

**VIVIENDA, CONSTRUCCION
Y SANEAMIENTO**

**Decreto Supremo que aprueba el
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**

**DECRETO SUPREMO
N° 002-2016-VIVIENDA**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, conforme al artículo 4 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el citado Ministerio tiene como finalidad normar y promover el ordenamiento, mejoramiento, protección e integración de los centros poblados, urbanos y rurales, como sistema sostenible en el territorio nacional; y, entre otros, promueve el desarrollo del mercado inmobiliario, la inversión en infraestructura;

Que, el artículo 5 de la citada Ley señala que es competencia del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, entre otras, las materias de Bienes Estatales y Propiedad urbana; en concordancia con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 9, que establecen como funciones las de normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales;

Que, de conformidad con el artículo 5 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se crea el Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE, como 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, como ente rector;

Que, la SBN, como Ente Rector del SNBE, tiene entre sus funciones proponer y promover la aprobación de normas legales destinadas al fortalecimiento de dicho Sistema, priorizando la modernización de la gestión del Estado y el proceso de descentralización;

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, la Décima Tercera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30327 establece que el Poder Ejecutivo, en el plazo de sesenta días (60) días, dictará las normas reglamentarias y complementarias correspondientes para la mejor aplicación de la citada Ley.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8) del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; el numeral 3) del artículo 11 de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; y, la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; y su Reglamento de Organización y Funciones aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA y modificatoria aprobada por Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA;

DECRETA:

Artículo 1.- Aprobación 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

Apruébase el 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, que consta de tres (3) Títulos, veinticuatro (24) artículos, cuatro (4) Disposiciones Complementarias Finales, una (1) Disposición Complementaria Transitoria y una (1) Disposición Complementaria Derogatoria, cuyo texto forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2.- Refrendo

El presente Decreto Supremo será refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintiún días del mes de enero del año dos mil dieciséis.

OLLANTA HUMALA TASSO
Presidente de la República

FRANCISCO ADOLFO DUMLER CUYA
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

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

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

El presente Reglamento tiene por objeto establecer las disposiciones reglamentarias para la constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, regulada en 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.

Artículo 2.- Abreviaturas y nomenclaturas

Para efectos del presente Reglamento son de aplicación las siguientes abreviaturas y nomenclaturas:

- **SBN:** Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- **SINABIP:** Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.
- **SNBE:** Sistema Nacional de Bienes Estatales
- **SUNARP:** Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
- **SERNANP:** Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado
- **Ley:** Ley N° 30327, Ley de promoción de las inversiones para el crecimiento económico y el desarrollo sostenible.
- **Ley N° 29151:** Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- **Reglamento de la Ley N° 29151:** Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.

Artículo 3.- Definiciones

Para fines del presente Reglamento, se entiende por:

Autoridad sectorial competente: 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.

Funciones transferidas: Aquellas funciones y competencias sobre administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, a que se refiere el artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

Diagnóstico técnico - legal para la entrega provisional: Evaluación técnica - legal que, en el plazo establecido por la Ley N° 30327, efectúa la SBN respecto a la situación del terreno solicitado para la constitución del derecho de servidumbre, verificando en forma preliminar su condición de terreno eriazo de propiedad estatal de libre disponibilidad, a fin de determinar la procedencia o improcedencia de la entrega provisional solicitada.

Informe técnico - legal para la entrega definitiva: Contiene la evaluación técnica legal definitiva, que como parte del procedimiento de constitución del derecho de servidumbre, efectúa la SBN, el Gobierno Regional con funciones transferidas o la entidad pública titular del terreno, según sea el caso, a través de la unidad orgánica competente, a fin de sustentar la aprobación o la improcedencia de la constitución de la servidumbre.

Terreno estatal: Terreno de dominio privado de libre disponibilidad que tiene como titular al Estado, independientemente del nivel de gobierno.

Proyecto de inversión: Proyecto de inversión pública, privada, público - privada o de capital mixto, calificado como tal por la autoridad sectorial competente.

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 de éste último, el derecho para practicar ciertos actos de uso sobre el terreno estatal.

Terreno eriazo de propiedad estatal: Terreno de propiedad estatal, inscrito o no inscrito en el Registro de Predios, ubicado fuera de la zona urbana o de expansión urbana y que no se encuentre en uso agrícola o destinado

para fin agrícola. Así como, aquel terreno estatal donde se haya ejecutado o se encuentren en proceso de ejecución las acciones de reasentamiento, desplazamiento o reubicación de poblaciones, comunicada (s) por la autoridad competente, en el marco de la implementación de las Certificaciones Ambientales otorgadas o de la normativa especial sobre Reasentamiento Poblacional.

Zona de selva: Terrenos ubicados en la Amazonía del Perú, la cual se encuentra definida en la Ley N° 27037, Ley de Promoción de la Inversión en la Amazonía.

Artículo 4.- Ámbito de aplicación

4.1 En el marco de la Ley, únicamente puede constituirse el derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal.

4.2 La Ley y el presente Reglamento no son de aplicación para:

- a) Las tierras en posesión o propiedad de las Comunidades Campesinas y Comunidades Nativas.
- b) Las tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios.
- c) Reservas Indígenas, de acuerdo a lo dispuesto en el literal n) del artículo 3 del Reglamento de la Ley para la protección de pueblos indígenas u originarios en situación de aislamiento y en situación de contacto inicial, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2007-MIMDES.
- d) Las Áreas Forestales, monumentos arqueológicos, áreas naturales protegidas y sus zonas de amortiguamiento, en el caso de estas últimas se requerirá opinión previa vinculante del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP.
- e) Los terrenos ubicados en área de playa.
- f) Los terrenos destinados a proyectos hidroenergéticos, de irrigación o proyectos agrícolas que cuenten con pronunciamiento de la autoridad competente, o cualquier otro proyecto especial creado o por crearse.
- g) Los terrenos ubicados en la zona de la selva, con excepción de los terrenos que comprenden proyectos de inversión en generación, transmisión y distribución de energía eléctrica.

Los proyectos que comprenden áreas excluidas del ámbito de aplicación de la presente norma, se tramitan conforme a las disposiciones especiales de los respectivos sectores.

Artículo 5.- Plazo de la servidumbre

5.1 El plazo de vigencia del derecho de servidumbre se fija en atención al informe remitido a la SBN por la autoridad sectorial competente, el cual no podrá exceder de treinta (30) años, salvo que dicha autoridad sustente la necesidad de un plazo mayor.

5.2 La solicitud de renovación del derecho de servidumbre se presenta ante la entidad sectorial competente, con una anticipación no menor de seis (6) meses al vencimiento del plazo de vigencia. La autoridad sectorial respectiva remite la solicitud con un informe favorable, aplicándose en lo que correspondan las disposiciones del presente Reglamento, a la entidad titular del terreno para su evaluación y aprobación correspondiente.

TÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE

Artículo 6.- Etapas del procedimiento de constitución de la servidumbre

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

- a. Presentación de la solicitud ante la autoridad sectorial competente
- b. Informe de la autoridad sectorial competente
- c. Evaluación de la solicitud y diagnóstico técnico - legal para la entrega provisional del terreno
- d. Entrega provisional del terreno
- e. Valuación del terreno y determinación de la contraprestación de la servidumbre.

- f. Informe técnico - legal y acciones de saneamiento técnico - legal del terreno
- g. Abandono del procedimiento
- h. Remisión de expediente a las entidades
- i. De la resolución de constitución de la servidumbre
- j. Del pago de la contraprestación por la servidumbre
- k. Del contrato de servidumbre
- l. De la entrega definitiva del terreno
- m. Liquidación y distribución de ingresos
- n. De la actualización del SINABIP

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

Artículo 7.- Presentación de la solicitud ante la autoridad sectorial competente

El titular del proyecto de inversión presenta su solicitud de derecho de servidumbre ante la autoridad sectorial competente, acompañada de los requisitos que establece el numeral 18.1 del artículo 18 de la Ley, cumpliendo con lo siguiente:

- a) Contener la identificación precisa del terreno eriazos de propiedad estatal, consignándose su condición, el área, la ubicación y los linderos del terreno requerido para el proyecto de inversión, la zonificación, edificaciones, inscripciones o existencia de ocupaciones y cargas, de ser el caso.
- b) Estar individualizada a un solo terreno, sin perjuicio de que se indique la relación de terrenos que comprende un mismo proyecto de inversión.
- c) Adjuntar los siguientes documentos:

- c.1 El plano perimétrico a una escala apropiada que permita visualizar el polígono del terreno de la servidumbre solicitada, área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, y en soporte físico (papel) y archivo digital (CD - ROM).
- c.2 El plano perimétrico y su correspondiente memoria descriptiva deben estar suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y habilitado.
- c.3 La declaración jurada firmada por el representante del titular del proyecto indicando que el terreno solicitado no se encuentra ocupado por Comunidades Nativas o Comunidades Campesinas.
- c.4 El Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la SUNARP con una antigüedad no mayor de sesenta (60) días hábiles contados a partir de su expedición.

De manera adicional a lo antes indicado y cuando corresponda por la ubicación del terreno solicitado, el titular del proyecto de inversión adjunta la certificación de ubicación de punto, línea o polígono relacionados con Áreas Naturales Protegidas y su Zona de Amortiguamiento, emitido por el SERNANP.

Artículo 8.- Informe de la autoridad sectorial competente

8.1 El informe que la autoridad sectorial competente remite a la SBN, debe estar acompañado de los documentos indicados en los literales a) al d) del numeral 18.1 del artículo 18 de la Ley, contando como mínimo con lo siguiente:

- a) La identificación y calificación del proyecto como proyecto de inversión, con indicación expresa de la actividad económica a desarrollarse, de las concesiones que se hubieran otorgado en el área solicitada, de ser el caso, el plazo de ejecución del proyecto y la condición para que, en caso de incumplimiento, se pueda disponer la extinción de la servidumbre.
- b) El plazo por el cual se constituirá el derecho de servidumbre.
- c) El área de terreno necesaria para desarrollar el proyecto de inversión, debiendo sustentarse la relación directa de toda el área solicitada con el proyecto.
- d) La opinión técnica favorable sobre el proyecto de inversión y sobre lo indicado en los literales a) b) y c) del presente artículo.

En el supuesto previsto en el numeral 18.3 del artículo 18 de la Ley referido al caso de existir indicios de la existencia de Comunidades Campesinas o Comunidades Nativas, la autoridad sectorial competente remite el acta

de constatación y verificación del Ministerio de Cultura o del Gobierno Regional, emitida respecto del plano del área solicitada en servidumbre.

8.2 El informe se remite a la SBN en el plazo máximo de diez (10) hábiles contados desde la presentación de la solicitud por el titular del proyecto de inversión. Dentro de dicho plazo la autoridad sectorial competente puede requerir la información complementaria o faltante al titular del proyecto de inversión, quien la presenta en el plazo máximo de tres (03) días hábiles contados desde la notificación del requerimiento. Si el requerimiento no es atendido conforme a lo antes indicado, la autoridad sectorial rechaza la solicitud y devuelve el expediente al titular del proyecto. En caso que el titular del proyecto atienda el requerimiento, la autoridad sectorial competente emite el informe antes indicado.

8.3 Toda solicitud de ampliación del área para servidumbre es efectuada ante la autoridad sectorial competente, y de encontrarla conforme, remite a la SBN un informe ampliatorio con los requisitos previstos en el presente Reglamento.

En caso que la autoridad sectorial requiera información complementaria o faltante al titular del proyecto o solicite documentación a otras entidades, que sean necesarias para la formulación de su informe, el cómputo del plazo de los diez (10) días hábiles se suspende hasta que el titular del proyecto presente dentro del plazo la documentación requerida o la entidad remita la información solicitada.

Artículo 9.- Evaluación de la solicitud y diagnóstico técnico - legal para la entrega provisional del terreno

9.1 Recibido el informe favorable de la autoridad sectorial competente, en el plazo máximo de quince (15) días hábiles contados desde su recepción, la SBN efectúa el diagnóstico técnico - legal para la entrega provisional del terreno materia de solicitud de constitución de derecho de servidumbre, para lo cual, en el plazo de cinco (05) días hábiles contados desde la recepción de dichos documentos, procede a verificar y evaluar la documentación presentada y, de ser necesario, puede efectuar las acciones siguientes:

- a) Requerir a la autoridad sectorial competente o al titular del proyecto, para que en el plazo de cinco (05) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, subsane las observaciones advertidas.
- b) Solicitar información a entidades públicas y privadas que permita determinar la situación físico - legal del terreno solicitado. Para tal efecto, la SBN otorgará el plazo de siete (07) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, para que den respuesta al pedido de información.
- c) Comunicar al titular del terreno solicitado o al Gobierno Regional con funciones transferidas sobre la solicitud presentada.

9.2 Excepcionalmente y por razones justificadas, la autoridad sectorial competente o el titular del proyecto, puede solicitar la ampliación del plazo otorgado por un máximo de cinco (05) días hábiles adicionales, para el cumplimiento de lo que se le hubiere requerido.

9.3 En cuanto al cómputo de plazos y atención a pedidos de información, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) El ingreso del escrito de subsanación de observaciones conlleva a la suspensión del plazo a que se refiere el numeral 19.1 del artículo 19 de la Ley.
- b) Cuando la SBN solicite información a entidades públicas, conforme a lo indicado en el literal b) del numeral 9.1 del presente artículo, estas remiten dicha información dentro del plazo de siete (07) días hábiles, en cuyo caso, se suspende el plazo a que se refiere el numeral 19.1 del artículo 19 de la Ley. Al vencimiento del plazo, de no cumplirse con la remisión de la información solicitada, la SBN formula el diagnóstico para la entrega provisional, en base a la información con que cuente a dicha fecha.
- c) Sin perjuicio de lo indicado en el literal precedente, para la emisión del informe técnico - legal por parte de la entidad titular del terreno o entidad competente, se debe contar con la información requerida a las entidades para determinar la situación técnico - legal del terreno solicitado.

9.4 En el caso que el titular del proyecto o la autoridad sectorial competente no subsane las observaciones efectuadas dentro del plazo otorgado o ampliado, se da por concluido el trámite, notificándose dicha decisión al titular del proyecto y a la autoridad sectorial competente, a la cual se le devuelve el respectivo expediente.-

9.5 Con la documentación proporcionada por el titular del proyecto de inversión y con la información adicional que recibe de las entidades públicas y privadas, de ser el caso, la SBN efectúa el correspondiente Diagnóstico Técnico Legal respecto a la titularidad del terreno eriazó, previa inspección técnica de ser necesaria, pronunciándose sobre lo siguiente:

- Si el terreno solicitado está disponible para los fines de servidumbre, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del terreno y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del terreno.

- Si se encuentra en alguno de los supuestos de exclusión establecidos en el numeral 4.2 del artículo 4 del presente Reglamento.

9.6 En el caso que la SBN verifique que sobre el mismo predio existe una servidumbre o solicitudes de servidumbre en trámite u otros proyectos de inversión declarados de interés nacional, reservados por el Estado, concesionados o los comprendidos en las Leyes N° 30025, Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura, y N° 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, procederá conforme a lo establecido en el numeral 18.3 del artículo 18 de la Ley; en cuyo caso el cómputo del plazo se suspende hasta que se haya emitido la opinión o vencido el plazo para ello, o se haya dirimido sobre la viabilidad de la superposición, luego de lo cual la SBN procederá según corresponda a lo resuelto.

9.7 Si el terreno solicitado constituye propiedad privada o siendo de propiedad estatal no es de libre disponibilidad o si se encuentra comprendido en algunos de los supuestos de exclusión a que se refiere el numeral 4.2 del artículo 4 del presente Reglamento, no procede la entrega del terreno, debiendo la SBN dar por concluido el trámite, notificándose dicha decisión al titular del proyecto de inversión y a la autoridad sectorial competente.

Artículo 10.- Entrega provisional del terreno

10.1 Si del diagnóstico técnico - legal para la entrega provisional se determina que el terreno solicitado: a) Es de propiedad estatal, inscrito o no en el Registro de Predios; b) Tiene la condición de eriazó; c) No está comprendido en alguno de los supuestos de exclusión establecidos en el numeral 4.2 del artículo 4; y, d) No existe impedimento para la constitución de la servidumbre, la SBN procede la entrega provisional del terreno solicitado, la cual se realiza luego del diagnóstico técnico legal, en el plazo no mayor de quince (15) días hábiles contados desde la recepción de la solicitud, teniéndose en cuenta además lo señalado en el numeral 9.3 del artículo 9 del presente Reglamento, procediéndose a la notificación respectiva al titular del proyecto de inversión.

10.2 La entrega provisional del terreno se efectúa mediante un Acta de Entrega - Recepción suscrita entre la SBN y el titular del proyecto de inversión o de su representante legal, en el caso que se trate de una persona jurídica. La entrega provisional del terreno no implica la aprobación previa de la constitución del derecho de servidumbre, por tanto, no es susceptible de inscripción en la partida registral del terreno.

10.3 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. Sin perjuicio de lo expuesto, 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.

10.4 Los gastos de conservación u obras que se ejecuten en el terreno entregado de manera provisional no son reembolsables.

10.5 La entrega provisional será comunicada por la SBN, según sea el caso, a la entidad propietaria del terreno estatal o al Gobierno Regional con funciones transferidas, adjuntando el informe de diagnóstico técnico - legal elaborado para la entrega provisional.

10.6 La SBN actualiza en el SINABIP la entrega provisional efectuada.

Artículo 11.- Valuación del terreno y determinación de la contraprestación de la servidumbre.

11.1 Con la entrega provisional efectuada y comunicada dicha situación a la entidad titular o al Gobierno Regional con funciones transferidas, la SBN procede a gestionar la valuación comercial del terreno para fines de la servidumbre, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley y el artículo 36 del Reglamento de la Ley N° 29151.

11.2 La elección y contratación del organismo o empresa con acreditada experiencia que se encarga de efectuar el servicio de tasación, se realiza conforme a los lineamientos internos y/o términos de referencia que establezca la SBN.

11.3 El servicio de tasación es asumido por el titular del proyecto de inversión, cuyo monto es entregado al área de Tesorería de la SBN o es depositado en la cuenta bancaria de la SBN, dentro de los diez (10) días hábiles de recibida la comunicación efectuada por la SBN, en caso contrario, se da por concluido el procedimiento de servidumbre.

11.4 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.

11.5 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 SBN, la cual dará la respectiva conformidad al procedimiento de la tasación. De ser necesario, requerirá la aclaración o rectificación al organismo o empresa que efectuó la tasación.

La conformidad referida anteriormente es firmada por el profesional ingeniero o arquitecto que interviene en la sustentación del procedimiento y visada por el jefe de la unidad orgánica.

11.6 Una vez aprobada la tasación de la servidumbre, se notifica al titular del proyecto de inversión, 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. Únicamente puede requerirse aclaración o corrección de errores materiales, no siendo cuestionable el valor comercial determinado en la tasación.

11.7 Si con posterioridad a la tasación y habiéndose remitido el expediente a la entidad titular o competente del terreno, se reduce el área que fue objeto de valorización, la entidad titular o competente puede realizar el ajuste de la mencionada tasación.

Artículo 12.- Informe Técnico - Legal y acciones de saneamiento técnico - legal del terreno

12.1 Luego de la entrega provisional por parte de la SBN, la entidad titular del terreno estatal o la entidad competente para su administración continua con la evaluación técnico - legal del terreno solicitado, a fin de determinar la procedencia de la aprobación de la servidumbre, para lo cual dispone la inspección del terreno, solicita información o aclaraciones a entidades públicas o privadas, entre otras acciones que le permitan establecer la situación técnico - legal del terreno, la cual consta en un informe.

12.2 En caso que el terreno solicitado requiera de alguna acción de saneamiento técnico - legal tales como: Independización, rectificación de área, aclaración del titular de dominio u otro acto similar, ésta puede efectuarse en el mismo procedimiento de servidumbre por la entidad titular del terreno estatal o la entidad competente para su administración.

12.3 En caso que el terreno estatal se ubique en la jurisdicción de un Gobierno Regional que no cuenta con competencias transferidas, la SBN efectúa el procedimiento de primera inscripción de dominio, así como cualquier otra acción de saneamiento técnico legal que sea necesaria.

12.4 En el caso que el terreno del Estado no se encuentra inscrito y se ubica en la jurisdicción de un Gobierno Regional que cuenta con funciones transferidas, la SBN remite la información pertinente a dicha entidad, a fin que tramite la inscripción en primera de dominio del terreno ante el respectivo Registro de Predios, para el otorgamiento del derecho de servidumbre.

12.5 Si del Informe Técnico - Legal se advierte que el terreno entregado, constituye propiedad privada o presenta cualquier restricción incompatible con la servidumbre solicitada, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, deja sin efecto la entrega provisional realizada respecto al área donde se advierte dicha restricción o incompatibilidad, comunicando dicha situación al titular del terreno, a la autoridad sectorial correspondiente y al titular del proyecto de inversión, bastando la notificación mediante oficio para que proceda a devolver el terreno, bajo apercibimiento de declarar en abandono el procedimiento.

Artículo 13.- Abandono del procedimiento

Transcurrido el plazo de notificación de la valuación comercial sin que se produzca la aceptación por el titular del proyecto de inversión, la SBN, respecto de los terrenos que se encuentren bajo su administración, declara mediante resolución motivada el abandono del procedimiento, deja sin efecto la entrega provisional y requiere la devolución del terreno.

En el supuesto que el terreno se encuentre bajo administración de un Gobierno Regional o sea de titularidad de una entidad pública en particular; si el titular del proyecto de inversión no acepta la tasación comercial del terreno dentro del plazo establecido en el artículo 21 de la Ley, recibido el expediente remitido por la SBN, el Gobierno Regional o entidad pública competente, declara, mediante resolución motivada, el abandono del procedimiento, dejando sin efecto la entrega provisional y requiere la devolución del terreno.

Artículo 14.- Remisión del expediente a las entidades

14.1 En el supuesto que el terreno sea de propiedad de una entidad pública o 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.

14.2 El expediente continúa bajo la competencia de la SBN en los casos siguientes:

- a) Cuando se trate de un terreno de su propiedad.
- b) Cuando se trate de un terreno del Estado, respecto del cual aún no se ha efectivizado la transferencia de funciones.
- c) Cuando se trate de un terreno del Estado de alcance nacional, de acuerdo a lo dispuesto por las normas del SNBE.
- d) Cuando se trate de un proyecto de interés nacional que cuenta con declaración emitida por la autoridad sectorial competente o por Ley expresa.
- e) Cuando se trate de un proyecto de inversión comprendido bajo los alcances de la Ley N° 30025.

Artículo 15.- De la resolución de constitución de servidumbre

15.1 Para sustentar la resolución que aprueba la constitución del derecho de servidumbre, la SBN, el Gobierno Regional con competencias transferidas o la entidad titular del terreno, según corresponda, procede a elaborar un Informe Técnico - Legal que sustenta la emisión de la resolución de 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 contiene el análisis y la fundamentación respectiva conforme a lo

establecido por el artículo 34 del Reglamento de la Ley N° 29151, 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.

15.2 Si el terreno es de propiedad del Estado, la resolución es emitida por la SBN o por el Gobierno Regional que cuenta con funciones transferidas.

15.3 Si el terreno es de propiedad de una entidad pública en particular, corresponde que la resolución sea emitida por la entidad titular del terreno.

15.4 La resolución que aprueba la constitución de la servidumbre: Precisa el proyecto de inversión para el cual ha sido otorgada la servidumbre, el plazo de duración de la servidumbre, el valor de la contraprestación y su forma de pago, así como la oportunidad para la cancelación de la contraprestación.-

15.5 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 presente Reglamento.

15.6 La cancelación de la contraprestación es 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 establece 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 actualiza anualmente con el Índice de Precios al Consumidor.

15.7 Asimismo, la resolución indica que el derecho de servidumbre no otorga autorizaciones, permisos y otros derechos que, para el ejercicio de sus actividades, el beneficiario de la servidumbre debe obtener ante otras entidades, conforme a la normatividad vigente.

Artículo 16.- Del Pago de la contraprestación por la servidumbre

16.1 El valor de la contraprestación por la constitución del derecho de servidumbre, es cancelado por el titular del proyecto de inversión, de acuerdo a la forma de pago aprobada en la resolución, dentro del plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la resolución que aprueba la servidumbre. El pago se efectúa mediante Cheque de Gerencia No Negociable o depósito en la cuenta corriente de la entidad propietaria o administradora del terreno.

16.2 En caso de incumplimiento, se requiere al titular del proyecto de inversión para que cumpla con efectuar el pago adeudado en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles, contados desde la respectiva notificación, aplicándose la mora correspondiente. De persistir en el incumplimiento del pago dispuesto en la resolución que aprueba la servidumbre, se deja sin efecto dicha resolución.

Artículo 17.- Del Contrato de servidumbre

Luego de que el titular del proyecto de inversión efectúa el pago de la contraprestación conforme a la forma de pago aprobada en la resolución, se procede a suscribir el contrato respectivo dentro del plazo de diez (10) días hábiles. Dicho contrato puede ser elevado a escritura pública, a pedido del mismo, quien asume los gastos notariales y registrales, a que hubiera lugar, incluida una copia del testimonio a favor de la entidad propietaria del terreno.

Artículo 18.- De la Entrega definitiva del terreno

Una vez suscrito el contrato de servidumbre, si no hay variación del área materia de la entrega provisional, dicha entrega es considerada como entrega definitiva, sin necesidad de requerirse de la suscripción de una nueva acta; en caso contrario, se suscribe el acta de entrega definitiva.

Artículo 19.- Liquidación y distribución de ingresos

19.1 En el plazo de cinco (5) días hábiles de realizado el pago de la contraprestación por la constitución de la servidumbre, la entidad que aprueba la servidumbre, a través de la unidad orgánica respectiva, efectúa la liquidación de los gastos operativos y administrativos inherentes al terreno materia de la servidumbre que tengan una antigüedad no mayor a un año y los que son deducidos del monto de la contraprestación que efectúa

el administrado, de acuerdo a la forma de pago que se aprueba en la resolución. En caso resulte insuficiente se aplica a las siguientes contraprestaciones hasta completar el monto de los gastos incurridos.

19.2 En atención al criterio contenido en el literal d) del artículo 26 de la Ley N° 29151, los ingresos obtenidos por la constitución del derecho de servidumbre, se distribuyen, previa deducción de gastos operativos y administrativos incurridos, de acuerdo a las reglas siguientes:

a) Cuando el terreno es de propiedad del Estado, administrado por la SBN: 100% corresponde a la SBN.

b) Cuando el terreno es de propiedad del Estado, administrado por el Gobierno Regional con funciones transferidas: 70% corresponde al Gobierno Regional y 30% a la SBN.

c) Cuando el terreno es de propiedad de una entidad pública: 90% corresponde a la entidad y 10% a la SBN, con excepción de los terrenos de propiedad de los Gobiernos Locales o Gobiernos Regionales, en cuyo caso les corresponde 100% a dichas entidades, previa deducción de gastos efectuados por la SBN.

19.3 Dentro del plazo de quince (15) días hábiles de recibido el pago por la contraprestación de la servidumbre, el Gobierno Local, Gobierno Regional o la entidad pública titular del terreno estatal, según corresponda, debe comunicar a la SBN el cumplimiento del pago correspondiente. En el caso establecido en el último párrafo del literal c) del numeral precedente, el Gobierno Local solicita a la SBN, la liquidación de gastos para su deducción del monto abonado por el titular del proyecto, a fin de efectuar el depósito correspondiente a la SBN.

Artículo 20.- Actualización del SINABIP

La entidad que emite la resolución de constitución de servidumbre, en el plazo de diez (10) días hábiles contados desde la inscripción registral de la citada resolución, actualiza la información en el SINABIP o remite la documentación sustentatoria a la SBN para la actualización en el registro SINABIP, bajo responsabilidad, luego de lo cual la entidad emisora de la resolución dispone el archivo definitivo del expediente.

TÍTULO III

DE LA EXTINCIÓN DE LA SERVIDUMBRE

Artículo 21.- Extinción de la servidumbre

La servidumbre se extingue por las causas siguientes:

a) Por resolución contractual.

b) Por culminación del proyecto de inversión o de la autorización sectorial para el desarrollo de la actividad o concesión que sustenta el proyecto de inversión.

c) Por acuerdo entre las partes.

Artículo 22.- Causales de resolución contractual

22.1 El titular del proyecto de inversión, a quien se le otorga el derecho de servidumbre debe cumplir, bajo causal de resolución contractual, las obligaciones siguientes:

a) Pagar puntualmente la contraprestación por la servidumbre, de acuerdo a lo establecido en la respectiva resolución y contrato.

b) Conservar diligentemente el terreno, efectuando todas las acciones correspondientes a fin de defender su posesión frente a terceros.

c) Destinar el terreno a la finalidad para lo cual fue otorgada la servidumbre, de acuerdo al proyecto de inversión indicado en su solicitud.

22.2 El incumplimiento de las obligaciones contractuales antes indicadas da lugar a la resolución del contrato, previa comunicación escrita al beneficiario de la servidumbre para lo cual se consigna expresamente en el contrato dicha cláusula resolutoria. Asimismo, el citado incumplimiento contractual da lugar al pago de una penalidad no menor al 20% del saldo total pendiente de pago, quedando a salvo el derecho del titular del terreno a solicitar el pago de los daños adicionales que pudieran haberse ocasionado por el incumplimiento contractual.

22.3 La SBN, los Gobiernos Regionales con funciones transferidas y las demás entidades del SNBE, según corresponda, verifica el cumplimiento de los pagos establecidos en la resolución y de las respectivas cláusulas contractuales. De verificarse el incumplimiento por el beneficiario de la servidumbre, se procede a la resolución contractual y a la extinción de la servidumbre, así como al requerimiento de la devolución del terreno.

22.4 La SBN, los Gobiernos Regionales con funciones transferidas y las demás entidades del SNBE, según corresponda, podrán efectuar inspecciones periódicas a los terrenos respecto de los cuales han constituido derechos de servidumbre a efectos de verificar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el titular del proyecto. En caso de advertir alguna situación de incumplimiento, solicita el descargo correspondiente, para lo cual otorga al titular del proyecto de inversión un plazo de quince (15) días hábiles, de ser el caso, se prosigue el trámite respectivo para la resolución contractual y extinción de la servidumbre. No procede solicitar la restitución de las sumas abonadas por concepto del derecho de servidumbre otorgado.

Artículo 23.- Culminación del proyecto de inversión o de la autorización sectorial para el desarrollo de la actividad o concesión que sustenta el proyecto de inversión.

Si la entidad competente para autorizar la ejecución de las actividades correspondientes al proyecto de inversión, por el cual se otorga la servidumbre, cancela o deja sin efecto la concesión o autorización otorgada para la ejecución de dicha actividad o advierte que se desarrolla en el terreno estatal alguna actividad no autorizada, debe, bajo responsabilidad, comunicar dicha situación a la SBN, al Gobierno Regional con funciones transferidas o a la entidad titular del terreno, a fin que esta proceda a declarar la extinción de la servidumbre.

Artículo 24.- Resolución anticipada del contrato

En caso que el beneficiario de la servidumbre solicite la resolución del contrato antes de su vencimiento, es necesario formalice su petición ante la entidad propietaria del bien o ante la entidad que lo administre, mediante carta notarial con una anticipación no menor de treinta (30) días hábiles, para lo cual debe pagar la penalidad establecida en el respectivo contrato, equivalente al veinte por ciento (20%) del saldo total pendiente de pago, no teniendo derecho a reembolso alguno, en caso hubiese efectuado pagos por adelantado.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- De las servidumbres a cargo de la SBN, Gobiernos Regionales y entidades propietarias de terrenos estatales

Las normas contenidas en la Ley y en el presente Reglamento, referidas a la constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, se aplican en el marco del SNBE. La SBN, los Gobiernos Regionales con funciones transferidas y las entidades propietarias de terrenos estatales no imponen servidumbres administrativas con carácter forzoso.

Segunda.- De los Procedimientos especiales de saneamiento

En caso que los proyectos de inversión que sustentan las solicitudes de servidumbre se encuentren comprendidos en alguno de los supuestos contemplados en el Título III de la Ley N° 30230 y sus normas complementarias, el titular del proyecto puede solicitar a la SBN la ejecución de procedimientos especiales de saneamiento del predio estatal, para lo cual debe cumplir con los requisitos exigidos en las referidas normas.

Tercera.- De la emisión de Directivas

Para la aplicación del presente Reglamento, en el marco del SNBE, la SBN puede emitir directivas.

Cuarta.- De la comunicación de la constitución de los derechos de vía a la SBN

La autoridad competente para definir el derecho de vía y el titular del proyecto comunican a la SBN y a los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, la existencia de derechos de vías sobre terrenos de

propiedad estatal, para su registro en el SINABIP con la finalidad de no otorgar derechos de servidumbre, ni otros derechos de uso u ocupación, ni de propiedad, conforme a lo dispuesto en el numeral 28.3 del artículo 28 de la Ley.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Única.- De los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigencia de la Ley

Los procedimientos de constitución de servidumbre que se encontraban en trámite a la fecha de publicación de la Ley, se adecúan a sus disposiciones y a las del presente reglamento, en el estado en que se encuentren, para lo cual siguen las reglas siguientes:

a) Los procedimientos que se encuentran en estado de calificación de requisitos por la SBN, a través del sector competente se adecúan a lo dispuesto en la Ley y el Título I y II del presente Reglamento en el plazo de quince (15) días hábiles contados desde la entrada en vigencia de este último. Al vencimiento del plazo y transcurridos los diez (10) días hábiles a que se refiere el numeral 18.2 del artículo 18 de la Ley, la SBN procede a declarar inadmisibles las solicitudes y devuelve al sector los documentos presentados. El plazo para los efectos del silencio administrativo positivo para la entrega provisional, que regula el numeral 19.1 del artículo 19 de la Ley, se cuenta desde el momento que la autoridad sectorial competente remite la información a la SBN adecuando el procedimiento a la Ley y el presente Reglamento.

b) Los procedimientos en los cuales se ha efectuado la entrega provisional y/o la tasación comercial del terreno, pero aún no se ha constituido la servidumbre, a través del sector competente, se adecúan a lo dispuesto en el numeral 18.2 de la Ley y el artículo 8 del presente Reglamento, en el plazo de quince (15) días hábiles contados desde la entrada en vigencia de este último. Al vencimiento del plazo y transcurridos los diez (10) días hábiles a que se refiere el numeral 18.2 del artículo 18 de la Ley, la SBN procederá a dejar sin efecto el acta de entrega provisional, notificando dicha decisión al titular del proyecto de inversión y a la autoridad sectorial competente, y requiriendo la devolución del terreno. Una vez que la decisión quede consentida se devuelven al sector los documentos presentados y se dispone el archivo definitivo del expediente.

c) En los casos en que la SBN ha remitido los actuados a la entidad titular del terreno o al Gobierno Regional con funciones transferidas, sin contar con la valuación comercial, éstos, a través del sector competente, solicitan a la autoridad sectorial competente que se adecúe a lo dispuesto en la Ley y en el presente Reglamento en el plazo de quince (15) días hábiles, contados desde la entrada en vigencia de este último. En estos casos, la autoridad sectorial competente remite el informe a que alude el numeral 18.2 del artículo 18 de la Ley, directamente al titular del terreno o al Gobierno Regional con funciones transferidas, en caso contrario y una vez vencido el plazo que alude el citado artículo de la Ley, sin que se haya cumplido con la citada adecuación, la entidad titular del terreno o el Gobierno Regional con funciones transferidas procede a dejar sin efecto el acta de entrega provisional, notificando dicha decisión al titular del proyecto de inversión y a la autoridad sectorial competente, requiriendo la devolución del terreno.

d) En los casos que se encuentren comprendidos en alguno de los supuestos indicados en el numeral 9.7 del artículo 9 del presente Reglamento, se procede a dar por concluido el trámite, dejando sin efecto la entrega provisional, de ser el caso, requiriendo la devolución del terreno, notificando dicha decisión al titular del proyecto de inversión y a la autoridad sectorial competente, devolviendo los documentos presentados y disponiendo el archivo definitivo del expediente.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

ÚNICA.- De la precisión de derogaciones de normas reglamentarias

Precisase que a partir de la vigencia de la Ley N° 30327, el artículo 6 del Decreto Supremo N° 054-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N° 060-2013-PCM, han sido derogados.