



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”

RESOLUCIÓN GERENCIAL GENERAL REGIONAL

Nº000330 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GGR

Tumbes, 09 SEP 2025

VISTO:

La CARTA N° 001-2025, con DOC. N° 2237783 y EXP. N° 1954728, que contiene la solicitud presentada por la administrada **VANESSA GISSELA RIVADENEIRA ROJAS**, (en adelante “la administrada”), mediante el cual peticona el saneamiento físico legal del predio ubicado en el Barrio 25 de noviembre, del distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, con un área de 176.40 m2 y un perímetro de 54.60 ml, (en adelante “el predio”); el INFORME N° 052-2025/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-ASRA, de fecha 19 de mayo de 2025; el INFORME LEGAL N° 007-2025/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-JJSP, de fecha 20 de mayo de 2025; la CARTA N° 038-2025/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-SG, de fecha 21 de mayo de 2025; el INFORME N° 229-2025/GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES-GGR-SGR-UTD, de fecha 22 de julio de 2025; el INFORME LEGAL N° 0146-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-CAPY, de fecha 01 de agosto de 2025; el INFORME N° 535-2025/GOB.REG.TUMBES-GGR-GRPPAT-SGAT-SG, de fecha 11 de agosto del 2025; el INFORME N° 930-2025/GOB.REG.TUMBES-GGR-ORAJ, de fecha 26 de agosto del 2025, y,

CONSIDERANDO:

- 1.- Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 191° 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.
- 2.- Que, 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.
- 3.- Que, de conformidad con el Principio de Legalidad a que se refiere el numeral 1.1 del Artículo IV del DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General que, prescribe: “Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la Ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas”.
- 4.- Que, mediante Resolución Ministerial N° 656-2006- EF/10, publicada el 02 de diciembre del 2006, se resolvió comunicar que mediante actas de entrega y recepción de fecha 26 de mayo del 2006 se transfirió la competencia al Gobierno Regional de Tumbes para administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, ubicados en la jurisdicción de este Gobierno Regional, con excepción de los terrenos de propiedad municipal, en cumplimiento al Inc. j) del Art.35° de la Ley 27783-Ley de Bases de Descentralización, así como los Arts. 10° y 62° de la Ley N° 27867-Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”

RESOLUCIÓN GERENCIAL GENERAL REGIONAL

N°000330- 2025/GOB.REG.TUMBES-GGR

Tumbes, 09 SEP 2025



5.- Que, el **Gobierno Regional de Tumbes**, es competente para inmatricular, administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción con excepción de los terrenos de propiedad municipal conforme lo establece el Inc. j) del artículo 35° de la Ley 27783 - Ley de Bases de Descentralización y el artículo 62° de la Ley N° 27867 Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.



6.- Que, mediante CARTA N°001-2025, con DOC. N° 2237783 y EXP. N° 1954728, “la administrada” peticona el saneamiento físico legal del predio ubicado en el Barrio 25 de noviembre, del distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, con un área de 176.40 m2 y un perímetro de 54.60 ml. Para tal efecto, adjunta entre otros, los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva de terreno; **b)** plano perimétrico y plano de ubicación; y **c)** certificado de búsqueda catastral. (...)



7.- Que, el inciso 2 del numeral 56.1° del artículo 56° del Reglamento de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), prevé que los Gobiernos Regionales con funciones transferidas son competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de los predios de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.



8.- Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el numeral 5.3 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios Estatales”; aprobada por Resolución N° 0002-2022/SBN, del 05 de enero de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 06 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”); según el cual, por la compraventa directa una entidad, en calidad de vendedora, se obliga a transferir la propiedad de un predio de dominio privado estatal a un privado, en calidad de comprador, ante el cumplimiento de algunas de las causales previstas en el artículo 222 del Reglamento, quedando obligado(a) el/la comprador(a) a pagar el precio en dinero. (...)

9.- Que el artículo 222° de “el Reglamento” concordante con el numeral 5.6 de “la Directiva”, establecen las causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal, siendo 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 N° 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**



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”

RESOLUCIÓN GERENCIAL GENERAL REGIONAL

N° 000330- 2025/GOB.REG.TUMBES-GGR

Tumbes, 09 SEP 2025



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 cuente 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 N° 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.

10.- Que, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar el/la interesado(a) que pretenda la compraventa directa a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”, concordante con el numeral 6.2 de “la Directiva”.

11.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de compraventa directa, la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial gerencia de Acondicionamiento Territorial – GRT, sigue las etapas del procedimiento que se establecen en el numeral 6.3 de “la Directiva”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y 223° de “el Reglamento”, los mismos que son concordantes con el numeral 6.2 de “la Directiva”.

12.- Que, por otra parte, el artículo 189° de “el Reglamento”, concordante con el segundo párrafo del numeral 6.4 de “la Directiva”, señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada (lo subrayado es nuestro). Asimismo, la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud de el/la interesado(a) antes de su vencimiento. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad **emite la resolución que declara la inadmisibilidad de la solicitud y la conclusión del procedimiento**.

13.- Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial gerencia de Acondicionamiento Territorial – GRT, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico. En este sentido, se logra observar que, “la administrada” no ha cumplido con indicar dentro de su solicitud a cuál de las causales establecidas en el artículo 222° de “el Reglamento” se acoge.

14.- Que, como parte de la etapa de calificación, la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”

RESOLUCIÓN GERENCIAL GENERAL REGIONAL

N° 000330- 2025/GOB.REG.TUMBES-GGR

Tumbes, 09 SEP 2025



gerencia de Acondicionamiento Territorial – GRT, evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el INFORME N° 052-2025/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-ASRA, de fecha 19 de mayo de 2025; posterior a ello se emite el pronunciamiento legal mediante el INFORME LEGAL N° 007-2025/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-JJSP, de fecha 20 de mayo de 2025, en donde se emite la siguiente opinión legal respecto a “el predio”:

- En atención a los fundamentos antes expuestos y contando con la opinión del área técnica de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial gerencia a través del INFORME N° 052-2025/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-ASRA; la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial gerencia, en el marco de sus competencias, opina que, el predio con un área de 176.40 m² y un perímetro de 54.60 ml, ubicado en el barrio 25 de noviembre, del distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, solicitado por la administrada Vanessa Gissela Rivadeneira Rojas, se encuentra superpuesto gráficamente con la P.E. N° 04001365-ORT, de propiedad del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes.

- Se logra verificar que, la administrada cumple con alcanzar la documentación. Complementaria a su solicitud, como son: la memoria descriptiva, plano de localización, ubicación, perimétrico y certificado de búsqueda catastral, entre otros documentos, que son requisitos indispensables establecidos en la Ley N° 29151, su Reglamento y Directiva. Sin perjuicio de ello, se observa que, dicha documentación no está actualizada, es decir, no se encuentra dentro del plazo de vigencia de tres (03) meses.

- Además de ello, la administrada debe apegar su solicitud a una de las causales de compraventa directa de acuerdo con lo estipulado en el artículo 222° del Reglamento de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el mismo que es concordante con el sub numeral 5.6 del numeral 5 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN.

15.- Que, en ese contexto, mediante CARTA N° 038-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SG, de fecha 21 de mayo de 2025, (en adelante “la Carta”), la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial gerencia de Acondicionamiento Territorial – GRT, informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio”, requiriéndose que en el plazo máximo de diez (10) días subsane las observaciones detectadas, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de lo solicitado y la conclusión del procedimiento.

16.- Que, “la Carta” fue notificada a “la administrada”, siendo esta recepcionada por Ramón Risco Balladares, el día 12 de junio de 2025, a horas 02:35 p. m. (Se deja expresa constancia que el señor Ramón Risco Balladares recepciona “la Carta” en calidad de apoderado de “la administrada”, exhibiendo la carta poder simple de fecha 06 de junio de 2025); razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3 del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo otorgado de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 27 de junio de 2025.

17.- Que, mediante el INFORME N° 229-2025/GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES-GGR-SGR-UTD, de fecha 22 de julio de 2025, la jefa de Trámite Documentario alcanza información, donde pone en conocimiento que, a partir del 13 de junio del presente año y en el término consiguiente



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”

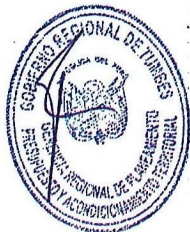
RESOLUCIÓN GERENCIAL GENERAL REGIONAL

Nº000330 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GGR

Tumbes, 09 SEP 2025



de diez (10) días de notificada “la Carta”, se procedió a la búsqueda en el Sistema SIGGEDO del documento solicitado. No encontrándose registrado ningún documento presentado por la administrada Vanessa Gissela Rivadeneira Rojas, sobre subsanación de observaciones advertidas en relación con el predio solicitado.



18.- En ese sentido, mediante el INFORME LEGAL N° 0146-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-CAPY, de fecha 01 de agosto de 2025, en donde el área legal de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial de Acondicionamiento Territorial, opina lo siguiente: *En atención a los fundamentos antes expuestos y teniendo en cuenta que la administrada Vanessa Gissela Rivadeneira Rojas, no subsanó las observaciones dentro del plazo establecido de diez (10) días hábiles para continuar con el procedimiento de compraventa del predio ubicado en el Barrio 25 de Noviembre, del distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, con un área de 176.40 m2 y un perímetro de 54.60 ml; pese a estar válidamente notificada mediante CARTA N° 038-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SG, con fecha de recepción 12 de junio de 2025. En ese sentido, mediante acto resolutivo se deberá declarar inadmisibles lo solicitado conforme lo señalado en el segundo párrafo del numeral 6.4 de “la Directiva”.*



19.- Que, mediante INFORME N° 535-2025/GOB:REG.TUMBES-GGR-GRPPAT-SGAT-SG, de fecha 11 de agosto del 2025, la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, alcanza el presente expediente administrativo a la Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial, adjuntando el proyecto de acto resolutivo para su trámite correspondiente.



20.- Que, mediante INFORME N° 930-2025/GOB.REG.TUMBES-GGR-ORAJ, de fecha 26 de agosto del 2025, la Oficina Regional de Asesoría Jurídica, opina se DECLARE INADMISIBLE la solicitud de COMPRAVENTA DIRECTA, de un predio de 176.40 m2 y un perímetro de 54.60 ml, ubicado en el Barrio 25 de noviembre, del distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y Departamento de Tumbes, promovida por la administrada VANESSA GISSELA RIVADENEIRA ROJAS, por los fundamentos antes expuestos, y se emita, el acto resolutivo con las formalidades de Ley.

21.- Que, conforme lo detallado en la presente resolución “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “la Carta” dentro del plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido y disponer el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

22.- De conformidad con lo establecido en el T.U.O de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios Estatales”, aprobada mediante Resolución N° 0002-2022/SBN.



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”

RESOLUCIÓN GERENCIAL GENERAL REGIONAL

N° 000330- 2025/GOB.REG.TUMBES-GGR

Tumbes, **09 SEPT 2025**



23.- Que, considerando lo expuesto y contando con las visaciones de la Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial, Oficina Regional de Asesoría Jurídica, Secretaria General Regional y Gerencia General Regional del Gobierno Regional Tumbes y en uso de las facultades otorgadas por la Directiva N° 003-2022/GOBIERNO REGIONAL TUMBES-GGR-GRPPAT-SGDI, denominada “DESCONCENTRACION DE FACULTADES Y ATRIBUCIONES DE LAS DEPENDENCIAS DEL GOBIERNO REGIONAL TUMBES”; aprobada por Resolución Ejecutiva Regional N° 182-2022/GOB.REG.TUMBES-GR, de fecha 21 de junio del 2022; modificada por la Resolución Ejecutiva Regional N° 0000468-2022/GOB.REG.TUMBES-GR, del 28 de diciembre de 2022; modificada por Resolución Ejecutiva Regional N° 000068-2023/GOB.REG.TUMBES-GR, del 13 de enero de 2023; el Titular del pliego del Gobierno Regional de Tumbes, faculta a la Gerencia General Regional a emitir Resoluciones;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **COMPRVENTA DIRECTA** de un área de 176.40 m2 y un perímetro de 54.60 ml, ubicada en el Barrio 25 de noviembre, del distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, presentada por la administrada **VANESSA GISELA RIVADENEIRA ROJAS**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. – **NOTIFICAR** el presente acto resolutivo a la administrada Vanessa Gissela Rivadeneira Rojas, en su domicilio real ubicado en Avenida Principal N° 102 – Pueblo Caleta Grau, del distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, y a las instancias administrativas del pliego del Gobierno Regional Tumbes que se crea conveniente, con las formalidades señaladas por ley, conforme al artículo 18° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO TERCERO. – Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE



GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES
GOBERNACION REGIONAL
[Signature]
MG. ABOG. NICHOLAS PRESCOTT
GERENTE GENERAL REGIONAL (e)