

PROYECTO DE LEY N° 2504/2021-CR



**PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY  
N° 29006, LEY QUE AUTORIZA LA  
DISPOSICIÓN DE INMUEBLES DEL SECTOR  
DEFENSA**

Los Congresistas de la República que suscriben, miembros del Grupo Parlamentario ACCIÓN POPULAR, a iniciativa del Congresista **JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS**, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú y los artículos 22°, literal c), 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República; propone la siguiente iniciativa legislativa:

El Congreso de la República;  
Ha dado la siguiente ley:

**FORMULA LEGAL**

**LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29006, LEY QUE AUTORIZA LA DISPOSICIÓN DE  
INMUEBLES DEL SECTOR DEFENSA**

**Artículo 1.- Modificación de los artículos 1, 2, 3, 5, 6, Primera, Segunda y Tercera Disposición Complementaria y Única Disposición Transitoria de la Ley N° 29006 - Ley que Autoriza la Disposición de Inmuebles del Sector Defensa.**

Modifíquese el artículo 1 e incorpórese el numeral 1.1, 1.2; modifíquese el artículo 2 e incorpórese el numeral 2.1, 2.2 así como los literales a) y b); modifíquese el artículo 3; modifíquese el artículo 5; modifíquese el artículo 6; modifíquese la Primera, Segunda y Tercera Disposición Complementaria y la Única Disposición Transitoria de la Ley N° 29006 - Ley que Autoriza la Disposición de Inmuebles del Sector Defensa, en los términos siguientes:

***Artículo 1.- Autorización de actos de administración y/o disposición***

Autorízase al Ministerio de Defensa y a sus Órganos de Ejecución (Ejército, Marina de Guerra y Fuerza Aérea) a realizar actos de administración o disposición, a título oneroso y/o gratuito, de los predios e inmuebles de su propiedad, los mismos que forman parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales y que no resulten necesarios para el cumplimiento de su finalidad o no se encuentren considerados en sus planes estratégicos, así como los que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, no considere potencialmente aprovechables para ejecutar Programas de Vivienda de Interés Social; destinando los recursos que se obtengan para los fines a que se refiere la presente Ley.

1.1 Los predios o inmuebles que se encuentren afectados al Ministerio de Defensa, y que no resulten necesarios para el cumplimiento de su finalidad, serán

extinguidos y transferidos a título gratuito en primera instancia, al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para ejecutar programas de vivienda de interés social, en el marco de la Ley N° 31313.

1.2 Si el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, considere que el predio o inmueble no es potencialmente aprovechable para ejecutar programas de vivienda de interés social; el Ministerio de Defensa podrá realizar actos de administración y/o disposición según lo señalado en el primer párrafo del artículo 1 de la presente Ley.

## ***Artículo 2.- Extinción y transferencia***

2.1 Los predios o inmuebles que se encuentre afectados en uso a favor del Ministerio de Defensa o de sus Órganos de Ejecución, quedará extinguida cuando configure cualquiera de las causales previstas en el artículo 155° del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

2.2 Para los efectos a los que se contrae la presente Ley, transfíranse en propiedad a título gratuito:

- a) Al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, los predios o inmuebles de dominio privado del Estado que se encuentren afectados en uso o reservados para fines de defensa nacional al Ministerio de Defensa, para desarrollar Programas de Vivienda de Interés Social, sin costo ni carga algunos.
- b) Al Ministerio de Defensa o a sus Órganos de Ejecución, cuando el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento no lo considere potencialmente aprovechable los predios o inmuebles de dominio privado del Estado que se encuentren afectados en uso o reservados para fines de defensa nacional a dicho Ministerio o a sus Órganos de Ejecución al 31 de diciembre de 2006, sin costo ni carga algunos.

Los inmuebles afectados en uso al Ministerio de Defensa o alguno de sus Órganos de Ejecución, por otra entidad pública, sólo podrán ser transferidos si dicha entidad pública manifiesta su conformidad mediante resolución de su máxima autoridad.

La Resolución a la que refiere el párrafo anterior deberá de contener la conformidad de la entidad afectatario, así como la consulta y respuesta del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, respecto a la potencialidad del predio o inmueble para ejecutar programas de viviendas de interés social.

Están excluidos de lo dispuesto en el presente artículo, los predios o inmuebles que hubieren sido entregados al Estado peruano en calidad de donación, con finalidad específica distinta de los fines a los que se refiere la presente Ley.

La Superintendencia de Bienes Nacionales o la Dirección de Bienes Inmuebles de la Dirección General de Abastecimiento del MEF, debe efectuar las acciones que sean necesarias para la aplicación y ejecución de lo dispuesto en la presente Ley, toda vez que forman parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y se rigen exclusivamente por las normas del indicado sistema.

### ***Artículo 3.- Informe Técnico y autorización***

El Ministerio de Defensa o sus Órganos de Ejecución, según sea el caso, formularán un Informe Técnico que justifique el acto de administración y/o disposición del predio o inmueble, incluyendo el acto comercial más beneficioso e idóneo, con la finalidad de obtener una eficiente gestión, el mismo que será aprobado por el Comandante General y refrendado por el Ministro de Defensa.

### ***Artículo 5.- De los fondos***

El Ministerio de Defensa o sus Órganos de Ejecución, percibirán los recursos que se obtengan por la disposición de los bienes inmuebles conforme al artículo 1.

Los recursos que se obtengan son administrados por el Ministerio de Defensa o por cada Órgano de Ejecución, según corresponda, a efectos exclusivamente de las siguientes finalidades:

- a) Promover el financiamiento para la adquisición de viviendas del personal militar;
- b) Reconstruir y habilitar la infraestructura y equipamiento de los centros educativos y establecimientos de salud de las Fuerzas Armadas;
- c) Reconstruir y habilitar la infraestructura de las viviendas de servicio del personal militar.

El Ministerio de Defensa o los Órganos de Ejecución podrán celebrar contratos de fideicomiso para la ejecución de lo dispuesto en la presente Ley.

La aplicación de la presente Ley es supervisada por la Contraloría General de la República y los órganos de control institucional del Ministerio de Defensa o de los Órganos de Ejecución, según corresponda.

### ***Artículo 6.- Registro de los inmuebles en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP***

El Ministerio de Defensa o los Órganos de Ejecución, deberá incorporar los bienes de su propiedad en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP, a mérito de los títulos que corresponden a la naturaleza de los actos que se generen, ante Superintendencia de Bienes Nacionales o la Dirección de Bienes Inmuebles de la Dirección General de Abastecimiento del MEF, según sea el caso, bajo responsabilidad administrativa.

## **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

**PRIMERA.** – Excepcionalmente, serán objeto de transferencia interinstitucional, los predios o inmuebles ubicados en áreas urbanas que en algún momento sirvieron de almacenes de material que representen un riesgo para la población, así como cuarteles que a la fecha se encuentren sin actividad militar, a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para fines de ejecutar programas de viviendas de interés social, siempre que sean remplazados por

otros, destinados a los mismos fines, debiendo seguir los procedimientos establecidos en el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

**SEGUNDA.** - Será de aplicación de la presente Ley, los predios o inmuebles que se encuentren en proceso judicial, sin sentencia firme.

Asimismo, se encuentran comprendidos los predios o inmuebles que hayan sido transferidos al Ministerio de Defensa o a sus Órganos de Ejecución, por otra modalidad distinta a la establecida en el artículo 2 de la presente Ley, para lo cual se ejecutara el procedimiento de reversión contemplado en el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

**TERCERA.** – A fin de posibilitar los contratos de fideicomiso que celebren el Ministerio de Defensa o sus órganos de ejecución para financiar exclusivamente los fines establecidos en los literales a), b) y c) del artículo 5, se dispone que los recursos que se obtengan por los actos de administración o disposición establecidos en el artículo 1 puede destinarse al servicio de la deuda que derive de las operaciones de endeudamiento público que el Gobierno Nacional acuerde para financiar dichas finalidades

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**

**ÚNICA.** – Dispóngase, que, en un plazo de 60 días, bajo responsabilidad de su titular, se elabore y publique las normas reglamentarias necesarias para la implementación y ejecución de la presente Ley.



Firmado digitalmente por:  
ESPINOZA VARGAS Jhaec  
Darwin FAU 20181749128 soft  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 07/04/2022 11:15:41-0500



Firmado digitalmente por:  
MARTINEZ TALAVERA Pedro  
Edwin FAU 20181749128 soft  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 05/07/2022 12:13:04-05

.....  
**JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS**  
Congresista de la República



Firmado digitalmente por:  
ARAGON CARREÑO Luis Angel  
FAU 20181749128 soft  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 22/04/2022 09:36:13-0500



Firmado digitalmente por:  
PORTERO LOPEZ Hilda  
Marleny FAU 20181749128 soft  
Motivo: En señal de  
conformidad  
Fecha: 21/04/2022 14:24:48-0500



Firmado digitalmente por:  
LOPEZ UREÑA ILICH FREDY  
FIR 42834886 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 21/04/2022 16:23:05-05



Firmado digitalmente por:  
VERGARA MENDOZA Elvis  
Herman FAU 20181749128 soft  
Motivo: En señal de  
conformidad  
Fecha: 21/04/2022 14:39:31-0500



Firmado digitalmente por:  
VERGARA MENDOZA Elvis  
Herman FAU 20181749128 soft  
Motivo: Doy V° B°  
Fecha: 21/04/2022 14:40:00-0500



Firmado digitalmente por:  
MORI CELIS Juan Carlos  
FAU 20181749128 soft  
Motivo: En señal de  
conformidad  
Fecha: 05/07/2022 11:11:06-05

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

### **I. ANTECEDENTES**

Por Decreto Ley N° 18218, Inmuebles Afectados a Fuerza Armada Sólo Serán Utilizados al Fin Materia de Afectación, establece que los bienes de propiedad del Estado afectados a la Fuerza Armada o especialmente a su servicio, sólo serán utilizados para el fin materia de afectación<sup>1</sup>.

La mencionada norma también refiere que, cuando los inmuebles de propiedad del Estado afectados a la Fuerza Armada o especialmente a su servicio, dejen de ser necesarios al fin del mismo para el que fueron afectados, podrán ser destinados a uso distinto mediante la Resolución Suprema.

Asimismo, prohibía la iniciación de juicios en los que se pretendía discutir por terceros la posesión o el derecho a la posesión de inmuebles de propiedad del Estado afectados a la Fuerza Armada o a sus servicios.

La norma en mención también refiere que, los inmuebles de propiedad del Estado que se encuentran afectados la Fuerza Armada o a sus servicios y que estén en poder de particulares, cualquiera que sea el uso que se le esté dando, serán recuperados a solicitud del Procurador General de la República el cual solicitará al Juez de Primera Instancia competente. Por lo que el poseedor del inmueble será notificado para que entregue el bien, de hacer caso omiso el Juez ordenará el lanzamiento sin admitir recurso alguno.

En ese sentido, la Ley N° 29006 Ley que Autoriza la Disposición de Inmuebles del Sector Defensa, autoriza al Ministerio de Defensa y a sus Órganos de Ejecución (Ejército, Marina de Guerra y Fuerza Aérea) a realizar actos de administración y disposición a título oneroso, de los inmuebles de su propiedad que no resulten necesarios para el cumplimiento de su finalidad o no se encuentren considerados en sus planes estratégicos, destinando los recursos que se obtengan para los fines a que se refiere la Ley citada<sup>2</sup>.

En ese orden de ideas, el Decreto Supremo N° 024-DE-SG Dicta Normas Para Considerar en Forma Clara e Imperativa que los Bienes Inmuebles Afectados o Entregados en Propiedad a las Fuerzas Armadas, son Intangibles, Inalienables e Imprescriptibles y Tienen el Carácter de Reservado, establece que los inmuebles de propiedad de Estado afectados a los institutos de las fuerzas armadas o específicamente a sus servicios, así como a los demás Organismos competentes de la estructura orgánica del Ministerio de Defensa, sólo serán utilizados para el fin materia de su afectación y/o cesión<sup>3</sup>.

Además, el Decreto Supremo N° 002-92-IN-DM, señala que se comprendan dentro de los alcances del D.S. N° 024-DR/SG a los Inmuebles afectados a favor de la Policía Nacional del Perú<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Artículo 1° del Decreto Ley N° 18218, Inmuebles Afectados a Fuerza Armada Sólo Serán Utilizados al Fin Materia de Afectación.

<sup>2</sup> Ley N° 29006 - Ley que Autoriza la Disposición de Inmuebles del Sector Defensa

<sup>3</sup> Decreto Supremo N° 024-DE-SG Dicta Normas Para Considerar en Forma Clara e Imperativa que los Bienes Inmuebles Afectados o Entregados en Propiedad a las Fuerzas Armadas, son Intangibles, Inalienables e Imprescriptibles y Tienen el Carácter de Reservado

<sup>4</sup> Decreto Supremo N° 002-92-IN-DM, Comprende Dentro de los Alcances del D.S. N° 024-DE/SG a los Inmuebles Afectados a Favor de la Policía Nacional del Perú.

Así pues, es que se tiene el Decreto Supremo N° 032-DE-SG, Decreto que Aprueba el Reglamento de Administración de la Propiedad Inmobiliaria del Sector Defensa, mediante el cual regula la propiedad inmueble, su posesión, registro, control, administración y los derechos ejercidos sobre ella<sup>5</sup>.

En ese orden de ideas el Decreto Supremo N° 021-2007-DE-SG Aprueba el Reglamento de la Ley N° 29006, Ley que Autoriza la Disposición de Inmuebles del Sector Defensa y Dictan Disposiciones Complementarias, el cual dispone que el Ministerio de Defensa por su propio derecho o por encargo de sus Órganos de Ejecución, según corresponda, la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, previo informe favorable sustentatorio que se refiere a la situación técnico legal de los bienes, dará la conformidad para la desafectación y transferencia en propiedad al Ministerio de Defensa o a sus Órganos de Ejecución de los inmuebles que le fueron afectados en uso<sup>6</sup>.

## **II. MARCO NORMATIVO**

- Decreto Ley N° 18218 de fecha de publicación 15 de abril de 1970, mediante el cual decreta que los Inmuebles Afectados a Fuerza Armada Sólo Serán Utilizados al Fin Materia de Afectación.
- Ley N° 29006 de fecha de publicación 20 de abril de 2007, mediante el cual Autoriza la Disposición de Inmuebles del Sector Defensa.
- Decreto Supremo N° 024-DE-SG de fecha de publicación 14 de julio de 1990, mediante el cual Dictan Normas Para Considerar en Forma Clara e Imperativa que los Bienes Inmuebles Afectados o Entregados en Propiedad a las Fuerzas Armadas, son Intangibles, Inalienables e Imprescriptibles y Tienen el Carácter de Reservado.
- Decreto Supremo N° 002-92-IN-DM de fecha de publicación 04 de noviembre de 1992 en el cual Comprenden Dentro de los Alcances del D.S. N° 024-DR/SG a los Inmuebles Afectados a Favor de la Policía Nacional del Perú.
- Decreto Supremo N° 032-DE-SG de fecha de publicación 24 de junio de 2001 mediante el cual se Aprueba el Reglamento de Administración de la Propiedad Inmobiliaria del Sector Defensa.
- Decreto Supremo N° 021-2007-DE-SG de fecha de publicación 22 de setiembre de 2007 mediante el cual se Aprueba el Reglamento de la Ley N° 29006, Ley que Autoriza la Disposición de Inmuebles del Sector Defensa y Dictan Disposiciones Complementarias.

## **III. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA NORMATIVA**

En nuestro país durante los últimos 30 años un gran crecimiento poblacional y una extensa migración de miles de peruanos a nuestra capital, motivados u obligados

<sup>5</sup> Decreto Supremo N° 032-DE-SG, Decreto que Aprueba el Reglamento de Administración de la Propiedad Inmobiliaria del Sector Defensa.

<sup>6</sup> Decreto Supremo N° 021-2007-DE-SG Aprueba el Reglamento de la Ley N° 29006, Ley que Autoriza la Disposición de Inmuebles del Sector Defensa y Dictan Disposiciones Complementarias.

por diversos factores sociales y económicos que han hecho ver al país como una alternativa para escapar de la austeridad, la pobreza y la desigualdad que se vive hasta hoy en muchos departamentos de nuestro Perú.

Es así que la traslación demográfica ha ido afectando el planeamiento urbano en todo nuestro país, que nunca concilió en el ejercicio de políticas de acondicionamiento territorial, planificación urbana y desarrollo urbano, que permitan darles a las personas condiciones mínimas de accesibilidad y seguridad para sus viviendas. Por el contrario, se ha alentado la invasión, y con ella el tráfico de terrenos, a través de campañas políticas y políticas públicas populistas que han permitido un crecimiento poblacional desordenado y peligroso.

En ese sentido, las invasiones<sup>7</sup> en el Perú no son ocurrencias actuales, pues si hacemos un recuento histórico desde nuestra época republicana, estas se dieron con mayor incidencia durante el gobierno de Velazco Alvarado quien promovió la ocupación selectiva de las zonas periféricas, que se encontraban a los alrededores de nuestra capital y otras ciudades de nuestro país.

Si bien el gobierno de Velazco Alvarado marcó el inicio de las invasiones, gobiernos posteriores lo utilizaron como una estrategia política populista para tener contentos a la población, consiguiendo por medio de Asentamientos Humanos, Asociaciones de Vivienda, etc., respaldo político y legal por parte de instituciones públicas.

La ocupación del suelo urbano en el Perú, está caracterizada por una ocupación ilegal de terrenos de propiedad del Estado, en virtud a la necesidad de sus ocupantes de acceder a una vivienda digna y convertirse en propietarios del suelo que ocupan, pero también ha sido materia de especulación por parte de personas inescrupulosas que han logrado promover el tráfico de terrenos, con la ocupación de áreas de grandes extensiones que se hacen pasar como ocupadas, o con la posesión de varios lotes de terrenos en las diversas posesiones informales.

Ahora bien, es importante referir que muchos de los predios e inmueble afectados en uso al Ministerio de Defensa, han perdido su naturaleza o el fin por la cual fue afectado, dejando así predios en abandono, sin utilidad (cuarteles desactivados) por lo que es de imperiosa necesidad procurar una eficiente gestión de los predios estatales racionalizando su uso y optimizando su valor, diseñando estrategias y adoptando mecanismos para tal fin.

En ese sentido, se tiene que mucho de los predios afectados en uso al Ministerio de Defensa, se encuentran con ocupaciones indebidas (invadidos), las mismas que generan pérdidas de activos para el estado, así como pérdida de oportunidades de inversión, pérdida de valorización de los predios, inseguridad jurídica, con el cual ha generado un crecimiento desordenado de las ciudades, lo que ocasiona gastos para el Estado en la recuperación de los predios y finalmente promueven actos delictivos.

<sup>7</sup> Ocupaciones ilegales de predios de propiedad privada y estatal. La Real Academia Española lo define (del latín invadere) como la ocupación anormal o irregular de un lugar.  
RAE: <https://dle.rae.es/srv/search?m=30&w=invadir>



Advierten sobre posible invasión de terrenos pertenecientes al EP y Marina de Guerra en Lobitos<sup>8</sup>.



Fuerzas del orden retiran a invasores de terreno de propiedad de la FAP<sup>9</sup>

Sumado a esto, es que existen muchos predios afectados al Ministerio de Defensa (Ejercito, Marina de Guerra y Fuerza Aérea), que se encuentran dentro de las ciudades, dentro de la expansión urbana y que ya no cumplen ningún fin por la cual fue afectado, por lo que en aras de una mejor gestión de los predios es que se

<sup>8</sup> El Regional de Piura – [www.elregionalpiura.com.pe](http://www.elregionalpiura.com.pe)

<sup>9</sup><http://www.munitalara.gob.pe>, 2021 Municipalidad Provincial de Talara

deberá de reasignar al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, dichos predios con fines de que se desarrollen programas de viviendas de interés social.

Por lo señalado precedentemente, se tiene como dato referencial lo siguiente:

#### **MPT Y FAP INICIAN TRAMITE PARA TRANSFERIR TERRENOS DESTINADOS A HABILITACION URBANA**

*El alcalde provincial de Talara, y el Comandante del Grupo Aéreo N° 11, firmaron esta mañana el Acta de Conciliación por deudas tributarias y Acuerdo Interinstitucional, mediante el cual se da inicio al trámite administrativo para que la Fuerza Aérea del Perú transfiera áreas de terreno de propiedad del Ministerio de Defensa a la Municipalidad de Talara bajo la modalidad de dación en pago por concepto de arbitrios municipales generados desde el año 2003.*

*El burgomaestre talareño, señaló que los terrenos que se entreguen a la MPT serán destinados principalmente a habitación urbana, con la intención de darle un espacio digno para vivienda a decenas de familias talareñas que a la fecha no cuentan con una casa propia, además; gracias a que se tratan de terrenos próximamente saneados, se podrán realizar inversiones a través del presupuesto participativo y dotarlos de servicios básicos como agua, luz y alcantarillado.*

Cabe señalar que el Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas del Perú, cumple una función constitucional, que es el de garantizar la soberanía del Estado, considerando así que los bienes inmuebles con las que cuenta las instituciones armadas, son necesarias e indispensables para la adecuada ejecución de sus actividades castrenses y funciones constitucionales. Es así que el Estado ha entregado en afectaciones en uso, predios e inmuebles para fines de centros de entrenamiento, preparación, almacenes, cuarteles, oficinas administrativas, entre otros.

En ese orden de ideas, el Decreto Ley N° 18218, establece que los bienes de propiedad del Estado afectados a la Fuerza Armada o especialmente a su servicio, sólo serán utilizados para el fin materia de afectación, así mismo la Ley N° 29006, autoriza al Ministerio de Defensa y a sus Órganos de Ejecución (Ejército, Marina de Guerra y Fuerza Aérea) a realizar actos de administración y disposición a título oneroso, de los inmuebles de su propiedad que no resulten necesarios para el cumplimiento de su finalidad o no se encuentren considerados en sus planes estratégicos, destinando los recursos que se obtengan para los fines a que se refiere la Ley.

Conforme a las normas citadas el Ministerio de Defensa, podría obtener la propiedad de los bienes que le fueron afectados a su favor y posteriormente realizar actos de disposición respecto de los mismos a título oneroso.

De otro lado, en el año 2007 se expidió la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, la cual establece las normas que regulan el ámbito, organización, atribuciones y funcionamiento del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en el marco del proceso de modernización de la gestión del Estado y en apoyo y fortalecimiento al proceso de descentralización; cuya aplicación son de estricto cumplimiento para las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en concordancia con las competencias y autonomías atribuidas por la Constitución Política del Perú y las leyes correspondientes; asimismo, para las personas naturales o jurídicas que ejerzan algún derecho sobre bienes estatales.

Así pues, el artículo 16° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA) establece que los actos que realiza el Sector Defensa y sus órganos de ejecución respecto de los bienes de su propiedad se rigen por la Ley N° 29006, Ley que autoriza la disposición de inmuebles del Sector Defensa, las demás normas especiales y, en su defecto, por el TUO de la Ley y el Reglamento, en lo que fuere aplicable, debiendo remitir a la SBN la información de sus predios para su registro en el SINABIP, conforme a las directivas que emita el ente rector del SNBE.

De igual forma, el artículo 28° del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, establece el aprovechamiento de los bienes estatales y de la asunción de titularidad, en la que señala que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>10</sup>, deben otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes y de los que se encuentran bajo su administración, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de la presente Ley y atendiendo a los fines y objetivos institucionales.

Además, refiere, que el Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), revertirá o asumirá la titularidad, según corresponda, sobre los predios de las entidades del Sistema a que hacen referencia los literales b), c) y d) del artículo 8, cuando como consecuencia de la función de supervisión realizada sobre los bienes de propiedad estatal se comprueba que tienen un destino distinto a la finalidad asignada por Ley, acto administrativo u otro título o, que sin tener finalidad expresa, se encuentran en situación de abandono por parte de las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Asimismo, la SBN asume la titularidad de dominio respecto de los bienes que las entidades del Sistema, hayan puesto a su disposición, por no resultarles de utilidad para la finalidad asignada en el marco de la aplicación de una política de uso racional de los bienes y gestión inmobiliaria eficiente.

La Segunda Disposición Complementaria del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, establece que la SBN está facultada para expedir resoluciones declarando la reversión, desafectación, extinción de la afectación o de la cesión en uso, extinción de la designación o de la reserva sobre las transferencias de dominio, afectaciones, cesiones en uso, u otras formas de designación, asignación, afectación o reserva de predios estatales aprobadas inclusive antes de la entrada en vigencia de la presente Ley, que no hayan cumplido con la finalidad asignada, independientemente del dispositivo, acto o nivel jerárquico con el cual hayan sido otorgados.

<sup>10</sup> **Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes:

- a) La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, como ente rector.
- b) El Gobierno Nacional integrado por el Poder Ejecutivo, incluyendo a los ministerios y organismos públicos descentralizados, el Poder Legislativo y el Poder Judicial.
- c) Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía.
- d) Las entidades, organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas legalmente otorgadas.
- e) Los gobiernos regionales.
- f) Los gobiernos locales y sus empresas.
- g) Las empresas estatales de derecho público.

No se encuentran comprendidas en la presente Ley, las empresas estatales de derecho privado.  
(Texto según el artículo 8 de la Ley N° 29151)

Por otra parte, el artículo 155° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA), establece la extinción de la afectación en uso<sup>11</sup>, es así que extinguida la afectación en uso, la entidad propietaria del predio o el Estado, a través de la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, reasume su administración, con excepción de la causal de consolidación del dominio.

La extinción de la afectación en uso no otorga derecho de reembolso alguno por las obras o gastos que hubiera realizado la entidad o un tercero en el predio.

En ese sentido, a fin de procurar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de los bienes que se encuentran bajo administración del Ministerio de Defensa y a sus Órganos de Ejecución, y que a la fecha no resulten necesarios para el cumplimiento de su finalidad o no se encuentren considerados en sus planes estratégicos; sean revertidos a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, o al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, para la ejecución de programas de viviendas de interés social.

Ahora bien, es de suma importancia referir el alto índice de déficit de vivienda en nuestro país, de acuerdo a información de la página web del Ministerio de Vivienda, a la al año 2020 existiría una demanda potencial de 1,800,000 viviendas (faltantes y precarias).

Es así, que se tiene una demanda anual de 450 mil viviendas, concentrándose la mayor parte de la demanda en Lima y Callao. Sin embargo, la oferta existente asciende a solo de 90,500 unidades de vivienda.

Por otro lado, de acuerdo al Estudio de Demanda de Vivienda a nivel a Nacional efectuado por el Fondo MiVivienda en el año 2018, tenemos que en el caso de Lima existiría una demanda potencial de 579 mil viviendas y una demanda efectiva de 99 mil viviendas<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> **Artículo 155.- Extinción de la afectación en uso**

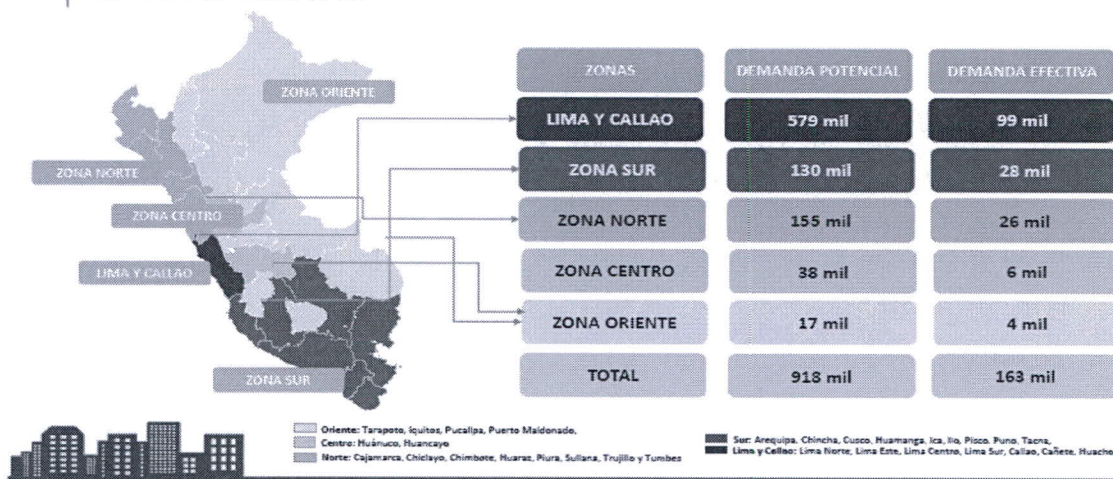
155.1 La afectación en uso se extingue por:

1. Incumplimiento de su finalidad.
2. Incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto.
3. Vencimiento del plazo de la afectación en uso
4. Renuncia a la afectación.
5. Extinción de la entidad afectataria.
6. Consolidación del dominio.
7. Cese de la finalidad.
8. Decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público.
- 9) Incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio.
10. Otras que se determinen por norma expresa.

155.2 En todos los casos, la entidad que otorgó la afectación en uso expide una resolución que declare expresamente la extinción, la cual constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios, a excepción de la causal prevista en el numeral 3 del párrafo 155.1, en cuyo caso basta un oficio de la entidad, el cual tiene mérito suficiente para el levantamiento de la afectación en uso en el Registro de Predios.

<sup>12</sup> <https://rubio.pe/wp-content/uploads/2021/06/1.png>

## DEMANDA POTENCIAL Y EFECTIVA SEGÚN ZONAS



Respecto de los precios de la vivienda que se demandan, tenemos<sup>13</sup>:

## DEMANDA EFECTIVA POR VALOR DE VIVIENDA



| Valores de Vivienda                 | BBP/PBP  | Monto de Préstamo S/    | Cuota mensual S/      | Ingreso subprestario S/ | Demanda Efectiva |
|-------------------------------------|----------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------|
| De S/57 500 hasta S/82 200          | S/17 500 | ] S/34 250-S/56 480]    | ]S/ 373 - S/ 612]     | Hasta S/ 1 500,00       | 8 452            |
| Mayor a S/82 200 - hasta S/ 123 200 | S/14 400 | ] S/59 580 -S/96 480]   | ]S/ 611 - S/ 987]     | ]S/ 1 500 - S/ 2 500]   | 88 155           |
| Mayor a S/123 200 hasta S/ 205 300  | S/12 900 | ]S/97 980 -S/171 870]   | ]S/ 972 - S/ 1 701]   | ]S/ 2 500-S/ 4 500]     | 62 690           |
| Mayor a S/ 205 300 hasta S/ 304 100 | S/6 200  | ]S/178 570-S/267 490]   | ]S/ 1 703 - S/ 2 549] | ]S/ 4 500-S/ 6 500]     | 6 965            |
| Mayor a S/304 100 hasta S/410 600   | 0        | ]S/273 690 - S/369 540] | ]S/ 2 611-S/ 3 526]   | Mayor a S/ 6 500        | 2 031            |

Aporte 10% VV, plazo de 240 meses, ratio cuota/ingreso 40%, TCEA de 10,27% a 12,49%.

Con lo cual al 2018 existía una demanda efectiva de más de 254 mil viviendas a nivel nacional y con un valor inferior a S/.205,300.00 (Es decir de aproximadamente 56 mil dólares).

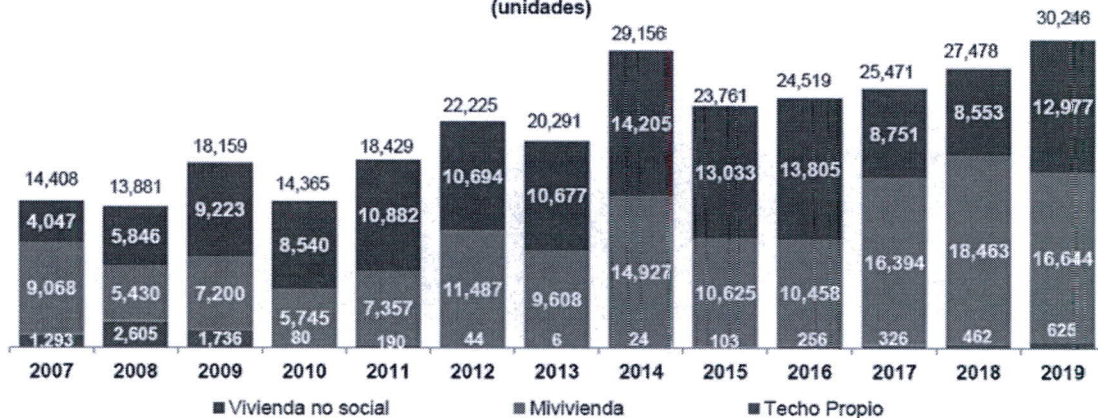
En ese contexto y de acuerdo a cifras hasta el 2019 y de acuerdo al 24° estudio Mercado Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana tenemos que la oferta de proyectos Techo Propio en Lima Metropolitana ha sido escasa<sup>14</sup>:

- 326 el 2017
- 462 el 2018.
- 625 el 2019

<sup>13</sup> <https://rubio.pe/wp-content/uploads/2021/06/2.png>

<sup>14</sup> <https://rubio.pe/wp-content/uploads/2021/06/3.png>

**UNIDADES DE VIVIENDA EN OFERTA POR SEGMENTO 2007-2019**  
(unidades)



Por lo tanto, existe un amplio mercado insatisfecho que busca acceder a proyectos de vivienda y en especial vivienda de interés social.

Por las razones descritas, es de imperiosa necesidad que los predios o inmuebles afectados en uso al Ministerio de Defensa, y que a la fecha no se encuentren cumpliendo su finalidad, se realice un estudio potencialmente a los predios y de acuerdo a sus características sean destinados a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a la ejecución de programas de viviendas de interés social; y de ser el caso, se opte por la venta del predio o inmuebles, en aplicación de lo dispuesto por las normas de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y las realice la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales SBN.

Finalmente, es importante referir, que las modificatorias de la norma citada no perjudica al Sector Defensa, por cuanto los bienes de su propiedad pueden ser materia de los actos de administración y/o disposición, conforme a las normas que las regule. Asimismo, los predios o inmuebles que se encuentren afectados en uso a su favor, continuará en dicha condición en tanto los mismos cumplan los fines para los cuales le fueron otorgados.

#### **IV. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO**

La presente Ley no incurre en costos adicionales para el Estado, por lo contrario, tiene como propósito obtener un verdadero beneficio para la sociedad toda vez que sobre los predios o inmuebles del Estado, afectados en uso a favor del Sector Defensa y que a la actualidad no cumplan con la finalidad para el cual le fueron otorgados, sean revertidos a favor del Estado representados por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales SBN, y/o al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para la ejecución de programas de viviendas de interés social, el mismo que beneficiará a la población que no cuenta una vivienda digna, con los servicios básicos (agua, luz, desagüe).

#### **V. ANÁLISIS DE IMPACTO DE LA VIGENCIA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL**

##### **CONCORDANCIA NORMATIVA**

Conforme a las disposiciones del artículo 17° de la Ley N° 31313. Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, se desarrolla las competencias y facultades de dicha Ley, la que procura la efectividad del ejercicio del derecho a la ciudad, definido como el derecho de los ciudadanos a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar

ciudades o centros poblados justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, garantizando el acceso a los servicios que se aglomeran en la ciudad, y estando sujeto a las limitaciones establecidas por la normativa de la materia, el bien común y el interés general.

Las Disposiciones Generales del Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, establece las normas que regulan el ámbito, organización, atribuciones y funcionamiento del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en el marco del proceso de modernización de la gestión del Estado y en apoyo y fortalecimiento al proceso de descentralización.

Los bienes estatales se circunscriben a los predios e inmuebles, tales como terrenos, áreas de playa, islas, edificaciones (oficinas administrativas, almacenes, cuarteles, entre otros), y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan.

## VI. VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL<sup>15</sup>

El presente proyecto normativo, se vincula con el acápite 9° de la Política de Estado del Acuerdo Nacional, denominada **"Política de Seguridad Nacional"**, por el cual el Estado Peruano se compromete a mantener una política de seguridad nacional que garantice la independencia, soberanía, integridad territorial y la salvaguarda de los intereses nacionales. Consideramos que ésta es una tarea que involucra a la sociedad en su conjunto, a los organismos de conducción del Estado, en especial a las Fuerzas Armadas, en el marco de la Constitución y las leyes.

(...) b. Garantizará la plena operatividad de las Fuerzas Armadas orientadas a la disuasión, defensa y prevención de conflictos, así como al mantenimiento de la paz.

Asimismo, se vincula con el acápite 19° de la Política de Estado del Acuerdo Nacional, denominada **"Cautela de la Institucionalidad de las Fuerzas Armadas y su Servicio a la Democracia"**, por el cual el Estado Peruano se compromete a optimizar el servicio que prestan las Fuerzas Armadas para el mantenimiento de la paz y la integridad territorial, dentro del irrestricto respeto a los preceptos constitucionales, al ordenamiento legal y a los derechos humanos.

(...) e. Promoverá su participación en la defensa regional, la seguridad hemisférica y en las misiones de paz en el marco de la Organización de las Naciones Unidas.

f. Proveerá los elementos materiales necesarios para el cumplimiento de su misión constitucional y el papel asignado por el Estado.

g. Garantizará la aplicación de los mecanismos previstos en el ordenamiento legal que establecen la transparencia y control en la adquisición y venta de bienes y servicios

También, se vincula con el acápite 19° de la Política de Estado del Acuerdo Nacional, denominada **"Desarrollo Sostenible y Gestión Ambiental"**, por el cual el Estado Peruano se compromete a integrar la política nacional ambiental con las políticas

<sup>15</sup> Acuerdo Nacional – Unidos para crecer, 35 Políticas de Estado del Acuerdo Nacional.  
<http://acuerdonacional.pe>

económicas, sociales, culturales y de ordenamiento territorial, para contribuir a superar la pobreza y lograr el desarrollo sostenible del Perú.

- (...) c. Promoverá el ordenamiento territorial, el manejo de cuencas, bosques y zonas marino costeras, así como la recuperación de ambientes degradados, considerando la vulnerabilidad del territorio.

De igual manera, se vincula con el acápite 21° de la Política de Estado del Acuerdo Nacional, denominada "**Desarrollo de Infraestructura y Vivienda**", por el cual el Estado Peruano se compromete a desarrollar la infraestructura y la vivienda con el fin de eliminar su déficit, hacer al país más competitivo, permitir su desarrollo sostenible y proporcionar a cada familia las condiciones necesarias para un desarrollo saludable en un entorno adecuado.

- (...) e. Elaborará un plan nacional de vivienda y la normatividad necesaria para simplificar la construcción y el registro de viviendas en tiempo y costo, y permitir su densificación, abaratamiento y seguridad.

- g. Apoyará a las familias para facilitar el acceso a una vivienda digna.

En ese orden de ideas, también se vincula con el acápite 34° de la Política de Estado del Acuerdo Nacional, denominada "**Ordenamiento y Gestión Territorial**", por el cual el Estado Peruano se compromete a impulsar un proceso estratégico, integrado, eficaz y eficiente de ordenamiento y gestión territorial que asegure el desarrollo humano en todo el territorio nacional, en un ambiente de paz.

- (...) g. Reducirá la vulnerabilidad de la población a los riesgos de desastres a través de la identificación de zonas de riesgo urbanas y rurales, la fiscalización y la ejecución de planes de prevención.

- i. Regulará e impulsará un proceso planificado de ordenamiento territorial multisecular, intersectorial, intergubernamental, participativo, como una herramienta para la gestión integrada del territorio.