

# Resolución Ministerial

Lima, 11 OCT. 2019

## VISTOS:

El Memorandum (OPP) N° OPP00075/2019, de 14 de enero de 2019, de la Oficina General de Planeamiento y Presupuesto, y la Hoja de Trámite (SGG) N° 1319, de 31 de mayo de 2019, del Despacho de la Secretaría General; y,

## CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo establecido en la Novena Disposición Complementaria Final del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, los actos referidos a la adquisición, construcción, permuta o venta de inmuebles en el exterior, por parte del Ministerio de Relaciones Exteriores, o cesión en uso de una propiedad del Estado, representado por el citado Ministerio, en el territorio nacional y aceptar a cambio una propiedad en el exterior en aplicación del principio de reciprocidad, se rigen por lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 064-2007-RE, así como por lo dispuesto en dicho Reglamento, en lo que le fuera aplicable;

Que, mediante el Decreto Supremo N° 064-2007-RE, se autorizó al Ministerio de Relaciones Exteriores a adquirir, construir, permutar y vender inmuebles en el exterior o ceder en uso una propiedad del Estado, representado por el Ministerio, en el territorio nacional y aceptar a cambio una propiedad en el exterior, por aplicación del principio de reciprocidad, para el funcionamiento y gestión de las Misiones en el Exterior; asimismo, se constituye un Comité Permanente del Ministerio de Relaciones Exteriores para la disposición, de inmuebles de propiedad del Estado en el exterior;

Que, a través de la Resolución Ministerial N° 0221-2008-RE, se aprobaron los criterios para identificar las necesidades y priorizar las Misiones Diplomáticas, Representaciones Permanentes y Oficinas Consulares del Perú en el exterior, a las cuales el Ministerio de Relaciones Exteriores les proveerá propiedades inmuebles, así como para que seleccione los inmuebles a adquirir, construir, vender, permutar o ceder en uso en el territorio nacional y aceptar a cambio en el exterior, por el principio de reciprocidad;

Que, mediante Decreto Supremo N° 242-2018-EF, se aprobó el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1252, que crea el Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones, derogándose la Ley N° 27293, Ley del Sistema Nacional de Inversión Pública, cuyo objeto es orientar el uso de los recursos públicos destinados a la inversión para la efectiva prestación de servicios y la provisión de la infraestructura necesaria para el desarrollo del país;

Que, el numeral 4.1 del artículo 4 del referido Decreto Supremo, señala que el ciclo de inversión se inicia con la fase de la Programación Multianual de Inversiones, la cual consiste en un proceso de coordinación y articulación interinstitucional e intergubernamental, de proyección tri-anual, como mínimo, tomando en cuenta los fondos públicos destinados a la inversión proyectados en el Marco Macroeconómico Multianual, el cual estará a cargo de los Sectores, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales;

Que, asimismo, el numeral 14.3, del artículo 14 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1252, aprobado con Decreto Supremo N° 284-2018-EF, dispone que los Sectores, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales establecen sus objetivos a alcanzar respecto del cierre de brechas de acuerdo a los objetivos nacionales, regionales y locales establecidos en el planeamiento estratégico en el marco del SINAPLAN. Asimismo, definen sus criterios de priorización para la selección de la cartera de inversiones sobre la base del diagnóstico de brechas y objetivos establecidos. La selección y priorización de inversiones de la cartera de inversiones debe considerar la capacidad de gasto de capital y del gasto corriente para su operación y mantenimiento, así como la continuidad de las inversiones que se encuentran en ejecución;

Que, mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, se aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales;

# Resolución Ministerial

Que, en función de los citados cambios normativos en el ámbito del Sistema de Inversión Pública, y de conformidad con el documento de visto, mediante el cual la Oficina General de Planeamiento y Presupuesto, a través de la Oficina de Racionalización y Métodos, emitió opinión técnica favorable para la aprobación de la directiva denominada "Normas para la gestión de inmuebles de Propiedad del Estado Peruano en el Exterior", resulta pertinente aprobar la citada directiva y derogar la Resolución Ministerial N° 0221-2008-RE;

Con los visados de la Secretaría General, la Oficina General de Asuntos Legales, la Oficina General de Administración, la Oficina General de Planeamiento y Presupuesto, la Oficina de Control Patrimonial, la Oficina de Racionalización y Métodos; y,

De conformidad con la Ley N° 29357, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Relaciones Exteriores; el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Relaciones Exteriores, aprobado mediante Decreto Supremo N° 135-2010-RE; el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; y, el Decreto Supremo N° 064-2007-RE;

## SE RESUELVE:

### Artículo 1.- Aprobación

Apruébese la Directiva N° 001-2019 OGA/RE "Normas para la Gestión de Inmuebles de Propiedad del Estado Peruano en el Exterior", que, como anexo forma parte integrante de la presente resolución.

### Artículo 2.- Modificación

Modifíquese el artículo 1 de la Resolución Ministerial N° 0277-2011-RE, de 29 de marzo de 2011, estableciendo al Jefe de la Oficina de Control Patrimonial como Secretario Técnico del Comité Permanente del Ministerio de Relaciones Exteriores para la disposición de inmuebles de propiedad del Estado Peruano en el exterior.

### Artículo 3.- Derogación

Deróguese la Resolución Ministerial N° 0221-2008-RE, de 13 de febrero de 2008, que aprobó los criterios para identificar las necesidades y priorizar las Misiones Diplomáticas, Representaciones Permanentes y Oficinas Consulares del Perú en el exterior a las cuales el Ministerio de Relaciones Exteriores les proveerá propiedades inmuebles, así como para que seleccione los inmuebles a adquirir, construir, vender, permutar o ceder en uso en el territorio nacional y aceptar a cambio en el exterior, por el principio de reciprocidad.

### Artículo 4.- Obligatoriedad de la Directiva

Disponer que todos los órganos y unidades orgánicas del Ministerio de Relaciones Exteriores, cumplan la directiva anexa a la presente resolución.

### Artículo 5.- Notificación

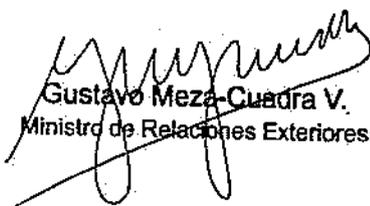
Encargar a la Oficina de Gestión Documental y Archivo la notificación de la presente resolución a los órganos y unidades orgánicas del Ministerio de Relaciones Exteriores.

### Artículo 6.- Publicación de la Directiva

Disponer la publicación de la presente resolución y la directiva anexa en la Plataforma Digital Única del Estado Peruano ([www.gob.pe/rree](http://www.gob.pe/rree)), para su difusión y cumplimiento.

Regístrese y comuníquese.



  
Gustavo Meza-Cuadra V.  
Ministro de Relaciones Exteriores

 <b>PERU</b> Ministerio de Relaciones Exteriores	<b>DIRECTIVA</b> N° 001-2019 OGA/RE	<b>Órgano Responsable:</b>	<b>Página</b>
		Oficina General de Administración	1 de 14

**NORMAS PARA LA GESTION DE INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL ESTADO PERUANO EN EL EXTERIOR**



**1. FINALIDAD**

La presente directiva tiene por finalidad establecer los criterios, disposiciones y procedimientos para adquirir, construir, vender, permutar o dar en cesión en uso por reciprocidad y aceptar a cambio una propiedad en el exterior, por parte del Ministerio de Relaciones Exteriores, para el funcionamiento y gestión de los Órganos del Servicio Exterior de la República.



**2. ALCANCE**

El alcance de la presente directiva es de aplicación al "Comité Permanente del Ministerio de Relaciones Exteriores para la disposición de inmuebles de propiedad del Estado Peruano en el exterior" (en adelante, el Comité Permanente), los Órganos de Servicio Exterior (en adelante, OSE), la Oficina General de Administración (en adelante, OGA), la Oficina de Control Patrimonial (en adelante, PAT) y la Oficina General de Planeamiento y Presupuesto (en adelante, OPP), en concordancia con las normas que rigen el Sistema de Inversión Pública (INVIERTE.PE).



**3. BASE LEGAL**

**3.1. Normas Especificas**

- Decreto Ley N° 18214, Autorizan a RR.EE. vender sin requisito de subasta inmuebles del Estado en el Extranjero.
- Decreto Supremo N° 064-2007-RE, Establecen procedimiento para la adquisición, construcción, permuta y venta de inmuebles para el funcionamiento y gestión de las Misiones en el exterior.
- Resolución Ministerial N° 0277-2011-RE, que establece el Comité Permanente del Ministerio de Relaciones Exteriores para la disposición de inmuebles de propiedad del Estado Peruano en el exterior.



**3.2. Normas Institucionales**

- Ley de N° 29357, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Relaciones Exteriores.
- Decreto Supremo N° 135-2010-RE, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Relaciones Exteriores.



**3.3. Normas Generales**

- Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- Decreto Supremo N° 242-2018-EF, que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1252, que crea el Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones.
- Decreto Ley N° 17243, que aprueba la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas.
- Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- Decreto Supremo N° 284-2018-EF, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1252, Decreto Legislativo que crea el Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones.



 <b>PERU</b> Ministerio de Relaciones Exteriores	<b>DIRECTIVA</b> N° 001-2019 OGA/RE	<b>Órgano Responsable:</b>	<b>Página</b>
		Oficina General de Administración	2 de 14

Las normas mencionadas en la base legal de la presente directiva, incluyen sus disposiciones modificatorias, reglamentarias, complementarias y conexas.

#### 4. DISPOSICIONES GENERALES

##### 4.1. De la gestión de inmuebles

La gestión de inmuebles de propiedad del Estado Peruano en el Exterior a cargo del Ministerio de Relaciones Exteriores, regula las siguientes operaciones:

- a) Adquisición.
- b) Construcción.
- c) Venta.
- d) Permuta.
- e) Cesión en uso por reciprocidad.

##### 4.2. De la elaboración de los Planes Multianuales para la adquisición, construcción, venta, permuta y/o cesión en uso por reciprocidad de inmuebles en el exterior

###### 4.2.1. De la formulación

El Comité Permanente elabora una lista de Misiones para priorizar la dotación de infraestructura para su funcionamiento, sobre la base del diagnóstico formulado por la PAT, que recoja la problemática de la infraestructura del universo de los OSE.

Con la lista e información obtenida, el Comité Permanente formula un "Plan Multianual para la adquisición, construcción, venta, permuta o cesión en uso por reciprocidad", y tendrá en consideración los siguientes aspectos:

- a. Los criterios de priorización de inversiones aprobados por el sector Relaciones Exteriores.
- b. Se prioriza los locales para oficinas y, en segundo orden, para residencias.
- c. Se consideran como prioritarias aquellas Misiones que tengan limitaciones o problemas con su infraestructura, y que afecten la adecuada prestación del servicio brindado o el desarrollo de sus actividades.
- d. Análisis costo-beneficio a largo plazo de las propiedades ofertadas, comparando los costos de alquiler actuales y futuros con los costos de compra actuales y proyectados, según la modalidad de compra más conveniente: arrendamiento financiero, crédito hipotecario, al contado u otra modalidad; incluyendo los costos previstos de mudanza, acondicionamiento, mantenimiento y la depreciación de inmuebles, o de construcción, de ser el caso.
- e. El costo de oportunidad de la adquisición o construcción.

###### 4.2.2. De la aprobación

El Plan Multianual se aprueba con Resolución Ministerial, a más tardar el 31 de marzo de cada año y se incorpora en la Programación Multianual de Inversiones del sector.



0719

 <b>PERU</b> Ministerio de Relaciones Exteriores	<b>DIRECTIVA</b> N° 001-2019 OGA/RE	<b>Órgano Responsable:</b>	<b>Página</b>
		Oficina General de Administración	3 de 14

### 4.3. De la selección de inmuebles a adquirir

4.3.1 Aprobado el Plan Multianual de Inversiones (PMI) del Ministerio, el Comité Permanente y los OSE seleccionan los inmuebles para adquirir, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

#### Criterios para la selección de inmuebles a adquirir

a) **Calidad y precio**

En función de los valores del mercado inmobiliario, tomando como referencia las informaciones que recogen inmobiliarias o consultoras.

b) **Tipo de uso del inmueble**

Que reúna las mejores condiciones para el tipo de uso requerido (priorizando según el caso, el inmueble independiente respecto de la oficina en edificio).

c) **Ubicación de acuerdo al tipo de uso**

- **Para las Misiones Diplomáticas**

Se considera la adecuada representatividad, una adecuada ubicación, la seguridad del inmueble y la cercanía a otras Misiones Diplomáticas.

- **Para las Oficinas Consulares**

Se tomará en cuenta el nivel de concentración de la comunidad peruana, acceso a transporte y nivel de seguridad del inmueble y de la zona, así como cercanía a otras Misiones Diplomáticas o Consulares, y acceso a servicios bancarios.

d) **Tamaño y funcionalidad del inmueble**

Tener en cuenta el tamaño y ambientes del inmueble, en función del tipo de uso. Así como, el adecuado suministro de servicios públicos básicos (agua, electricidad, gas), área de parqueo y comunicaciones y las regulaciones aplicables del Estado receptor.

- **Para los Consulados**

Considerar número y amplitud de ambientes suficientes para la atención adecuada al público con posibilidad de expansión futura.

- **Para las Embajadas y Representaciones Permanentes**

Considerar el tamaño y funcionalidad adecuados para la representación diplomática.

e) **Antigüedad y estado de conservación**

Del inmueble a adquirir (en estructuras, instalaciones, equipos electromecánicos, etc.).

f) **Otros criterios**

Que el Comité Permanente considere necesario



0719

 <b>PERU</b> Ministerio de Relaciones Exteriores	<b>DIRECTIVA</b> N° 001-2019 OGA/RE	<b>Órgano Responsable:</b>	<b>Página</b>
		Oficina General de Administración	4 de 14

#### 4.3.2 Recomendación sustentada del Jefe de Misión

Sobre el inmueble propuesto, debe tener en cuenta los criterios contenidos en los literales (del a al e).

#### 4.3.3 Informe de inspección

Es el documento resultante de la verificación de los inmuebles propuestos, elaborado por el (los) funcionario(s) designado(s) por el Comité Permanente, y que contiene conclusiones y recomendaciones que sirven de insumo para la decisión que tome el Comité Permanente.

### 5. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

5.1. Como disposiciones específicas se desarrollan los siguientes procedimientos:

- Adquisición del inmueble.
- Evaluación de inmuebles para la construcción.
- Evaluación de inmuebles para la venta.
- Evaluación de inmuebles para la permuta.
- Evaluación de la entrega en cesión de uso por reciprocidad.
- Autorización para adquirir, construir o disponer de inmuebles en el exterior.

#### 5.2. DE LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE

##### 5.2.1. Del expediente de adquisición

a) **Autorización de la búsqueda de inmuebles para la adquisición**

El Comité Permanente autoriza al OSE priorizado para la adquisición de inmuebles, la búsqueda de al menos tres (3) predios para adquirir.

b) **Presentación de la propuesta**

Al momento de presentar las propuestas sugeridas, el OSE elabora y remite a consideración del Comité Permanente un informe que sustente la recomendación del Jefe del OSE sobre las propuestas presentadas, el cual debe contener como mínimo:

- Detalles de la modalidad de la adquisición.
- Valores comerciales (precio final) de venta de los inmuebles propuestos.
- Cuadro comparativo en el que se aprecie claramente las ventajas del inmueble sugerido por la Misión para ser adquirido, en comparación con otras alternativas de compra.
- Información cuantitativa y cualitativa de los inmuebles propuestos.
- **“Ficha básica adquisición de inmuebles en el exterior” (ver Anexo).**

0719

 <b>PERU</b> Ministerio de Relaciones Exteriores	<b>DIRECTIVA</b> N° 001-2019 OGA/RE	<b>Órgano Responsable:</b>	<b>Página</b>
		Oficina General de Administración	<b>5 de 14</b>

- Material gráfico, fotográfico, planos, informes, títulos, condiciones de oferta, entre otros documentos.

c) **Informe de saneamiento físico legal del inmueble**

Con la conformidad previa del Comité Permanente de alguna de las alternativas propuestas, el OSE elabora un informe de saneamiento físico legal del inmueble con mayor posibilidad de ser adquirido, adjuntando lo siguiente:

- Documento que acredite el valor comercial del inmueble propuesto.
- Documentos de registros públicos, identificación del propietario y de ser el caso poderes vigentes.
- Estado del pago de cualquier tributo que grave al inmueble.
- De ser el caso, documentos de cargas existentes (servidumbre, arrendamiento, usufructo o similares).
- Documentos que acrediten que el inmueble se encuentra libre de gravámenes.

d) **Contratación de profesionales especializados**

De ser el caso, el OSE puede solicitar a la OGA recursos para contratar profesionales de prestigio y acreditados en el país donde se ubican las alternativas de inmuebles, a fin de solicitarles la elaboración de documentos relacionados al informe de saneamiento físico legal.

e) **Organización del expediente**

El Comité Permanente, a través de la PAT, organiza el expediente para la adquisición, el mismo que contiene:

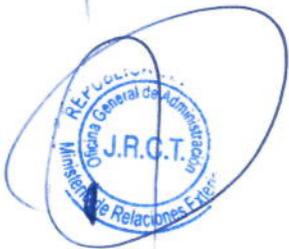
- El informe al que se refiere el literal b) del presente acápite.
- Informe de Saneamiento Físico Legal.
- **“Ficha básica adquisición de inmuebles en el exterior” (ver Anexo).**
- Fotografías, planos y otros documentos necesarios.

f) **Evaluación del expediente**

El Comité Permanente evalúa el expediente para la adquisición, verificando el cumplimiento de los criterios establecidos en el numeral 4.3.1 de la presente directiva y cuando lo considere pertinente realiza las observaciones correspondientes, así como solicita información adicional al Jefe del OSE.

g) **Verificación in situ del inmueble sugerido**

Antes de decidir la compra de un inmueble, al menos uno de los miembros del Comité Permanente realiza una verificación in situ del mismo. En dicha verificación se visitan también los otros inmuebles propuestos. Para tal fin, elabora un informe que se incorpora al expediente para la adquisición. En este encargo, el (los) representante(s) del Comité Permanente podrá(n) ser asesorado(s) por un especialista en la materia.



0719

 <b>PERU</b> Ministerio de Relaciones Exteriores	<b>DIRECTIVA</b> N° 001-2019 OGA/RE	<b>Órgano Responsable:</b>	<b>Página</b>
		Oficina General de Administración	6 de 14

h) **Selección de la mejor alternativa**

Analizadas las opciones planteadas por el OSE, el Comité Permanente selecciona la mejor alternativa.

i) **Requerimiento de información sustentatoria**

Una vez seleccionado el inmueble, se requiere al OSE información que sustente el adecuado estado de sus estructuras, cuya documentación se incorpora al expediente para la adquisición.

**5.2.2. Del informe técnico-económico**

a) Una vez que el Comité Permanente seleccionó el inmueble a adquirir para el uso del OSE correspondiente, elabora un "Informe técnico-económico", que sustenta la solicitud de recursos correspondientes al Ministerio de Economía y Finanzas.

b) Dicho informe deberá contar con la siguiente información:

- Fichas de registro de inversiones del INVIERTE.PE viable.
- Detalle de la propuesta del inmueble seleccionado.
- Tasación o documento análogo que muestre el valor comercial del predio.
- Información del presupuesto estimado que se requiera para su acondicionamiento.
- Análisis del costo-beneficio de la operación de compra-venta propuesta.

**5.2.3. Dotación de recursos para financiar la adquisición**

Con dicho informe, el Comité Permanente, a través de la PAT, coordinará con la OPP la solicitud de dotación de los recursos para financiar la operación.

**5.2.4. De la autorización de compra**

a) Al contar con los recursos presupuestales correspondientes, la PAT elabora el proyecto de decreto supremo que autoriza la compra del inmueble y lo pone a consideración del Comité Permanente para su trámite, quien previo a la aprobación del decreto supremo, debe cumplir con lo dispuesto en el numeral 5.7.1 de la presente directiva.

b) Aprobado el decreto supremo que autoriza la compra de un inmueble para el uso del OSE, la PAT comunica el hecho al OSE concernido.

**5.3. DE LA EVALUACIÓN DE INMUEBLES PARA LA CONSTRUCCIÓN**

**5.3.1. Del informe para la construcción de un inmueble**

**5.3.1.1. Decisión para la construcción**

Aprobado el Plan Multianual de Inversiones (PMI) el Comité Permanente y los OSE adoptan su decisión utilizando los siguientes criterios:

0719



 <b>PERU</b> Ministerio de Relaciones Exteriores	<b>DIRECTIVA</b> N° 001-2019 OGA/RE	<b>Órgano Responsable:</b>	<b>Página</b>
		Oficina General de Administración	7 de 14

- a) Que la Unidad Formuladora de Proyectos de Inversión Pública del Ministerio de Relaciones Exteriores haya declarado viable la inversión, tras la elaboración de la ficha técnica o estudio de pre inversión, según corresponda, y que dicha inversión se encuentre inscrita en el Banco de Inversiones.
- b) Costo estimado del proyecto.
- c) Análisis costo-beneficio de la construcción en comparación con la adquisición de un inmueble ya construido.
- d) De corresponder, análisis costo-beneficio de demoler una edificación del Estado y construir de acuerdo a las necesidades planteadas en comparación con adquirir un inmueble ya construido.
- e) Para los literales b) y c) se deberá contar con la opinión del Jefe de Misión.

### 5.3.1.2. Informe técnico-económico

En base a dicha información y a la que el Comité Permanente estime pertinente, se elabora un "Informe técnico-económico" que sustente la decisión de construir.

### 5.3.1.3. Dotación de recursos para financiar la construcción

Con dicho informe, el Comité Permanente, a través de la PAT, coordina con la OPP la solicitud de dotación de los recursos para financiar la elaboración del expediente técnico correspondiente.

### 5.3.2. De la elaboración del expediente técnico

- a) El Comité Permanente analiza la pertinencia de efectuar la construcción de un local para el uso de un OSE y comunica la decisión a la OGA, para que efectúe las coordinaciones para elaborar el expediente técnico.
- b) La PAT coordina la elaboración del expediente técnico con el OSE.
- c) Una vez concluido y aprobado el expediente técnico, la PAT elabora el proyecto de decreto supremo para autorizar la construcción del inmueble, el cual se somete a consideración del Comité Permanente para su trámite quien previo a la aprobación del decreto supremo, debe cumplir con lo dispuesto en el numeral 5.7.1 de la presente directiva.
- d) Aprobado el decreto supremo que autorice la construcción de un inmueble para el uso de un OSE, la PAT comunica el hecho al OSE concernido.

## 5.4. DE LA EVALUACIÓN DE INMUEBLES PARA LA VENTA

### 5.4.1. Del informe técnico-económico para la venta del inmueble

#### 5.4.1.1. Identificación de un inmueble para la venta

- a) **OSE.-** Cuando un OSE identifique la conveniencia de vender un inmueble, lo comunica a la PAT para su

0719



 <b>PERU</b> Ministerio de Relaciones Exteriores	<b>DIRECTIVA</b> N° 001-2019 OGA/RE	<b>Órgano Responsable:</b>	<b>Página</b>
		Oficina General de Administración	8 de 14

respectiva evaluación, sustentando debidamente su opinión.

- b) **PAT.** - La propuesta de vender un inmueble en el exterior, también puede ser planteada por la PAT, la cual debe contar previamente con la opinión favorable del OSE correspondiente.

**5.4.1.2.** El OSE elabora el informe para la venta del inmueble teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Economía, eficacia y eficiencia de realizar la venta.
- Nivel de concentración de la comunidad peruana (para Oficinas Consulares)
- Estado de conservación del inmueble propuesto para la venta.
- Cierre/traslado del OSE.
- Ubicación inconveniente de la zona.
- Otra razón debidamente fundamentada.

**5.4.1.3. Informe de evaluación de la posibilidad de venta**  
Efectuada la evaluación correspondiente, la PAT prepara un "Informe con la evaluación de la posibilidad de venta", analizando el costo-beneficio de la operación, y lo pone a consideración del Comité Permanente.

**5.4.1.4.** El Comité Permanente evalúa la conveniencia de seguir con la posibilidad de la venta, toma la decisión y la comunica al OSE.

**5.4.1.5. Aprobación previa del Comité Permanente**

Con la aprobación previa del Comité Permanente, el OSE gestiona la siguiente información que adjunta al informe de venta:

- Tasación con el valor comercial del inmueble.
- Material gráfico, fotográfico, planos, informes, títulos, condiciones de oferta, entre otros documentos.

**5.4.1.6. Contratación de personal especializado**

De ser el caso, el OSE puede solicitar a la OGA recursos para contratar profesionales de prestigio y acreditados en el país donde se ubica el inmueble a venderse, a fin de solicitarles la elaboración, de documentos necesarios para la venta.

**5.4.1.7. Elaboración del Informe técnico-económico**

Con la información recabada se elabora el "Informe técnico-económico" que sustente la venta del inmueble.

**5.4.2. De la autorización para la venta**

**5.4.2.1. Aprobación de la propuesta**

0719



 <b>PERU</b> Ministerio de Relaciones Exteriores	<b>DIRECTIVA</b> N° 001-2019 OGA/RE	<b>Órgano Responsable:</b>	<b>Página</b>
		Oficina General de Administración	9 de 14

El Comité Permanente revisa el informe técnico-económico respectivo y aprueba o desaprueba la propuesta de venta. Si la determinación es negativa, se archiva el expediente.

#### 5.4.2.2. Aprobación de la operación de venta

De aprobarse la operación de venta, la PAT redacta el proyecto de decreto supremo y lo pone a consideración del Comité Permanente para su trámite, quien previo a la aprobación del decreto supremo, debe cumplir con lo dispuesto en el numeral 5.7.1 de la presente directiva. En dicho decreto supremo se establecen los términos y las condiciones para la venta y el valor de tasación comercial referencial.



#### 5.4.2.3. Autorización de la venta

Aprobado el decreto supremo que autoriza la venta de un inmueble de propiedad del Estado Peruano en el exterior, la PAT comunica el hecho al OSE concernido.



#### 5.4.3. De la venta

5.4.3.1. Aprobada la venta, el OSE remite a la PAT las ofertas de compra recibidas. Dicha oficina elabora un informe que pone a consideración del Comité Permanente para su evaluación.



5.4.3.2. El Comité Permanente evalúa las ofertas de compra, selecciona la más conveniente y comunica dicha determinación al OSE.



### 5.5. DE LA EVALUACIÓN DE INMUEBLES PARA LA PERMUTA

#### 5.5.1. Del informe técnico-económico para la permuta de un inmueble

##### 5.5.1.1. Identificación de un inmueble para la permuta

Cuando un OSE identifique la conveniencia de permutar un inmueble, elabora su propuesta de permuta aplicando los siguientes criterios y la presenta a la PAT, para su evaluación:

- No se podrá permutar un inmueble de propiedad del Ministerio cuyo valor de tasación sea superior en un 20% al valor del bien que reciba como contraprestación. De excederse dicho porcentaje, el Ministerio deberá recibir en dinero o en especie el equivalente de dicha diferencia.
- Economía, eficacia y eficiencia de realizar la permuta.
- Nivel de concentración de la comunidad peruana (para Oficinas Consulares), mejor ubicación del inmueble que se recibiría sobre el que se entrega para las labores de la Misión.
- Adecuado estado de conservación del inmueble propuesto para la permuta.
- Ubicación inconveniente de la zona.
- Otra razón debidamente fundamentada.



 <b>PERU</b> Ministerio de Relaciones Exteriores	<b>DIRECTIVA</b> N° 001-2019 OGA/RE	<b>Órgano Responsable:</b>	<b>Página</b>
		Oficina General de Administración	<b>10 de 14</b>

**5.5.1.2. Informe de evaluación de posibilidad de la permuta**

La PAT evalúa la propuesta, prepara un “Informe evaluando la posibilidad de la permuta”, que analice el costo-beneficio de la operación, y lo pone a consideración del Comité Permanente.

**5.5.1.3. Evaluación de la conveniencia**

El Comité Permanente, evalúa la conveniencia de proseguir con la posibilidad de la operación, toma una decisión y la comunica al OSE.

**5.5.1.4. Informe**

Si la decisión fuera positiva, el OSE elabora un informe que contenga, como mínimo, la siguiente información:

- a) Tasaciones con el valor comercial de los inmuebles a permutar.
- b) Material gráfico, fotográfico, planos, informes, títulos, condiciones de oferta, entre otros documentos.
- c) Informe de saneamiento físico legal del inmueble que se recibiría en permuta.
- d) **“Ficha básica adquisición de inmuebles en el exterior”** (ver Anexo: opción 1 el inmueble a recibir, opción 2 el inmueble a entregar).
- e) Documentación que acredite el adecuado estado de las estructuras del inmueble que se recibiría a cambio en permuta.
- f) Presupuesto estimado de la adecuación del inmueble que se recibiría en permuta.

**5.5.1.5. Contratación de personal especializado**

De ser el caso, el OSE puede solicitar a la OGA recursos para contratar profesionales de prestigio y acreditados en el país donde se ubica el inmueble a permutarse, a fin de solicitarles la elaboración, emisión y rubrica de los documentos necesarios para la permuta.

**5.5.1.6. Verificación in situ del inmueble sugerido**

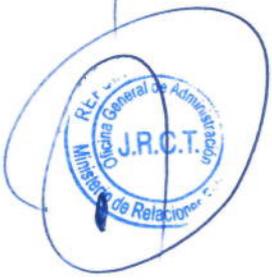
Antes de decidir la permuta de un inmueble, al menos uno de los miembros el Comité Permanente verifica in situ las condiciones del inmueble sugerido. Para tal fin, elabora un informe y lo incorpora al expediente para la permuta. En este encargo, el(los) representante(s) del Comité Permanente podrá(n) estar asesorado(s) por un especialista en la materia.

**5.5.1.7. Informe técnico-económico**

Con la información recabada, se elabora el “Informe técnico-económico” que sustente la permuta.

**5.5.2. De la autorización para la permuta**

**5.5.2.1.** El Comité Permanente revisa el “Informe técnico-económico” respectivo y aprueba o desaprueba la propuesta de permuta.



 <b>PERU</b> Ministerio de Relaciones Exteriores	<b>DIRECTIVA</b> N° 001-2019 OGA/RE	<b>Órgano Responsable:</b>	<b>Página</b>
		Oficina General de Administración	11 de 14

Si la determinación es negativa, se archiva el expediente respectivo.

### 5.5.2.2. Aprobación de la permuta

De aprobarse la operación de permuta, la PAT redacta el proyecto de decreto supremo y lo pone a consideración del Comité Permanente para su consideración y trámite, quien previo a la aprobación del decreto supremo, debe cumplir con lo dispuesto en el numeral 5.7.1 de la presente directiva. En dicho decreto supremo se establecerán los términos y las condiciones para la operación.

### 5.5.2.3. Autorización de la permuta

Aprobado el decreto supremo que autorice la permuta de un inmueble de propiedad del Estado Peruano en el exterior, la PAT comunica el hecho al OSE concernido.

## 5.6. DE LA EVALUACIÓN DE LA ENTREGA EN CESIÓN EN USO POR RECIPROCIDAD

En el caso de cesión en uso de una propiedad del Estado en el territorio nacional y aceptación a cambio del uso de una propiedad en el exterior, por la aplicación del Principio de Reciprocidad: Se evalúan las ventajas y desventajas del inmueble a recibir en cesión en función al tipo de uso que se le daría.

## 5.7. DE LA AUTORIZACIÓN PARA ADQUIRIR, CONSTRUIR O DISPONER DE INMUEBLES EN EL EXTERIOR

### 5.7.1. De la opinión de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)

En los casos de adquisición, construcción, venta, permuta o disposición en uso de un inmueble, el Comité Permanente tramita ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), la opinión favorable para realizar la operación inmobiliaria.

### 5.7.2. De la formalización de la autorización

El Comité Permanente pone a consideración del Despacho Ministerial, la autorización de compra, construcción, venta, permuta o disposición en uso de un inmueble mediante decreto supremo.

### 5.7.3. De la ejecución de la adquisición o disposición del inmueble

**5.7.3.1.** El OSE elabora el proyecto de contrato y demás documentos necesarios para completar la operación, los mismos que son revisados por el Comité Permanente y las instancias pertinentes de la Cancillería.

**5.7.3.2.** El Jefe del OSE en nombre y representación del Estado Peruano, suscribe el contrato y demás documentos necesarios para ejecutar la operación de adquisición o disposición, considerando el cumplimiento de la legislación y costumbres locales.



 <b>PERU</b> Ministerio de Relaciones Exteriores	<b>DIRECTIVA</b> N° 001-2019 OGA/RE	<b>Órgano Responsable:</b>	<b>Página</b>
		Oficina General de Administración	12 de 14

## 6. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

### 6.1. De las prohibiciones al personal del Ministerio de Relaciones Exteriores

Las personas que prestan servicios en el Ministerio de Relaciones Exteriores, bajo cualquier régimen laboral o contractual, no deben adquirir derechos reales directa o indirectamente o por persona interpuesta, respecto al inmueble a disponer.

Dichas prohibiciones se aplican también a los parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de las personas antes señaladas, así como a las personas jurídicas donde las personas antes referidas tengan participación, antes de adquirirse el derecho real.

Estas prohibiciones rigen hasta seis (6) meses después de que las personas impedidas cesen o renuncien en sus respectivos cargos.

### 6.2. De los recursos generados por la disposición de inmuebles

Los recursos generados por la disposición de inmuebles son utilizados para el financiamiento total o parcial de la adquisición/construcción de inmuebles o equipamiento de los OSE. Dichos recursos podrán destinarse a la adquisición o construcción de inmuebles entregados a cambio o permuta a otros Estados, en los casos en que el Perú tenga que aplicar el principio de reciprocidad.

### 6.3. De la documentación técnica-legal de los inmuebles de propiedad del Estado Peruano en el Exterior

La documentación técnica-legal en original de los inmuebles de propiedad del Estado Peruano en el Exterior, está a cargo del Jefe del OSE, quien dispone un lugar seguro para su custodia y conservación. Asimismo, remite copias certificadas de todos los documentos que sustentan la propiedad o situación legal del inmueble a la PAT de la OGA para su archivo y control de gestión.

El saneamiento físico-legal de los inmuebles de propiedad del Estado Peruano en el Exterior está a cargo del Jefe de la Misión, quien efectúa las gestiones necesarias para regularizar y formalizar los derechos de propiedad, inscripciones y registros correspondientes.

## 7. RESPONSABILIDADES

Son responsables del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente directiva el Comité Permanente, los OSE, la OGA, la PAT y la OPP.

## ANEXO

**Anexo** Ficha básica adquisición de inmuebles en el exterior.



0719

ANEXO

**FICHA BÁSICA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES EN EL EXTERIOR**

FICHA BÁSICA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES EN EL EXTERIOR			
N° FICHA:			
PAÍS:		OPCIÓN N°1	OPCIÓN N°2
DIRECCIÓN			
<b>A SITUACIÓN LEGAL DE PREDIO</b>			
NOMBRE DE PROPIETARIO			
REGISTRO DE PROPIEDAD (1)			
SEGURO DE PROPIEDAD (4)			
TIPO DE PROPIEDAD (5)			
<b>B DATOS COMERCIALES DEL PREDIO</b>			
<b>B.1 COSTO DEL INMUEBLE EN VENTA</b>			
PRECIO DEL INMUEBLE			
IVA			
PAGO DE COMISIONES (6)			
GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES			
OTROS IMPUESTOS			
COSTO TOTAL (EUROS O DÓLARES)			
<b>B.2 COSTOS REFERENCIALES DE LA ZONA (7)</b>			
VALOR DEL M <sup>2</sup> CONSTRUIDO			
VALOR DEL M <sup>2</sup> SIN CONSTRUIR (TERRENO)			
<b>C DATOS TÉCNICOS DEL PREDIO</b>			
<b>C.1 DEL PREDIO EN VENTA</b>			
ÁREA DEL TERRENO			
ÁREA TECHADA			
ÁREA OCUPADA			
ÁREA ÚTIL (11)			
<b>C.2 DEL PREDIO MATRIZ (8)</b>			
ÁREA DEL TERRENO			
ÁREA TECHADA (9)			
ÁREA OCUPADA (10)			
<b>C.3 CARACTERÍSTICAS URBANAS DEL PREDIO MATRIZ</b>			
CERCANÍA A NÚCLEOS URBANOS IMPORTANTES (13)			
ACCESIBILIDAD VEHICULAR (BUENA / REGULAR / MALO)			
ACCESIBILIDAD PEATONAL (BUENA / REGULAR / MALO)			
<b>C.4 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN MATRIZ</b>			
SISTEMA CONSTRUCTIVO (14)			
AÑO DE CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
FACTIBILIDAD DE PARA REMODELACIÓN Y/O AMPLIACIÓN			
NUMERO DE SÓTANOS			
NUMERO DE PISOS EXISTENTES			
ESTACIONAMIENTO SIN TECHAR			
ESTACIONAMIENTO TECHADO			
TIPO DE ACCESIBILIDAD (INDEPENDIENTE / COMÚN)			
NUMERO DE ASCENSORES			
NUMERO DE MONTACARGAS			
ALTURA DEL AMBIENTE EN VENTA (15)			
<b>C.5 PLANIMETRÍA (16)</b>			
ARQUITECTURA			
ESTRUCTURAS			
INSTALACIONES ELÉCTRICAS			
INSTALACIONES SANITARIAS			
INSTALACIONES ELECTROMECÁNICAS (AIRE ACONDICIONADO/CALEFACCIÓN)			
INSTALACIONES DE GAS			
<b>C.6 EQUIPAMIENTO (17)</b>			
THERMAS			
GRUPO ELECTRÓGENO			
AIRE ACONDICIONADO			
CALEFACCIÓN			
OTROS EQUIPOS			



<b>C.7</b>	<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN (18)</b>		
	ARQUITECTURA		
	ESTRUCTURAS		
	INSTALACIONES ELÉCTRICAS		
	INSTALACIONES SANITARIAS		
	INSTALACIONES ELECTROMECÁNICAS (AIRE ACONDICIONADO)		
	INSTALACIONES DE GAS NATURAL		
<b>C.8</b>	<b>NIVEL DE SEGURIDAD Y CONFIANZA DEL PREDIO (19)</b>		
<b>D</b>	<b>OBSERVACIONES</b>		

**Notas Aclaratorias**

- (1) Indicar si la propiedad está inscrita en registros públicos.
- (2) Indicar si la propiedad ha sido inscrita en registros públicos y no cumple con las normas de construcción del país de origen.
- (3) Indicar si la propiedad esta con deuda en alguna entidad financiera.
- (4) Indicar si la propiedad está asegurada. La propiedad no deberá tener cargas ni gravámenes pendientes.
- (5) Mencionar si la propiedad esta independizada o es predio único.
- (6) Comisión por servicio de corretaje y/o asesorías.
- (7) Referido a valor del metro cuadrado de los inmuebles de entorno urbano inmediato.
- (8) Referido a toda la edificación dentro del cual se inscribe el predio.
- (9) Es el área resultante de sumar todos los pisos techados con losa de concreto, o cubierta liviana.
- (10) Es el área resultante de sumar el área techada del 1º piso y el área libre.
- (11) Es el área disponible dentro del predio y para el uso asignado.
- (12) Indicar si cuenta con los parámetros urbanísticos obtenidos en la municipalidad del lugar.
- (13) Indicar si el inmueble se encuentra cercano a centros comerciales, centros cívicos, áreas residenciales, o en la periferia de la ciudad.
- (14) Se refiere a si la edificación es de concreto armado, albañilería confinada, a porticado, acero y muro cortina.
- (15) Se refiere a la altura interna de ambiente.
- (16) Indicar si cuenta o no con planos y describir su contenido por cada especialidad.
- (17) Indicar si cuenta con equipos o máquinas de suministro de energía, calefacción aire acondicionado, etc.
- (18) Indicar grado de conservación de la edificación bueno/regular/malo por especialidad
- (19) Indicar si las actividades de los vecinos son coherentes con las labores diplomáticas a asignar al predio.

