



ORP11

1060396

Resolución Gerencial General Regional

N° 137 -2025-GGR/GOB.REG.TACNA

Tacna, 2-8 FEB 2025

VISTOS:

El Informe N° 518-2024-GGR-OEABI/GOB.REG.TACNA de fecha 21 de noviembre de 2024; Informe N° 304-2024-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA, de fecha 20 de noviembre de 2024; la Solicitud de Reg. T.D. N° 1094601 de fecha 11 de mayo de 2022; la Opinión Legal N° 435-2025-GRAJ/GOB.REG.TACNA, de fecha 24 de febrero de 2025, 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 artículo 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 artículo 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 artículo 222° de "el Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 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, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles 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° 518-2024-GGR-OEABI/GOB.REG.TACNA, de fecha 21 de noviembre de 2024, en atención al Informe N° 304-2024-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA, la Oficina Ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles, ha concluido, que los predios con P.E. N° 11051875, sobre los cuales la Asociación con Fines Pecuarios Nuevo Amanecer II Etapa, ha solicitado el procedimiento de compra venta directa, se encuentran totalmente comprendidos en una zona de nivel de riesgo muy





Resolución Gerencial General Regional

N° 137 -2025-GGR/GOB.REG.TACNA

Tacna, 28 FEB 2025

alto y dentro de una zonificación ZCE-10, colindante con el relleno sanitario, como indica el Plan de Desarrollo Urbano vigente, el uso de granjas porcinas, avícolas entre otras, deberá estar prohibida, elemento especialmente a tener en cuenta en las granjas porcinas que viene ocupando la ZCE-10., arriesgando a la población de la ciudad con epidemias y distintas enfermedades (Decreto Supremo N° 014-2017-MINAN), por lo tanto los predios tienen restricciones que limitan el otorgamiento de determinados derechos sobre el mismo, por lo que ambos predios NO SON DE LIBRE DISPONIBILIDAD.

1. Que, el inciso 190.1 del artículo 190 del "Reglamento" señala que luego de la evaluación formal de la solicitud, procede la evaluación sustantiva, en la que se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable; plasmándose los resultados de la calificación, según el inciso 190.2 del mismo artículo, en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.
2. Como parte de la calificación sustantiva del presente procedimiento, se tiene la inspección técnica de "el predio" de conformidad con lo señalado en el numeral 192.1 de "el Reglamento".

RESPECTO A LA TITULARIDAD DEL PREDIO

El predio solicitado por la representante de la Asociación con fines Pecuarios Nuevo Amanecer II Etapa, tiene las siguientes características técnicas:

1. La P.E. N° 11051875, de un área 182, 219.52 m² y perímetro de 1743.80 ml, titularidad del Gobierno Regional de Tacna, predio denominado Nuevo Amanecer, ubicado en el distrito de Ciudad Nueva, provincia y región 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.

1. Que, mediante el Oficio N° 320-2023-SGGRD-GDU/MPT, de fecha 23 de octubre de 2023, en atención al Informe N° 237-2023-EBJ-AO-SGGRD-GDU/MPT, la Sub Gerencia de Gestión del Riesgo de Desastres de la Municipalidad Provincial de Tacna, pone a conocimiento que el predio materia de consulta, inscrito en la P.E. N° 11051875, de un área de 182, 219.52 m²., denominado Sector Nuevo Amanecer, del distrito de Ciudad Nueva, provincia y departamento de Tacna DE ACUERDO al Plan de Desarrollo Urbano PDU, son de uso de Suelo no urbanizable, esto en atención que se encuentran comprendidos en una ZONA DE NIVEL DE RIESGO MUY ALTO, además está comprendido en una ZONA DE CARACTERÍSTICA ESPECIAL PECUARIO INTIORKO (ZCE-10), zona restringida de ocupación urbana por su nivel de riesgo como medida preventiva en Gestión de Riesgos, el predio tiene una calificación de actividad pecuaria y uso general del suelo no urbanizable.
2. Que debido a la preexistencia del perfil mencionado en la ZCE-09 (Relleno Sanitario), 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).
3. El predio solicitado por la asociación con fines pecuarios nuevo amanecer II Etapa, al estar totalmente comprendido en una zona de nivel de riesgo muy alto y por la zonificación ZCE-10 colindante con el relleno sanitario, como se indica en el plan de desarrollo urbano vigente, el uso



Resolución Gerencial General Regional

N° 137 -2025-GGR/GOB.REG.TACNA

Tacna, 28 FEB 2025

de granjas porcinas, avícolas entre otras, 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); por lo tanto, los predios tiene restricciones que limitan el otorgamiento de determinados derechos sobre el mismo, por lo que el predio de P.E. N°11051875, no son de libre disponibilidad.

4. 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". De igual forma, el numeral 6.7 de "la Directiva" respecto a la Calificación Sustantiva señala entre otros, en el sub numeral 6.7.3 "Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el numeral 6.6.1, 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 inhabilitabilidad

Declarase 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.

En ese contexto, 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. A su vez, con el Informe Técnico de la Oficina Ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles, órgano competente



Resolución Gerencial General Regional

N° 137 -2025-GGR/GOB.REG.TACNA

Tacna, 28 FEB 2025

en la administración de bienes estatales en la Región Tacna, determina la improcedencia de la venta directa, por tanto aplicable el presupuesto legal señalado en el inciso 190.3 del artículo 190° del D.S. N° 008-2021-VIVIENDA. Aunado a ello se tiene lo establecido en el D.S. N° Decreto Supremo N° 014-2017-MINAN, que señala, cualquier tipo de uso poblacional y/o granjas porcinas, avícolas, entre otras, dentro del área de influencia de relleno sanitario deberá estar PROHIBIDA.

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 aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151; D.S. N° 008-2021-VIVIENDA; Directiva N° DIR 00005-2021-SBN. Con la visación de la Gerencia Regional de Asesoría Jurídica y Oficina Ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE, la solicitud de compraventa directa promovida por la representante de la Asociación con Fines Pecuarios Nuevo Amanecer II Etapa, respecto del predio inscrito en la P.E. N° 11051875, de propiedad del Gobierno Regional de Tacna, ubicado en el kilómetro 8 del cerro Intiorko, por encontrarse totalmente en una zona de nivel de riesgo muy alto y dentro de una zonificación ZCE-10, colindante con el relleno sanitario, como indica el Plan de Desarrollo Urbano vigente, por lo que el predio NO ES DE LIBRE DISPONIBILIDAD; por tanto se declara la conclusión del presente procedimiento. Y por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMUNICAR a la Procuraduría Pública Regional, a fin que proceda conforme a sus atribuciones en coordinación con la Oficina Ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles, recuperar el predio cuya titularidad es del Gobierno Regional de Tacna

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

ABOG. ALFREDO LUCIO GAMEZ COAILA
GERENTE GENERAL REGIONAL(e)

DISTRIBUCIÓN:

GGR
GRAJ
PPR
QEABI
Administrado
Archivo

JLCC/algc