

DECRETO SUPREMO N° 032-DE-SG

Aprueban el Reglamento de Administración de la Propiedad Inmobiliaria del Sector Defensa

Fecha de publicación: 24-06-2001

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Estado en sus Artículos 165 y 171 establecen que las Fuerzas Armadas están constituidas por el Ejército, la Marina de Guerra y la Fuerza Aérea, las que tienen como finalidad primordial garantizar la independencia, la soberanía y la integridad territorial de la República, así como participan en el desarrollo económico y social del país;

Que, el Artículo 168 de la Carta Magna prescribe las leyes y reglamentos respectivos determinan la organización, las funciones, las especialidades, la preparación y el empleo y norman la disciplina de las Fuerzas Armadas y de la Policía Nacional;

Que, el Decreto Supremo N° 025-78-VC de fecha 11 mayo 1978 que aprobó el Reglamento de Administración de la Propiedad Fiscal, en su primer considerando excluyó de su ámbito expresamente la cautela, registro y control de administración al patrimonio mobiliario e inmobiliario de la Defensa Nacional;

Que, el Decreto Ley N° 25556 de fecha 11 junio 1992, Ley Orgánica del Ministerio de la Presidencia, modificado por el Decreto Ley N° 25738 de fecha 21 setiembre 1992 que transfiere al Ministerio de la Presidencia diversos Organismos Públicos y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 005-93-PRES de fecha 18 marzo 1993, igualmente excluyen expresamente de su normatividad la cautela, registro y administración del Patrimonio de la Defensa Nacional;

Que, de conformidad con el Decreto Ley N° 18218 de fecha 14 abril 1970, los inmuebles de propiedad del Estado afectados en uso a las Fuerzas Armadas, sólo serán utilizados para el fin materia de afectación;

Que, por Decreto Supremo N° 024-DE/SG de fecha 26 junio 1990, se declara intangible los bienes inmuebles afectados a las Fuerzas Armadas, a fin de garantizar que la propiedad y posesión directa por el Estado y los Institutos Armados no sean objeto de pretensiones de terceros, ratificándose la posibilidad de aplicar el Decreto Ley N° 18218;

Que, por Decreto Ley N° 17752 de fecha 24 julio 1969, Decreto Supremo N° 022-84-MA de fecha 20 noviembre 1984 y Artículo 1 del Decreto Supremo N° 41 GE/A de fecha 22 julio 1941, establece una zona declarada de influencia militar, dentro de una extensión de 200 metros en las zonas suburbanas y no urbanas;

Que, en consecuencia es necesario normar reglamentariamente la administración inmobiliaria del Sector Defensa salvaguardando a la Seguridad y la Defensa Nacional; Estando a lo opinado por la Oficina de Asesoría Jurídica del Ministerio de Defensa, a lo recomendado por la Secretaria General del Ministerio de Defensa y a lo acordado por el Ministro de Defensa.

DECRETA:

Artículo 1.- Apruébase el Reglamento de Administración de la Propiedad Inmobiliaria del Sector Defensa, el que consta de IV Capítulos, 08 Secciones, 38 Artículos y Cuatro Disposiciones Complementarias y Finales.

Artículo 2.- El presente Decreto Supremo será refrendado por el Ministro de Defensa. Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los trece días del mes de junio del dos mil uno.

Regístrese y comuníquese como Documento Oficial Público (D.O.P.).

VALENTIN PANIAGUA CORAZAO
Presidente Constitucional de la República

WALTER LEDESMA REBAZA
Ministro de Defensa

**REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DEL
SECTOR DEFENSA**

**CAPITULO I
PATRIMONIO INMOBILIARIO DEL SECTOR DEFENSA**

**SECCION I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- El presente Reglamento regula la propiedad inmueble, su posesión, registro, control y administración y los derechos ejercidos sobre ella, de los órganos de ejecución del Ministerio de Defensa que a continuación se indican:

- a) Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas
- b) Ejército del Perú
- c) Marina de Guerra del Perú
- d) Fuerza Aérea del Perú (*)

(*) De conformidad con el Artículo 1 de la Resolución Ministerial N° 1294-2007-DE-SG, publicada el 15 diciembre 2007, se establece que para efectos registrales que toda mención efectuada a los extinguidos Ministerios de Guerra, Marina y Aeronáutica deberán entenderse, respectivamente, como al Ministerio de Defensa- Ejército del Perú, Ministerio de Defensa - Marina de Guerra del Perú y Ministerio de Defensa - Fuerza Aérea del Perú".

Artículo 2.- Para los aspectos del presente Reglamento, la División de Información Patrimonial del Ministerio de Defensa adscrita a la Oficina General de Administración

del Ministerio de Defensa llevará el registro global del Patrimonio Inmobiliario de los Institutos Armados.

Artículo 3.- La Dirección General o Comando que desarrolla las actividades logísticas de cada Instituto conformante de las Fuerzas Armadas y del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, es la encargada de registrar, administrar y cautelar el patrimonio inmobiliario de cada uno de ellos realizando las actividades siguientes:

- a. Llevar el Margesí de bienes inmuebles del Instituto, anotándolos separadamente según su naturaleza de bienes propios, afectados o reservados.
- b. Llevar el registro de los bienes inmuebles en los que el Instituto tenga la condición de arrendatario o de arrendador.
- c. Efectuar la visación de los contratos u otros documentos que conlleven a la adquisición y enajenación de inmuebles en los que el Instituto sea parte.
- d. Conocer, tramitar y proponer a la Comandancia General la acción a seguir con relación a la adquisición y enajenación de bienes inmuebles.
- e. Accionar ante el organismo del Estado que proponga alguna transferencia o permuta de algún bien inmueble del Instituto.
- f. Conocer y proponer ante el Sector correspondiente toda afectación y/o desafectación patrimonial del Instituto.
- g. Intervenir en el arrendamiento de los bienes inmuebles del Instituto o en su otorgamiento en uso o usufructo o superficie, presentando la debida sustentación.
- h. Coordinar con quien corresponda las denuncias contra los que incurran en responsabilidad al disponer indebidamente de la propiedad inmobiliaria del Instituto.
- i. Actuar administrativamente en los casos de saneamiento de la Propiedad Inmobiliaria.
- j. Conocer y proponer toda transferencia patrimonial intersectorial o con particulares.
- k. Solicitar al Sector Público Nacional la información que sea necesaria relativa al patrimonio inmobiliario del Instituto.
- l. Realizar las acciones administrativas vinculadas con los procedimientos expropiatorio incluyendo los actos periciales de tasación

SECCION II DEL REGISTRO PATRIMONIAL INMOBILIARIO DE LOS INSTITUTOS DEL SECTOR DEFENSA

Artículo 4.- El Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas y los Institutos del Sector Defensa por medio de la Dirección General o Comando correspondiente designado por cada Comandancia General, deberán llevar el Registro Patrimonial de sus Bienes Inmobiliarios individualizándolos y diferenciándolos conforme a su naturaleza,

estableciéndose su inscripción en fichas que se extenderán, con anotación sus características, valores y referencias relativas a su ingreso patrimonial.

Artículo 5.- Las Direcciones Generales o Comandos referidos en el artículo anterior, bajo responsabilidad, remitirán a la Dirección de Registro Patrimonial del Ministerio de Defensa copias de las titulaciones de los Bienes Inmuebles que posean y proporcionarán todos los datos que por ella le sean solicitados.

SECCION III FORMAS DE ADQUISICION Y ACTOS DE DISPOSICION DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

Artículo 6.- Son formas de adquisición del patrimonio inmobiliario la compraventa, la donación, la permuta y la afectación en uso, la expropiación, la transferencia patrimonial intersectorial e interinstitucional.

CAPITULO II DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

SECCION I DE LA VENTA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Artículo 7.- La venta de una propiedad inmueble perteneciente a los Institutos de las Fuerzas Armadas o a un Instituto Armado se aprobará por Resolución Ministerial y se realizará por el procedimiento de subasta pública.

Cuando en caso excepcional sea necesario realizar la venta directa a un particular se requerirá de autorización previa otorgada por Decreto Supremo, con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros y refrendado por el Ministro de la Presidencia. (*)

(*) Dejado sin efecto por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 003-DE-SG, publicado el 26-05-2002, respecto al refrendo por parte del Ministro de la Presidencia de los Decretos Supremos Autoritativos para la venta directa de una propiedad inmueble perteneciente a los Institutos de las Fuerzas Armadas o a un Instituto Armado.

En los casos de subasta pública y venta antes referidos se requiere la sustentación tanto de la Dirección General o Comando del respectivo Instituto o del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas como de la Dirección de Control Patrimonial del Ministerio de Defensa.

Los bienes inmuebles que fueron Afectados en Uso u otros de los Institutos Armados podrán ser transferidos a título oneroso al Fondo de Vivienda respectivo con el valor vigente que figura en el margesí de bienes de cada Instituto Militar.

Para este efecto será requerido indispensable la opinión favorable del Instituto y la aceptación del Ministerio de Defensa, con la Resolución que expida se perfeccionará la traslación de dominio respectivo.

En el caso de actos de disposición de inmuebles con el objeto de promover la construcción de viviendas en el marco de convenios de cooperación interinstitucional con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, preferentemente en beneficio del personal del Instituto Armado y del Sector Defensa, el Ministerio de Defensa o los Institutos Armados quedan facultados a efectuar dichos actos a título

oneroso a valor no menor de S/. 1.00 (Un y 00/100 Nuevo Sol) el metro cuadrado, con la finalidad de obtener el máximo provecho económico en la reducción del costo de la vivienda.(*)

(* **Párrafo incorporado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 021-2007-DE-SG, publicado el 22 septiembre 2007.**

Artículo 8.- La venta de inmuebles en subasta pública se efectuará por una Comisión de Enajenación de cada Instituto nombrada para el efecto, teniendo como precio base para la primera convocatoria el valor total de la tasación practicada al efecto. En las demás convocatorias que sea necesario realizar, se rebajará en 10% la base de la convocatoria anterior.

Artículo 9.- La Comisión de Enajenación será presidida por un Oficial General o Almirante e integrada por el personal militar y/o civil necesario, designados en ambos casos por la Comandancia General respectiva.

Artículo 10.- Recibida la transcripción de la Resolución Ministerial del Sector Defensa que autorice la Subasta Pública, el Presidente de la Comisión de Enajenación convocará a la Comisión para dar cuenta del encargo y procederá a designar a los peritos que efectúen la tasación del inmueble, en caso de no haberla. Asimismo se dispondrá la elaboración de las Bases.

Artículo 11.- Cuando el bien esté ubicado en lugar diferente a aquel en que se efectúe la Subasta, ésta se anunciará también en publicaciones que se efectuarán en el diario de mayor circulación de la correspondiente localidad, por el término de diez (10) días consecutivos, así como por carteles que se colocarán en el inmueble que se enajena, en cuyo caso se dejará constancia en el expediente de dicho cumplimiento.

Artículo 12.- En las publicaciones y en los carteles se indicará, según el caso, las características, ubicación, área y otros de interés del inmueble, así como el lugar, día y hora de la Subasta, precio base de la misma y la indicación de la Oficina donde los interesados puedan conocer las Bases respectivas.

Artículo 13.- La segunda y demás convocatorias serán dadas a conocer en publicaciones y carteles que se establecerán conforme a lo señalado en los artículos anteriores pero ellas serán efectuadas sólo por el término de tres (3) días para cada una de dichas convocatorias.

Artículo 14.- En las Bases de la Subasta se fijará el monto mínimo de las pujas, estableciéndose el valor del bien a subastarse.

Artículo 15.- Para ser postor se requiere tener capacidad para contratar y depositar el 10% del precio base de la subasta ante la Dirección General de Economía de cada Instituto y el órgano equivalente del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, ya sea en efectivo o en Cheque de Gerencia Certificado pudiendo hacer el depósito en cualquier momento de la subasta pero antes que el postor presente su primera postura.

Artículo 16.- El depósito será devuelto inmediatamente de terminada la subasta, quedando retenido sólo el 10% consignado por el que obtuvo la buena pro en garantía del pago del precio.

Artículo 17.- El día y hora señalado, efectuadas las inscripciones de los postores e iniciada la Subasta ésta no podrá darse por terminada mientras se produzcan nuevas pujas pero, anunciada por tercera vez la última propuesta, sin que sea superada, se otorgará la buena pro. Una vez otorgada la buena pro no procede la reapertura de la Subasta.

En caso de presentarse sobres cerrados, la Comisión hará presente la existencia de los mismos, los cuales sólo podrán ser recibidos hasta antes de iniciarse las pujas a viva voz. Los sobres serán abiertos terminadas las pujas a viva voz y se adjudicará a la buena pro sólo y únicamente a la propuesta más alta, sin aceptarse mejoras.

El otorgamiento de la buena pro sólo podrá ser realizada dentro del acto público de enajenación.

Artículo 18.- Aprobada la Subasta y dentro del término de quince (15) días calendario de otorgada la Buena Pro, se cancelará el precio de la compra, salvo que en las Bases se hubiere establecido la condición de pago a plazos. El incumplimiento del pago o de los pagos a plazos, motivará la penalidad de la pérdida del depósito de garantía a favor del Instituto.

SECCION II DE LA DONACION DE BIENES

Artículo 19.- La donación de bienes inmuebles realizada por los Institutos Armados o el Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas a favor de instituciones públicas de asistencia social de entidades de la misma índole, vinculadas a los Institutos Armados, será autorizada por Decreto Supremo con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros, previa sustentación de la División de Información Patrimonial Inmobiliario del Sector Defensa y de la Dirección General o Comando respectivo.

Artículo 20.- La aceptación de donación de bienes inmuebles que se efectúe a favor de los Institutos Armados será aprobada por Resolución Ministerial del Sector Defensa, debiendo constar la donación en escritura pública bajo sanción de nulidad, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 1625 del Código Civil.

SECCION III DE LA PERMUTA DE BIENES

Artículo 21.- La permuta de bienes inmuebles entre los Institutos Armados y/o Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas debe ser aprobada por Resolución Ministerial.

Artículo 22.- La permuta de bienes inmuebles entre los Institutos Armados y/o Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas y otro Sector del Estado se aprueba por Resolución Suprema, refrendada por el Ministro de Defensa y del referido Sector.

Artículo 23.- La permuta de bienes inmuebles de un Instituto Armado o del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas con bienes inmuebles de particulares se aprueba por Resolución Suprema, refrendada por el Ministro de Defensa.

Artículo 24.- En las permutas a que se refieren los Artículos 22 y 23 se tomará como base la tasación practicada por el Cuerpo Técnico de Tasaciones (CONATA) sobre ambos bienes.

SECCION IV DE LA AFECTACION EN USO Y BIENES RESERVADOS

Artículo 25.- Los inmuebles afectados en uso a favor de algún Instituto Armado o del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas deberán dedicarse al fin para el que se otorgó la afectación, salvo casos debidamente justificados por el titular de la afectación, cuyo acto será aprobado por Resolución Ministerial.

Artículo 26.- Los bienes inmuebles reservados para los Institutos Armados o para el Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas con fines de seguridad y Defensa Nacional son intangibles, inalienables e imprescriptibles por su carácter estratégico.

Artículo 27.- Los terrenos reservados para fines de Defensa Nacional podrán ser otorgados temporalmente a favor de particulares en usufructo u otra modalidad, mediante Resolución Suprema refrendada por el Ministro de Defensa cuando sean requeridos para Proyectos que contribuyan al desarrollo nacional.

SECCION V DEL ARRENDAMIENTO

Artículo 28.- Cuando el valor base del arrendamiento anual de la propiedad inmueble de un Instituto sea superior a 50 Unidades Impositivas Tributarias, el contrato se celebrará previa la realización del procedimiento de la Pública Subasta, con intervención de una Comisión Especial designada por la Comandancia General respectiva, en cuyo caso dichos actos se adecuarán a los principios generales establecidos para la venta de inmuebles, pero se fijará en las bases los depósitos o garantías que respalden suficientemente la correspondiente anualidad, semestre o mensualidad, así como el mantenimiento y la preservación del bien arrendado.

Artículo 29.- El plazo de arrendamiento no puede ser mayor de seis (6) años según lo prescribe el Artículo 1688 del Código Civil, pudiendo ser renovado hasta por un período más de la misma duración.

Artículo 30.- En ningún caso podrá el arrendatario subarrendar el inmueble en todo o parte, sin conocimiento y autorización expresa del Instituto correspondiente o del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, bajo sanción de resolución automática del Contrato.

Artículo 31.- El arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad, afectados en uso o reservados a favor de los Institutos Armados o del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas será aprobado por Resolución de la respectiva Comandancia General.

CAPITULO III

DE LOS DERECHOS REALES SOBRE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Artículo 32.- Son derechos reales sobre la propiedad inmueble los derechos de Usufructo, Uso, Superficie o Servidumbre.

Artículo 33.- La Dirección General o Comando se encargará de tramitar y otorgar mediante Resolución de la Comandancia General del Instituto correspondiente o del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, los derechos de Usufructo, Uso, Superficie o Servidumbre a favor de terceros sobre los bienes inmuebles que, por cualquier circunstancia, no puedan o no requieran utilizarse temporalmente por el Instituto o por el Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas.

Artículo 34.- Los derechos reales referidos en el artículo anterior pueden otorgarse por iniciativa del Instituto respectivo o del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas o a petición de particulares.

En el primer caso la Dirección General o Comando organizará una Licitación Selectiva mediante Bases aprobadas por la Comandancia General, con el objeto de otorgar el correspondiente derecho real, a título oneroso, al postor que presente la mejor oferta en lo que se refiere al derecho económico o canon que debe percibir el Instituto, las obras que a su costo debe ejecutar y las garantías respectivas; todo lo cual debe materializarse en el Acto Constitutivo en el que se consignará la utilización que se dará al bien y el derecho de cada Instituto o del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas para que en los casos que los bienes se requieran total o parcialmente por defensa nacional, éstos puedan ser utilizados total o parcialmente.

En el segundo caso, la solicitud del interesado debe ser evaluada y calificada por la Dirección General o Comando y, de encontrarla pertinente por cumplir con todos los requerimientos previstos en el párrafo anterior, la Dirección o Comando antes mencionado con autorización de la Comandancia General del Instituto correspondiente o del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, suscribirá el respectivo Acto Constitutivo.

Artículo 35.- El derecho real que otorga la Dirección General o Comando no puede ser cedido total o parcialmente, sin autorización expresa del mismo, bajo sanción de resolución automática del contrato.

Artículo 36.- Excepcionalmente el derecho de servidumbre puede ser gratuito cuando se trata de la atención de servicios públicos o de actividades de interés social, expresamente reconocidos por el Instituto o el Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas en el correspondiente acto constitutivo.

CAPITULO IV

DE LA INSCRIPCION DE INMUEBLES DEL SECTOR DEFENSA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Artículo 37.- Cuando el Instituto respectivo o el Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas no cuente con títulos comprobatorios de dominio sobre los inmuebles que pretende inscribir, tal inscripción se hará por el mérito del expediente administrativo que deberá seguirse por ante el Sector Defensa. En dicho expediente debe constar:

- a) Naturaleza, situación, medida superficial, linderos, denominación, gravámenes o derechos que se trate de inscribir.
- b) El nombre de la persona natural o jurídica de quien se hubiere adquirido el inmueble o derecho, cuando constaran.
- c) El tiempo que lleve de posesión el Instituto, provincia, pueblo o departamento.
- d) El servicio u objeto a que estuviese destinado.

Artículo 38.- Emitidos los informes técnicos legales que se estimen necesarios y de estimarse procedente la inscripción, se pondrá término al trámite administrativo con la expedición de la Resolución Suprema que, refrendada por el Ministro de Defensa, dispondrá la inscripción del bien respectivo en el Registro de la Propiedad Inmueble.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINAL

Primera.- Todos aquellos que intervengan en las distintas modalidades de acceso al patrimonio inmobiliario de las Fuerzas Armadas, así como en los actos de administración y disposición de los mismos, son responsables administrativa, civil y penalmente por los perjuicios que pudieran causar por acción u omisión.

Segunda.- La División de Información Patrimonial del sector Defensa y cada Dirección General o Comando mantienen relaciones de coordinación con la Superintendencia de Bienes Nacionales y con las Oficinas de Registros Públicos de la República en todo lo referente al saneamiento del patrimonio inmobiliario de los Institutos de las Fuerzas Armadas y del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas.

Tercera.- El Ministerio de Defensa queda facultado para dictar las normas complementarias para la mejor aplicación del presente Reglamento

Cuarta.- Quedan derogadas las disposiciones legales que se opongan a lo establecido en el presente Decreto Supremo.

Quinta.- De los encargos

El Ministerio de Defensa podrá encargar a la Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN o al FONDO MIVIVIENDA la ejecución del procedimiento de selección que corresponda para los efectos de los actos de administración y/o disposición de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 1 de la Ley N° 29006, los mismos que incluyen, sin más limitación que la impuesta por la normatividad vigente, al arrendamiento, constitución de usufructo, constitución de derecho de superficie y concesión; así como, la venta directa, subasta pública y permuta, y cualquier otra modalidad de administración y/o disposición a título oneroso de los referidos inmuebles.

PROINVERSIÓN llevará a cabo el referido encargo de conformidad con el Decreto Legislativo N° 674 o el Texto Único Ordenado aprobado mediante Decreto Supremo N° 059-96-PCM, sus normas reglamentarias y complementarias, según fuera el caso, en todo lo que no se oponga a lo dispuesto en la Ley N° 29006 y en el marco de convenios de cooperación que, para tales efectos, deberán suscribir el Ministerio de Defensa y la Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN. Por su parte el FONDO MIVIVIENDA se regirá por la normativa que le resulte aplicable en el marco de los convenios de cooperación correspondientes.(*)

(* Disposición incorporada por el Artículo 3 del Decreto Supremo N° 021-2007-DE-SG, publicado el 22 septiembre 2007.

Sexta.- De las iniciativas privadas

En el caso de presentarse iniciativas privadas respecto a uno o más inmuebles a los que se refiere el artículo 1 de la Ley 29006, serán de aplicación las disposiciones contenidas en la Ley de Promoción de Inversiones Descentralizadas, Ley N° 28059 y su reglamento, en todo lo que no se oponga a lo dispuesto en la Ley N° 29006.

El Ministerio de Defensa o sus Órganos de Ejecución, según sea el caso, formularán el Informe Técnico al que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 29006 el mismo que deberá contener el análisis de la iniciativa o iniciativas privadas remitidas por el Organismo Promotor de la Inversión Privada. Dicho informe deberá ser tomado en cuenta para efectos de la declaración de interés.(*)

(* Disposición incorporada por el Artículo 3 del Decreto Supremo N° 021-2007-DE-SG, publicado el 22 septiembre 2007.