



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción y
Saneamiento



SBN
Bienes del Estado para el desarrollo del país

TIPO DE DOCUMENTO: **DIRECTIVA**

NOMBRE DEL DOCUMENTO:

**DISPOSICIONES PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE
PREDIOS ESTATALES**

NÚMERO DEL DOCUMENTO:

DIR-XXX-2021/SBN

NOMBRE DE LA UNIDAD DE ORGANIZACIÓN:

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

San Isidro,

Versión N° 01

PROYECTO DE DIRECTIVA
DISPOSICIONES PARA LA CONSTITUCIÓN DEL
DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PREDIOS ESTATALES

Formulado por: Subdirección de Normas y Capacitación de la Dirección de Normas y Registro

1. OBJETIVO

Establecer disposiciones vinculadas a la constitución del derecho de superficie sobre predios de dominio privado estatal por las causales legalmente establecidas, así como las atribuciones y responsabilidades de las unidades de organización de la SBN y de las demás entidades del SNBE.

2. FINALIDAD

Uniformizar y optimizar las actividades vinculadas a la constitución del derecho de superficie sobre predios estatales, procurando una eficiente gestión del portafolio de predios estatales.

3. BASE LEGAL

- 3.1 Decreto Legislativo N° 295, que aprueba el Código Civil.
- 3.2 Ley N° 26856, Declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido.
- 3.3 Decreto Supremo N° 050-2006-EF, Decreto Supremo 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.
- 3.4 Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN.
- 3.5 Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- 3.6 Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 3.7 Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 3.8 Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones.

4. ALCANCE

La presente Directiva es de alcance nacional y comprende los predios de dominio privado estatal, de libre disponibilidad.

En el caso de la SBN, la presente Directiva es de aplicación a la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal (DGPE) y a las Subdirecciones de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) y de Supervisión (SDS).

5. DISPOSICIONES GENERALES

5.1 Abreviaturas:

Para los efectos de la presente Directiva, se entiende por:

1. **Reglamento:** Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.
2. **ROF de la SBN:** Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.
3. **TUO de la Ley:** Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA.
4. **TUO de la LPAG:** Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.
5. **Superintendente/a:** Superintendente/a Nacional de Bienes Estatales.

5.2 Siglas:

Para los efectos de la presente Directiva, se entiende por:

1. **DGPE:** Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal.
2. **DICAPI:** Dirección General de Capitanías y Guardacostas.
3. **LAM:** Línea de más Alta Marea.
4. **SAT:** Sistema Administrativo de Tesorería.
5. **SBN:** Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
6. **SDDI:** Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.
7. **SDRC:** Subdirección de Registro y Catastro.
8. **SDS:** Subdirección de Supervisión.
9. **SINABIP:** Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.
10. **SNBE:** Sistema Nacional de Bienes Estatales.
11. **SUNARP:** Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

5.3 Definición y alcances del derecho de superficie

En el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, por el derecho de superficie el/la superficiario(a) goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo, respecto de un predio estatal de dominio privado, siendo posible la constitución directa de dicho derecho, por parte de la entidad competente a favor del solicitante, ante el cumplimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 238 del Reglamento.

El derecho de superficie no otorga a el/la superficiario(a) autorizaciones, permisos, licencias u otros derechos necesarios que, para el ejercicio de sus actividades, debe obtener ante otras entidades conforme a la normatividad vigente. Corresponde a el/la superficiario(a) cumplir con la normatividad para el ejercicio de las actividades que se encuentre ejecutando o vaya a ejecutar sobre el predio, ante cuyo incumplimiento queda sometido a las consecuencias y sanciones civiles, administrativas y penales previstas en las normas que regulen cada materia.

5.4 Modalidades de constitución del derecho de superficie

La constitución del derecho de superficie de predios estatales de dominio privado se efectúa por subasta pública, de oficio, y excepcionalmente, en forma directa, a solicitud del interesado. La constitución directa del derecho de superficie procede ante el cumplimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 238 del Reglamento.

5.5 Reconducción de solicitud de constitución directa del derecho de superficie a subasta pública y viceversa

Cuando la solicitud de constitución directa del derecho de superficie no se encuentra subsumida en las causales previstas en el artículo 238 del Reglamento o el procedimiento finalice sin aprobarse la constitución directa del derecho de superficie por cualquier otro motivo, puede iniciarse un procedimiento de constitución del derecho de superficie por subasta pública respecto del indicado predio estatal.

De forma inversa, una vez iniciado el procedimiento de constitución del derecho de superficie por subasta pública, en tanto no se emita la resolución que aprueba el acto, puede mutar a un procedimiento de constitución directa del derecho de superficie ante la solicitud de un interesado que se subsuma en alguna de las causales previstas para tal efecto.

5.6 Causales para la constitución directa del derecho de superficie

La constitución directa del derecho de superficie sobre predios estatales de dominio privado solamente procede ante las causales previstas en el artículo 238 del Reglamento, que son las siguientes:

1. Con la finalidad de ejecutar un proyecto de desarrollo o inversión orientado al aprovechamiento económico y social del predio, el cual ha sido identificado y calificado como tal por la entidad competente por encontrarse acorde con la normatividad y políticas del Estado.
2. Cuando el solicitante viene ejerciendo posesión del predio desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, siempre que pague la contraprestación dejada de percibir durante el año inmediato anterior a la presentación de la solicitud del inicio del procedimiento.
3. Entre entidades públicas que conforman el SNBE, para el cumplimiento de sus fines institucionales.
4. Otros supuestos regulados por leyes especiales.

5.7 Reglas para la evaluación de la causal de posesión

- 5.7.1 Para la evaluación de la causal de constitución directa del derecho de superficie por posesión, prevista en el inciso 2 del artículo 238 del Reglamento, la antigüedad de la posesión se acredita con los documentos que ofrezca el/la administrado(a) en calidad de prueba, y además, este debe encontrarse en posesión a la fecha de presentación de la solicitud, lo cual se comprueba en la inspección técnica efectuada en el procedimiento.

- 5.7.2 Se aplican las reglas de presunción de continuidad de la posesión y de suma de plazos posesorios, previstas en los artículos 915 y 898 del Código Civil.
- 5.7.3 Los documentos que sustentan la solicitud de constitución directa del derecho de superficie deben guardar correspondencia con el predio materia de solicitud. La discrepancia entre el área indicada en los documentos con el área real solicitada en superficie no invalida los efectos probatorios de tal documentación, siempre que de los demás datos se desprenda que corresponde al predio solicitado en superficie.

5.8 Inscripción previa del predio estatal en el Registro de Predios

La constitución directa del derecho de superficie sobre un predio estatal a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

Excepcionalmente, la constitución del derecho de superficie a favor de entidades, a solicitud de estas, puede ser otorgada antes que culmine la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones conjuntas siguientes:

- a) La entidad acredite el derecho de propiedad que le asiste; y,
- b) Los predios sean requeridos para ser destinados a proyectos de inversión pública; y,
- c) La entidad se comprometa a concluir el saneamiento registral respectivo o trasladar dicha obligación a la entidad superficiaria.

5.9 Entidad competente para el trámite y aprobación de la constitución del derecho de superficie

El trámite y aprobación de la constitución del derecho de superficie es de competencia de:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

5.10 Unidad de organización competente para el trámite y aprobación de la constitución del derecho de superficie

El procedimiento de constitución del derecho de superficie es tramitado, en el caso de la SBN, por la SDDI, y en el resto de entidades, por la unidad de organización competente de acuerdo a los detalles previstos en el artículo 58 del Reglamento; en adelante **“SDDI o la que haga sus veces”**.

La resolución que aprueba la constitución del derecho de superficie es emitida por la unidad de organización competente de acuerdo a los detalles previstos en el artículo 57 del Reglamento.

5.11 Libre disponibilidad de un predio estatal

Se consideran predios estatales de libre disponibilidad aquellos que no tienen impedimento legal o judicial para la constitución del derecho de superficie sobre ellos.

Para determinar la libre disponibilidad del predio, se toma en consideración su ubicación, naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio. A tal efecto, se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba la constitución del derecho de superficie.

5.12 Hechos que no limitan la constitución del derecho de superficie

No limitan la aprobación de la constitución del derecho de superficie las siguientes circunstancias, siempre que sean puestas en conocimiento del eventual superficiario(a) del predio, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato:

- a) La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales.

En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente en los siguientes supuestos: (i) cuando exista medida cautelar de no innovar; (ii) cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG; y (iii) cuando en el procedimiento de constitución del derecho de superficie surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, en cuyo caso se suspende el procedimiento a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio, de conformidad con el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS.

- b) Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad.
- c) La existencia de ocupantes sobre el predio estatal.

En los casos antes mencionados, el/la eventual superficiario(a) del predio asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos.

5.13 Potestad de la entidad pública para denegar la constitución directa del derecho de superficie

El cumplimiento de los requisitos previstos y la acreditación de las causales de constitución directa del derecho de superficie por parte de los/las solicitantes, no obligan a la entidad competente a la aprobación de la constitución del derecho de superficie, pudiendo ser denegada la solicitud por razones de interés público o del Estado, conforme a lo dispuesto en el artículo 96 del Reglamento.

5.14 Desafectación de los predios estatales de dominio público

- 5.14.1 Cuando el predio estatal solicitado en superficie sea uno de dominio público por haber sido declarado formalmente como tal, se encuentre bajo la competencia de la SBN, y haya perdido la naturaleza o condición

apropiada para el uso público o para ser destinado a la prestación del servicio público, la SDDI efectúa la desafectación de la condición de dominio público del predio, teniendo en cuenta las reglas, condiciones y trámite previstos en los artículos 92 y 93 del Reglamento. La resolución que aprueba la desafectación de dominio público debe ser publicada en el diario oficial El Peruano o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, así como en el Portal Institucional de la entidad. El costo de la publicación en el diario es asumido por el/la administrado(a).

La desafectación se tramita luego de la etapa de conformidad de la constitución del derecho de superficie por el Titular del Pliego.

- 5.14.2 En el caso de predios estatales de dominio público cuya desafectación sea de competencia de una entidad distinta a la que tramita el procedimiento de constitución del derecho de superficie, la solicitud de constitución del derecho de superficie es declarada improcedente, sin perjuicio de que la entidad que tramitó el procedimiento comunique a la entidad competente para que evalúe la viabilidad de aprobar la desafectación, de existir elementos para ello.
- 5.14.3 Los predios estatales de dominio privado que hubieren pasado a la condición de dominio público por el hecho de haber sido destinados a un uso público o a un servicio público, retornan a su condición de dominio privado en cuanto haya cesado dicha situación fáctica, no requiriendo de una declaración formal de desafectación.

5.15 Encargo a la SBN

El sustento técnico y legal del procedimiento de constitución del derecho de superficie de los predios de propiedad de las entidades podrá ser efectuado por la SBN por encargo de estas, previa suscripción del respectivo Convenio, en el cual se fija la forma como debe reembolsarse los gastos administrativos y operativos, y se establece el monto que debe pagarse por concepto de comisión a la SBN.

El encargo culmina cuando la SBN remite el expediente a la entidad, adjuntando un informe que contiene la opinión técnica favorable, de ser el caso. La aprobación de la constitución del derecho de superficie mediante resolución administrativa y la suscripción del contrato son efectuadas por cada entidad de acuerdo a sus competencias.

5.16 Transcurso de los plazos

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

6. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DEL PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE SUPERFICIE

6.1 Presentación de la solicitud y requisitos generales

Para el procedimiento de constitución directa del derecho de superficie, el/la administrado(a) debe formular su solicitud, con los siguientes requisitos:

- 1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado(a) o representante legal de la persona natural o jurídica a quien

representa, así como fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio, la causal a la que se acoge establecida en el artículo 238 del Reglamento u otra norma legal, uso, actividad o finalidad a la que se destinará el predio.

2. Si el/la solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería.
3. Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional autorizando la solicitud, respectivamente.
4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.
5. Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente:
 - a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georreferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, adjuntando también el soporte digital bajo formato CAD o GIS editable.
 - b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado.
 - c) Certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (03) meses, en caso de predios no inscritos.
6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado.
7. Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, se acompaña la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM.

6.2 Requisitos para la acreditación de las causales

Adicionalmente a los requisitos generales previstos en el numeral anterior, la solicitud debe acompañar los siguientes requisitos de acuerdo a la causal invocada:

1. Para la causal prevista en el inciso 1 del artículo 238 del Reglamento y el inciso 1 del numeral 5.6 de la presente Directiva: el informe aprobado por la autoridad sectorial o entidad competente, que contenga el plazo de constitución del derecho y el área del predio que se requiere para el desarrollo del proyecto.
2. Para la causal prevista en el inciso 2 del artículo 238 del Reglamento y el inciso 2 del numeral 5.6 de la presente Directiva, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:
 - a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las

- declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
 - c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.
 - d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
3. Para la causal prevista en el inciso 3 del artículo 238 del Reglamento y el inciso 3 del numeral 5.6 de la presente Directiva: el expediente del proyecto o bien el plan conceptual, los cuales deben cumplir las siguientes especificaciones:
- a) El expediente del proyecto debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento.
 - b) El plan conceptual debe estar visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento.

Cuando la solicitud se sustente en un expediente del proyecto, se otorga la constitución directa del derecho de superficie estableciendo la obligación de que la entidad superficiaria cumpla con la ejecución del proyecto de acuerdo con el cronograma fijado, bajo apercibimiento de extinción del derecho de superficie en caso de incumplimiento.

Cuando la solicitud se sustente en un plan conceptual, la resolución que aprueba la constitución directa del derecho de superficie establece como obligación que en un máximo de dos (02) años, la entidad superficiaria presente el expediente del proyecto, bajo apercibimiento de extinción del derecho de superficie en caso de incumplimiento. De cumplirse dicha obligación dentro del plazo previsto, la entidad emite una nueva resolución estableciendo el plazo para la ejecución del proyecto, conforme al cronograma fijado en este.

La ejecución del proyecto puede ser realizada y/o financiada por un tercero.

6.3 Etapas del procedimiento

El procedimiento de constitución directa del derecho de superficie tiene las etapas siguientes:

1. Evaluación formal de la solicitud
2. Inspección del predio
3. Verificación de la libre disponibilidad del predio
4. Calificación sustantiva de la solicitud
5. Conformidad del titular de la entidad

6. Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud
7. Entrega provisional
8. Tasación
9. Informe Técnico Legal
10. Opinión técnica del Ente Rector
11. Resolución
12. Plazo y formas de pago del precio y otorgamiento del contrato
13. Incumplimiento en el pago de la contraprestación
14. Contrato
15. Entrega del predio
16. Baja del predio ante la municipalidad
17. Liquidación y distribución de ingresos
18. Actualización del SINABIP y el archivo del expediente

6.4 Evaluación formal de la solicitud

La SDDI o la que haga sus veces evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita la aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

La SDDI o la que haga sus veces solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6.5 Inspección del predio

- 6.5.1 La SDDI o la que haga sus veces efectúa la inspección del predio a efectos de verificar su estado físico, existencia de poseedores (ocupantes), edificaciones y demás características físicas relevantes. Asimismo, efectúa el levantamiento catastral para obtener la exacta ubicación, área y linderos del predio, y la monumentación de hitos, de corresponder.
- 6.5.2 Adicionalmente, se verifica si el/la administrado(a) cumple con la causal invocada para la constitución directa del derecho de superficie.
- 6.5.3 Si como resultado de la inspección del predio se verifica que el administrado cumple parcialmente con la causal invocada para la constitución directa del derecho de superficie, se requiere al solicitante para que dentro del plazo de siete (7) días, reformule su pedido y reduzca el área solicitada, bajo apercibimiento de declarar la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

6.6 Verificación de la libre disponibilidad del predio

- 6.6.1 Para evaluar la libre disponibilidad del predio, además de considerar los hechos que no limitan la aprobación de la constitución del derecho de superficie establecidos en el artículo 95 del Reglamento y el numeral 5.12 de la presente Directiva, se tiene en consideración que el predio no se ubique sobre dominio público, zona arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u otra situación que restrinja o prohíba la constitución del derecho de superficie.

- 6.6.2 Para este efecto, si la SDDI o la que haga sus veces no cuenta con información, la solicita a la entidad competente, otorgando un plazo de siete (07) días, procediéndose a suspender el plazo del procedimiento de constitución directa del derecho de superficie. Al vencimiento del plazo, de no cumplirse con la remisión de la información solicitada, la SDDI o la que haga sus veces formula la calificación sustantiva de la solicitud, en base a la información con que cuente a dicha fecha.
- 6.6.3 Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la SDDI o la que haga sus veces requiere al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo de treinta (30) días para dicho efecto, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento.
- 6.6.4 En caso que parte del predio no sea de libre disponibilidad, se comunica al solicitante para que dentro del plazo de diez (10) días, reformule su pedido y reduzca el área solicitada a fin de excluir el área superpuesta.
- 6.6.5 Si el/la solicitante no accede al replanteo de área, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

6.7 Calificación sustantiva de la solicitud

- 6.7.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud y de la inspección técnica, la SDDI o la que haga sus veces procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.
- 6.7.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.
- 6.7.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el numeral 6.6.1, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.
- 6.7.4 Cuando el predio se ubica en zona de dominio restringido y de la documentación presentada se desprende que la solicitud cumple con los requisitos para la procedencia de la constitución directa del derecho de superficie por las causales previstas en los incisos 1 o 3 del artículo 238 del Reglamento, así como los requisitos previstos en el último párrafo artículo 18 del Reglamento de la Ley N° 26856, se prosigue con el trámite respectivo; en caso contrario, la solicitud es declarada improcedente.
- 6.7.5 La calificación favorable de la solicitud de constitución directa del derecho de superficie debe constar en un informe que incorpore el análisis costo beneficio.

6.8 Conformidad del titular de la entidad

- 6.8.1 El informe con la calificación sustantiva de la solicitud de modo favorable es elevado al titular de la entidad, a fin de que emita su conformidad para la continuación del procedimiento.

- 6.8.2 En los procedimientos a cargo de la SBN, la SDDI eleva el informe y sus anexos sobre la calificación sustantiva de la solicitud de constitución directa del derecho de superficie al Superintendente, a fin de que brinde su conformidad, de ser el caso.
- 6.8.3 Cuando el predio requerido sea de dominio público, pero resulta evidente la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado al servicio público, la conformidad que se otorgue tendrá efecto siempre que se concluya con el procedimiento de desafectación.
- 6.8.4 Si no se otorga la conformidad para la constitución directa del derecho de superficie, la SDDI o la que haga sus veces da por concluido el procedimiento, notificando la decisión al solicitante.

6.9 Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud

- 6.9.1 En caso el solicitante de la constitución directa del derecho de superficie sea un particular, la SDDI o la que haga sus veces le requiere, para continuar con la tramitación del procedimiento, el depósito de una garantía que respalde su interés en la constitución directa del derecho de superficie, por un monto no mayor a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), el cual es determinado por la entidad en función del área, ubicación y potencialidades de uso del predio.
- 6.9.2 La garantía es depositada en una cuenta bancaria de la entidad a cargo del trámite, dentro del plazo de diez (10) días de notificado el requerimiento; vencido el citado plazo, sin haberse efectuado el depósito de la garantía, se declara el abandono del procedimiento.
- 6.9.3 En caso que se apruebe la constitución directa del derecho de superficie y se suscriba el respectivo contrato, la garantía de respaldo es imputada como parte de la contraprestación.
- 6.9.4 En caso que el/la solicitante se desista del procedimiento, no acepte el valor de la contraprestación determinada o incurra en algún supuesto de abandono, el monto depositado como garantía de respaldo se considera como una penalidad en favor de la entidad.

6.10 Entrega provisional

- 6.10.1 La entrega provisional es una etapa opcional, a pedido del solicitante, pudiendo efectuarse en el caso que peligre la seguridad del predio o existan razones debidamente justificadas, luego de la calificación sustancial de la solicitud y la inspección técnica del predio, y siempre que se haya verificado el depósito de la garantía que respalde su interés de contratar con la entidad.
- 6.10.2 La entrega provisional autoriza a implementar sistemas de vigilancia y custodia, delimitar linderos mediante colocación de hitos o cercos, realizar actos de refacción o mantenimiento, realizar estudios de suelo, mas no el inicio de actividades económicas. Asimismo, no significa la aprobación previa de la solicitud.
- 6.10.3 Los gastos que demande la conservación del predio, así como las obras que se ejecuten en el periodo de entrega provisional, no generan derecho a reembolso.

- 6.10.4 En caso de no aprobarse la solicitud de constitución directa del derecho de superficie, el predio estatal debe ser devuelto dentro del plazo de diez (10) días de haber quedado firme la resolución que desestima la solicitud y ordena la devolución del predio.
- 6.10.5 En caso el procedimiento de constitución directa del derecho de superficie iniciado por un particular concluya por abandono, desistimiento u otra circunstancia imputable al administrado, al requerirse la devolución del predio, debe disponerse además el pago de una contraprestación por el uso del predio, la cual es determinada mediante la tasación referencial que efectúe la entidad de acuerdo a sus lineamientos internos, la cual se computa desde la fecha de entrega provisional del predio. En el caso de la SBN, resulta de aplicación el LIN-003-2021/SBN-DGPE, denominado “Lineamientos para el cálculo del valor de la contraprestación por la entrega provisional de predios del Estado”. En el requerimiento de pago se descuenta la garantía entregada.
- 6.10.6 En el procedimiento de constitución directa del derecho de superficie iniciado por una entidad, es posible la entrega provisional del predio a su favor en el caso que peligre la seguridad del predio o existan razones debidamente justificadas, la cual se realiza luego de haberse efectuado el diagnóstico técnico preliminar en el que se verifique la libre disponibilidad del predio estatal, y no requiere del depósito de garantía que respalde su interés de contratar.
- 6.10.7 Resultan también aplicables a la entrega provisional las reglas previstas en el numeral 6.18, en lo que resulten pertinentes, dejándose constancia, en la respectiva Acta de entrega, la obligación que asume el beneficiario de la entrega provisional respecto a la contraprestación por el uso del predio a la que se refiere el numeral 6.10.5.
- 6.10.8 En los procedimientos de constitución directa del derecho de superficie sustentados por las entidades, la entrega provisional procede siempre que se cuente, además de lo indicado en el párrafo precedente, con la opinión favorable de la SBN. A fin de que la SBN pueda emitir opinión sobre una solicitud de entrega provisional formulada por un tercero, la entidad que tramita el procedimiento debe remitir lo siguiente:
- i) Solicitud de constitución directa del derecho de superficie.
 - ii) Los documentos indicados en el inciso 5 del numeral 6.1, de corresponder.
 - iii) La acreditación de la entrega de la garantía de respaldo de la solicitud a la que se refiere el numeral 6.9.
 - iv) La indicación del número de la partida registral del predio
 - v) Informe de calificación sustantiva favorable a la solicitud de constitución directa del derecho de superficie.

Recibida la solicitud, la SDDI procede a verificar la documentación presentada, pudiendo requerir a la entidad, vía oficio o correo electrónico, para que presente los documentos complementarios o la aclaración que estime necesaria, dentro del plazo de quince (15) días hábiles de recibida la notificación; de no cumplir con lo requerido, se devuelve el expediente.

La opinión técnica será emitida por la SDDI de la SBN y se circunscribe únicamente a la verificación del cumplimiento de la causal de constitución directa del derecho de superficie sobre la base del informe de calificación favorable emitido por la entidad.

La opinión técnica debe ser emitida en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles de recibida la solicitud o efectuada la subsanación de la misma.

6.11 Tasación

6.11.1 Cálculo del valor

La tasación de los predios objeto del procedimiento de constitución directa del derecho de superficie es efectuada a valor comercial, conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA y modificatorias, o norma que la sustituya.

En la tasación debe tomarse en consideración que el cobro de la contraprestación corresponde al plazo del derecho de superficie requerido o, de ser el caso, desde la fecha de la entrega provisional del predio.

En caso la solicitud de constitución directa del derecho de superficie se sustente en la causal prevista en el inciso 2 del artículo 238 del Reglamento, la determinación de la contraprestación comprende el año inmediato anterior a la presentación de la solicitud de inicio del procedimiento.

La tasación del predio comprende el terreno como las edificaciones existentes, obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, salvo que el/la administrado(a) demuestre que estas han sido efectuadas por él o por los anteriores poseedores.

La titularidad de las construcciones puede ser acreditada por el/la solicitante con el contrato de obra, declaración jurada con firma certificada ante Notario Público o cualquier documento público o privado que permita concluir que la edificación ha sido efectuada por el poseedor o sus predecesores y no por el Estado.

6.11.2 Encargo de la tasación

La tasación es efectuada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o por una persona jurídica especializada en tasaciones con reconocida y acreditada experiencia; y, en caso de no existir en la zona, la tasación puede ser efectuada por un perito tasador.

En segundo lugar, la tasación también puede ser realizada por una persona jurídica privada especializada en tasaciones con reconocida y acreditada experiencia en el rubro de tasaciones comerciales mayor a dos (2) años y que cuente además con profesionales especializados.

En caso de no existir en la región donde se ubica el predio una persona jurídica especializada a la que alude el párrafo anterior, la tasación puede ser efectuada por un perito tasador, quien cumpla con tener la condición de profesional habilitado por su colegio profesional, con registro de perito vigente ante alguna entidad o cuerpo especializado en tasaciones con antigüedad mayor a dos (2) años.

6.11.3 Vigencia de la tasación y su actualización

La tasación tiene una vigencia de ocho (8) meses a partir de su elaboración. Si transcurre dicho plazo antes de la emisión de la resolución que aprueba la constitución directa del derecho de superficie, se debe solicitar la actualización de la tasación, la que tiene vigencia por el mismo plazo.

El costo del servicio de actualización de la tasación es asumido por la entidad que tramita el procedimiento de constitución directa del derecho de superficie, salvo que el retardo en el impulso del procedimiento se hubiere debido a una causa imputable al administrado.

6.11.4 Cancelación del servicio de la tasación

Los gastos por concepto del servicio de tasación son asumidos íntegramente por el/la administrado(a). El monto por dicho concepto es comunicado por la SDDI o la que haga sus veces, el cual debe ser depositado en la cuenta bancaria de la entidad que tramita el procedimiento de constitución directa del derecho de superficie, dentro de los diez (10) días de recibida la comunicación; en caso contrario, se da por concluido el procedimiento de constitución directa del derecho de superficie.

El/La administrado(a) debe poner en conocimiento el pago efectuado a la SDDI o la que haga sus veces, para la continuación del trámite.

El pago del servicio de tasación no obliga ni condiciona la aprobación de esta por parte de la entidad que tramita el procedimiento de constitución directa del derecho de superficie.

La elección y contratación del organismo especializado o perito tasador, que se encargará de efectuar el servicio de tasación, se realiza conforme a los lineamientos internos y/o términos de referencia que establezca cada entidad, de acuerdo a las normas de la materia.

6.11.5 Trámite del servicio de tasación

El organismo especializado o perito presenta a la entidad pública un informe de valuación comercial y el estudio de mercado, con la debida fundamentación de su utilización en la valorización efectuada.

Recibido el informe de valuación del predio, la SDDI o la que haga sus veces evalúa el procedimiento y estudio de mercado aplicados en la tasación, así como la posible existencia de algún error material, ambigüedad o falta de claridad, y da conformidad al procedimiento y estudio de mercado de la tasación. De ser necesario, requiere la aclaración y/o rectificación al organismo o perito que efectuó la tasación, la cual debe ser atendida en el plazo máximo de siete (7) días de recibido el requerimiento.

La conformidad de la tasación es otorgada mediante un Informe firmado por el/la ingeniero(a), arquitecto(a) o geógrafo(a) que interviene en el procedimiento y visado por el/la Subdirector/a de la SDDI o el/la jefe/a de la que haga sus veces.

6.11.6 Notificación de la tasación

Una vez aprobada la tasación, la entidad la pone en conocimiento del solicitante, adjuntando una copia de aquella y otorgándole un plazo de cinco (05) días para que formule su aceptación. Vencido dicho plazo sin que formule negativa expresa, se considera que es aceptada, prosiguiendo la entidad con el trámite.

No procede impugnación al valor comercial fijado, pudiendo el/la administrado(a) únicamente solicitar aclaración o corrección de errores materiales.

6.12 Informe Técnico Legal

La resolución que aprueba la constitución directa del derecho de superficie debe estar sustentada por la SDDI o quien haga sus veces mediante un informe técnico legal, en el cual se indica los hechos y la norma legal aplicable, la fundamentación de la causal de constitución directa del derecho de superficie aplicable al caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos para el procedimiento, y se analiza la legalidad del acto y el beneficio económico y/o social para el Estado, de acuerdo con la finalidad asignada.

Dicho informe debe ser elaborado y suscrito por los profesionales y/o técnicos responsables del procedimiento y visado por el/la Subdirector/a de la SDDI o el/la Jefe/a de la unidad de organización que haga sus veces.

6.13 Opinión técnica del Ente Rector

- 6.13.1 La SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, emite opinión técnica en forma previa a la constitución directa del derecho de superficie que efectúan los Gobiernos Regionales con funciones transferidas respecto de predios del Estado, y las demás entidades respecto de sus predios, con las excepciones establecidas en el inciso 6 del párrafo 10.2 del artículo 10 del Reglamento.
- 6.13.2 La opinión técnica versa sobre la verificación del cumplimiento del debido procedimiento y de los requisitos que exige el procedimiento de constitución directa del derecho de superficie.
- 6.13.3 Es de exclusiva responsabilidad de la entidad que tramita el procedimiento de constitución directa del derecho de superficie la oportunidad y conveniencia de aprobar el acto, la sustentación del procedimiento, la veracidad de la documentación remitida al ente rector del SNBE y el informe técnico de tasación del predio.
- 6.13.4 Para la emisión de la opinión técnica, la entidad remite al ente rector del SNBE la siguiente documentación en copia simple:
 - 1. Solicitud de constitución directa del derecho de superficie y requisitos que sustentan la causal respectiva.
 - 2. Plano perimétrico – ubicación.
 - 3. Memoria descriptiva.
 - 4. Fotografías.
 - 5. Informe técnico legal, conteniendo el sustento para la constitución directa del derecho de superficie.
 - 6. Adicionalmente, el ente rector del SNBE puede solicitar algún otro documento.

- 6.13.5 Recibida la solicitud, la SDDI o la que haga sus veces procede a verificar la documentación presentada, pudiendo requerir a la entidad, vía oficio o correo electrónico, que presente los documentos complementarios o la aclaración que estime necesaria, dentro del plazo de quince (15) días de recibida la notificación; en caso de no cumplir con el requerimiento, se devuelve la documentación a la entidad. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que la entidad lo solicite antes de su vencimiento.

La opinión técnica debe ser emitida en un plazo no mayor de treinta (30) días contados desde la presentación de la solicitud de opinión o efectuada la subsanación de esta. En el caso de la SBN, la opinión emitida por la SDDI es comunicada a la entidad a través de la DGPE.

En caso la opinión técnica sea favorable, la entidad continúa con el procedimiento. Si la opinión es desfavorable o no se cumple con la subsanación oportunamente, la entidad puede volver a solicitar al ente rector del SNBE la opinión técnica, con la subsanación que corresponda, de ser el caso.

- 6.13.6 El vencimiento de la tasación en esta etapa del procedimiento, no impide la emisión de la opinión técnica favorable, la cual debe ser otorgada con cargo a que la entidad realice la actualización de la respectiva tasación.

6.14 Resolución

- 6.14.1 La resolución se emite en un plazo no mayor de cinco (5) días contados desde la fecha de elaboración del informe técnico legal y se pronuncia sobre la solicitud.
- 6.14.2 Si la solicitud es procedente se aprueba la constitución directa del derecho de superficie, señalando su ubicación, área, CUS y partida registral.
- 6.14.3 Adicionalmente, la resolución aprobatoria debe indicar el valor de la contraprestación que puede ser cancelada en una sola armada o en cuotas, forma de pago, cronograma de pago y número de cuotas, y otras obligaciones que correspondan.
- 6.14.4 Para el caso de la constitución directa del derecho de superficie de predios ubicados en zona de dominio restringido, la resolución que emite la SDDI dispone la desafectación del predio y a continuación aprueba la constitución directa del derecho de superficie. Además, dicha resolución debe precisar la reincorporación a la zona de dominio restringido, en caso de que no se concrete la constitución directa del derecho de superficie o, si luego de otorgado dicho derecho, el/la superficiario(a) incumpla la finalidad para la cual se le entregó el predio, conforme al artículo 18 del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, sin obligación de reembolso alguno a favor del administrado(a) por ninguna mejora o pago que hubiere efectuado.
- 6.14.5 Cuando se declara improcedente la solicitud, se dispone la conclusión del procedimiento y el archivo del expediente.
- 6.14.6 La Resolución que aprueba la constitución directa del derecho de superficie es notificada al administrado, de acuerdo al régimen de notificaciones previsto en el TUO de la LPAG.

En caso que la constitución del derecho de superficie sea sobre un predio ubicado en la zona de dominio restringido, debe disponerse además la publicación de la resolución en el diario oficial El Peruano o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, así como en el Portal Institucional de la SBN. El costo de la publicación en el diario es asumido por el/la administrado(a). Para tal efecto, la SDDI o la que haga sus veces remite al administrado la orden de publicación, la que debe ser ingresada a la empresa editora en un plazo de cinco (5) días de recibida; en caso contrario, se dará por concluido el procedimiento sin que haya operado la desafectación ni la constitución directa del derecho de superficie, dejándose sin efecto la resolución que aprobó la constitución directa del derecho de superficie mediante otra resolución administrativa.

6.15 Pago de la contraprestación

El pago de la contraprestación se realiza de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) La contraprestación puede ser cancelada en una sola armada o en cuotas anuales; el número de cuotas es establecido por la entidad que aprueba la constitución directa del derecho de superficie, en la respectiva resolución.
- b) Cuando se establezca el pago en cuotas, el valor de estas se obtiene dividiendo el valor total de la superficie entre el número de cuotas aprobadas.
- c) Por razones de eficiencia en la gestión de cobro de la contraprestación, se puede disponer que el pago sea efectuado en una sola armada, cuando esta no supere las treinta (30) UIT.
- d) El pago de la única armada o primera cuota, según corresponda, se efectúa dentro del plazo máximo de quince (15) días luego de notificada la resolución que aprueba la constitución directa del derecho de superficie. En dicho plazo, el administrado presenta la carta fianza de la garantía de fiel cumplimiento.
- e) El pago de la contraprestación se efectúa según el cronograma y número de cuotas que señale la resolución y/o el contrato.

6.16 Incumplimiento de pago de la única armada o primera cuota

En caso de que el solicitante no pague la única armada o primera cuota, según corresponda, en el plazo indicado en el literal d) del numeral precedente, se aplican la penalidad y los intereses legales que se establezcan en la resolución, hasta por un plazo adicional máximo de treinta (30) días.

Vencido el plazo referido en el párrafo anterior sin que el solicitante haya cumplido con el pago o con presentar la carta fianza de la garantía de fiel cumplimiento, la entidad procede a emitir resolución declarando la caducidad del proceso contractual y disponiendo la conclusión del procedimiento, y consecuentemente la devolución del predio en el plazo máximo de diez (10) días, en caso se haya efectuado la entrega provisional.

6.17 Contrato

- 6.17.1 Luego de cancelado el monto total de la tasación, o el adelanto del 20% para el caso de financiamiento bancario dentro del plazo establecido, o el pago de la primera cuota en el caso del pago en armadas, la SDDI o la que haga sus veces procede a elaborar el contrato correspondiente, el

cual es suscrito por la DGPE, en el caso de la SBN, o por la unidad de organización competente, en el caso del resto de entidades, y por el/la administrado(a), en un plazo máximo de treinta (30) días contados desde la notificación a este último. El contrato debe ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de Predios, a costo del contratante.

Si el procedimiento de constitución directa del derecho de superficie es tramitado por una entidad distinta a la SBN, el competente para la suscripción de la minuta de constitución directa del derecho de superficie y la escritura pública a favor de el/la superficiario(a) es el/la titular de la entidad o aquel que tenga facultades conforme a su Reglamento de Organización y Funciones.

- 6.17.2 En el contrato, que puede suscribirse usando formatos aprobados por el ente rector del SNBE mediante resolución, se incluyen las obligaciones adicionales de la relación obligacional y demás aspectos complementarios no previstos en la resolución, que faciliten la mejor ejecución del contrato.
- 6.17.3 En caso la contraprestación se efectúe mediante financiamiento bancario, se deja estipulado en el contrato que el saldo del precio será pagado dentro del plazo de treinta (30) días hábiles, contado desde la notificación a el/la contratante. La firma de la escritura pública se hará luego de que se pague íntegramente la contraprestación o, en su defecto, contra la entrega del cheque de gerencia en la notaría a cargo del trámite.
- 6.17.4 En caso que se haya aprobado el pago de la contraprestación en armadas, el contrato contempla el cronograma de pago, el número y monto de las cuotas, las penalidades, los intereses, y demás detalles que correspondan.
- 6.17.5 En la escritura pública que se otorgue debe insertarse la resolución que aprobó la constitución directa del derecho de superficie. Los gastos notariales y registrales, en todos los casos, son asumidos por el/la superficiario(a), inclusive una copia del testimonio a favor de la entidad que otorga el derecho.

6.18 Entrega del predio

- 6.18.1 La entrega del predio materia de constitución directa del derecho de superficie consta en acta debidamente suscrita por los representantes de las partes intervinientes, con indicación expresa de su identificación. En el caso de la SBN, el acta es firmada por el profesional legal de la SDDI responsable del expediente que sustentó la constitución directa del derecho de superficie. En el caso de los gobiernos regionales con funciones transferidas, el acta es firmada por el profesional legal de la unidad de organización competente responsable del expediente que sustentó la constitución directa del derecho de superficie. El acta contiene la expresa identificación del predio, debiendo precisar la ubicación, características generales, estado de conservación, finalidad a la que será destinado, entre otros.
- 6.18.2 La entrega del predio puede realizarse en la sede de la entidad que otorga el derecho, siempre que se cuente con información confiable y actualizada de la situación física del predio, asumiendo el/la beneficiario (a) cualquier riesgo sobre este aspecto.

- 6.18.3 No se requiere la suscripción de un acta cuando: i) se ha efectuado la entrega provisional del predio, a menos que exista variación del área entregada y área aprobada, y ii) cuando el/la superficiario (a) se encuentre en posesión del predio.

9.19 Liquidación y distribución de ingresos

- 6.19.1 La liquidación y distribución de ingresos obtenidos por la constitución directa del derecho de superficie se realiza conforme a las reglas previstas en el artículo 241 del Reglamento.
- 6.19.2 Dentro del plazo de tres (3) días de haber tomado conocimiento del pago de la única armada o primera cuota, la SDDI o la que haga sus veces solicita al SAT, en el caso de la SBN, o a la unidad de organización competente, en el resto de entidades, la liquidación de los gastos operativos y administrativos, y la distribución de ingresos obtenidos con la constitución directa del derecho de superficie, comunicándole los porcentajes de distribución y la base legal.
- 6.19.3 La liquidación de los gastos operativos y administrativos vinculados al predio materia de constitución directa del derecho de superficie es efectuada en el plazo de quince (15) días de efectuado el pago, por el SAT, en el caso de la SBN, o la unidad de organización competente de la entidad que tramita el procedimiento, de acuerdo con sus respectivos instrumentos de gestión institucional.
- 6.19.4 Para la liquidación, solo se consideran los gastos con una antigüedad no mayor a un (1) año a la fecha de suscripción del contrato de constitución de superficie. La deducción por gastos administrativos, por todo concepto, será de dos (2) UIT.
- 6.19.5 La transferencia de fondos a las cuentas públicas que correspondan, es efectuada por el SAT, en el caso de la SBN, o la unidad de organización competente, en el resto de entidades, conforme a la liquidación efectuada, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de comunicada dicha liquidación a la SDDI o la que haga sus veces.
- 6.19.6 En el caso de que se haya autorizado el pago en armadas, la deducción de los gastos operativos y administrativos, así como la entrega del porcentaje que corresponde a la entidad que tramita el procedimiento de constitución directa del derecho de superficie, son imputados a la primera cuota que pague el/la superficiario(a) y, en caso resultare insuficiente, se aplica a las siguientes cuotas hasta completar el monto que corresponda.

6.20 Actualización del SINABIP y el archivo del expediente

- 6.20.1 La SBN, a través de la SDDI, los Gobiernos Regionales y las entidades deben registrar el acto de constitución directa del derecho de superficie en el SINABIP, en el plazo de diez (10) días, contados a partir de que la resolución queda firme o de suscrito el contrato, según corresponda.
- 6.20.2 En caso no se encuentren implementadas las adecuaciones tecnológicas o se presente algún inconveniente de interconexión para realizar el registro de información en el aplicativo SINABIP Web, puede remitirse a la SDRC la documentación correspondiente, para su registro.
- 6.20.3 Culminada esta etapa, se dispone el archivo definitivo del expediente.

7. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA EL CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES Y TRIBUTARIAS

El SAT, en el caso de la SBN, o la unidad de organización que haga sus veces, en el caso de las demás entidades, realiza un seguimiento continuo del pago de la contraprestación, para que este se cumpla en los plazos previstos en el contrato. Para tal efecto, el SAT, en el caso de la SBN, recurre a la información contenida en el *Módulo web de contratos*, y en caso de que verifique incumplimiento de pago, debe informar a la SDDI.

El SAT o la unidad de organización que haga sus veces remite a la SDDI o la que haga sus veces las copias de las facturas u otro comprobante de pago que emita respecto al pago de la contraprestación, las cuales deben ser archivadas en el expediente que sustentó la aprobación de la constitución del derecho de superficie.

Respecto a las obligaciones tributarias y de servicios, el contrato de superficie contempla la obligación del superficiario de efectuar estos pagos antes de su vencimiento, debiendo remitir a la entidad que otorgó la superficie un reporte de los recibos de los pagos que venga efectuando. El reporte puede ser presentado mensual, trimestral o anualmente, según se estipule en el contrato, a fin de que se archive en el expediente que sustentó el procedimiento de constitución del derecho de superficie.

8. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA LA RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DE LA SUPERFICIE

8.1 Acciones de supervisión o fiscalización

La SDS, en el caso de la SBN, o la unidad de organización que haga sus veces, en el resto de las entidades, efectúa de forma inopinada las acciones de supervisión o fiscalización del derecho de superficie otorgado cuyo objeto es verificar el cumplimiento de la finalidad o destino asignado al predio y de las obligaciones estipuladas por norma legal, por la resolución que aprobó la constitución del derecho de superficie o por el contrato.

8.2 Causales de extinción del derecho de superficie y resolución del contrato

En el caso de que el/la superficiario(a) no pague la contraprestación en los plazos indicados en la resolución y/o el contrato, se aplican la penalidad y los intereses legales que se hayan estipulado, hasta por un plazo adicional máximo de treinta (30) días contados a partir del día siguiente del vencimiento de los referidos plazos. Vencido el plazo sin que el/la superficiario(a) haya cumplido con pagar la contraprestación, la SDDI o la que haga sus veces procede a emitir resolución administrativa comunicando la resolución del contrato, y consecuentemente requiere la devolución del predio en el plazo máximo de diez (10) días.

Asimismo, son causales de extinción del derecho de superficie las siguientes:

1. Vencimiento del plazo pactado.
2. Renuncia de el/la superficiario(a).
3. Incumplimiento de la finalidad en el plazo pactado, sea total o parcial o de la obligación (carga) impuesta.
4. Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en la resolución y en el contrato de constitución del derecho de superficie.
5. La destrucción de la obra construida, siempre que el superficiario manifieste incapacidad o falta de voluntad para sustituirla.

La SDDI o la que haga sus veces, con el sustento de la SDS, en el caso de la SBN, o de la unidad de organización que haga sus veces, en el resto de entidades, expide una resolución que declara la extinción del derecho de superficie, y además la resolución del contrato, de ser el caso. La indicada resolución constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

Sin perjuicio de lo anterior, en la causal de extinción referida al cumplimiento del plazo prevista en el inciso 1 del párrafo precedente, la extinción opera de pleno derecho, y para su inscripción registral, tiene mérito suficiente la solicitud formulada mediante oficio expedido por la SDDI o la que haga sus veces, dirigido a SUNARP.

8.3 Devolución del predio por vencimiento del plazo, por resolución o por extinción del derecho de superficie

Una vez vencido el plazo del derecho de superficie, la devolución del predio a la entidad competente debe efectuarse el día siguiente de su vencimiento.

Cuando opere la resolución del contrato o extinción del derecho de superficie, el predio debe ser devuelto dentro del plazo de diez (10) días luego de notificado el documento que dispone lo antes señalado.

En los casos que exista posesión del predio, una vez vencido el plazo del derecho de superficie, resuelto el contrato o extinguido el derecho, y quien fuere el/la superficiario(a) no devuelva el predio, la SDDI o la que haga sus veces pone en conocimiento los hechos a la Procuraduría Pública competente para las acciones conducentes a la recuperación del predio, tomando en consideración la penalidad convenida según el contrato o, en su defecto, una prestación igual a la contraprestación del periodo precedente, hasta su devolución efectiva.

9. RESPONSABILIDADES

En los procedimientos de constitución del derecho de superficie tramitados por la SBN, la DGPE, la SDDI y el SAT son responsables de velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva, en lo que les corresponda.

En los procedimientos de constitución del derecho de superficie tramitados por otras entidades, corresponde velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva a las unidades de organización competentes según sus documentos de gestión.

10. DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. De los procedimientos iniciados antes de la presente Directiva

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

11. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Acciones ante la culminación del procedimiento sin aprobación de la constitución del derecho de superficie

En caso la solicitud de constitución directa del derecho de superficie sea declarada improcedente por no haberse acreditado la causal invocada por el/la administrado(a), o el procedimiento haya culminado por desistimiento, abandono u otras circunstancias distintas a la aprobación de la constitución del derecho de superficie, el predio estatal

de dominio privado puede ser sometido a un procedimiento de subasta pública u otra forma de gestión que resulte más eficiente. Para los efectos del nuevo procedimiento de gestión que inicie de oficio la entidad, puede utilizarse la tasación comercial vigente y demás documentos técnicos y legales que ya se tenga en el expediente de constitución directa del derecho de superficie concluido.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso el predio estatal se encuentre en posesión del administrado que solicitó la constitución directa del derecho de superficie o de terceros, la SDDI o la que haga sus veces pone en conocimiento los hechos a la Procuraduría Pública competente para las acciones conducentes a la recuperación del predio.

SEGUNDA. Devolución del predio

El/La beneficiario(a) de un contrato de constitución del derecho de superficie, que ha sido resuelto, rescindido o declarado nulo, se encuentra obligado a efectuar la devolución del predio con todas sus partes integrantes y accesorias, sin más desgaste que el de su uso ordinario, conforme a lo establecido en el artículo 67 del Reglamento. Vencido el plazo a que se refiere el citado artículo, corresponde a la Procuraduría Pública competente realizar las acciones conducentes a la recuperación del predio.

TERCERA. Regulación de la constitución del derecho de superficie mediante subasta pública

La subasta pública del derecho de superficie se rige por la Directiva que regula la compraventa por subasta pública, en lo que resulte pertinente.

CUARTA. Exigencia de certificación

Los informes técnico legales son suscritos por profesionales o técnicos certificados por la SBN, conforme a lo establecido en el artículo 37 del TUO de la Ley. Esta exigencia operará a partir de la fecha establecida en la Primera Disposición Complementaria Final de la Directiva N° 00002-2021/SBN.

12. GLOSARIO DE TÉRMINOS

- a) Gastos administrativos:** Aquellos gastos indirectos que sirven de soporte al proceso de constitución del derecho de superficie, tales como: impresiones de planos y otros documentos, pagos de luz, agua, teléfono y otros de la sede administrativa de la entidad, entre otros.
- b) Gastos operativos:** Aquellos gastos que realiza la entidad que están directamente vinculados al procedimiento o al predio materia de constitución del derecho de superficie, tales como: pago de los tributos municipales y de servicios públicos, seguridad y vigilancia, viáticos de los profesionales, tasas registrales, honorarios de los profesionales contratados de manera exclusiva para dicho procedimiento, entre otros.
- c) Entidad:** Entidad que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, según lo establecido en el artículo 8 del TUO de la Ley.

**Visado por el Especialista
en normatividad de la SDNC**

**Visado por la
Subdirectora (e) de la SDNC**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 5 del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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 predios estatales, en sus niveles de gobierno nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), como ente rector.

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

Según lo establecido en el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14 del TUO de la Ley N° 29151 y el inciso 2 del numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento de la indicada Ley, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, es función y atribución de la SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, formular políticas y expedir directivas sobre los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de bienes estatales.

Conforme lo dispuesto por el artículo 2 del TUO de la Ley N° 29151, las normas que emite la SBN son de estricto cumplimiento para las entidades que conforman el SNBE, en concordancia con las competencias y autonomías atribuidas por la Constitución Política del Perú y las leyes correspondientes.

Mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, se aprobó el nuevo Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y se derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, que aprobó el anterior Reglamento de la Ley N° 29151, con excepción del Capítulo V del Título III, referido a los Bienes Muebles Estatales, el cual quedará derogado a la entrada en vigencia de la(s) Directiva(s) que emita la Dirección General de Abastecimiento sobre la materia.

El indicado nuevo Reglamento de la Ley N° 29151 regula en sus artículos 237 al 241 a la constitución del derecho de superficie como uno de los actos de disposición de predios estatales en el ámbito del SNBE, previendo, junto a la constitución del derecho de superficie por subasta pública, un nuevo listado de causales para la constitución directa del derecho de superficie, correspondientes a los siguientes supuestos: (a) con la finalidad de ejecutar un proyecto de desarrollo o inversión orientado al aprovechamiento económico y social del predio, el cual ha sido identificado y calificado como tal por la entidad competente por encontrarse acorde con la normatividad y políticas del Estado; (b) cuando el solicitante viene ejerciendo posesión del predio desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, siempre que pague la contraprestación dejada de percibir durante el año inmediato anterior a la presentación de la solicitud del inicio del procedimiento; (c) entre entidades públicas que conforman el SNBE, para el cumplimiento de sus fines institucionales; y (d) otros supuestos regulados por leyes especiales.

Por su parte, resultan aplicables a la constitución del derecho de superficie las disposiciones comunes para los actos de disposición, previstas en los artículos 187 al 206 del referido Reglamento, que contienen reglas específicas para la instrucción y operatividad del procedimiento; dentro de tales reglas, destaca la incorporación de la etapa de depósito de la garantía que obligatoriamente debe ofrecer el solicitante de la superficie como respaldo de su interés de contratar. Asimismo, la Séptima Disposición Complementaria Final del Reglamento de la Ley N° 29151 establece que la SBN, en calidad de ente rector del SNBE,

emitirá las directivas que sean necesarias para la implementación de lo regulado en dicho Reglamento, así como para determinar los plazos para las actuaciones, cuando corresponda.

Como consecuencia de este nuevo marco jurídico, ha quedado desfasada la Resolución N° 028-2004/SBN del 23 de julio de 2004, que aprobó la Directiva N° 007-2004/SBN, denominada “Procedimiento para la constitución del derecho de superficie en predios de dominio privado del Estado”, la cual fue emitida durante la vigencia del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, aprobado por Decreto Supremo N° 154-2001-EF.

En este contexto, resulta necesaria la emisión de una nueva Directiva que sustituya a la precitada Directiva N° 007-2004/SBN, con el objeto de incorporar las reglas vigentes producto de las modificaciones normativas descritas, a través de un nuevo cuerpo normativo que las integre de forma sistemática, asegurando la celeridad, eficacia y predictibilidad de los procedimientos de constitución del derecho de superficie sobre predios estatales.

En consecuencia, se propone la Directiva denominada “Disposiciones para la constitución del derecho de superficie sobre predios estatales”. El Proyecto de Directiva formulado incorpora y desarrolla a nivel operativo las normas establecidas por el vigente Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, siendo que, entre los principales aspectos que contempla, cabe citar los siguientes:

- **Disposiciones generales**, en las cuales se han incluido abreviaturas y siglas para su mejor comprensión, definición y alcances del derecho de superficie sobre predios estatales, modalidades de constitución, reglas para la evaluación de la causal de posesión, aspectos vinculados a la desafectación de predios estatales de dominio público para viabilizar la constitución del derecho de superficie, entre otros.
- **Disposiciones específicas**, en las cuales se ha descrito al detalle las reglas de la constitución directa del derecho de superficie, especificándose los requisitos que se deben presentar para acreditar el cumplimiento de cada una de las causales legalmente previstas. Asimismo, se ha desarrollado las etapas del procedimiento, determinándose los plazos para las actuaciones a cargo de los administrados y de la entidad que sustenta el procedimiento de constitución directa del derecho de superficie, se ha previsto reglas para la liquidación de los gastos administrativos y operativos, entre otros.
- **Disposiciones específicas para el control y seguimiento de las obligaciones contractuales y tributarias**, que establecen medidas operativas para la verificación continua del cumplimiento del pago de la contraprestación, así como de las obligaciones tributarias y de servicios, a cargo del superficiario(a).
- **Disposiciones específicas para la resolución y extinción de la superficie**, que establecen los mecanismos para el término de la situación jurídica del derecho de superficie ante el incumplimiento de las obligaciones a cargo del superficiario(a).

Finalmente, es necesario precisar que el Proyecto de Directiva denominada “Disposiciones para la constitución del derecho de superficie sobre predios estatales” contiene disposiciones que regulan de forma integral las acciones operativas para la ejecución de los procedimientos de constitución del derecho de superficie. En razón a lo anterior, corresponde que la Resolución que aprobará la Directiva propuesta disponga la derogación de la Resolución N° 028-2004/SBN del 23 de julio de 2004, que aprobó la Directiva N° 007-2004/SBN, denominada “Procedimiento para la constitución del derecho de superficie en predios de dominio privado del Estado”.