ORPI
11473162

Resolución Gerencial General Regional

N° 540 -2024-GGR/GOB.REG.TACNA

Tacna, 17 DIC 2024

VISTOS:

El Informe N° 499-2024-GGR-OEABI/GOB.REG.TACNA, de fecha 07 de noviembre de 2024; el Informe N° 275-2024-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA, de fecha 07 de noviembre de 2024; y la Opinión Legal N° 2033-2024-GRAJ/GOB.REG.TACNA, de fecha 06 de diciembre de 2024, de la Gerencia Regional de Asesoria Juridica, y;

CONSIDERANDO:

Que, el Principio de Legalidad, previsto en el numeral 1.1 del inciso 1, del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece: "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"; se entiende que la actuación de la Autoridad Administrativa debe ceñirse dentro de los márgenes que establece nuestra normatividad nacional vigente, con la finalidad de observar inexorablemente sus alcances; siendo así, el Principio de Legalidad busca que la Administración Pública respete y cumpla las normas legales al momento de ser aplicadas en los casos materia de su competencia.

Que, conforme el articulo 286° del vigente Reglamento de Organización y funciones del Gobierno Regional de Tacna, la Oficina Ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles es la Unidad Orgánica encargado de la administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en el ámbito y jurisdicción del Gobierno Regional Tacna, por tanto responsables de los procedimientos conforme a Ley y de las opiniones técnicas que emitan en los diferentes actos de administración, disposición y adquisición que le confiere sus funciones

RESPECTO A LA IMPROCEDENCIA DE VENTA DIRECTA POR POSESIÓN CONSOLIDADA:

Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el articulo 218° de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el articulo 222° de "el Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los articulos 100° y 223° de "el Reglamento" y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución N° 0022022/SBN (en adelante "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN").

Que, el numeral 6.3) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que la Unidad Orgánica competente procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectué la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

Que, el numeral 5.8) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente, a su vez, prevé en el artículo 5.11) para determinar la libre disponibilidad del predio se toma consideración su ubicación , naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio . A tal efecto se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba la venta directa.

Que, con Informe N°499-2024-GGR-OEABI/GOB.REG.TACNA, de fecha 07 de noviembre del 2024, en atención al Informe N°275-2024-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA, la Oficina Ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles, ha concluido que la solicitud promovido por la administrada

Resolución Gerencial General Regional

N° 540 -2024-GGR/GOB.REG.TACNA

Tacna, 17 DIC 2024

SUSANA QUISPE CARTAGENA, sobre venta directa por posesión consolidada de predio estatal es improcedente, en atención que el área solicitada que forma parte de un área de mayor extensión inscrito en la P.E. N°11051876, de propiedad del Gobierno Regional de Tacna, se encuentra totalmente comprendidos en una zona de nivel de riesgo muy alto y dentro de una zonificación ZCE-10, colindante con el relleno sanitario, según el Plan de Desarrollo Urbano vigente, por lo que el predio NO ES DE LIBRE DISPONIBILIDAD.

RESPECTO A LA TITULARIDAD DE LOS PREDIOS

La P.E. N°11051876, predio denominado nuevo amanecer I, del distrito Ciudad Nueva, provincia y región Tacna, de un área 29.285 Has (292805.84 m2), es de titularidad del Gobierno Regional de Tacna.

RESPECTO A LA LIBRE DISPONIBILIDAD DEL PREDIO:

Que, el inciso 191.1) del Art. 191 del reglamento señala que, para evaluar la libre disponibilidad del predio, además de considerar los hechos que no limitan la aprobación de los actos de administración o disposición establecidos en el artículo 95° del D.S. N° 008-2021-VIVIENDA, se tiene en consideración que el predio no se ubique sobre dominio público, zona arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos. 191.2 Para este efecto, si la entidad no cuenta con información, solicita a la entidad competente:

Que, con el Oficio N°19-2024-SGGRD-GDU/MPT, de fecha 01 de febrero de 2024, en atención al Informe N° 0031-2024-EBJ-AO-SGGRD-GDU/MPT, la Municipalidad Provincial de Tacna, concluye:

1. Que, los predios materia de consulta: Inscrito en la P.E. N° 11051876, de un área de 292 805.84 m2, denominado Sector Nuevo Amanecer I, del distrito de Ciudad Nueva, provincia y departamento de Tacna y el predio Inscrito en la P.E. N° 11051874, de un área de 32 000.00 m2, denominado Sector Intiorko 15, del distrito de Ciudad Nueva, provincia y departamento de Tacna, se encuentran en una zona de nivel de RIESGO MUY ALTO según el plan de Desarrollo Urbano Tacna 2015-2025-RIESGOS, se encuentran colindantes con el botadero municipal (zona de amortiguamiento por tratamiento de residuos sólidos).
2. Los predios materia en consulta están comprendido en una ZONA DE CARACTERISTICA ESPECIAL PECUARIO INTIORKO (ZCE-10), zona restringida de ocupación urbana por su nivel de riesgo como medida preventiva en gestión de riesgos (Plan de Desarrollo Urbano PDU-2015-2025-Volumen II)
3. Los predios materia en consulta se superpone sobre una zona expuesta al peligro de deslizamiento de acuerdo a lo detallado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la misma que debe respetar de acuerdo a las normas establecidas.

Que, cualquier tipo de uso poblacional y/o granjas porcinas, avícolas entre otras, dentro del área de influencia del relleno sanitario, deberá estar prohibida, elemento especialmente a tener en cuenta en las granjas porcinas que vienen ocupando la ZCE-10, arriesgando a la población de la ciudad a epidemias y distintas enfermedades (Decreto Supremo N°014-2017-MINAN). En ese contexto se puede concluir que el predio tiene restricciones que limitan el otorgamiento de determinados derechos sobre el mismo, por tanto, **no son de libre disponibilidad.**

Que, cuando una zona es de muy alto riesgo no mitigable: existe la probabilidad de que la población o sus medios de vida sufran daños o pérdidas a consecuencia del impacto de un peligro, y que la implementación de medidas de mitigación resulta de mayor costo y complejidad. Porque no se determina el tiempo ni el momento en que pueda ocasionar un desastre, simplemente es latente e imprevisto, pues el riesgo solo se evalúa en función del peligro, la vulnerabilidad y recurrencia.

Que, en el inciso 190.3 del artículo 190° del D.S. N° 008-2021-VIVIENDA, ES CLARO AL ESTABLECER "si el Informe técnico concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las

condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento".

Que, la ley N° 29869, fue modificada por la Ley N° 30645, precisa una prohibición adicional muy importante:

> *Artículo 4. Declaración de intangibilidad y de inhabitabilidad*
>
> *Declárase como zona intangible e inhabitable aquellas áreas que se encuentren en condición de riesgo no mitigable, por lo que está prohibido el otorgamiento de titularidad y dotación de servicios públicos. De igual modo, queda prohibida la adquisición de la propiedad vía prescripción adquisitiva de dominio respecto de aquellos inmuebles que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable y en zona de riesgo recurrente por deslizamientos, huaicos y desbordes de ríos.*
>
> *Artículo 5.- Efectos de la declaración de zona de riesgo no mitigable*
>
> *5.1. La posesión no configura un derecho susceptible de acciones judiciales en el fuero constitucional, civil o cualquier otro.*
>
> *5.2. Son nulos de pleno derecho los contratos de posesión o de transferencia de propiedad que se celebren respecto de predios ubicados en zonas declaradas de riesgo no mitigable.*
>
> *5.3. Son nulos los actos administrativos emitidos sobre otorgamiento de derechos de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable.*
>
> *Que, el Decreto supremo 142-2021-PCM, establece el procedimiento que debe seguir el solicitante (entidades del Sector Público, a todo nivel de gobierno, así como también a las empresas de la actividad empresarial del Estado que cuenten con participación mayoritaria del Estado), para esta declaratoria de intangibilidad para fines de vivienda de las zonas de riesgo no mitigable. Asimismo, la Octava Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30556, faculta al Gobierno Regional a declarar la Zona de Riesgo No Mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo) en el ámbito de su competencia territorial.*

Que, a la preexistencia del perfil mencionado en la ZCE-09 (RELLENO SANITARIO) contemplado en el INFORME N°0031-2024-EBJ-AO-SGGRD-GDU/MPT, cualquier tipo de uso poblacional y/o granjas porcinas, avicolas, entre otras, dentro del área de influencia de relleno sanitario deberá estar PROHIBIDA, especialmente tener en cuenta granjas porcinas que vienen ocupando la ZCE-10, arriesgando a la población de la ciudad a epidemias y distintas enfermedades Decreto Supremo N° 014-2017-MINAN.

En ese contexto, estando ante un predio que no es de libre disponibilidad en atención a las normas del sistema nacional de bienes estatales que regula el procedimiento de compra venta por posesión consolidada, y en mérito de la Ley N°29869, modificada por la Ley N°30645, se puede concluir, que está prohibido ocupar zonas declaradas de nivel de alto riesgo no mitigable para fines de vivienda o cualquier otro que ponga en riesgo la vida o integridad de las personas. No se puede dotar de servicios públicos a los asentamientos poblacionales que ocupen zonas declaradas de muy alto riesgo no mitigable, bajo responsabilidad. Como puede apreciarse, estas zonas no son materia de formalización o actos de disposición, ya sea por el propio Estado, o por el Poder Judicial o Notarios Públicos mediante procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio. Y se reitera que no puede otorgarse ningún servicio básico (luz, agua y desagüe). La prohibición es determinante.

Que, de conformidad con lo dispuesto por la Ley N°27783, Ley de Bases de la Descentralización; Ley N°27867 – Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales; Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; El Texto Único Ordenado de la Ley N°29151 y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA; y la Directiva N°DIR-00002-2022-SBN y el Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional de Tacna aprobado con Ordenanza Regional N°016-2022-CR/GOB.REG.TACNA y sus modificatorias. Con la visación de la Gerencia Regional de Asesoría Jurídica y Oficina Ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles;

Resolución Gerencial General Regional

N° 540-2024-GGR/GOB.REG.TACNA

Tacna, 17 DIC 2024

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE, la solicitud de compraventa directa solicitado por SUSANA QUISPE CARTAGENA del terreno ubicado en el Sector Nuevo Amanecer I, cerro Intiorko KM. 7 y 8 margen derecho de la carretera Tacna Tarata, denominado como manzana M Lote 06 del distrito de ciudad nueva, provincia y departamento de Tacna, con un área de 0.18 has., el cual recae dentro de un área de mayor extensión inscrito en la P.E. N°11051876, propiedad del Gobierno Regional de Tacna. Por encontrarse totalmente en una zona de nivel de riesgo muy alto y dentro de una zonificación ZCE-10, colindante con el relleno sanitario, por lo que el predio **NO ES DE LIBRE DISPONIBILIDAD**; por tanto, declarar la conclusión del presente procedimiento. Por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMUNICAR a la Procuraduría Publica Regional, a fin que proceda conforme a sus atribuciones en coordinación con la Oficina Ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER el archivo definitivo del procedimiento administrativo una vez consentida la resolución y remitir el expediente administrativo a la Oficina Ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles para su custodia y fines.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR la presente al administrado solicitante y a las instancias pertinentes del Gobierno Regional de Tacna, para su conocimiento y fines.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE y CÚMPLASE.

GOBIERNO REGIONAL DE TACNA

ING. RICARDO MANUEL BARTESAGHI DEL CARPIO
GERENTE GENERAL REGIONAL (e)

DISTRIBUCIÓN:
GGR
GRAJ
PPR
OEABI
Administrado
Archivo

JLCC/algc