONTRAPRESTACIÓN EN EL PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN

NÚMERO DEL DOCUMENTO:

DIR-XXX-2021/SBN

NOMBRE DE LA UNIDAD DE ORGANIZACIÓN:

SUBDIRECCIÓN DE NORMAS Y CAPACITACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE NORMAS Y REGISTRO

San Isidro,

Versión N° 01

PROYECTO DE DIRECTIVA

DISPOSICIONES PARA LA DETERMINACIÓN DE LA CONTRAPRESTACIÓN EN EL PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN

1. OBJETIVO

Establecer disposiciones para la determinación de la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para el desarrollo de proyectos de inversión y otras reglas aplicables, en el marco de la Tercera Disposición Complementaria Final del Reglamento 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, aprobado por Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA.

2. FINALIDAD

Optimizar la determinación de la contraprestación en el marco del procedimiento de constitución de servidumbre para proyectos de inversión, así como facilitar la liquidación de gastos administrativos y operativos para la distribución de ingresos obtenidos.

3. BASE LEGAL

- 3.1 Ley N° 26505, Ley de la Inversión Privada en el Desarrollo de las Actividades Económicas en las Tierras del Territorio Nacional y de las Comunidades Campesinas y Nativas.
- 3.2 Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible.
- 3.3 Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327.
- 3.4 Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 3.5 Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 3.6 Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN.
- 3.7 Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones.
- 3.8 Resolución N° 0043-2020/SBN, que aprueba los formatos de resolución de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazo de propiedad estatal para proyectos de inversión.

4. ALCANCE

La presente directiva tiene alcance nacional y es de obligatorio cumplimiento por parte de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) y de las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE).

5. DISPOSICIONES GENERALES

5.1 Abreviaturas:

Para efectos de la presente Directiva, se entiende por:

1. **Reglamento:** Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, aprobado por el Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA.
2. **Reglamento Nacional de Tasaciones:** Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por la Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA.

5.2 Siglas:

Para efectos de la presente Directiva, se entiende por:

1. **SBN:** Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
2. **SDAPE:** Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN.
3. **SNBE:** Sistema Nacional de Bienes Estatales.
4. **SAT:** Sistema Administrativo de Tesorería de la SBN.
5. **SDS:** Subdirección de Supervisión de la SBN.
6. **UIT:** Unidad Impositiva Tributaria.

5.3 Transcurso de los plazos

Los plazos previstos en la presente Directiva señalados por días se entienden por días hábiles.

5.4 Aspectos relevantes del procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión

5.4.1 Definición y alcances de la servidumbre

La servidumbre es un derecho real por el cual un terreno eriazo estatal es gravado para el desarrollo de un proyecto de inversión, confiriendo al titular del proyecto de inversión el derecho para practicar ciertos actos de uso sobre el terreno estatal.

La constitución del derecho de servidumbre requerida para proyectos de inversión se realiza sobre terrenos eriazos de dominio privado o dominio público estatal, con excepción de los supuestos contemplados en el numeral 4.2 del artículo 4 del Reglamento. Tratándose de terrenos eriazos que comprenden áreas de dominio público, se requiere contar con la opinión técnica previa favorable vinculante de la entidad pública competente sobre el referido bien de dominio público.

La aprobación del derecho de servidumbre está a cargo de la entidad propietaria del terreno. En el caso de predios de titularidad del Estado Peruano,

la servidumbre es aprobada por la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas conforme a lo previsto en el artículo 14 del Reglamento.

5.4.2 Entrega provisional

La SDAPE, en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, sujeto a silencio administrativo positivo, de recibido el informe con la opinión técnica favorable de la autoridad sectorial competente y teniendo en cuenta lo señalado en dicho informe, efectúa el correspondiente diagnóstico técnico-legal del terreno eriazos solicitado para la entrega provisional.

Si del diagnóstico técnico-legal, la SDAPE determina que el terreno solicitado reúne de manera concurrente las siguientes características:

- a) Es de propiedad estatal;
- b) Tiene la condición de eriazos;
- c) No está comprendido en alguno de los supuestos de exclusión establecidos en el numeral 4.2 del artículo 4 del Reglamento; y,
- d) No existe impedimento para la constitución de la servidumbre.

Ante las características antes mencionadas, la SDAPE procede a la entrega provisional del terreno solicitado mediante la suscripción de una acta en la cual se establece los compromisos que asume el titular del proyecto, tales como: custodia, defensa, devolución en caso de conclusión del procedimiento, compensación económica equitativa por el uso provisional del predio en caso de concluir el procedimiento por causas imputables al titular del proyecto, entre otros aspectos que sean calificados como relevantes.

La entrega provisional del terreno no autoriza al titular del proyecto de inversión al inicio de su actividad económica, la cual corresponde ser aprobada por el Sector respectivo.

En el marco de la entrega provisional el titular del proyecto de inversión puede iniciar acciones previas sobre el terreno, las cuales en el caso que se le otorgue la servidumbre, le permitirán ejecutar su derecho, tales como: implementar sistemas de vigilancia y custodia, delimitar linderos mediante colocación de hitos o cercos, realizar actos de mantenimiento o refacción del predio o realizar estudios de suelo.

5.4.3 Tasación

La tasación de los terrenos eriazos para determinar la contraprestación del derecho de servidumbre se efectúa a valor comercial conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones, por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o por una persona jurídica especializada en tasaciones con reconocida y acreditada experiencia.

La elección y contratación del organismo o empresa encargada de efectuar la tasación se realiza conforme a los lineamientos internos y/o términos de referencia que establezca la SBN. El servicio de tasación es asumido por el titular del proyecto de inversión.

5.4.4 Conclusión del procedimiento

Si el procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre concluye por alguna de las siguientes causales:

- a) Abandono;
- b) Desistimiento;
- c) Incumplimiento de pago del servicio de tasación;
- d) Incumplimiento de pago de la contraprestación requerida en la resolución que dispone el otorgamiento de la servidumbre;
- e) Otra circunstancia imputable al titular del proyecto de inversión.

Ante la existencia de una o varias de las causales antes mencionadas, la SDAPE emite una resolución motivada que declara la conclusión del procedimiento, deja sin efecto el acta de entrega provisional, requiere la devolución del predio y dispone el pago de una contraprestación equitativa por el uso provisional del predio, computada a partir de la entrega provisional del mismo, en un plazo no mayor de quince (15) días de haber quedado firme la resolución.

La citada contraprestación es determinada conforme a lo dispuesto por el numeral 65.7 del artículo 65 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA en concordancia con la Primera Disposición Complementaria Final del Reglamento

6. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

6.1 Determinación de la contraprestación de la servidumbre

- 6.1.1.** Para la tasación de la contraprestación por el derecho servidumbre se tiene en cuenta el nivel de limitación o afectación que tendrá el propietario respecto del uso del bien, sea esta por la ocupación total del terreno o por la restricción de ciertos usos.
- 6.1.2.** La contraprestación por la servidumbre se contabiliza desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega - Recepción a que se refiere el numeral 10.2 del artículo 10 del Reglamento.
- 6.1.3.** El organismo o empresa con acreditada experiencia a cargo de la tasación presenta un informe de valuación comercial y el estudio de mercado, con la fundamentación de su utilización en la tasación efectuada. Este informe es evaluado por la SDAPE, la cual dará la respectiva conformidad al procedimiento de la tasación. De ser necesario, requiere la aclaración o rectificación al organismo o empresa que efectuó la tasación, concediendo el plazo de siete (7) días para que subsane lo solicitado
- 6.1.4.** La conformidad a la tasación es firmada por el profesional ingeniero/a o arquitecto/a que interviene en la sustentación del procedimiento y visada por el/la Subdirector/a de la SDAPE.
- 6.1.5.** Una vez otorgada la conformidad a la tasación, la SDAPE notifica al titular del proyecto de inversión, adjuntando copia del Informe de Tasación con su respectivo estudio de mercado, a efectos que manifieste su aceptación en el

plazo de cinco (5) días, contados desde el día siguiente de recibida la comunicación, bajo apercibimiento de declararse el abandono del procedimiento.

- 6.1.6. El titular del proyecto de inversión únicamente puede requerir aclaración o corrección de errores materiales, no siendo cuestionable el valor comercial determinado en la tasación.
- 6.1.7. De presentarse un pedido de aclaración o corrección de errores materiales en la tasación, la SDAPE evalúa lo solicitado y atiende previo pronunciamiento del ente especializado que efectuó la tasación. Lo resuelto se pone en conocimiento del titular del proyecto de inversión para su aceptación en el plazo de cinco (5) días desde el día siguiente de la notificación; de no existir aceptación se declara el abandono del procedimiento.
- 6.1.8. 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 y el cronograma, en caso se determina el pago de la contraprestación por la servidumbre en cuotas.
- 6.1.9. La contraprestación puede ser cancelada 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.
- 6.1.10. 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.
- 6.1.11. 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.
- 6.1.12. 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 y cronograma 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.
- 6.1.13. 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 Pago de la contraprestación de la servidumbre

- 6.2.1 La resolución que aprueba la constitución del derecho de servidumbre precisa el valor de la contraprestación, su forma de pago, y cronograma para la cancelación de la contraprestación.
- 6.2.2 El pago de la única armada o primera cuota, según corresponda del valor de la contraprestación por la constitución del derecho de servidumbre es cancelado por el titular del proyecto de inversión, de acuerdo con la forma de pago

establecida en la resolución que aprueba la servidumbre, dentro del plazo de quince (15) días 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** En caso de incumplimiento del pago de la contraprestación por el derecho de servidumbre se requiere al titular del proyecto de inversión para que cumpla con efectuar el pago adeudado en un plazo no mayor de diez (10) días, contados desde la respectiva notificación, aplicándose la mora correspondiente la cual es determinada en el caso de la SBN por el Sistema Administrativo de Tesorería, o la unidad de organización que haga sus veces en las demás entidades, de acuerdo con la tasa de interés establecida por el Banco Central de Reserva.
- 6.2.5** De persistir el incumplimiento del pago, sin mediar causa justificada en razones de caso fortuito o fuerza mayor, la SDAPE, en el caso de los predios bajo administración de la SBN, o la unidad de organización que haga sus veces en las demás de entidades, emite una resolución concluyendo el procedimiento y dejando sin efecto la resolución que aprueba la servidumbre, así como el acta de entrega provisional del terreno; asimismo, en la citada resolución requiere la devolución del terreno y el pago de la contraprestación por el uso provisional del terreno, en un plazo no mayor de quince (15) días contado desde que quede firme la citada resolución.

6.3 Liquidación de los gastos administrativos y operativos de los expedientes derivados a la entidad competente

- 6.3.1** En el supuesto de que el terreno sea de propiedad de una entidad o se encuentre bajo administración de un Gobierno Regional con funciones transferidas, concluida la etapa de valuación comercial, la SBN remite a las citadas entidades el expediente original de todo lo actuado en el procedimiento de servidumbre, conservando la SBN una copia autenticada del mismo, salvo que ocurra alguno de los supuesto indicados en el numeral 14.2 del artículo 14 del Reglamento, en cuyo caso el expediente continúa bajo competencia de la SBN.
- 6.3.2** En el oficio de derivación del expediente se precisa el monto que corresponde a los gastos administrativos y operativos, debiendo tomar en cuenta para tal efecto lo siguiente:
- Los gastos operativos son aquellos gastos que realiza la entidad que están directamente vinculados al procedimiento o al predio materia de servidumbre, tales como: pago de los tributos municipales y de servicios públicos, seguridad y vigilancia, tasas registrales, honorarios de los profesionales contratados de manera exclusiva para dicho procedimiento, entre otros.
 - Los gastos administrativos son aquellos gastos indirectos que sirven de soporte al proceso de servidumbre, tales como: viáticos de los profesionales, impresiones de planos y otros documentos, pagos de luz, agua, teléfono y otros de la sede administrativa, entre otros.
 - La deducción por gastos administrativos por todo concepto es de dos (02) UIT

- 6.3.3** La derivación del expediente a la entidad es comunicada a la SDS, a fin de que en cumplimiento del segundo párrafo del numeral 37.2 del artículo 37 del Reglamento de la Ley N° 29151, realice la supervisión en torno al cumplimiento de la distribución de los ingresos obtenidos en la gestión de predios estatales, de conformidad a lo establecido por el numeral 19.2 del artículo 19 del Reglamento.

7. RESPONSABILIDADES

La DGPE, la SDAPE, la SDS y el SAT son responsables de velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva, en lo que les corresponda.

8. DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. - Los procedimientos de servidumbre, iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Directiva, que se encuentren en trámite, se ajustan a lo dispuesto en esta norma, en el estado en que se encuentren.

9. GLOSARIO DE TÉRMINOS:

- a) **Entidad:** Entidad que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, según lo establecido en el artículo 8 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA.
- b) **Titular del proyecto de inversión:** Persona natural o jurídica beneficiaria de un proyecto de inversión pública, privada, público – privada o de capital mixto, calificado como tal por la autoridad de un sector del Gobierno Nacional o Regional que tiene competencia para aprobar o autorizar la ejecución y desarrollo de una actividad económica susceptible de ser concesionada por el Estado.

Visado por la Abogada de la SDNC

Visado por la Subdirectora (e) de la SDNC

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

Según lo establecido en el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14 del TUO de la Ley N° 29151 es función y atribución de la SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, formular políticas y expedir directivas sobre los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de bienes estatales.

El Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, regula un procedimiento simplificado de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal que sean necesarios para el desarrollo de proyectos de inversión, el cual se inicia ante la autoridad sectorial, pasando por la SBN, que tiene a su cargo la entrega provisional del terreno eriazo de propiedad estatal, culminando con la aprobación de la constitución del derecho servidumbre por parte del titular del terreno.

Bajo el marco normativo antes descrito, mediante la Resolución N° 070-2015/SBN se aprobó la Directiva N° 002-2015/SBN denominada “Lineamientos para la determinación de la contraprestación del derecho de servidumbre de terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión”.

Posteriormente, mediante el Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, publicado el 22 de enero de 2016 en el diario oficial El Peruano, se aprobó el Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, en el cual se desarrollan los aspectos operativos del procedimiento de servidumbre, estableciendo en el numeral 15.5 del artículo 15 que la contraprestación por la servidumbre se contabiliza desde la entrega provisional del predio al titular del proyecto de inversión, lo cual es concordante con el artículo 20 de la Ley N° 30327, el cual prescribe que la valuación del predio materia de servidumbre se calcula a partir de la entrega provisional.

Asimismo, la Primera Disposición Complementaria Final del Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327 indica que las disposiciones reguladas en dicha norma se aplican en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales; en tanto que la Tercera Disposición Complementaria Final del citado Reglamento establece que para la aplicación del indicado Reglamento, la SBN puede emitir Directivas en el marco del SNBE.

En ese orden de ideas, mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril de 2021 en el diario oficial El Peruano, se aprobó el nuevo Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el cual establece reglas aplicables a la entrega provisional de predios estatales y a los procedimientos de administración aprobados sobre los predios estatales, como es el caso del derecho de servidumbre.

En este contexto, resulta necesaria la emisión de una nueva directiva que sustituya a la Directiva

N° 002-2015/SBN denominada “Lineamientos para la determinación de la contraprestación del derecho de servidumbre de terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión”, la cual no contempla los cambios normativos regulados y se encuentra desactualizada. En consecuencia, se propone una nueva Directiva denominada: “Disposiciones para la determinación de la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión”.

En relación al proyecto de la citada Directiva, se incorporan las reglas aplicables del nuevo marco normativo vigente, así como se recogen las sugerencias recibidas por las distintas unidades de organización de la SBN, en su condición de ente Rector del SNBE.

Entre los principales aspectos que contempla la citada propuesta normativa, cabe citar los siguientes:

- a) Disposiciones generales, en las cuales se han incluido abreviaturas y siglas para su mejor comprensión, definición y alcances de la servidumbre, reglas en torno a la entrega provisional, aspectos generales en cuanto a la tasación comercial del predio, y otras reglas sobre la contraprestación.
- b) Disposiciones específicas, en donde se ha desarrollado el detalle de la determinación de la contraprestación de la servidumbre, indicándose el plazo para la emisión de la conformidad del informe de tasación y el plazo para la subsanación de la tasación en caso sea observada, así como las reglas para determinar si la contraprestación se va cancelar en una sola armada o en cuotas, definiéndose los conceptos por gastos administrativos y operativos para los fines de su liquidación en los supuestos de derivación de los expedientes de servidumbre a otra entidad para su aprobación por ser de su competencia.
- c) Una disposición complementaria transitoria, por la cual se establece que los procedimientos de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal, iniciados antes de la entrada en vigencia de la Directiva propuesta, que se encuentren en trámite, se ajustan a lo dispuesto en esta norma, en el estado en que se encuentren.
- d) Una disposición complementaria final en la cual se precisa que la entrada en vigencia de la directiva propuesta es desde el día siguiente de su publicación.
- e) Glosario de Términos para un mejor entendimiento de la directiva.

En este contexto, resulta necesaria la emisión de la nueva Directiva denominada: “Disposiciones para la determinación de la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión”, así como la derogación de la Directiva N° 002-2015/SBN denominada “Lineamientos para la determinación de la contraprestación del derecho de servidumbre de terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión”.

Conforme a lo antes expuesto, se encuentra sustentada la emisión de una nueva Directiva que sustituya la Directiva N° 002-2015/SBN, con el objeto de incorporar las reglas vigentes producto de las modificaciones normativas antes descritas, a través de un nuevo texto normativo que las integre de forma sistemática y optimice la determinación de la contraprestación en el marco del procedimiento de constitución de servidumbre para proyectos de inversión, así como facilite la liquidación de gastos administrativos y operativos para la distribución de ingresos obtenidos.