



**RESOLUCION GERENCIAL GENERAL REGIONAL
N° 000038 -2022/GOB. REG. TUMBES-GGR**

Tumbes, 04 FEB 2022

VISTO:

La SOLICITUD CON REG.DOC. N° 807176 Y REG.EXP. N° 693507; INFORME N° 00028-2020/GOBIERNO REGIONAL TUMBES-GRPPAT-SGAT.ING.RABR; INFORME TECNICO N° 017-2020/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT.PEGM; INFORME LEGAL N° 69-2020/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-VNA; ESCRITO S/N ABSOLUCION DE TRASLADO CON REG.DOC. N° 914991 Y REG.EXP. N° 785587; INFORME N° 306-2021/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM; INFORME LEGAL N° 033-2021/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT.SGAT-CAPY; INFORME LEGAL N° 16-2022/GOB.REG.TUMBES-GGR/ORAJ; PROVEIDO S/N - GGR;

Y, CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 194° de la **Constitución Política del Perú**, modificada por la **Ley N° 27680 - Ley de Reforma Constitucional** en concordancia con el artículo II del **Título Preliminar de la Ley N° 27867 - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales** y modificatorias **Leyes N° 27902, 28013, 28926, 28961, 28968, 29053, 29611 y 29981**, los Gobiernos Regionales emanan de la voluntad popular, son personas jurídicas de derecho Público con Autonomía Política, Económica y Administrativa en asuntos de su competencia;

Que, con la **Ley de Bases de la Descentralización - Ley N° 27783**, se crean los Gobiernos Regionales, en cada uno de los departamentos del país, como personas jurídicas de Derecho público con autonomía política económica y administrativa en asuntos de su competencia, constituyendo para su administración económica y financiera un pliego presupuestal;

Que, a través de la **Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, se crea el Sistema Nacional de Bienes Estales como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los bienes estatales, en sus niveles de Gobierno Nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN como ente rector;

Que, con **Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA**, se aprueba el **Reglamento de la Ley N° 29151**, con el objeto de desarrollar los mecanismos y procedimientos que permitan una eficiente gestión de los bienes estatales, maximizando su rendimiento económico y social sostenido en una plataforma de información segura, confiable e interconectada, contribuyendo al proceso de descentralización y modernización de la gestión del Estado;

Que, mediante **Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA**, se aprueba el **Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151**, en el cual se consolidan todas las modificaciones efectuadas a la citada Ley;

Que, el **Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA**, se aprueba el **Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, en su artículo 218°, 221° y 222° establece que:

"Artículo 218°: Modalidades de la compraventa



"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

**RESOLUCION GERENCIAL GENERAL REGIONAL
Nº 000038-2022/GOB. REG. TUMBES-GGR**

Tumbes, 04 FEB 2022

218.1 Los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública, para la cual pueden emplearse medios electrónicos y sistemas de información web, en cualquiera de sus etapas, de acuerdo a las normas de la materia. Por excepción, puede aprobarse la compraventa directa de predios de dominio privado estatal, conforme a las exigencias establecidas en el Reglamento."

Artículo 221.- Procedimiento de aprobación de compraventa directa

221.1 Por excepción, se puede efectuar la compraventa directa de predios de dominio privado estatal a favor de particulares (personas naturales o jurídicas), siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el Reglamento.

Artículo 222.- Causales para la compraventa directa.

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

1. **Colindancia sin acceso directo:** Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.
2. **Ejecución de un proyecto declarado de interés:** Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.
3. **Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley Nº 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
4. **Otros supuestos de posesión:** Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuenta con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley Nº 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
5. **Predio estatal con dimensión menor al lote normativo:** Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
6. **Otros supuestos regulados por leyes especiales."**

Que, como quiera que el procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en sus principios¹, el **Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General** (en adelante LPAG), modificado mediante **Decreto Supremo 004-2019-JUS**, establece en el artículo IV de su Título Preliminar los principios fundamentales en los cuales se sustenta el procedimiento administrativo, dentro de los cuales encontramos a:

- 1.1. **Principio de legalidad.-** Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, a ley y al derecho, dentro de las facultades que le están atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.
- 1.2. **Principio del debido procedimiento.-** Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. (...) La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del derecho administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.
(...)

¹ Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo
(...)





"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

RESOLUCION GERENCIAL GENERAL REGIONAL
Nº 000038 -2022/GOB. REG. TUMBES-GGR

Tumbes, 04 FEB 2022

- 1.5. Principio de imparcialidad.- Las autoridades administrativas actúan sin ninguna clase de discriminación entre los administrados, otorgándoles tratamiento y tutela igualitarios frente al procedimiento, resolviendo conforme al ordenamiento jurídico y con atención al interés general.
(...)
- 1.7. Principio de prestación de veracidad.- En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formuladas por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Esta presunción admite prueba en contrario.
(...);

Que, el artículo 29° de la LPAG, define al procedimiento administrativo como al conjunto de actos y diligencias tramitados en las entidades, conducentes a la emisión de un acto administrativo que produzca efectos jurídicos individuales o individualizables sobre intereses, obligaciones o derechos de los administrados;

Que, así, el numeral 51.1 del artículo 51° de la LPAG, señala que todas las declaraciones juradas, los documentos sucedáneos presentados y la información incluida en los escritos y formularios que presenten los administrados para la realización de procedimientos administrativos, se presumen verificados por quien hace uso de ellos, respecto de su propia situación, así como de contenido veraz para fines administrativos, salvo prueba en contrario;

Que, el artículo 61° de la LPAG, define quienes son sujetos del procedimiento, entendiéndose por estos a: "1. Administrados: la persona natural o jurídica que, cualquiera sea su calificación o situación procedimental, participa en el procedimiento administrativo. Cuando una entidad interviene en un procedimiento como administrado, se somete a las normas que lo disciplinan en igualdad de facultades y deberes que los demás administrados; 2. Autoridad administrativa: el agente de las entidades que bajo cualquier régimen jurídico y ejerciendo potestades públicas conducen el inicio, la instrucción la sustanciación, la resolución, la ejecución, o que de otro modo participan en la gestión de los procedimientos administrativos";

Que, a su turno, el artículo 62° de la LPAG, conceptualiza al administrado respecto de algún procedimiento administrativo concreto a: "1. Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos; 2. Aquellos que, sin haber iniciado el procedimiento, posean derechos o intereses legítimos que pueden resultar afectados por la decisión a adoptarse";

Que, seguidamente, el artículo 63° de la LPAG, en cuanto a capacidad procesal, establece que tienen capacidad procesal ante las entidades las personas que gozan de capacidad jurídica conforme a las leyes;

Que, de manera concordante con lo manifestado, el numeral 67.4 del artículo 67° de la LPAG, estipula como uno de los deberes generales de los administrados, la comprobación de la autenticidad, previamente a su presentación ante la Entidad, de la documentación sucedánea y de cualquier otra información que se ampare en la presunción de veracidad;

Que, el artículo 114° de la LPAG, señala como una forma de iniciación del procedimiento, a instancia del administrado;

Que, el numeral 117.1 del artículo 117° de la LPAG, señala que cualquier administrado, individual o colectivamente puede promover por escrito el inicio de un procedimiento administrativo ante todas y cualesquiera





RESOLUCION GERENCIAL GENERAL REGIONAL N° 000033 -2022/GOB. REG. TUMBES-GGR

Tumbes, 04 FEB 2022

de las entidades, ejerciendo el derecho de petición reconocido en el artículo 2° inciso 20) de la Constitución Política del Estado; comprendiendo;

Que, el artículo 124° de la LPAG, se señalan los requisitos que todo escrito debe contener para ser presentados ante cualquier entidad, siendo estos los siguientes:

- 1.- Nombres y apellidos completos, domicilio y numero de Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado y en su caso, la calidad de representante y de la persona a quien represente.
2.- La expresión concretas de lo pedido, los fundamentos de hecho que lo apoye y, cuando le sea posible, los de derecho.
3.- Lugar, fecha, firma o huella digital, en caso de no saber firmar o estar impedido.
4.- La indicación del órgano, la entidad o la autoridad a la cual es dirigida, entendiéndose por tal, en lo posible, a la autoridad de grado más cercano al usuario, según la jerarquía, con competencia para conocerlo y resolverlo.
5.- La dirección del lugar donde se desea recibir las notificaciones del procedimiento, cuando sea diferente, al domicilio real expuesto en virtud del numeral 1. Este señalamiento de domicilio surte sus efectos desde su indicación y es presumido subsistente, mientras no sea comunicado expresamente su cambio.
6.- La relación de los documentos y anexos que acompaña, indicados en el TUPA.
7.- La identificación del expediente de la materia, tratándose de procedimientos ya iniciados."

Que, por su parte, el numeral 126.1 del artículo 126° de la LPAG, dice que, para la tramitación de los procedimientos, es suficiente carta poder simple con firma del administrado, salvo que leyes especiales requieran de una formalidad adicional;

Que, asimismo, el numeral 137.2 del artículo 137° de la LPAG, precisa que las entidades de la Administración Pública se encuentran obligadas a realizar una revisión integral del cumplimiento de todos los requisitos de las solicitudes que presentan los administrados;

Que, por su parte, el segundo párrafo del numeral 142.1 del artículo 142° de la LPAG, último párrafo, señala que los plazos para el pronunciamiento de las entidades, en los procedimientos administrativos, se contabilizan a partir del día siguiente de la fecha en la cual el administrado presentó su solicitud; precisándose en el numeral 145.1 del artículo 145° de la misma norma, que cuando el plazo es señalado por días, se entenderá por hábiles consecutivos, excluyendo del cómputo aquellos no laborables del servicio, y los feriados no laborables del orden nacional o regional;

Que, el numeral 183.1 del artículo 183° de la LPAG, señala: "Las entidades sólo solicitan informes que sean preceptivos en la legislación o aquellos que juzgen absolutamente indispensables para el esclarecimiento de la cuestión a resolver. La solicitud debe indicar con precisión y claridad las cuestiones sobre las que se estime necesario su pronunciamiento."

Que, de la evaluación del expediente administrativo, se tiene que mediante ESCRITO de fecha 03 de julio del año 2020, el administrado solicita en venta directa y precisa causal de adjudicación, paralización de todo acto administrativo que se superponga con su posesión y adjunta documentación, en amparo del artículo 77° literal b) del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA que establecía: "Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés



**RESOLUCION GERENCIAL GENERAL REGIONAL
Nº 000038 -2022/GOB. REG. TUMBES-GGR**

Tumbes, 04 FEB 2022

nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado"; la misma que ha sido evaluada por la Oficina de Saneamiento físico Legal de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes, donde existen una serie de observaciones a saber; entre ellos: (i) no adjunta certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación y Vías vigente; (ii) no adjunta original o copia certificada de la resolución mediante el cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente que pretende ejecutar el administrado; siendo necesario subsanar todas las observaciones, a fin de proceder a una evaluación integral de su petitorio, previa inspección técnica del predio de acuerdo a la DIRECTIVA Nº 006-2014-SBN – PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACION DE VENTA DIRECTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO ESTATAL DE LIBRE DISPONIBILIDAD en el ítem VI DISPOSICIONES ESPECIFICAS DEL PROCEDIMIENTO, numeral 6.1, 6.2, 6.3 y 6.4.;

Que, por su parte el Especialista Legal de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial a través del INFORME TECNICO Nº 017-2020/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM, de fecha 20 de agosto del año 2020; luego de realizado el análisis a la documentación del administrado Felipe Alberto LÓPEZ SOTO informó que en la solicitud de fecha 03 de julio de 2020, con registro de documentario Nº 807176 y registro de expediente Nº 693507, el administrado solicitó un área de 4,472.10m²; sin embargo en la constancia de posesión se señala un área de 31,500.00 m², y en los planos suscritos se señala un área de 4,472.10 m²; por lo tanto, existiría una imprecisión de áreas;

Que, aunado a ello, mediante INFORME LEGAL Nº 69-2020/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-VNA, de fecha 01 de diciembre del 2020, el Especialista Legal recomendó al Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial, que el pedido del administrado Felipe Alberto LÓPEZ SOTO es inadmisibles de pleno derecho, además que la propiedad es del Estado peruano representado por el Gobierno Regional de Tumbes, cuyo derecho corre inscrito en la Partida Electrónica Nº 04002906, del registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tumbes.

Que, en ese orden, mediante ESCRITO de fecha 30 de diciembre del 2021, el administrado Felipe Alberto LÓPEZ SOTO Absuelve Traslado, reformula causal de compra venta directa y solicita nueva evaluación técnica y legal, respecto de su petitorio formulado esta vez invoca como causal para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal el literal d) del artículo 77° del Decreto Supremo Nº 007-2008-VIVIENDA (derogado), por el Decreto Supremo Nº 008-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, que establecía:

"d)Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades";



Copia del Original

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

RESOLUCION GERENCIAL GENERAL REGIONAL N° 000038 -2022/GOB. REG. TUMBES-GGR

Tumbes, 04 FEB 2022

Que, a través del INFORME N° 306-2021/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM, de fecha 09 de noviembre de 2021, el Arq. PAUL GONZALES MENDOZA, concluye que producto de la inspección se pudo apreciar los siguiente:

- El terreno no está delimitado físicamente.
- No existen construcciones sobre el mismo, no se realiza ningún tipo de actividad, ni absenta posesión física.
- En la reformulación de la solicitud no anexa planos ni memoria descriptiva con coordenadas, para poder determinar si se trata de la misma área que solicito en la primera causal, de ser el caso que es la misma ubicación y la misma área se informa además lo siguiente:
1. Superposición total gráficamente con el predio matriz "Peña Redonda", inscrito en la partida electrónica N° 04002906 del registro de propiedad inmueble de la oficina registral de Tumbes. (...).
2. Superposición parcial de 2,033.6591m2, con el área solicitada por el administrado CARLOS EDUARDO INFANTE REYES, (...);

Que, en atención a ello, concluye que la solicitud del administrado Felipe Alberto LÓPEZ SOTO, de fecha 03 de julio del 2020, con registro de documentario N° 807176 y registro de expediente N° 693507, quien solicitó la Adjudicación en venta directa de predios de dominio privado estatal, no cumple con todos los requisitos previsto en el artículo 100 ° y numeral 4 del artículo 222° de la Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; pues de las disposiciones señaladas se desprende que toda solicitud de compra venta directa de predios de dominio privado estatal debe estar inmersa en ciertas causales y reunir los requisitos previstos en el Decreto Supremo antes mencionado, para que dichas solicitudes puedan ser declaradas procedentes; caso contrario devienen en improcedentes. En consecuencia, lo solicitado por el administrado Felipe Alberto LÓPEZ SOTO, debe ser declarado improcedente, para lo cual deberá autorizarse la emisión del acto resolutive correspondiente;

Que, mediante INFORME LEGAL N° 016-2022/GOB.REG.TUMBES-GGR-ORAJ, del 24 de enero del 2022, el Jefe de la Oficina Regional de Asesoría Jurídica INFORMA al Gerente General Regional, en atención a los antecedentes y análisis normativo OPINA:

"PRIMERO.- Se AUTORIZA, la emisión de acto resolutive DECLARANDO IMPROCEDENTE la rogación promovida por el ciudadano Felipe Alberto LÓPEZ SOTO, mediante escrito de fecha 03 de julio del 2020, con registro de documentario N° 807176 y registro de expediente N° 693507, y REFORMULADO con ESCRITO de fecha 30 de diciembre del 2021, con registro de documentario N° 914991 y registro de expediente N° 785587, sobre Adjudicación en venta directa de predios de dominio privado estatal; ello, en atención a los fundamentos expuestos en el presente informe.";

Que, con PROVEIDO S/N - GGR, de fecha 24 de enero del corriente, el Gerente General Regional DISPONE a la Oficina Regional de Asesoría Jurídica, proyectar el acto resolutive según opinión legal;

Que, considerando lo expuesto y contando con la visación de la Oficina Regional de Asesoría Jurídica, Secretaria General Regional y la Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional Tumbes y en uso de las facultades otorgadas por la DIRECTIVA N° 006-2017/GOB.REG.TUMBES-GGR-GRPPAT-SGDI-SG,



RESOLUCION GERENCIAL GENERAL REGIONAL

N° 000038 -2022/GOB. REG. TUMBES-GGR

Tumbes, 04 FEB 2022


denominada DESCONCENTRACION DE FACULTADES y ATRIBUCIONES DE LAS DEPENDENCIAS DEL GOBIERNO REGIONAL TUMBES; aprobada por **Resolución Ejecutiva Regional N° 107-2017/GOB.REG.TUMBES-GR**, de fecha 26 de abril del 2017; modificado por la **Resolución Ejecutiva Regional N° 0000159-2020/GOB.REG.TUMBES-GR**, de fecha 01 de setiembre de 2020; por la **Resolución Ejecutiva Regional N° 0000164-2020/GOB.REG.TUMBES-GR**, de fecha 07 de setiembre de 2020; por la **Resolución Ejecutiva Regional N° 0000174-2020/GOB.REG.TUMBES-GR**, de fecha 10 de setiembre de 2020; por la **Resolución Ejecutiva Regional N° 0000230-2020/GOB.REG.TUMBES-GR**, de fecha 19 de noviembre de 2020; por la **Resolución Ejecutiva Regional N° 000031-2020/GOB.REG.TUMBES-GR**, de fecha 24 de febrero de 2021, por la **Resolución Ejecutiva Regional N° 000073-2021/GOB.REG.TUMBES-GR**, de fecha 12 de abril de 2021; por la **Resolución Ejecutiva Regional N° 000090-2021/GOB.REG.TUMBES-GR**, de fecha 21 de mayo de 2021; y por la **Resolución Ejecutiva Regional N° 000136-2021/GOB.REG.TUMBES-GR**, de fecha 13 de agosto de 2021;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- DECLARAR IMPROCEDENTE la rogación promovida por el ciudadano **Felipe Alberto LÓPEZ SOTO**, mediante escrito de fecha 03 de julio del 2020, con registro de documentario N° 807176 y registro de expediente N° 693507, y **REFORMULADO** con **ESCRITO** de fecha **30 de diciembre del 2021**, con registro de documentario N° 914991 y registro de expediente N° 785587, sobre **Adjudicación en venta directa de predios de dominio privado estatal**; ello, en atención, y por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO.- NOTIFICAR, el presente acto resolutivo al administrado **Felipe Alberto LÓPEZ SOTO**, en su domicilio fijado en el expediente administrativo con las formalidades de ley, y a los demás órganos competentes del Gobierno Regional Tumbes, para los fines correspondientes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.-

**GOBIERNO REGIONAL TUMBES**
Econ. Wilmer Juan Benites Porras
GERENTE GENERAL REGIONAL