



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

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

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

N° 000345 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 05 JUN 2025

VISTO:

La Solicitud con Reg. Doc. N° 1990585 y Reg. Exp. N° 1690513, de fecha 15 de noviembre del 2024, Solicitud con Reg. Doc. N° 2205667 y Reg. Exp. N° 1916581, de fecha de 12 de marzo del 2025, Nota de Coordinación N° 002-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-EYHC, de fecha 18 de marzo del 2025, Informe N° 008-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-HRPR, de fecha 20 de marzo del 2025, Informe Legal N° 017-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-EYHC, de fecha 24 de marzo del 2025, Carta N° 025-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SG, de fecha 02 de abril del 2025, Carta N° 024-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SG, de fecha 02 de abril del 2025, Escrito N° 02 - Reg. Doc. N° 2347538 y Reg. Exp. N° 2081580, de fecha de ingreso 21 de abril del 2025, Nota de Coordinación N° 006-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-EYHC, de fecha 23 de abril del 2025, Informe N° 022-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-HRPR, de fecha 28 de abril del 2025, mediante Informe Legal N° 040-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-EYHC, de fecha 07 de mayo del 2025, Informe N° 308-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SG, de fecha 12 de mayo del 2025, Proveído de fecha 13 de mayo del 2025, Informe N° 467-2025/GOB.REG.TUMBES-GGR-ORAJ, de fecha 27 de mayo del 2025, y;

CONSIDERANDO:

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.

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.

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.



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

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

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

N° 000345 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 05 JUN 2025

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.

Que, el inciso 2 del numeral 56.1° del artículo 56° 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. Doc. N° 1990585 y Reg. Exp. N° 1690513**, de fecha 15 de noviembre del 2024, el administrado Carlos Cruz Rivera (en adelante “el administrado”), solicita la adjudicación de bien inmueble de un área de terreno de 558.00 m2, ubicada en Av. 28 de Julio N° 100, en el lado cerro, del Distrito de Zorritos, Provincia de Contralmirante Villar, Departamento de Tumbes, adjuntando diversas documentales como constancias de posesión y contrato de compra venta.

Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 221° 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 100° del Reglamento de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y los requisitos específicos del artículo 223° del mismo cuerpo legal; asimismo, debe señalar la causal a la que se acoge, las mismas que se encuentran establecidas en el artículo 222° del Reglamento; concordante todo ello, con lo señalado en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios Estatales” (en adelante “la Directiva”), aprobada mediante Resolución N° 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 del GORE Tumbes, 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 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y 223° de “el Reglamento” y las causales a la que se acoge señaladas en el artículo 222° del mismo cuerpo legal.

Que, por su parte el artículo 189° 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

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

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

N° 000345 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 05 JUN 2025

Que, asimismo mediante **Solicitud con Reg. Doc. N° 2205667 y Reg. Exp. N° 1916581**, de fecha de 12 de marzo del 2025, el Abg. John Rumiche Fiestas, en nombre de la administrada Karina Roxana Peña Herrera, se opone al trámite de adjudicación de predio, descrito en el párrafo precedente, precisando que no ha sido suscrito por el titular sino por su abogado quien no tiene poder otorgado; asimismo manifiesta, que el señor Carlos Cruz Rivera, viene siendo investigado por organización criminal y falsificación de documentos, motivo suficiente para que este despacho rechace de plano el trámite de adjudicación. Adjunta documentos.

Que, mediante **Nota de Coordinación N° 002-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-EYHC**, de fecha 18 de marzo del 2025, el área legal de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, solicita al área técnica realizar una inspección ocular inopinada en el área de terreno materia de compraventa directa y emita un informe técnico a fin de determinar la situación gráfica y física del predio.

Que, mediante **Informe N° 008-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-EYHC**, de fecha 20 de marzo del 2025, el área técnica de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, después de realizar la inspección ocular in situ en el área de terreno en compañía del área legal, concluye que el predio se encuentra superpuesto totalmente (de manera gráfica), sobre el polígono inscrito con Partida Electrónica N° 04001365-ORT, denominado Hacienda Pan Viejo, cuyo titular es el Estado Peruano representado por el Gobierno Regional de Tumbes. Asimismo, visualiza que parte del predio se encuentra dentro del Derecho de Vía de la Carretera Panamericana Norte, según lo señalado en la Resolución Ministerial N° 855-2005-MTC/02 (Lima, 21 de noviembre de 2005).

Que, mediante **Informe Legal N° 017-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-EYHC**, de fecha 24 de marzo del 2025, el área legal de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, opina que de conformidad con lo establecido en el artículo 16° y 18°, del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo en General, se corra traslado del presente informe “al administrado”, a efectos de que reformule su pedido respecto del área solicitada, teniendo en cuenta lo previsto en la Resolución Ministerial N° 855-2005-MTC/02 (derecho de vía), adjuntando memoria descriptiva, plano perimétrico – ubicación; asimismo, fundamente su pedido en alguna de las causales que señala el artículo 222° del Reglamento de la Ley N° 29151, cumpliendo con alcanzar los requisitos comunes del artículo 100° y los específicos del artículo 223° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Haciendo llegar dicha información dentro del plazo perentorio de diez (10) días hábiles, bajo expreso apercibimiento de declarar inadmisibles lo solicitado conforme al Numeral 189.2, del Artículo 189° del Reglamento.

Que, mediante Carta N° 025-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SG, de fecha 02 de abril 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; procediéndose a notificar dicha carta con fecha 03 de abril del 2025, mediante el uso de los medios tecnológicos a través de correo electrónico.

Que, mediante **Carta N° 024-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SG**, de fecha 02 de abril del 2025, se procede a notificar con fecha 04 de abril del 2025, haciendo uso de los medios tecnológicos a través del correo electrónico al Abg. John Rumiche Fiestas, a fin de que tome conocimiento de lo resuelto respecto a su oposición.



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

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

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

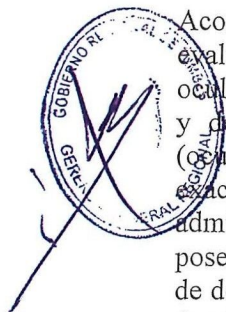
Nº 000345 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 05 JUN 2025

Que, mediante Escrito Nº 02 – Reg. Doc. Nº 2347538 y Reg. Exp. Nº 2081580, de fecha de ingreso 21 de abril del 2025, “el administrado”, cumple con subsanar las observaciones advertidas en el Informe Legal Nº 017-2025/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-EYHC, reformulando su pedido, solicitando la misma área de terreno inicial de 558:00 m2, ubicada en Av. 28 de julio S/N lado cerro, del Distrito de Zorritos, Provincia de Contralmirante Villar, Departamento de Tumbes, alcanzando para tales efectos, nueva memoria descriptiva, plano perimétrico, ubicación y localización en Datum WGS – 84.



Que, mediante **Nota de Coordinación Nº 006-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-EYHC**, de fecha 23 de abril del 2025, el área legal de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, a fin de continuar con el trámite correspondiente y realizar una nueva evaluación formal a la solicitud de compraventa directa, solicita al área técnica, realizar una inspección ocular al predio materia de compraventa directa a efectos de verificar su estado físico, las edificaciones y demás características físicas relevantes, e identificar y verificar la existencia de poseedores (ocupantes). Asimismo, de corresponder, efectuar el levantamiento catastral para obtener la ubicación exacta, área y linderos del predio, y la monumentación de hitos. Adicionalmente, verificar si el administrado cumple con la causal de compraventa directa invocada, esto es, Otros supuestos de posesión, y finalmente evaluar la libre disponibilidad del predio, determinando que no se ubique en zona de dominio público, zona arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u otra situación que restrinja o prohíba la compraventa.



Que, mediante **Informe Nº 022-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-HRPR**, de fecha 28 de abril del 2025, el área técnica de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, determinó que el solicitante no cumple con la causal de compraventa directa, según el ítem 4) otros supuestos de posesión del artículo 222º causales para la compra venta directa de la Ley Nº 29151 – D.S. Nº 008-2021-VIVIENDA. Asimismo, **concluye que el polígono solicitado no es de libre disponibilidad**, por encontrarse ubicado en una **zona de riesgo no mitigable**.



Que, mediante **Informe Legal Nº 040-2025/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-EYHC**, de fecha 07 de mayo del 2025, el área legal de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, opina se declare la inadmisibilidad y conclusión del procedimiento de compraventa directa promovida por el administrado Carlos Cruz Rivera, por no cumplir con la causal de compraventa invocada (otros supuestos de posesión), pues del informe técnico se desprende que el área de 558.00 m2, ubicada en Av. 28 de julio S/N lado cerro, del Distrito de Zorritos, Provincia de Contralmirante Villar, Departamento de Tumbes, **no se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros distintos a quien ejerce la posesión**; ello, según imágenes tomadas desde noviembre del 2007 a la fecha abril 2024. Asimismo, se deja constancia que será imposible poder iniciar cualquier otro tipo de trámite de compraventa directa del área de terreno de 558.00 m2, ubicada en Av. 28 de Julio S/N lado cerro, del Distrito de Zorritos, Provincia de Contralmirante Villar y Departamento de Tumbes, pues la misma **no es de libre disponibilidad** por encontrarse ubicada en una **zona de riesgo no mitigable**.



Que, mediante **Informe Nº 308-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SG**, de fecha 12 de mayo 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.



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

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

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000345 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 05 JUN 2025

Que, mediante **Proveído de fecha 13 de mayo 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, opinión y trámite correspondiente.

Que, mediante **Informe Nº 467-2025/GOB.REG.TUMBES-GGR-ORAJ**, de fecha 26 de mayo del 2025, la Oficina Regional de Asesoría Jurídica opina **declarar inadmisibles** la solicitud de COMPRAVENTA DIRECTA, del área de terreno de 558.00 m², del predio ubicado en Av. 28 de Julio S/N (lado cerro), del Distrito de Zorritos, Provincia de Contralmirante Villar, Departamento de Tumbes, promovida por el administrado **Carlos Cruz Rivera**, por los fundamentos ahí expuestos y recomienda se emita, el acto resolutorio con las formalidades de Ley.

Que, en tal sentido conforme a lo antes expuesto, se concluye que “el administrado” no cumplió con acreditar la causal de compraventa invocada (otros supuestos de posesión); así mismo, el área de terreno solicitada **NO ES DE LIBRE DISPONIBILIDAD** por encontrarse ubicada en una **ZONA DE RIESGO NO MITIGABLE**; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento decretado en el **Informe Legal Nº 017-2025/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-EYHC**, debiéndose declarar inadmisibles su solicitud de compraventa directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

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 Nº 27867 – LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS 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 área de terreno de 558.00 m², del predio ubicado en Av. 28 de Julio S/N lado cerro, del Distrito de Zorritos, Provincia de Contralmirante Villar, Departamento de Tumbes, promovida por el administrado **CARLOS CRUZ RIVERA**, por los fundamentos antes expuestos.

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
GERENTE GENERAL REGIONAL