



"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

INFORME LEGAL N° 1075 -2017-MINAGRI-SG/OGAJ



Para : **JUAN JOSE MARCELO RISI CARBONE**
Secretario General

De : **JOSÉ LUIS PASTOR MESTANZA**
Director General
Oficina General de Asesoría Jurídica

Asunto : Absuelve consulta sobre requisito para solicitudes de otorgamiento de tierras eriazas para pequeña agricultura.

Ref. : a) Oficio N° 1418-2017-GRA/GRAG-SGRN
b) Oficio N° 0654-2017-MINAGRI-DVPA-DIGESPACR/DG

Fecha : Lima, **24 OCT. 2017**

Por el presente me dirijo a Ud. en relación al asunto del rubro, a fin de emitir la opinión legal correspondiente:

I. ANTECEDENTES

- 1.1 Con el Oficio de la referencia a), la Sub-Gerencia de Recursos Naturales de la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional Arequipa, refiriéndose al procedimiento sobre otorgamiento de tierras eriazas para la pequeña agricultura, reglamentado por el Decreto Supremo N° 026-2003-AG, consulta, en base a las razones que expone, sobre "*si podría resultar pertinente o procedente sustituir el Certificado de Terreno Fuera de la Expansión Urbana (documento que no coincide con el solicitado por la R.M. N° 243-2017-MINAGRI) por el Certificado de Zonificación, con la finalidad de (...)*".
- 1.2 Mediante el Oficio de la referencia b), la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Asentamiento Rural, remite el Informe Técnico N° 074-2017-MINAGRI-DVPA/DIGESPACR, con el que emite opinión sobre la referida consulta.

II. ANÁLISIS

- 2.1 A través del Título I del Reglamento de la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 26505, modificada por la Ley N° 27887, se ha establecido el procedimiento para el Otorgamiento de Tierras en Parcelas de Pequeña Agricultura.
- 2.2 De conformidad con el artículo 5, literal g. del referido Reglamento, uno de los requisitos que debe acompañarse a la solicitud es el "*Certificado de que el terreno*





solicitado no se encuentra en zona de expansión urbana, otorgado por el Concejo Provincial que corresponda.”.

- 2.3 En relación a ese requisito, refiere el órgano consultante en su Oficio de la referencia a), que a su parecer “el instrumento técnico idóneo es el Certificado de Zonificación y Vías emitido por el IMPLA – MPA (Instituto Municipal de Planificación de la Municipalidad Provincial de Arequipa), pues si el predio no forma parte o no se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Metropolitano, a través de este documento se indicará que el predio carece de zonificación (no tiene uso definido) con lo que se entendería que el predio se encuentra fuera del área urbanizable (expansión urbana).”; agrega que “Respecto al Certificado de Terreno Fuera de la Expansión Urbana emitido por la Sub Gerencia de Asentamientos Humanos de la MPA, a nuestro parecer se constituye en el documento más costoso y de mayor demora de expedición para el administrado (30 días HÁBILES), pues conforme al procedimiento de otorgamiento de tierras eriazas el plazo otorgado para el levantamiento de observaciones es de 30 días CALENDARIOS bajo apercibimiento de declaración de abandono.”; por lo que concluye consultando “si podría resultar pertinente o procedente sustituir el Certificado de Terreno Fuera de la Expansión Urbana (documento que no coincide con el solicitado por la R.M. N° 243-2017-MINAGRI) por el Certificado de Zonificación, con la finalidad de otorgar celeridad a los trámites encargados a esta área.”.
- 2.4 A través del Informe Técnico N° 074-2017-MINAGRI-DVPA/DIGESPACR, remitido con el Oficio de la referencia b), la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural señala que lo que en esencia se persigue con el requisito considerado en el literal g. del artículo 5 del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 026-2003-AG, es que el documento que expida la Municipalidad Provincial, en su condición de autoridad competente en materia de zonificación, descarte que el área objeto de la solicitud de otorgamiento de tierras eriazas involucre ámbitos ubicados en zona de expansión urbana y que si actualmente existirían dos órganos de la Municipalidad Provincial de Arequipa con posibilidad de emitir documentos sobre el asunto, lo que no favorecería el curso de los procedimientos de otorgamiento de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura a cargo de la Sub-Gerencia de Recursos Naturales de la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional Arequipa, es que tal situación debe ser evaluada y dilucidada en directa coordinación con la Municipalidad.
- 2.5 Sobre el planteamiento que encierra la consulta, debe considerarse que de conformidad con el numeral 1 del artículo 14 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, el Certificado de Zonificación y Vías es el documento emitido por las municipalidades provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones “en las que se especifican los **parámetros** de diseño que regulan el proceso de habilitación urbana de un predio y debe contener los aspectos que se señalan en ese numeral.”. (el resaltado es nuestro). Por su parte el numeral 2 del mismo artículo, al referirse al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios señala que es el documento emitido por las municipalidades distritales y provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el ámbito del Cercado de sus respectivas jurisdicciones donde se





PERU

Ministerio
de Agricultura y Riego

Oficina General de Asesoría Jurídica

especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de **edificación sobre un predio urbano**." (el resaltado es nuestro).

- 2.6 Está claro entonces que el Certificado de Zonificación y Vías es un documento que forma parte de la regulación en materia de edificación urbana, es decir al interior de las ciudades.
- 2.7 El ejercicio de la actividad agraria, por su naturaleza, es incompatible con las actividades que se desarrollan en las ciudades. Por ello, cuando el Estado promueve el otorgamiento de las tierras eriazas de su propiedad para el desarrollo de la pequeña agricultura, tiene que asegurarse que la labor se ejercerá no solo fuera del área urbana sino de la zona de expansión urbana, o sea fuera del espacio sobre el que la autoridad municipal diseñó el crecimiento de la ciudad, puesto que debe garantizarse que el ejercicio de la actividad agraria promovida por el propio Estado sea sostenible, es decir, duradera en el tiempo. Por tanto, resulta inalterable la exigencia contenida en el literal g. del artículo 5 del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 026-2003-AG, relativo a la presentación del certificado con el que se acredite que el terreno solicitado para el ejercicio de alguna actividad agraria no se encuentra en zona de expansión urbana.

El argumento de que la obtención de ese documento, demora más tiempo que los 30 días calendario establecido para la subsanación de observaciones, no es aceptable, por cuanto la presentación del requisito en mención es al momento de presentar la solicitud de otorgamiento de las tierras, para lo cual el administrado no ha estado sujeto a plazo perentorio alguno, porque es un trámite que realiza ante la Municipalidad Provincial antes de presentar la solicitud con la que da inicio al procedimiento.

III. CONCLUSIÓN

El documento idóneo para garantizar que el ejercicio de la actividad agraria sobre terrenos eriazos otorgados por el Estado, sea de carácter sostenible en el tiempo, es el contenido en el literal g. del artículo 5 del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 026-2003-AG; por lo que no puede ser sustituido por ningún otro documento.

Atentamente,



JOSE LUIS PASTOR MESTANZA
Director General
Oficina General de Asesoría Jurídica

WPGG

CUT 41085-17