

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 070-2016/SBN

San Isidro, 12 de octubre de 2016

VISTO:

El Informe N° 145-2016/SBN-DNR-SDNC de fecha 10 de octubre de 2016, emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación de la Dirección de Normas y Registro;

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) es un organismo público ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA;

Que, el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14° de la citada Ley, concordante con el literal a) del numeral 9.1 del artículo 9° de su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, señalan que la SBN, en calidad de ente rector del SNBE, tiene la función de expedir directivas o disposiciones legales, entre otros, sobre los actos de disposición de bienes estatales, de cumplimiento obligatorio por parte de las entidades que conforman el SNBE;

Que, mediante el documento del visto, la Subdirección de Normas y Capacitación de la Dirección de Normas y Registro sustenta la propuesta de la directiva denominada: "Procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales", con la finalidad de optimizar el uso y aprovechamiento de la propiedad estatal por parte de las entidades del SNBE a través de la regulación de la constitución del derecho de servidumbre convencional estipulada en el Código Civil sobre los predios estatales, directiva que recoge las sugerencias y recomendaciones de las unidades orgánicas de la SBN involucradas en el trámite del procedimiento de servidumbre, así como las recomendaciones N° 03, N° 04, N° 05, N° 07 y N° 11 formuladas por el Órgano de Control Institucional, en el Informe de Auditoría N° 002-2015-2-4413/SBN-001-AC.





Que, en tal sentido, resulta necesario aprobar la directiva, denominada: "Procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales".

Con los visados de la Secretaría General, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, la Oficina de Asesoría Jurídica, la Dirección de Normas y Registro, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, y la Oficina de Administración y Finanzas; y,

De conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el literal a) del numeral 9.1 del artículo 9 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA; y en uso de las atribuciones conferidas en los literales b) y r) del artículo 11 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar la Directiva N° 007 -2016/SBN denominada "Procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales".

Artículo 2°.- Encargar a la Oficina de Administración y Finanzas la publicación de la Directiva N° 007-2016/SBN y la presente Resolución en la página web (www.sbn.gob.pe) y en la intranet institucional.

Regístrese, comuníquese y publíquese.



JOSE LUIS PAIRAZAMAN TORRES
SUPERINTENDENTE
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

Directiva N° 004 -2016/SBN

**PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE
SOBRE PREDIOS ESTATALES**

San Isidro, 12 de octubre de 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR



V°B° OAF

I. FINALIDAD

Optimizar el uso y aprovechamiento de la propiedad estatal por parte de las entidades del SNBE a través de la regulación de la constitución del derecho de servidumbre estipulada en el Código Civil sobre los predios estatales.

II. OBJETIVO

Regular el procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre estipulada en el Código Civil sobre predios de propiedad estatal, así como las atribuciones y responsabilidades de los órganos de la SBN y de las demás entidades del SNBE

III. ALCANCE

La presente Directiva comprende los predios de propiedad estatal y su alcance es a nivel nacional, de tal forma es de estricto cumplimiento para las entidades que conforman el SNBE, incluyendo a los Gobiernos Regionales que cuentan con funciones transferidas o con un Convenio de Delegación de funciones, en el marco del proceso de descentralización, respecto de las funciones del artículo 62° de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

Los Gobiernos Regionales, Gobiernos Locales y las entidades públicas, que cuentan con régimen legal propio para administrar los predios de su propiedad, pueden aplicar la presente directiva de manera supletoria.

IV. BASE LEGAL

Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen la zona de dominio restringido.

Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en adelante la Ley.

Decreto Legislativo N° 295, que aprueba el Código Civil, artículos 1035 al 1045.

Decreto Supremo N° 050-2006-EF, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 26856, que declara que las playas son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece la zona de dominio restringido.

Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, que aprueba el

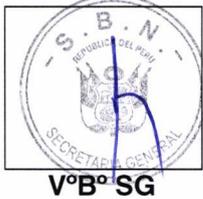
Directiva N° 007 -2016/SBN

**PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE
SOBRE PREDIOS ESTATALES**

San Isidro, *12 de octubre* de 2016



Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en adelante el Reglamento.



Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN.



Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones.

Resolución N° 001-2014/SBN, que aprueba la Directiva N° 001-2014/SBN, denominada: "Procedimientos para la Formulación y Aprobación de Directivas en la SBN".

Las referidas normas incluyen sus respectivas modificaciones, de ser el caso.

V. DISPOSICIONES GENERALES



5.1 Para un mejor entendimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva, en el Anexo N° 1 y N° 2 se precisan el Glosario de Términos y las Abreviaturas utilizados en su contenido.



5.2 La servidumbre sobre predios estatales se constituye en forma directa y a título oneroso a favor de otro predio, de propiedad o bajo titularidad estatal o particular. La servidumbre es gratuita cuando es solicitada por una entidad estatal.



5.3 La servidumbre subsiste cualquiera sea su propietario. Si un predio se encuentra gravado con el derecho de servidumbre puede ser objeto de venta o transferencia.

5.4 En un mismo predio estatal puede otorgarse más de un derecho de servidumbre u otro derecho real a favor de uno o más beneficiarios, siempre que los usos solicitados sean compatibles.



5.5 Las mejoras necesarias, útiles y de recreo que se efectúen en el predio no tendrán carácter reembolsable a la conclusión de la servidumbre.

5.6 La constitución del derecho de servidumbre se realiza sobre predios de dominio privado estatal, inscritos y saneados.

5.7 De existir ocupaciones sobre el predio solicitado, corresponde al beneficiario de la servidumbre realizar las acciones pertinentes que le permitan el uso del bien.

5.8 La contraprestación por el derecho de servidumbre es determinada en la tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones, el cual puede ser fijado en soles y/o en moneda extranjera, según lo que resulte más favorable a los intereses del

Directiva N° 007 -2016/SBN

**PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE
SOBRE PREDIOS ESTATALES**

San Isidro, 12 de octubre de 2016

Estado.



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR



V°B° OAF

5.9 La servidumbre de paso sobre un predio estatal se otorga sobre bienes de dominio privado estatal. Excepcionalmente podrá constituirse sobre un predio afectado en uso, siempre y cuando se constate que dicha área es la única vía de acceso para el solicitante, para lo cual la entidad propietaria debe recabar la opinión de la entidad afectataria.

5.10 La servidumbre de paso otorgada a favor de un predio de propiedad o bajo la titularidad de un particular es onerosa. Excepcionalmente, es gratuita cuando dicho predio ha sido adquirido enclavado en otro predio estatal de propiedad de la misma entidad que le otorgó derechos sobre el predio.

La presente Directiva no regula el procedimiento para la constitución de servidumbre de paso para las vías de acceso a las playas, las cuales seguirán la regulación establecida por la Ley N° 26856; así como las respectivas disposiciones del Reglamento de la citada Ley.

5.11 El plazo de vigencia de la servidumbre se fija en atención al uso o restricción requerida por el solicitante y de acuerdo al sustento contenido en el informe técnico emitido por la entidad titular del predio estatal.

El derecho de servidumbre es otorgado hasta por un plazo de diez (10) años, renovable. La solicitud de renovación del derecho de servidumbre se presenta ante la entidad competente, con una anticipación no menor de seis (6) meses al vencimiento del plazo de vigencia.

Para la aprobación de la renovación de la servidumbre se deberá efectuar una nueva valorización de la servidumbre, de acuerdo a las normas vigentes sobre la tasación de predios estatales, la cual es cancelada por el administrado.

5.12 La resolución del contrato o extinción de la servidumbre no da derecho a la restitución de las sumas que se hubieran abonado por concepto de la servidumbre.

VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

6.1 Etapas del procedimiento

El procedimiento de constitución del derecho de servidumbre convencional tiene las etapas siguientes:

- a. Presentación de la solicitud
- b. Evaluación de la solicitud y plazo de subsanación
- c. Análisis de competencia
- d. Diagnóstico técnico - legal del predio
- e. Valorización para la servidumbre
- f. Abandono del procedimiento
- g. Informe técnico - legal

Directiva N° 007 -2016/SBN

**PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE
SOBRE PREDIOS ESTATALES**

San Isidro, 12 de octubre de 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR



V°B° OAF

- h. Expedición de la resolución
- i. Pago de la contraprestación por la servidumbre
- j. Contrato de servidumbre
- k. Registro del Contrato en el aplicativo
- l. Liquidación y deducción de gastos
- m. Distribución de ingresos y comunicación a la SBN
- n. Actualización del SINABIP

Las etapas antes indicadas no son necesariamente sucesivas, las cuales dependen de la situación jurídica del predio requerido.

Presentación de la solicitud

6.2 El procedimiento de constitución de servidumbre se inicia con la presentación de una solicitud escrita ante la entidad propietaria del predio o ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas o delegadas, en el caso de predios de propiedad del Estado.

6.3 La solicitud debe contener los requisitos siguientes:

- a) La indicación del nombre, datos de identidad y domicilio del administrado y/o de su apoderado o representante legal. En el caso de personas naturales, se deberá acompañar copia legible del DNI o carnet de extranjería del administrado o de su apoderado. Tratándose de personas jurídicas, acompañará copia simple del DNI o Carnet de Extranjería de su representante legal, en cuyo caso además se adjuntará copia de la partida registral donde consta inscrita la constitución social y el certificado de vigencia de poder del representante legal, este último con una antigüedad no mayor a treinta (30) días.
- b) La expresión concreta de lo pedido, indicando área, ubicación y derechos sobre el predio dominante, así como el área requerida en servidumbre como predio sirviente, su ubicación, finalidad y plazo para el cual se solicita.
- c) Partida Registral o Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la SUNARP, actualizados del predio sirviente requerido en servidumbre.
- d) Memoria descriptiva y plano perimétrico - ubicación del predio sirviente requerido en servidumbre, en coordenadas UTM, a escala apropiada, en donde se visualice el polígono de la servidumbre solicitada, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en soporte físico (papel) y archivo digital (CD-ROM).
- e) Plano perimétrico - ubicación del predio dominante, en coordenadas UTM, a escala apropiada, en donde se visualice el polígono, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en soporte físico (papel) y archivo digital (CD-ROM).
- f) Copia certificada de la Partida Registral o del documento que acredita su derecho sobre el predio dominante.
- g) Declaración Jurada suscrita por el solicitante, de no encontrarse impedido de contratar con el Estado. (Anexo N° 3)

Directiva N° 007 -2016/SBN

**PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE
SOBRE PREDIOS ESTATALES**

San Isidro, 12 de octubre de 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° BNR



V°B° OAF

impedido de contratar con el Estado. (Anexo N° 3)

h) Documento que contiene el pronunciamiento de la respectiva autoridad sectorial respecto a que el pedido de servidumbre no se encuentra dentro del ámbito de aplicación de sus respectivas normas sectoriales, para las solicitudes de servidumbres formuladas de conformidad con la Única Disposición Complementaria Transitoria de la presente directiva.

Evaluación de la solicitud y plazo de subsanación

6.4 La SDAPE en el caso de la SBN, o la unidad orgánica competente en el caso del Gobierno Regional con funciones transferidas o delegadas, o de la entidad propietaria del predio estatal, se encarga de sustentar el trámite para la constitución de la servidumbre.

La unidad orgánica a que se refiere el numeral anterior podrá requerir al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, subsane las observaciones que haya advertido de su solicitud en el cumplimiento de los requisitos solicitados, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado podrá solicitar su ampliación hasta por igual término para el cumplimiento de lo que se le hubiere requerido.

6.5 En el caso que el administrado no subsane las observaciones efectuadas dentro del plazo otorgado o ampliado, se da por concluido el trámite, notificándose dicha decisión al administrado.

Análisis de competencia

6.6 La unidad orgánica a cargo del trámite debe analizar si la servidumbre solicitada corresponde al presente procedimiento, o si es requerida para la ejecución de actividades bajo competencia de autoridades sectoriales, regulada por leyes especiales, en cuyo caso, procede la devolución de la solicitud y el archivo del expediente.

Diagnóstico Técnico Legal del predio

6.7 Con la información proporcionada por el administrado, así como con la información que se solicite a las entidades públicas y privadas que permita verificar la situación físico-legal del predio solicitado, de ser necesaria, la SDAPE o la unidad orgánica competente, previa inspección técnica, procede a determinar la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo, teniendo en consideración, si la servidumbre solicitada es compatible con algún otro derecho existente sobre el predio.

Si se advierte que el predio constituye propiedad privada o presenta cualquier restricción o situación incompatible con la servidumbre solicitada se dará por concluido el trámite, notificándose dicha decisión al administrado. De lo contrario, se continúa con el procedimiento.

Directiva N° 007 -2016/SBN

**PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE
SOBRE PREDIOS ESTATALES**

San Isidro, 12 de octubre de 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR



V°B° OAF

Valorización para la servidumbre

6.8 La valorización comercial del predio para fines de la servidumbre es efectuada preferentemente por un organismo especializado en tasaciones con reconocida y acreditada experiencia, pudiendo ser efectuada por un perito tasador debidamente acreditado o por la unidad orgánica de la entidad pública que sustenta el procedimiento, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 36° del Reglamento.

La contratación de los servicios de tasación comercial se efectúa conforme a las Directivas o Lineamientos internos con que cuenta cada entidad, respetando los principios básicos de las contrataciones del Estado.

Cuando la valorización comercial es elaborada por un organismo especializado o perito tasador, el servicio de tasación es cancelado por el administrado, dentro del plazo de diez (10) días hábiles, de recibida la comunicación efectuada por la unidad orgánica competente de la entidad propietaria, Gobierno Regional con funciones transferidas o delegadas, o de la SDAPE, en caso de los predios a cargo de la SBN.

En caso que no se cancele la tasación dentro del plazo indicado, se dará por concluido el procedimiento de servidumbre.

Si se hubiera realizado la entrega provisional del predio, de conformidad con lo establecido en el artículo 49-A del Reglamento, en la valorización de la contraprestación se debe considerar el monto que corresponde pagar al administrado, desde la fecha en que fue recibido el predio mediante la respectiva acta de entrega-recepción. En el caso de una renovación, en la valorización de la contraprestación se debe considerar el monto que corresponde pagar al administrado desde el día siguiente del vencimiento del contrato anterior.

El tasador a cargo de la valuación presenta un informe de la valorización comercial y el estudio de mercado, con la debida fundamentación de su utilización en la tasación efectuada.

La unidad orgánica competente de la entidad a cargo del trámite, evalúa y da la conformidad al procedimiento y al estudio de mercado de la tasación efectuada, en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles desde su recepción. De requerir alguna aclaración o corrección de la valorización, la pondrá en conocimiento del responsable de la tasación, a fin que se ratifique o la modifique, dentro del plazo de diez (10) días hábiles.

Una vez aprobada la valorización, se notifica al administrado el valor de la contraprestación por la servidumbre, adjuntando copia de la misma, a efectos que manifieste su aceptación en el plazo de cinco (05) días hábiles, contados desde el día siguiente de recibida la comunicación.

En la comunicación, además se hace llegar la propuesta de la forma de

Directiva N° 007 -2016/SBN

**PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE
SOBRE PREDIOS ESTATALES**

San Isidro, 12 de octubre de 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR



V°B° OAF

pago de la contraprestación por la servidumbre.

El administrado únicamente puede requerir la aclaración o la corrección de errores materiales.

6.9 Transcurrido el plazo de notificación de la valorización comercial sin que se produzca la aceptación por el administrado, la SDAPE en el caso de la SBN o la unidad orgánica competente, según corresponda, concluye el procedimiento y archiva el expediente.

En caso se hubiera efectuado la entrega provisional, ésta se deja sin efecto, requiriéndose al administrado la devolución del predio, así como el pago del monto que corresponda, desde la fecha en que fue recibido el predio mediante la respectiva Acta de Entrega – Recepción

6.10 Vigencia de la valorización

La valorización tiene un plazo de ocho (08) meses de vigencia, por lo que, de transcurrir dicho plazo antes de la aprobación de la servidumbre, se debe efectuar una nueva valorización, la que tendrá una vigencia igual al plazo antes indicado. En caso que dicho plazo haya transcurrido por causas atribuibles al administrado, corresponde que éste cancele la nueva valorización.

Informe Técnico Legal

6.11 Con la conformidad de la tasación del predio materia de servidumbre se procede a la elaboración del Informe Técnico-Legal que sustenta la constitución del derecho de servidumbre.

El Informe Técnico-Legal es elaborado por el (los) profesional(es) de la unidad orgánica responsable(s) de la tramitación y evaluación del procedimiento, y debe contener el análisis y la fundamentación respectiva conforme a lo establecido por el artículo 34° del Reglamento, adjuntando el proyecto de Resolución que aprueba el otorgamiento de la servidumbre, suscrito por el jefe de la unidad orgánica competente, así como el proyecto de contrato.

Expedición de la resolución

6.12 La constitución del derecho de servidumbre, tramitada y sustentada por la SBN, es aprobada con resolución de SDAPE. En el caso de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas o delegadas, así como de las demás entidades, es aprobada por la autoridad administrativa que haga sus veces, de acuerdo a sus documentos de gestión.

La resolución que aprueba la constitución de la servidumbre debe precisar la duración de la servidumbre, los derechos que se otorga, el valor de la contraprestación y su forma de pago, así como el plazo para la cancelación de la contraprestación

Pago de la contraprestación por la servidumbre

6.13 El pago de la contraprestación por la servidumbre es anual y por

Directiva N° 007 -2016/SBN

**PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE
SOBRE PREDIOS ESTATALES**

San Isidro, 12 de octubre de 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR



V°B° OAF

adelantado, contado desde la fecha de notificación de la resolución que aprueba la servidumbre.

En el caso que se haya realizado la entrega provisional del predio al administrado, se debe contar el pago de la contraprestación, desde la fecha de suscripción del acta de entrega - recepción. En el caso de una renovación, el pago de la contraprestación se computa desde el día siguiente de la fecha de vencimiento del contrato a renovarse.

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.

Cuando se establezca el pago en cuotas anuales, dicho monto se actualizará anualmente con el IPC. En el caso de la SBN, el SAT realiza dicha actualización para su cobro. En las demás entidades, corresponde a la unidad administrativa competente, de acuerdo a sus instrumentos de gestión.

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.

Plazo para cancelación de la contraprestación

6.14 El valor de la contraprestación de la servidumbre debe ser cancelado por el administrado, de acuerdo a la forma de pago determinada en la resolución que aprueba la servidumbre, dentro del plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la notificación de la resolución.

El pago se efectuará mediante Cheque de Gerencia No Negociable o depósito efectuado en la cuenta bancaria de la entidad propietaria o de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas o delegadas, en el caso de los predios del Estado.

Si no se efectúa el pago de la contraprestación en el plazo establecido, SDAPE, en el caso de la SBN, o la unidad orgánica competente, en los demás casos, deja sin efecto la resolución que aprueba la servidumbre, requiriendo la devolución del predio y el pago que corresponda, en el caso de entrega provisional.

Contrato de servidumbre

6.15 Dentro de los cinco (05) días hábiles de efectuado el pago por el administrado, conforme a la forma de pago aprobada en la resolución, el SAT, en el caso de la SBN o la unidad de tesorería respectiva en los demás casos, comunicará a la unidad orgánica que sustenta el procedimiento. A partir de dicho momento y dentro del plazo de diez (10) días hábiles, la SDAPE en el caso de la SBN o la unidad orgánica que corresponda, en las demás entidades, elevará el proyecto del contrato, conjuntamente con el expediente administrativo sustentatorio, al órgano superior para su conformidad y suscripción.

Directiva N° 007 -2016/SBN

**PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE
SOBRE PREDIOS ESTATALES**

San Isidro, 12 de octubre de 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR



V°B° OAF

Una vez aprobado el contrato, la unidad orgánica que sustentó el procedimiento requiere al administrado mediante oficio, a fin que cumpla con suscribir el referido contrato en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, contados desde la respectiva notificación.

6.16 Si el contrato no es suscrito dentro del plazo antes indicado por causas imputables al administrado, la SDAPE, en el caso de la SBN, o la unidad orgánica que corresponda, en el caso de las demás entidades, deja sin efecto la resolución que aprueba la servidumbre, requiriendo la devolución del predio, de ser el caso y efectuando la devolución del monto abonado, previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos.

6.17 El contrato puede ser elevado a escritura pública, a pedido del administrado, quien asumirá los gastos notariales y registrales, a que hubiera lugar, incluida una copia del testimonio a favor de la entidad propietaria del terreno. En el caso de la SBN, corresponde a la DGPE suscribir dichos documentos y en el caso de las demás entidades, a la unidad que tenga facultades conforme a su ROF.

6.18 El contrato debe contener como mínimo el tipo de servidumbre, su duración, el valor de la contraprestación, las obligaciones y derechos de las partes y las causales de resolución del contrato, entre las cuales debe establecerse una cláusula resolutoria expresa en caso de incumplimiento de una o más obligaciones contractuales, conforme se establece en el Anexo N° 4.

6.19 Dentro de los cinco (05) días hábiles de suscrito el contrato por el administrado y por la entidad competente, SDAPE, en el caso de la SBN o la unidad orgánica que corresponda, en los demás casos, efectúa la entrega de un (01) original al administrado y una (01) copia autenticada al SAT, OAF y SDS en el caso de la SBN, o a las unidades que hagan sus veces, en los demás casos, para las acciones de su competencia.

Del registro del contrato en el aplicativo

6.20 Una vez suscrito el contrato, la unidad orgánica que sustentó el procedimiento procede a registrar el contrato en el aplicativo denominado "Seguimiento de Contratos" del SINABIP" y luego pone en conocimiento de la unidad encargada del cobro de la servidumbre.

Liquidación y deducción de gastos

6.21 La liquidación de los gastos operativos y administrativos vinculados al predio materia de servidumbre o inherentes al procedimiento, es efectuada por la OAF en el caso de la SBN o por la unidad orgánica competente de la entidad que sustenta el procedimiento, de acuerdo a sus instrumentos de gestión institucional.

Para tal efecto, dentro del plazo de diez (10) días hábiles contados desde la suscripción del contrato de servidumbre, o desde la fecha de

Directiva N° 007 -2016/SBN

**PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE
SOBRE PREDIOS ESTATALES**

San Isidro, 12 de octubre de 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR



V°B° OAF

vencimiento para dicha suscripción, SDAPE, en el caso de la SBN o la unidad orgánica que sustentó la servidumbre, comunica y remite a la OAF o la unidad competente en las demás entidades, copia de los comprobantes de los gastos que obren en el expediente con una antigüedad no mayor a un (1) año.

La deducción por gastos administrativos, por todo concepto, será de dos (2) UIT.

Distribución de ingresos y comunicación a la SBN

6.22 Cuando el predio es de propiedad del Estado, administrado por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas o delegadas, los ingresos obtenidos producto de la constitución del derecho de servidumbre, previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, son abonados a favor del Tesoro Público, lo cual se efectúa dentro del plazo de diez (10) días hábiles, contados desde la fecha de liquidación y deducción de los gastos operativos y administrativos, a cargo de la unidad competente. Cuando el predio es de propiedad de la entidad, le corresponde el 100% de los ingresos.

Actualización del SINABIP

6.23 Dentro del plazo de diez (10) días hábiles contados desde la suscripción del contrato, la unidad orgánica encargada de sustentar el procedimiento remite a la SDRC de la SBN, los documentos técnicos y legales en formato físico y/o digital que sustenten el trámite para su inscripción y actualización en el SINABIP, luego de lo cual dispondrá el archivo definitivo del expediente.

Control y seguimiento de las obligaciones contractuales y tributarias referidas en el contrato de servidumbre

6.24 El SAT, en el caso de la SBN o la que haga sus veces, en el caso de las demás entidades, realiza el seguimiento del pago de la servidumbre, para que ésta se cumpla dentro del plazo estipulado en el contrato, para lo cual puede recurrir a la información contenida en el módulo "Seguimiento de Contratos" del SINABIP", remitiendo a la SDAPE, en el caso de la SBN o la unidad orgánica competente, en las demás entidades, el reporte del depósito efectuado por concepto de servidumbre, dentro de los diez (10) días hábiles de efectuado el pago.

Respecto a las obligaciones tributarias y de servicios, el administrado está obligado a efectuar estos pagos antes de su vencimiento, debiendo remitir al SAT en el caso de la SBN o a la unidad orgánica competente en los demás casos, un reporte de los recibos de pago que viene efectuando anualmente, a fin que este se anexe al expediente que dio origen a la servidumbre.

Acciones de supervisión

6.25 La SDS efectúa las acciones de supervisión, conforme a lo dispuesto en la Directiva 003-2016/SBN, denominada: "Lineamientos para la supervisión de bienes inmuebles estatales", sin perjuicio de las inspecciones periódicas que puedan efectuar las unidades orgánicas

Directiva N° 007 -2016/SBN

**PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE
SOBRE PREDIOS ESTATALES**

San Isidro, 12 de octubre de 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR



V°B° OAF

competentes de las demás entidades, a los predios sobre los cuales se ha constituido el derecho de servidumbre.

Resolución del contrato

6.26 De verificarse el incumplimiento del pago de la servidumbre, de los tributos o servicios correspondientes al predio, el SAT o quien haga sus veces comunicará dicha situación a la SDAPE, en el caso de la SBN o a la unidad respectiva, en el caso de las demás entidades. En los casos de incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad, incumplimiento de otras obligaciones contractuales y en las demás causales de resolución contractual, corresponde a la SDS informar a la SDAPE, en el caso de la SBN o a las unidades orgánicas competentes, en el caso de las demás entidades.

Con la información recibida, la SDAPE en el caso de la SBN o la unidad que haga sus veces, en los demás casos, evalúa y sustenta la resolución del contrato. Con dicho sustento, la DGPE, en el caso de la SBN, o la unidad competente, en los demás casos, comunica al administrado que procede a valerse de la cláusula resolutoria, requiriendo la devolución del bien.

Dentro del plazo de cinco (05) días de resuelto el contrato, la SDAPE en el caso de la SBN o la unidad orgánica competente, en los demás casos, emite resolución declarando la extinción de la servidumbre.

De las acciones de recuperación

6.27 En los casos que, producido el archivamiento del procedimiento o resuelto el contrato de servidumbre, no se cumpla con devolver el predio, la unidad competente pone en conocimiento de la PP de la SBN o de las entidades, según corresponda, para las acciones judiciales conducentes a la recuperación del predio.

VII. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- Procedimientos iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Directiva.

Los procedimientos de constitución de servidumbre que se encuentren en trámite se registrarán por la presente Directiva, en la etapa que se encuentren.

Segunda.- Procedimientos referidos a servidumbres para proyectos de inversión

Las solicitudes de servidumbre sobre predios estatales requeridos a la SBN para proyectos de inversión, corresponden ser atendidos a través de los procedimientos establecidos en la Ley N° 30327, el Decreto Supremo N° 002-2016/SBN-VIVIENDA y demás disposiciones sobre la materia.

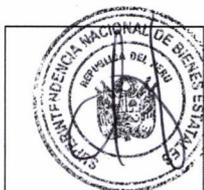
Tercera.- Del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva.

La DGPE, conjuntamente con la SDAPE, son responsables de velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva,

Directiva N° 007 -2016/SBN

**PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE
SOBRE PREDIOS ESTATALES**

San Isidro, 12 de octubre de 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR



V°B° OAF

respecto de los predios de propiedad del Estado que se encuentran bajo la administración de la SBN.

Corresponde a cada órgano o unidad orgánica de las entidades que conforman el SNBE, designada para tal fin, velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva, de acuerdo a sus documentos de gestión.

VIII. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Única.- Las solicitudes de servidumbre que no se encuentren en el ámbito de aplicación de la Ley N° 30327, ni de las respectivas normas sectoriales, se registrarán por la presente Directiva, siempre que el administrado acredite dicha situación con el pronunciamiento de la respectiva entidad sectorial, en tanto no sea aprobada la modificación del Reglamento de la Ley N° 29151, ni disposiciones referidas a la constitución de servidumbre en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

IX. ANEXOS

Forman parte de la presente Directiva, los anexos siguientes:

- ANEXO N° 1.-** Glosario de Términos
- ANEXO N° 2.-** Abreviaturas
- ANEXO N° 3.-** Declaración Jurada de no tener impedimento de contratar con el Estado
- ANEXO N° 4.-** "Cláusulas mínimas del Contrato de Constitución de Servidumbre"

Directiva N° 007 -2016/SBN

**PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE
SOBRE PREDIOS ESTATALES**

San Isidro, 12 de octubre de 2016

**ANEXO N° 1
GLOSARIO DE TÉRMINOS**

Para efectos de la presente Directiva son de aplicación las siguientes definiciones:

Entidad pública: Las entidades a las que se refiere el artículo 8° de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Gastos administrativos: Aquellos gastos indirectos que sirven de soporte al procedimiento de constitución de servidumbre, tales como: impresiones de planos y otros documentos; pagos de luz, agua, teléfono y otros de la sede administrativa, entre otros.

Gastos operativos: 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; viáticos de los profesionales; tasaciones publicaciones; honorarios de los profesionales contratados de manera exclusiva para dicho procedimiento, entre otros.

Predios de dominio privado del Estado: Aquellos que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad pública, 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.

Predios de dominio público: Aquellos predios destinados al uso público como playas, parques, infraestructura vial y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; asimismo, aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado.

Servidumbre: Es un derecho real por el cual un predio estatal denominado: "sirviente" es gravado en beneficio de otro predio estatal o privado denominado: "dominante", confiriéndose al titular de éste último el derecho para practicar ciertos actos de uso sobre dicho bien o para impedirle a su propietario el ejercicio de alguno de sus derechos.

Valor comercial: Valor de mercado determinado siguiendo los procedimientos del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.

Zona de dominio restringido: Franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área y no existan terrenos de propiedad privada excluidos de su ámbito.



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° BPP



V°B° DGPE



V°B° DNR



V°B° DAF

Directiva N° 007 -2016/SBN

**PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE
SOBRE PREDIOS ESTATALES**

San Isidro, 12 de octubre de 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR



V°B° OAF

**ANEXO N° 2
ABREVIATURAS**

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

- DGPE:** Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN.
- IPC:** Índice de Precios al Consumidor.
- OAF:** Oficina de Administración y Finanzas de la SBN.
- PP:** Procuraduría Pública.
- ROF:** Reglamento de Organización y Funciones.
- SAT:** Sistema Administrativo de Tesorería.
- SBN:** Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- SDAPE:** Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal.
- SDDI:** Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN.
- SDRC:** Subdirección de Registro y Catastro.
- SDS:** Subdirección de Supervisión.
- SINABIP:** Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.
- SNBE:** Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- SUNARP:** Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
- UIT:** Unidad Impositiva Tributaria

Directiva N° 007 -2016/SBN

**PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE
SOBRE PREDIOS ESTATALES**

San Isidro, 12 de octubre de 2016

ANEXO N° 3

**DECLARACIÓN JURADA DE NO TENER IMPEDIMENTO DE
CONTRATAR CON EL ESTADO**



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR



V°B° OAF

Yo,.....
identificado(a) con D.N.I. N°....., domiciliado
en....., para efectos de la
solicitud de servidumbre del predio:
Ubicado en.....
Inscrito en..... (Tomo-Folio/Ficha/Partida Registral)

DECLARO BAJO JURAMENTO que no tengo impedimento para contratar
con el Estado, conforme al artículo 22 de la Ley N° 29151, Ley General del
Sistema Nacional de Bienes Estatales, concordante con el artículo 1366 del
Código Civil.

(Lugar y fecha).....

Firma

D.N.I. N°.....

Directiva N° 007 -2016/SBN

**PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE
SOBRE PREDIOS ESTATALES**

San Isidro, 12 de octubre de 2016

ANEXO N° 4

**“CLÁUSULAS MÍNIMAS DEL CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE
SERVIDUMBRE”**

I. GENERALES DE LEY

II. CONTENIDO DEL CONTRATO

2.1 DE LAS PARTES

Cláusula Primera: De la Representación del Estado

Cláusula Segunda: De la beneficiaria de la servidumbre

2.2 DEL OBJETO DEL CONTRATO

Cláusula Tercera: Del predio objeto del contrato

Cláusula Cuarta: De la autorización para el otorgamiento del contrato de servidumbre
(Indicar la Resolución autoritativa)

Cláusula Quinta: Del objeto del Contrato
(Indicar la finalidad para la cual se otorga el predio estatal, precisando el tipo de servidumbre)

2.3 DE LA CONTRAPRESTACIÓN, FORMA DE PAGO Y PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO

Cláusula Sexta: De la contraprestación de la servidumbre

Debe incluir:

- La disposición de la actualización anual de la contraprestación al Índice de Precios al Consumidor.
- La constancia de que la contraprestación por la constitución del derecho de servidumbre no incluye los servicios ni los impuestos de ley.

Cláusula Séptima: De la forma de pago (Pago anual o en una sola armada)

Debe incluir el interés moratorio por el retraso en el pago oportuno de la contraprestación.

Cláusula Octava: Del plazo de duración del contrato.

Debe tenerse en cuenta lo siguiente:

- En el caso de proyectos de inversión: la vida útil del respectivo proyecto a ejecutar en el predio.
- Incluir causales de suspensión del plazo, tales como la causal



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR



V°B° OAF

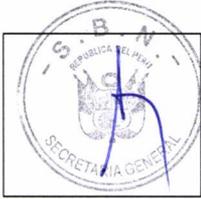
Directiva N° 007 -2016/SBN

**PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE
SOBRE PREDIOS ESTATALES**

San Isidro, 12 de octubre de 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR



V°B° OAF

de fuerza mayor.

- Incluir la posibilidad de ampliación del plazo cuando legalmente sea posible.

2.4 DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Cláusula Novena: De las obligaciones a cargo de la beneficiaria de la servidumbre.

Debe incluir:

- Mantenimiento del área materia de la servidumbre dentro de los parámetros aceptables de orden y seguridad.
- Conservación del buen estado del predio.
- Pagar oportunamente la contraprestación fijada.
- Pagar puntualmente el importe de los servicios, tales como: agua, energía eléctrica, gas, arbitrios, tributos municipales, mantenimiento ordinario, seguridad, así como los demás gastos derivados de la posesión del predio.
- No destinar el predio otorgado a un fin distinto al objeto del presente contrato.
- Permitir al propietario la inspección periódica del predio.
- Desocupar y devolver el predio en la fecha de vencimiento del plazo estipulado.
- A obtener las autorizaciones, registros, licencias y permisos que resulten necesarios para la utilización del predio materia de la servidumbre, dando cuenta al Estado de los resultados obtenidos.

Cláusula Décima: De las obligaciones a cargo del Estado

Entre las cuales debe incluirse:

- Suscribir los documentos y realizar los actos necesarios conducentes a la formalización de la servidumbre.
- Permitir a la beneficiaria el uso del área materia del contrato, para la finalidad indicada en la resolución.

2.5 DE LAS AUTORIZACIONES Y PROHIBICIONES A LA BENEFICIARIA DE LA SERVIDUMBRE

Cláusula Décimo Primera: De las autorizaciones y Prohibiciones

Entre las cuales debe incluirse:

- La posibilidad de autorizar a la beneficiaria a realizar construcciones necesarias en el predio a fin de cumplir la finalidad para la cual se destinará el predio, siempre que se cumpla con las respectivas autorizaciones, licencias y permisos.
- La prohibición de ceder, transferir, directa o indirectamente bajo ningún título la servidumbre, salvo consentimiento expreso y por escrito de El Estado.

Directiva N° 007 -2016/SBN

**PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE
SOBRE PREDIOS ESTATALES**

San Isidro, 12 de octubre de 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGPE



V°B° DNR



V°B° OAF

2.6 DE LAS CAUSALES DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Cláusula Décimo Segunda: De las causales de resolución del Contrato.

Entre las cuales debe incluir:

- Por acuerdo de las partes.
- Por destrucción total, voluntaria o involuntaria de los predios, dominante o sirviente.
- Por caso fortuito o fuerza mayor.
- Por incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual fue solicitada la servidumbre.
- Por incumplimiento por parte de la beneficiaria de cualquiera de las demás obligaciones contempladas en el contrato.
- Renuncia de la beneficiaria sin expresión de causa en cuyo caso deberá establecerse el pago de una penalidad o indemnización por terminación anticipada del contrato.
- Por causas imputables al Estado por razones de conveniencia al interés público, mediante notificación previa y por escrito a la beneficiaria.
- Por la declaración de insolvencia, disolución, liquidación, quiebra o nombramiento de interventor a la beneficiaria de acuerdo a lo establecido en las leyes de la materia, en cuyo caso podrá establecerse la posibilidad de suscribir un nuevo contrato con quienes los acreedores debidamente garantizados designen.
- Por abandono del predio por el plazo de dos años.
- En el caso de la servidumbre de paso sobre un predio afectado en uso, cuando el titular del predio dominante adquiere otro predio que le dé salida o se abra un camino que le dé acceso inmediato.

2.7 DE LA EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD DE EL ESTADO

Cláusula Décimo Tercera: De la exclusión de responsabilidad del Estado

Debe incluirse una cláusula que libere al Estado de cualquier implicancia presente o futura de cualquier actividad realizada por la beneficiaria.

2.8 DE LOS GASTOS Y TRIBUTOS DEL CONTRATO

Cláusula Décimo Cuarta: De los gastos y tributos del contrato (referidos a los gastos originados por la celebración y formalización del contrato, estarán a cargo de la beneficiaria).

Directiva N° 007 -2016/SBN

**PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE
SOBRE PREDIOS ESTATALES**

San Isidro, 12 de octubre de 2016



V°B° SBN



V°B° SG



V°B° OAJ



V°B° OPP



V°B° DGP



V°B° DNR



V°B° OAF

2.9 DE LA JURISDICCIÓN, DE LOS DOMICILIOS Y DE LA LEY APLICABLE

Cláusula Décimo Quinta: Del ámbito jurisdiccional (en el caso de surgir controversias entre las partes se procurará resolverlas de común acuerdo, de no solucionarse las partes se someterán a los Juzgados Civiles de Lima).

Cláusula Décimo Sexta: De los Domicilios

Cláusula Décimo Séptima: Del Régimen legal aplicable (el contrato se regirá y ejecutará de acuerdo con las Leyes de la República del Perú, enmarcándose en la normatividad que regula la administración de los bienes estatales, las leyes administrativas, y en forma supletoria por el Código Civil).

III. CONSTANCIA DE CONFORMIDAD, EJEMPLARES, Y FIRMAS

EL ESTADO

LA BENEFICIARIA