

INFORME N° 470-2026-GRAJ/GOB.REG.TACNA

A : ING. JOSE ALEJANDRO CONDORI SALINAS
Gerente General Regional
DE : ABOG. AMILCAR MISAEL LOAYZA GUILLERMO
Gerente Regional de Asesoría Jurídica
ASUNTO : INFORME SOBRE LA PROCEDENCIA DE INICIAR EL
PROCEDIMIENTO DE NULIDAD DE OFICIO DE LA
RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL N° 115-2026-
GR/GOB.REG.TACNA.

REFERENCIA :



- a) R.E.R. N° 121-2023-GR/GOB.REG.TACNA.
- b) R.E.R. N° 204-2023-GR/GOB.REG.TACNA.
- c) Informe N° 1423-2025-GIO-MPT/TACNA; Oficios N° 213 y 231-2025-GM-MPT/TACNA.
- d) R.E.R. N° 506-2025-GR/GOB.REG.TACNA.
- e) Informes técnico-legales de OEABI/OGEPRE y Opinión Legal N° 969-2026-GRAJ/GOB.REG.TACNA.
- f) R.E.R. N° 115-2026-GR/GOB.REG.TACNA.
- g) Informe de Visita de Control N° 035-2026-OCI/5352-SVC.
- h) Oficio N° 01665-2026/SBN-DNR-SDNC y Opinión Legal N° 1198-2026-GRAJ/GOB.REG.TACNA.
- i) Consulta al Sistema de Seguimiento de Inversiones - SSI, CUI N° 2641136, de fecha 14.09.2026.

FECHA : Tacna, 14 de setiembre de 2026.

I. ANTECEDENTES. -

- 1.1. Mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 121-2023-GR/GOB.REG.TACNA, de fecha 15 de marzo de 2023, se aprobó la transferencia interestatal a título gratuito a favor de la Municipalidad Provincial de Tacna del predio denominado PARCELA 1-A SUB LOTE 2-C, ubicado en el sector Pago Para Grande, distrito, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la Partida Electrónica N° 11120422, con CUS N° 120429, con la finalidad de ejecutar el proyecto de creación del Mercado Mayorista de Tacna. La citada resolución estableció, entre otras condiciones, la obligación de presentar el expediente del proyecto de desarrollo o inversión dentro del plazo previsto por el régimen del Sistema Nacional de Bienes Estatales, bajo sanción de reversión.
- 1.2. Mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 204-2023-GR/GOB.REG.TACNA, de fecha 09 de mayo de 2023, se declaró firme la Resolución Ejecutiva Regional N° 121-2023-GR/GOB.REG.TACNA. La carga de reversión fue inscrita en el asiento D00002 de la Partida Electrónica N° 11120422, consignándose que la Municipalidad Provincial de Tacna debía presentar el expediente del proyecto de desarrollo o inversión dentro del plazo de dos (2) años, bajo sanción de reversión.
- 1.3. La inversión denominada "Creación del Servicio de Accesibilidad a la Adquisición de Productos de Primera Necesidad en el Mercado de Abastos San Pedro de Tacna del distrito de Tacna de la provincia de Tacna del departamento de Tacna", CUI N° 2641136, fue registrada en el Sistema de Seguimiento de Inversiones - SSI el 18 de marzo de 2024 y obtuvo la condición de viable el 13 de marzo de 2025.

2026.0011281775

INFORME N° 470 -2026-GRAJ/GOB.REG.TACNA

A : **ING. JOSE ALEJANDRO CONDORI SALINAS**
Gerente General Regional
DE : **ABOG. AMILCAR MISAEL LOAYZA GUILLERMO**
Gerente Regional de Asesoría Jurídica
ASUNTO : **OPINIÓN LEGAL SOBRE LA PROCEDENCIA DE INICIAR EL PROCEDIMIENTO DE NULIDAD DE OFICIO DE LA RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL N° 115-2026-GR/GOB.REG.TACNA.**

REFERENCIA :

- a) R.E.R. N° 121-2023-GR/GOB.REG.TACNA.
- b) R.E.R. N° 204-2023-GR/GOB.REG.TACNA.
- c) Informe N° 1423-2025-GIO-MPT/TACNA; Oficios N° 213 y 231-2025-GM-MPT/TACNA.
- d) R.E.R. N° 506-2025-GR/GOB.REG.TACNA.
- e) Informes técnico-legales de OEABI/OGEPRE y Opinión Legal N° 969-2026-GRAJ/GOB.REG.TACNA.
- f) R.E.R. N° 115-2026-GR/GOB.REG.TACNA.
- g) Informe de Visita de Control N° 035-2026-OCI/5352-SVC.
- h) Oficio N° 01665-2026/SBN-DNR-SDNC y Opinión Legal N° 1198-2026-GRAJ/GOB.REG.TACNA.
- i) Consulta al Sistema de Seguimiento de Inversiones - SSI, CUI N° 2641136, de fecha 14.09.2026.

FECHA : Tacna, 14 de setiembre de 2026.

I. ANTECEDENTES. -

1.1. Mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 121-2023-GR/GOB.REG.TACNA, de fecha 15 de marzo de 2023, se aprobó la transferencia interestatal a título gratuito a favor de la Municipalidad Provincial de Tacna del predio denominado PARCELA 1-A SUB LOTE 2-C, ubicado en el sector Pago Para Grande, distrito, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la Partida Electrónica N° 11120422, con CUS N° 120429, con la finalidad de ejecutar el proyecto de creación del Mercado Mayorista de Tacna. La citada resolución estableció, entre otras condiciones, la obligación de presentar el expediente del proyecto de desarrollo o inversión dentro del plazo previsto por el régimen del Sistema Nacional de Bienes Estatales, bajo sanción de reversión.

1.2. Mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 204-2023-GR/GOB.REG.TACNA, de fecha 09 de mayo de 2023, se declaró firme la Resolución Ejecutiva Regional N° 121-2023-GR/GOB.REG.TACNA. La carga de reversión fue inscrita en el asiento D00002 de la Partida Electrónica N° 11120422, consignándose que la Municipalidad Provincial de Tacna debía presentar el expediente del proyecto de desarrollo o inversión dentro del plazo de dos (2) años, bajo sanción de reversión.

1.3. La inversión denominada "Creación del Servicio de Accesibilidad a la Adquisición de Productos de Primera Necesidad en el Mercado de Abastos San Pedro de Tacna del distrito de Tacna de la provincia de Tacna del departamento de Tacna", CUI N° 2641136, fue registrada en el Sistema de Seguimiento de Inversiones - SSI el 18 de marzo de 2024 y obtuvo la condición de viable el 13 de marzo de 2025.

- 1.4. Mediante Informe N° 1423-2025-GIO-MPT/TACNA, de fecha 11 de setiembre de 2025, la propia Municipalidad Provincial de Tacna analizó el plazo otorgado y recomendó solicitar de inmediato al Gobierno Regional de Tacna la ampliación o renovación del plazo de la transferencia, señalando como motivo el vencimiento del plazo y la necesidad de evitar riesgos o retrasos administrativos.
- 1.5. En concordancia con lo anterior, mediante Oficio N° 213-2025-GM-MPT/TACNA, de fecha 18 de setiembre de 2025, la Municipalidad Provincial de Tacna solicitó ampliación de plazo respecto de la transferencia interestatal, señalando que la inversión contaba con viabilidad registrada y que se encontraba en proceso de elaboración del expediente técnico.
- 1.6. Posteriormente, mediante Oficio N° 231-2025-GM-MPT/TACNA, de fecha 09 de octubre de 2025, la Municipalidad Provincial de Tacna manifestó su desistimiento de la solicitud de ampliación; dicho desistimiento fue aceptado mediante Resolución Gerencial General Regional N° 506-2025-GGR/GOB.REG.TACNA, de fecha 21 de noviembre de 2025.
- 1.7. Mediante Oficio N° 216-2025-GGR-OEABI/GOB.REG.TACNA, de fecha 05 de febrero de 2026, se efectuó un primer reiterativo para que la Municipalidad Provincial de Tacna remita un cronograma actualizado y detallado, bajo apercibimiento de que, de no presentar la documentación dentro del plazo concedido, el predio se revierta a favor de la entidad transferente.
- 1.8. Mediante Oficio N° 019-2026-GM-MPT/TACNA, la Municipalidad Provincial de Tacna remitió el cronograma actualizado y detallado. La documentación fue posteriormente valorada en informes de OEABI/OGEPRE, los cuales consideraron que la ficha técnica/perfil, el registro y viabilidad de la inversión en Invierte.pe, el cronograma y demás documentos permitían continuar con el levantamiento de la carga.
- 1.9. Mediante Opinión Legal N° 969-2026-GRAJ/GOB.REG.TACNA se emitió opinión favorable al levantamiento de la carga; y, posteriormente, mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 115-2026-GR/GOB.REG.TACNA, de fecha 26 de marzo de 2026, se dispuso el levantamiento de la carga contenida en el artículo segundo de la Resolución Ejecutiva Regional N° 121-2023-GR/GOB.REG.TACNA y se estableció un nuevo cronograma de ejecución del proyecto.
- 1.10. El Informe de Visita de Control N° 035-2026-OCI/5352-SVC, de fecha 19 de junio de 2026, formuló observaciones respecto del procedimiento que culminó con la Resolución Ejecutiva Regional N° 115-2026-GR/GOB.REG.TACNA. Dicho informe constituye un instrumento de control y no produce, por sí mismo, la nulidad del acto administrativo; sin embargo, sus observaciones constituyen elementos que deben ser contrastados por la Administración dentro de su potestad de revisión de oficio.
- 1.11. Mediante Oficio N° 01665-2026/SBN-DNR-SDNC, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales precisó, en términos generales, que el "expediente del proyecto de desarrollo o inversión" y el "expediente técnico" son instrumentos de naturaleza, contenido y finalidad distintos. Tal precisión no establece que la sola inscripción o viabilidad de una inversión en Invierte.pe

sustituya el expediente exigido por el régimen del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

- 1.12. Posteriormente se formularon solicitudes de revisión y nulidad respecto de la Resolución Ejecutiva Regional N° 115-2026-GR/GOB.REG.TACNA. En el marco de dichas actuaciones, OGEPRE y la Gerencia Regional de Asesoría Jurídica sostuvieron, entre otros argumentos, que la existencia y viabilidad del CUI N° 2641136 constituían elementos suficientes para sustentar el cumplimiento de la obligación, criterio que corresponde reexaminar a la luz del tenor expreso del artículo 212.6 del Reglamento de la Ley N° 29151 y de la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN.

- 1.13. Asimismo, de los documentos del Proyecto en Activos se advierte que en junio de 2026 se contempló la constitución de derechos de superficie y usufructo a favor de un inversionista privado para la ejecución del Mercado Mayorista y Minorista San Pedro de Tacna. Este hecho, por ser posterior a la Resolución Ejecutiva Regional N° 115-2026, no constituye por sí solo un vicio originario de dicha resolución; no obstante, exige verificar si la participación privada ya se encontraba definida o prevista antes de la emisión del acto y si fue comunicada a la entidad transferente, considerando las reglas específicas de la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN.

II. BASE LEGAL. -

- 2.1. Constitución Política del Perú.
2.2. Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, y sus modificatorias.
2.3. Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y normas complementarias.
2.4. Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, especialmente sus artículos 121, 212 y 216.
2.5. Directiva N° DIR-00006-2022/SBN, "Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales", aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN y sus modificatorias, especialmente los numerales 5.4.13, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5 y 6.24.1.
2.6. Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2026-JUS, especialmente los artículos 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14 y 202, así como los principios de legalidad, debido procedimiento, impulso de oficio y verdad material del artículo IV del Título Preliminar.
2.7. Decreto Legislativo N° 1252, que crea el Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones - Invierte.pe, y sus normas reglamentarias, únicamente en cuanto permiten distinguir la situación de una inversión pública dentro de dicho sistema de las cargas jurídico-patrimoniales impuestas por el Sistema Nacional de Bienes Estatales.
2.8. Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional de Tacna vigente, respecto de las competencias de la Gerencia Regional de Asesoría Jurídica y de la Oficina de Gestión de Predios Estatales - OGEPRE.

III. ANÁLISIS. -

A. RESPECTO A LA NULIDAD DE OFICIO:

- 3.1. El artículo 8 del TUO de la Ley N° 27444 establece que el acto administrativo es válido cuando ha sido dictado conforme al ordenamiento jurídico. El artículo 10 del mismo cuerpo normativo contempla como causales de nulidad, entre

otras, la contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias y el defecto u omisión de alguno de los requisitos de validez del acto, salvo los supuestos legalmente conservables.

- 3.2. El artículo 202.1 del TUO de la Ley N° 27444 faculta a la Administración a declarar de oficio la nulidad de actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, cuando concurra alguna de las causales del artículo 10 y el acto agravie el interés público o lesione derechos fundamentales. Por tanto, la firmeza de la Resolución Ejecutiva Regional N° 115-2026-GR/GOB.REG.TACNA impide su impugnación ordinaria extemporánea, pero no constituye un impedimento para su revisión de oficio dentro del plazo legal.
- 3.3. Conforme al artículo 202.3, la facultad para declarar la nulidad de oficio prescribe en el plazo de dos (2) años contado desde que el acto quedó consentido. Dado que la Resolución Ejecutiva Regional N° 115-2026 fue emitida el 26 de marzo de 2026, la potestad de revisión de oficio se encuentra temporalmente habilitada.
- 3.4. Al haber sido la Resolución Ejecutiva Regional N° 115-2026 expedida por el Gobernador Regional, autoridad que no se encuentra sometida a subordinación jerárquica dentro del Gobierno Regional, resulta aplicable la regla del artículo 202.2 y del artículo 11.2 del TUO de la Ley N° 27444, según la cual la nulidad es declarada por resolución de la misma autoridad, respetando previamente el derecho de defensa del beneficiario del acto.

B. RÉGIMEN ESPECIAL DE LA TRANSFERENCIA INTERESTATAL Y NATURALEZA DE LA CARGA.

- 3.5. El artículo 121 del Reglamento de la Ley N° 29151 configura la transferencia interestatal como una traslación de dominio entre entidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales destinada a programas o proyectos de desarrollo o inversión, debiendo la resolución fijar la finalidad y el plazo de ejecución, bajo sanción de reversión ante el incumplimiento de las obligaciones establecidas.
- 3.6. El numeral 212.6 del artículo 212 del Reglamento regula específicamente el supuesto en que la transferencia se sustentó en un plan conceptual: **en tal caso, la transferencia se otorga bajo condición de que la entidad adquirente presente el expediente del proyecto de desarrollo o inversión dentro del plazo de dos (2) años contado desde que queda firme la resolución o desde que se toma posesión cuando corresponda. La norma prevé que, de no presentarse el proyecto dentro del plazo, el predio revierte a favor de la entidad transferente; y únicamente luego de cumplida la condición corresponde emitir la resolución que establece el plazo de ejecución conforme al cronograma del proyecto.**
- 3.7. La secuencia normativa es, por tanto, sucesiva y no intercambiable:

1. transferencia sustentada en plan conceptual;
2. presentación del expediente del proyecto dentro del plazo;
3. verificación del cumplimiento de dicha condición;
4. levantamiento de la carga de presentación; y
5. establecimiento de la nueva carga de ejecución conforme al cronograma.

POR LO QUE: ESTA ESTRUCTURA IMPIDE ASUMIR QUE EL LEVANTAMIENTO PUEDA SUSTENTARSE ÚNICAMENTE EN LA EXISTENCIA ABSTRACTA DE UNA INVERSIÓN, SIN VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO OPORTUNO DE LA CONDICIÓN EXPRESAMENTE IMPUESTA.

C. CONTENIDO MÍNIMO DEL EXPEDIENTE DEL PROYECTO SEGÚN LA DIRECTIVA N° DIR-00006-2022/SBN.

- 3.8. El numeral 6.2.2.b de la Directiva exige que el expediente del proyecto esté aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante y contenga, como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances, beneficiarios, justificación de la dimensión del área, planos de distribución y memoria descriptiva, cronograma general de ejecución y plazo de culminación, presupuesto estimado y forma de financiamiento, cuya exigencia es material y documental.
- 3.9. La Directiva no configura el "expediente del proyecto" como una simple referencia a un Código Único de Inversiones, ni dispone que la inscripción o declaración de viabilidad en Invierte.pe sustituya automáticamente la presentación de la documentación mínima exigida por el Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 3.10. El numeral 6.24.1 de la misma Directiva dispone que, cuando la transferencia se sustento en un plan conceptual con carga de presentar el expediente, "cumplida dicha condición" se levanta la carga en la resolución que establece el plazo de ejecución del proyecto. La expresión normativa exige una verificación previa del cumplimiento de la condición y no autoriza a presumirla por la sola existencia de un registro informático en otro sistema administrativo.

Diferencia entre expediente del proyecto, expediente técnico e inscripción en Invierte.pe.

- 3.11. Resulta jurídicamente correcto sostener que el expediente del proyecto de desarrollo o inversión regulado por el Sistema Nacional de Bienes Estatales no es equivalente al expediente técnico o documento equivalente propio de la fase de ejecución de Invierte.pe. Precisamente por ello, la controversia no debe resolverse exigiendo necesariamente un expediente técnico de obra como condición para levantar la carga.
- 3.12. Sin embargo, de dicha diferencia no se sigue que el registro de un CUI o la declaración de viabilidad sean suficientes por sí mismos. La conclusión correcta es que OGEPRE debía identificar qué documento o conjunto documental constituía el expediente del proyecto en los términos del numeral 6.2.2.b, verificar que contenía cada uno de sus elementos mínimos, comprobar que estaba aprobado o visado y acreditar que fue presentado formalmente dentro del plazo aplicable.

- 3.13. El Oficio N° 01665-2026/SBN-DNR-SDNC, al distinguir el expediente de proyecto del expediente técnico, no establece una equivalencia entre "expediente del proyecto" e "inscripción en Invierte.pe". Por tanto, utilizar dicho pronunciamiento para concluir que el CUI y la viabilidad bastan para levantar la carga importaría extender su sentido más allá de lo expresamente señalado por el ente rector.

LA INFORMACION - SSI.

- 3.14. **LA CONSULTA AL SSI ACREDITA QUE EL CUI N° 2641136 FUE REGISTRADO EL 18 DE MARZO DE 2024 Y OBTUVO VIABILIDAD EL 13 DE MARZO DE 2025. Tales hechos DEMUESTRAN LA EXISTENCIA Y EVALUACIÓN DE UNA INVERSIÓN DENTRO DE INVIERTE.PE, PERO NO DEMUESTRAN EL ACTO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO DISTINTO CONSISTENTE EN LA PRESENTACIÓN FORMAL DEL EXPEDIENTE DEL PROYECTO ANTE LA ENTIDAD TRANSFERENTE.**

TEMPORALIDAD DEL CUMPLIMIENTO Y ACTUACIONES POSTERIORES AL VENCIMIENTO.

- 3.15. La carga imponía un plazo de dos años. Existe una cuestión pendiente de precisión respecto del momento inicial del cómputo: la Resolución Ejecutiva Regional N° 204-2023 declaró firme el acto el 09 de mayo de 2023, mientras que actuaciones posteriores emplearon como referencia la notificación efectuada en junio de 2023. No obstante, cualquiera de ambos criterios conduce a que el plazo hubiese vencido con anterioridad a septiembre de 2025.
- 3.16. La propia Municipalidad Provincial de Tacna, mediante Informe N° 1423-2025-GIO-MPT/TACNA, recomendó solicitar ampliación o renovación del plazo; y mediante Oficio N° 213-2025-GM-MPT/TACNA, del 18 de setiembre de 2025, formuló efectivamente la solicitud de ampliación. Esta conducta constituye un indicio relevante de que la propia entidad adquirente no consideraba plenamente satisfecha la obligación dentro del plazo original.
- 3.17. El posterior desistimiento de la solicitud de ampliación, aceptado mediante R.G.G.R. N° 506-2025, produce efectos respecto del procedimiento de ampliación, pero no acredita retroactivamente el cumplimiento oportuno de la obligación original. La renuncia a continuar un procedimiento no sustituye el cargo de presentación del expediente ni modifica por sí sola el vencimiento de la condición establecida en la transferencia.
- 3.18. Particular relevancia presenta el requerimiento efectuado en febrero de 2026 para que la MPT remita un cronograma actualizado y detallado, bajo advertencia de reversión. Si la condición de presentación del expediente se encontraba íntegramente cumplida dentro del plazo original, OGEPRE debe explicar por qué, varios meses después de su vencimiento, todavía se exigían elementos documentales con la consecuencia expresa de reversión.

Sobre la posibilidad de subsanación posterior al vencimiento.

- 3.19. Ni el numeral 212.6 del Reglamento ni el numeral 6.24.1 de la Directiva establecen una habilitación general para que, vencido el plazo de dos años sin haberse presentado el expediente, la entidad adquirente complete

posteriormente sus elementos esenciales y obtenga el levantamiento de la carga como si el cumplimiento hubiera sido oportuno.

- 3.20. La Directiva sí contempla, en su numeral 5.4.13, que el plazo para presentar el expediente o ejecutar la finalidad puede ser objeto de suspensión por fuerza mayor o caso fortuito, conforme a ley, previa aprobación de la entidad transferente. De ello se desprende que la alteración temporal del plazo requiere un supuesto excepcional y un acto aprobatorio; no basta una actuación posterior de complementación documental.
- 3.21. La práctica administrativa de la propia SBN confirma la relevancia del cumplimiento temporal: en procedimientos de levantamiento de carga ha verificado no solo la existencia del proyecto, sino su presentación dentro del plazo y el contenido mínimo exigido por la Directiva, declarando improcedente el levantamiento cuando dicha condición no fue oportunamente acreditada. Tal criterio es consistente con el carácter de garantía patrimonial que cumple la reversión.

Deficiencia de motivación de la Resolución Ejecutiva Regional N° 115-2026.

- 3.22. El artículo 6 del TUO de la Ley N° 27444 exige que la motivación contenga una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes y las razones jurídicas que justifican la decisión. No son suficientes fórmulas generales, vagas o que no esclarezcan de manera específica la conexión entre los hechos acreditados y la consecuencia jurídica adoptada.
- 3.23. En el presente caso, la Resolución Ejecutiva Regional N° 115-2026 y los informes que la sustentan valoran la existencia del CUI, la viabilidad, la ficha técnica/perfil y documentación complementaria presentada en 2026. Sin embargo, no se individualiza con claridad el documento mediante el cual la Municipalidad habría presentado formalmente, dentro del plazo de dos años, el expediente que reunía todos los elementos del numeral 6.2.2.b de la Directiva.
- 3.24. La ausencia de dicha individualización es trascendente porque el hecho determinante para levantar la carga no era solamente que el proyecto existiera o fuera viable, sino que la condición impuesta en la transferencia hubiera sido cumplida íntegra y oportunamente. Si la motivación da por cumplida una condición distinta de la prevista por la norma o utiliza documentación posterior para subsanar un vencimiento no suspendido, puede configurarse un vicio sustancial y no un mero defecto formal conservable.

CAUSALES DE NULIDAD CONFORME AL ARTÍCULO 10 DEL TUO DE LA LEY N° 27444.

- 3.25. La causal prevista en el numeral 1 del artículo 10 si se confirma que la Resolución Ejecutiva Regional N° 115-2026 levantó la carga sin que se hubiera presentado oportunamente el expediente exigido por el artículo 212.6 del Reglamento de la Ley N° 29151. En tal supuesto, el acto sería contrario a una norma reglamentaria que condiciona expresamente el levantamiento de la carga al cumplimiento previo de la obligación.
- 3.26. Asimismo, podría configurarse la causal del numeral 2 del artículo 10 si se verifica que el acto fue emitido sin acreditar adecuadamente el presupuesto fáctico esencial que permitía levantar la carga o con una motivación insuficiente respecto de la oportunidad y contenido del expediente,

afectándose los requisitos de validez relacionados con el objeto, motivación y procedimiento regular.

- 3.27. La determinación definitiva de estas causales exige completar la verdad material del expediente, particularmente mediante la identificación del supuesto cargo de presentación anterior al vencimiento y una matriz comparativa de los documentos existentes a esa fecha frente a cada requisito del numeral 6.2.2.b de la Directiva.

AGRAVIO AL INTERÉS PÚBLICO.

- 3.28. La nulidad de oficio exige, además de una causal del artículo 10, agravio al interés público o lesión de derechos fundamentales. En el presente caso, el interés público se vincula directamente con la protección y correcta administración del patrimonio estatal, el respeto de las condiciones bajo las cuales un predio estatal fue transferido gratuitamente y la eficacia del mecanismo de reversión previsto para evitar que los bienes del Estado permanezcan desvinculados de la finalidad que justificó su transferencia.

- 3.29. El levantamiento de una carga de reversión sin verificar el cumplimiento oportuno de la condición legalmente impuesta podría disminuir indebidamente las salvaguardas patrimoniales del Estado y permitir la consolidación de situaciones jurídicas posteriores sobre un predio cuya transferencia estaba condicionada. En consecuencia, de confirmarse el vicio, el requisito de agravio al interés público se encontraría objetivamente comprometido.

Alcance del Informe de Control y de las investigaciones posteriores.

- 3.30. El Informe de Visita de Control N° 035-2026-OCI/5352-SVC y las investigaciones posteriores no constituyen, por sí mismos, causales autónomas de nulidad ni sustituyen el análisis de legalidad que corresponde a la autoridad administrativa. Su relevancia consiste en haber puesto en conocimiento hechos que obligan a la entidad a contrastar el expediente con el artículo 10 de la LPAG y la normativa especial del SNBE.

- 3.31. Por ello, la eventual nulidad debe descansar en la comprobación objetiva de la contravención al Reglamento de la Ley N° 29151, a la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN y a los requisitos de validez y motivación del acto administrativo, y no en la sola existencia de una observación de control o investigación fiscal.

Respecto al cambio de Modalidad:

- 3.32. Los numerales 6.2.4 y 6.2.5 de la Directiva establecen reglas adicionales cuando el proyecto será ejecutado o financiado por terceros o cuando existe participación del sector privado. La documentación del Proyecto en Activos elaborada en 2026 contempla derechos de superficie y usufructo a favor de un inversionista privado. Al ser un hecho posterior a la RER N° 115-2026, no constituye automáticamente un vicio originario del acto, siempre y cuando cumpla la finalidad pública.

Debido procedimiento previo a una eventual declaración de nulidad.

- 3.33. La Resolución Ejecutiva Regional N° 115-2026 constituye un acto favorable a la Municipalidad Provincial de Tacna. En consecuencia, el artículo 202.2 del TUO de la Ley N° 27444 exige que, antes del pronunciamiento que eventualmente declare su nulidad de oficio, se corra traslado a la entidad

beneficiaria por un plazo no menor de cinco (5) días para que ejerza su derecho de defensa.

- 3.34. La decisión final deberá valorar conjuntamente los descargos de la MPT, la documentación existente a la fecha de vencimiento y los antecedentes de control. La nulidad no debe ser declarada únicamente sobre la base de una discrepancia interpretativa, sino cuando se encuentre acreditado un vicio trascendente comprendido en el artículo 10 y el correspondiente agravio al interés público.

Efectos de una eventual nulidad.

- 3.35. De declararse la nulidad de oficio, el artículo 12.1 del TUO de la Ley N° 27444 establece, como regla, efecto declarativo y retroactivo a la fecha del acto, sin perjuicio de los derechos adquiridos de buena fe por terceros. En consecuencia, antes de adoptar la decisión final deberá verificarse la situación registral y contractual actual del predio y la eventual existencia de derechos de terceros que puedan resultar afectados.
- 3.36. La nulidad de la RER N° 115-2026 no debe confundirse con una declaración automática e inmediata de reversión dominial.

IV. CONCLUSIONES. -

- 4.1. La sola inscripción del CUI N° 2641136 y su condición de viable en Invierte.pe no constituyen, por sí mismas, el cumplimiento de la carga impuesta por la Resolución Ejecutiva Regional N° 121-2023-GR/GOB.REG.TACNA. El Reglamento de la Ley N° 29151 exige la presentación del expediente del proyecto dentro del plazo de dos años y la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN determina expresamente su contenido mínimo y aprobación o visación.
- 4.2. No se advierte en la normativa especial una disposición que establezca equivalencia automática entre "registro/viabilidad en Invierte.pe" y "presentación del expediente del proyecto de desarrollo o inversión" para efectos del levantamiento de la carga.
- 4.3. La documentación presentada revela elementos objetivos que generan una duda jurídica relevante sobre el cumplimiento oportuno: la propia MPT recomendó y solicitó ampliación del plazo en septiembre de 2025; en febrero de 2026 se le requirió documentación complementaria bajo advertencia de reversión; y documentación remitida durante 2026 fue utilizada para sustentar el levantamiento de la carga.
- 4.4. La diferencia entre expediente del proyecto y expediente técnico no valida la suficiencia de Invierte.pe. El expediente técnico no era necesariamente exigible como tal para cumplir la carga, pero sí debía acreditarse un expediente de proyecto que reuniera los requisitos del numeral 6.2.2.b de la Directiva y que hubiera sido presentado dentro del plazo.
- 4.5. De confirmarse que al vencimiento no existió presentación formal y completa del expediente del proyecto, la Resolución Ejecutiva Regional N° 115-2026 podría encontrarse incurso, prima facie, en las causales de nulidad previstas en los numerales 1 y 2 del artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444, por contravención al artículo 212.6 del Reglamento de la Ley N° 29151 y por defecto sustancial en la motivación y/o presupuesto fáctico que habilitó el levantamiento de la carga.

- 4.7. La firma de la RER N° 115-2026 no impide su revisión de oficio. La potestad prevista en el artículo 202 del TUO de la Ley N° 27444 se encuentra dentro del plazo legal de dos años.
- 4.8. No corresponde declarar la nulidad de manera inmediata sin respetar previamente el derecho de defensa de la Municipalidad Provincial de Tacna
- 4.9. El Informe de Visita de Control y las investigaciones posteriores constituyen elementos de conocimiento y contraste, pero no son por sí mismos la causal de nulidad; la decisión debe fundarse en la normativa administrativa y en el régimen especial del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

V. RECOMENDACIONES. -

- 5.1. Se OPINA que existen elementos jurídicos y documentales suficientes para INICIAR DE OFICIO la nulidad de la Resolución Ejecutiva Regional N° 115-2026-GR/GOB.REG.TACNA, por la posible configuración de las causales previstas en los numerales 1 y 2 del artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444.
- 5.2. DISPONER que, antes de la decisión final, se corra traslado a la Municipalidad Provincial de Tacna de los posibles vicios identificados y de la documentación que los sustenta, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa, conforme al artículo 202.2 del TUO de la Ley N° 27444.
- 5.3. Una vez incorporados los descargos de la Municipalidad Provincial de Tacna y, REMITIR nuevamente el expediente a la Gerencia Regional de Asesoría Jurídica para la emisión de opinión legal definitiva sobre la declaración de nulidad de oficio.
- 5.4. En caso se confirme que el expediente del proyecto no fue presentado íntegro y oportunamente y que no existió suspensión válida del plazo, RECOMENDAR que la autoridad competente declare la nulidad de oficio de la Resolución Ejecutiva Regional N° 115-2026-GR/GOB.REG.TACNA y disponga la reposición del procedimiento al momento previo al levantamiento de la carga; sin perjuicio de que OGEPRE evalúe e impulse, en procedimiento separado y conforme a la normativa del SNBE, la eventual reversión del predio.

Atentamente,

GOBIERNO REGIONAL DE TACNA



Abog. Amílcar Misaél Loayza Guillermo
Gerente Regional de Asesoría Jurídica

Adj.: Expediente administrativo a (97) folios.
Cc. Archivo.