



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

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

N° 000337 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 02 JUN 2025



VISTO:

La Solicitud con Reg. Exp. N° 000423, de fecha 18 de enero del 2012, Informe Legal N° 011-2023/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-MVR, de fecha 25 de mayo del 2023, Informe Legal N° 002-2025/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-EYHC, de fecha 20 de febrero del 2025, Carta N° 011-2025/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-SG, de fecha 28 de febrero del 2025, Nota de Coordinación N° 028-2025/GOB.REG.TUMBES-GGR-GRPPAT-SGAT-SG, de fecha 14 de abril del 2025, Informe N° 100-2025/GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES-GGR-SGR-UTD, de fecha 16 de abril del 2025, Informe Legal N° 037-2025/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-EYHC, de fecha 22 de abril del 2025, Informe N° 262-2025/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-SG, de fecha 23 de abril del 2025, Proveído de fecha 24 de abril del 2025, Informe N° 453-2025/GOB.REG.TUMBES-GGR-ORAJ, de fecha 26 de mayo del 2025, y;

CONSIDERANDO:

Que, la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, Ley N° 27867 establece y norma la estructura, organización, competencia y funciones de los Gobiernos Regionales. Y se define la organización democrática, descentralizada y desconcentrada del Gobierno Regional conforme a la Constitución y a la ley de bases de la descentralización. Y en cuya tercera disposición transitoria complementaria y final, se estableció que los gobiernos regionales una vez instalados, inician el ejercicio de sus competencias exclusivas asignadas por ley. Culminan la recepción de todos los activos, pasivos, programas y proyectos de los Concejos Transitorios de Administración Regional de las respectivas Regiones.

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN es el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que lo conforman, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales que se encuentren bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme lo establece el T.U.O de la Ley 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-Vivienda.

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”.

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.

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



"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000337 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 02 JUN 2025



de Bases de Descentralización y el artículo 62º de la Ley Nº 27867 Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

Que, el inciso 2 del numeral 56.1º del artículo 56º de "el Reglamento", prevé que los Gobierno 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.



Que, mediante Solicitud con Reg. Exp. Nº 000423, de fecha 18 de enero del 2012, el Administrado Carlos Alberto Zegarra Feijoo (en adelante "el administrado"), solicita adjudicación de bien inmueble de predio en el sector bonanza del Distrito de Zorritos, Provincia de Contralmirante Villar, Departamento de Tumbes, debido a que no cuenta con una propiedad de vivienda; para lo cual adjunta esta poder, otorgándole a su sobrina Maribel Infante Arana de Puell, las facultades de representación en la tramitación antes el Gobierno Regional de Tumbes.

Que, el inciso 2 del numeral 56.1º del artículo 56º de "el Reglamento", prevé que los Gobierno 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.

Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 221º de "el Reglamento", que señala que, 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.

Que, para dar inicio al procedimiento de compraventa directa, el solicitante debe acreditar el cumplimiento de los requisitos comunes señalados en el artículo 100º del Reglamento de la Ley Nº 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 008-2021-VIVIENDA y los requisitos específicos del artículo 223º del mismo cuerpo legal; asimismo, debe señalar la causal a la que se acoge, las mismas que se encuentran establecidas en el artículo 222º del Reglamento; concordante todo ello, con lo señalado en la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN, denominada "Disposiciones para la compraventa directa de predios Estatales" (en adelante "la Directiva"), aprobada mediante Resolución Nº 0002-2022-SBN.

Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de compraventa directa, la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, evalúa entre otros aspectos, en primer orden, la titularidad del predio materia de compraventa directa, que sea de propiedad del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes o propiedad del Gobierno Regional de Tumbes; en segundo orden, la libre disponibilidad; en tercer orden, la naturaleza jurídica; en cuarto orden, el cumplimiento de la causal invocada; y por último, el marco legal aplicable; ello, de conformidad con lo señalado el numeral 190.1. Del artículo 190º de "el Reglamento". De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100º y 223º de "el Reglamento y las causales a la que se acogen señaladas en el artículo 222º del mismo cuerpo legal.

Que, por su parte el artículo 189º de "el Reglamento" señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo





"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000337 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 02 JUN 2025

apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

Que, de la normatividad glosada en los considerandos precedentes, se concluye que la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de compraventa directa, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes o de propiedad del 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.

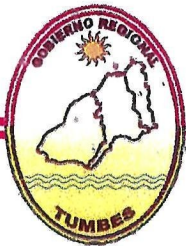
Que, mediante Informe Legal Nº 011-2023/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-MVR, de fecha 25 de mayo del 2023, el área legal de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial como parte de la etapa de calificación formal, evaluó la documentación presentada por "el administrado", opinando declarar en abandono el presente expediente administrativo, considerando que se encuentra paralizado por más de (30) días por causas imputables al administrado, por lo que recomienda se proceda a la baja del expediente en la base de datos grafica de la indicada Unidad Orgánica y en consecuencia se debe proceder al archivo definido.

Que, asimismo mediante Informe Legal Nº 002-2025/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-EYHC, de fecha 20 de febrero del 2025, el área legal de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial a fin de no vulnerar los derechos del administrado, procede a reevaluar el presente expediente administrativo, realizando una nueva calificación formal de la solicitud, opinando que de conformidad con lo establecido en el artículo 16º y 18º, del Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo en General, se corra traslado del presente informe al "Administrado", a fin de que cumpla con alcanzar los requisitos señalados en el artículo 100º y 223º del Reglamento de la Ley Nº 29151, concordante con el sub numeral 6.1 y 6.2, del numeral 6, de la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN, denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales"; haciendo llegar dicha información dentro del plazo perentorio de 10 días hábiles, bajo expreso apercibimiento de declarar inadmisibles lo solicitado conforme al numeral 189.2, del Artículo 189º del Reglamento.

Que, mediante Carta Nº 011-2025/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-SG, de fecha 28 de febrero del 2025 (en adelante "la Carta"), la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, informó a "el administrado" lo advertido respecto a "el predio", requiriéndole que en el plazo máximo de diez (10) días subsane las observaciones detectadas, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de lo solicitado, la misma que, notificada a través de la Oficina de Trámite Documentario a la administrada Maribel Infante Arana de Puell, representante de "el administrado" con fecha 06 de marzo del 2025, conforme consta en el cargo de recepción, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.33 del artículo 21º del "TUO de la Ley Nº 27444". Por tanto, el plazo otorgado de diez (10) días hábiles venció el 20 de marzo del 2025.

Que, mediante Nota de Coordinación Nº 028-2025/GOB.REG.TUMBES-GGR-GRPPAT-SGAT-SG, de fecha 14 de abril del 2025, el Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial, solicita a la Secretaria General Regional, informar si "el administrado", ha presentado alguna documentación en cumplimiento a los requisitos señalados en los artículos 100º y 223º del Reglamento de la Ley Nº 29151, concordante con lo señalado en el sub numeral 6.1 y 6.2 del numeral 6 de la Directiva Nº DIR-00002-2022-SBN, denominada "Disposiciones para la Compraventa directa de predios





GOBIERNO REGIONAL TUMBES

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

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

N°000337 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 02 JUN 2025

Estatales”, aprobada mediante Resolución N° 0002-2022/SBN, respecto a su procedimiento de compraventa directa del predio sub materia.

Que, mediante **Informe N° 100-2025/GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES-GGR-SGR-UTD**, de fecha 16 de abril del 2025, la Jefa de la Unidad de Tramite Documentario, informa que desde el 06 de marzo del 2025 hasta la actualidad no se ha encontrado ningún documento presentada por “el administrado”, sobre el predio materia de la presente compraventa.

Que, mediante **Informe Legal N° 037-2025/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-EYHC**, de fecha 22 de abril del 2025, el área legal de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, opina que teniendo en cuenta que el administrado, no subsanó las observaciones dentro del plazo establecido de diez (10) días hábiles, para continuar con el procedimiento de Compraventa Directa del predio ubicado en el Sector Bonanza, del distrito de Zorritos, Provincia de Contralmirante Villar, Departamento de Tumbes, pese estar válidamente notificada con fecha 06 de marzo del 2025, mediante **Carta N° 011-2025/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-SG**, de fecha 28 de febrero del 2025, se deberá declarar inadmisibles lo solicitado de conformidad a lo señalado en el sub numeral 189.2 del artículo 189° del Reglamento de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales 6.3.2 del numeral 6.3 de “la directiva”.

Que, mediante **Informe N° 262-2025/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-SG**, de fecha 23 de abril 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 resolutorio para su trámite correspondiente.

Que, mediante **Proveído de fecha 24 de abril del 2025**, la Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial, remite el presente expediente administrativo a la Oficina Regional de Asesoría Jurídica, para su revisión, visación y trámite correspondiente.

Que, mediante **Informe N° 453-2025/GOB.REG.TUMBES-GGR-ORAJ**, de fecha 26 de mayo del 2025, la Oficina Regional de Asesoría Jurídica opina que se declare **inadmisibles** la solicitud de compraventa directa, del predio ubicado el sector bonanza del Distrito de Zorritos, Provincia de Contralmirante Villar, Departamento de Tumbes, presentada por el administrado Carlos Alberto Zegarra Feijoo, por los fundamentos allí expuestos, sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de compraventa directa, y se emita, el acto resolutorio con las formalidades de Ley.

Que, conforme lo detallado en la presente resolución “el administrado” 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 de compraventa directa y disponerse 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 normatividad vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

Que, considerando lo expuesto y contando con las visaciones de la Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial, Oficina Regional de Asesoría Jurídica, Secretaría General Regional y Gerencia General Regional del Gobierno Regional Tumbes y en uso de las atribuciones conferidas en la LEY N° 27867 – LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000337 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 02 JUN 2025

REGIONALES y sus normas modificatorias y en cumplimiento de las funciones establecidas en el Reglamento de Organización y funciones, aprobada mediante ORDENANZA REGIONAL Nº 008-2014-GOB.REG.TUMBES-CR.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR INADMISIBLE la solicitud de **COMPRAVENTA DIRECTA**, del predio ubicado el sector bonanza del Distrito de Zorritos, Provincia de Contralmirante Villar, Departamento de Tumbes, presentada por el administrado **CARLOS ALBERTO ZEGARRA FEIJOO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución, sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de compraventa directa.

ARTÍCULO SEGUNDO. - NOTIFICAR, la presente resolución al administrado en el domicilio consignado en su documento postulatorio 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 Nº 004-2019-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley Nº 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
Ing. Segismundo Cruces Ordinola
GOBERNADOR REGIONAL