



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año de la Unicidad, la Paz y el Desarrollo"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000672 - 2023/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 22 DIC 2023

VISTO:

El expediente con Doc. N° 385387 y Exp. N° 328427 de solicitud de venta directa a favor de **LUIS ALBERTO CAVERO BORGES**, de nacionalidad peruano, identificaco con DNI N° **70856216**, del predio de **13,369.65 m²**, denominado "Sub Lote B", ubicado en el **Sector Plateritos, del distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes**, inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la P.E. N.° **11035059** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° I-Sede Piura, signado con CUS N.° 147657;

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo a lo dispuesto en el **artículo 194° 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.

2.- Que, la **Ley de Bases de la Descentralización - Ley N° 27783**, se crear 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.

3.- 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"**.

4.- 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.

5.- 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



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

“Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo”

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

N° 000672 - 2023/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 22 DIC 2023

Que, mediante escrito presentado el 07 de agosto del 2018, con N° de Doc. 385387 y N° de Exp. 328427, Luis Alberto Cavero Borges (en adelante, “el administrado”), solicita la venta directa de un área de 13, 878.11 m², ubicado en: Sector Plateritos, del distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, bajo la causal b) del artículo 77 del derogado Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, presentando, entre otros, los documentos siguientes: a) copia simple del Documento Nacional de Identidad, b) declaración jurada simple de no tener problemas judiciales respecto al terreno, c) declaración jurada simple de no parentesco; c) memoria descriptiva, plano de ubicación y plano perimétrico, d) certificado de búsqueda catastral.

Respecto a la calificación formal

7.- Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

8.- Que, el artículo 56 de “el Reglamento” prevé que los Gobiernos 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. En concordancia con ello, el numeral 5.8 de la Directiva N.° DIR-00002-2022/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada mediante la Resolución N.° 002-2022-SBN (en adelante, “la Directiva N.° DIR-00002-2022/SBN”), prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad competente.

9.- Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222 de “el Reglamento”, aplicándose además “la Directiva N.° DIR-00002-2022/SBN”.

10.- Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 222 de “el Reglamento”.

11.- Que, los artículos 188 y 189 de “el Reglamento”, así como el numeral 6.3 y 6.4 de “la Directiva N.° DIR-00002-2022/SBN”, establecen que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Entidad, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

12.- Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial – GRT, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir,



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº000672 - 2023/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 22 DIC 2023

que sea de propiedad del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes y su libre disponibilidad; y en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento" y "la Directiva N.º DIR00002-2022/SBN".

13.- Que, efectuando el análisis mediante Informe N° 246-2018/GOB REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM, de fecha 22 de agosto de 2018, se concluyó lo siguiente: 1.- El predio solicitado en venta directa, forma parte del predio matriz "Hacienda Plateritos", inscrita en la P.R. N° 04003175-ORT, a favor del Estado, representado por el Gobierno Regional de Tumbes. 2.- El predio solicitado se encuentra fuera de la zona de dominio restringido por la presencia de la Carretera Panamericana Norte; por tal motivo el predio es de dominio privado del Estado. 3.- El predio solicitado se superpone gráficamente con el administrado Jorge Renzo García Gálvez con un área de 807.73 m2. Por tal motivo se recomienda realizar la respectiva inspección técnica al predio solicitado, para el respectivo pronunciamiento. 4.- El administrado solicita la venta directa por la causal contenida en el Artículo 77, inciso b) del Reglamento de la Ley N° 29151; por lo que deberá adjuntar: -Copia fedateada autenticada, legalizada o certificada de la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente. En dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este.

14.- Que, mediante escrito presentado el 24 de setiembre del 2018, con N° de Doc. 414932 y N° de Exp. 354222, "el administrado", a fin de dar respuesta a lo requerido mediante Carta N° 00273-2018/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-JADS, de fecha 23 de agosto de 2018, reformula el pedido de compraventa directa, acogándose a la causal d) de artículo 77 del derogado Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (hoy numeral 4 de "el Reglamento"), presentando, entre otros, los documentos siguientes: a) contrato de transferencia de posesión de terreno rustico, de fecha 12 de noviembre de 2012, celebrado entre el señor Luis Alberto Caverro Rojas y "el administrado"; b) certificado de posesión de fecha 11 de diciembre de 2002, a favor del señor Luis Alberto Caverro Rojas; y, c) copia simple de su documento nacional de identidad.

Respecto a la calificación sustantiva de la petición

15.- Que, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, el petitorio de venta directa se ha adecuado al numeral 4 del artículo 222 de "el Reglamento" [antes causal d) del artículo 77 del derogado D.S. N.º 007-2008-VIVIENDA], por lo que, en atención al artículo 190 de "el Reglamento", concordado con el numeral 6.7 de "la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN", luego de la calificación formal, 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. Además, los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

16.- Que, con fecha 02 de octubre de 2018 se llevó a cabo la inspección ocular en "el predio", de acuerdo al Acta de Inspección se pudo determinar lo siguiente: i) el precio se encuentra



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

“Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo”

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

N° 000672 - 2023/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 22 DIC 2023

fuera de la zona de dominio restringido, en el lado cerro; ii) el predio presenta una topografía accidentada en un 90% aproximadamente; iii) se accede directamente desde la carretera Panamericana Norte; iv) al ingresar al predio se aprecia un portón de madera y caña, y cerco perimétrico de caña chancada, el resto del predio tiene un cerco de palos y alambre de púas, el cual restringe el acceso; v) al interior se encuentra una cabaña de material rústico.

17.- Que, producto de la inspección realizada en “el predio” se elaboró el Informe N° 276-2018/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM, de fecha 04 de octubre de 2018, concluyendo lo siguiente: i) el predio se ubica en un área extraurbana del Sector Plateritos (lado cerro), Lote S/N, del distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes; ii) se encuentra superpuesto totalmente en el predio matriz “Plateritos” inscrito en la Partida Electrónica N° 04003175, de la Oficina Registral Tumbes, favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, con CUS N° 52486; iii) se encuentra fuera de la zona de dominio restringido, debido a la presencia de la carretera Panamericana Norte; iv) tiene un área de 13,878.11 m² y un perímetro de 312.81 ml; v) el predio solicitado es de libre disponibilidad.

18.- Que, mediante Informe Técnico Legal N° 09-2018/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-BCMC, de fecha 19 de octubre de 2018, se concluye que “el predio” cuya área es de 13,878.11 m² resulta ser de libre disponibilidad y de dominio privado del Estado, resultando procedente la adjudicación a favor de “el administrado”.

19.- Que, mediante Informe N° 082-2019/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM, de fecha 10 de junio de 2019, se concluye: Que se procedió a la elaboración de los respectivos planos de Independización de Lote, excluyendo el derecho de vía según RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 855-205-MTC/02, el cual no será motivo de venta directa al administrado, **quedando un área remanente de 13,369.65 m² y un perímetro de 593.56 ml.**

20.- Que, mediante Informe Técnico Legal N° 09-2020/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-CUGC-PEGM, de fecha 6 de noviembre de 2020, se realizó la calificación sustantiva favorable, determinándose que “el predio” cuya área es de 13,369.65 m², constituye un bien de dominio privado del Estado y es de libre disponibilidad; asimismo, que el petitorio de “el administrado” se encuentra inmerso en el numeral 4) del artículo 222 de “el Reglamento”, conforme el detalle siguiente:

a. Respecto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010

De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 223 de “el Reglamento”, “el administrado” para sustentar el cumplimiento del ejercicio de la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, ha adjuntado la documentación siguiente:

i) Certificado de Posesión de fecha 11 de diciembre de 2002, emitido por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar, a favor del señor Luis Alberto Cavero Rojas, respecto al área de 13,130.00 m², determinando que se ha construido un cerco con cañas y alambre de púas, y cuyas medidas y linderos son los siguientes:



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000672 - 2023/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 22 DIC 2023

POR EL FRENTE : Colinda con Panamericana Norte con 50.00 ml.
 POR EL FONDO : Colinda con terreno eriazo con 55.40 ml.
 POR EL LADO DERECHO : Entrando, colinda con terrenos eriazos a una distancia de 850 M. quebrada plateritos, con 250.00 ml.
 POR EL LADO IZQUIERDO: Entrando, colinda con terrenos eriazos con 250.00 ml.

ii) Contrato de Transferencia de Posesión de Terreno Rústico celebrado entre el señor Luis Alberto Cavero Rojas (transferente), a favor del señor Luis Alberto Cavero Borges (adquiriente), con firma certificada de fecha 12 de noviembre de 2012, por el Gobernador Distrital de la Cruz, respecto al predio ubicado en Av. Panamericana Norte S/N Plateritos – Zorritos – Tumbes, cuya área es de 13,130 m² y cuyas medidas y linderos son los siguientes:

POR EL FRENTE : Colinda con Panamericana Norte con 50.00 ml.
 POR EL FONDO : Colinda con terreno eriazo con 55.40 ml.
 POR EL LADO DERECHO : Entrando, colinda con terrenos eriazos a una distancia de 850 M. quebrada plateritos, con 250.00 ml.
 POR EL LADO IZQUIERDO: Entrando, colinda con terrenos eriazos con 250.00 ml.

En consecuencia, se acredita que "el Administrado" tiene el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 de "el predio", al haberse celebrado el contrato de Transferencia de Posesión de Terreno Rústico de fecha 12 de noviembre de 2012 y que los datos consignados en el mencionado contrato corresponden a "el predio", por lo que se cumple el primer requisito de antigüedad.

b. Respecto al área delimitada en su totalidad

Como resultado de la inspección del 2 de octubre de 2018 (Acta de Inspección), se verificó, entre otros, que "el predio" se encuentra delimitado con caña chancada, palos y alambre de púas, el cual restringe el acceso a terceros. En consecuencia, se concluye que cumple con el segundo requisito.

c. Respecto a la actividad posesoria de "el predio".

Como resultado de la inspección del 2 de octubre de 2018 (Acta de Inspección), se verificó, entre otros, que sobre "el predio" se encuentra una cabaña de material rústico; en el cual, se verificó que "el administrado" se encuentra en posesión. De esta forma, se cumple con el tercer requisito.

d. Respecto a que el petitorio de venta directa formulado por "el administrado" no se encuentre regulado por normas especiales de competencia de otras entidades

Al respecto, ha quedado determinado que "el predio" constituye un bien de dominio privado; así como que "el administrado" cumple con los requisitos previstos para la causal 4) del artículo 222º de "el Reglamento", con ello se descarta que el presente procedimiento se encuentre inmerso dentro de normas especiales de otras entidades.



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

“Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo”

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

N° 000672.- 2023/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 22 DIC 2023

Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego

21.- Que, mediante Memorándum N° 063-2018/GOB.REG.TUMBES-GGR-GR, de fecha 29 de octubre de 2018, el entonces Gobernador Regional de Tumbes otorgó conformidad al procedimiento de venta directa por causal de otros supuestos de posesión.

22.- Que, mediante Carta N° 00344-2018/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-JADS, de fecha 03 de diciembre de 2018, se comunicó a “el administrado” que se otorgó conformidad al procedimiento de venta directa.

23.- Que, mediante Memorándum N° 334-2020/GOB.REG.TUMBES-GR, de fecha 11 de diciembre de 2020, el entonces Gobernador Regional de Tumbes otorgó una nueva conformidad al procedimiento de venta directa por causal de otros supuestos de posesión, respecto al área de 13,369.65 m², de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.6 de la entonces vigente Directiva N.° 006-2014/SBN.

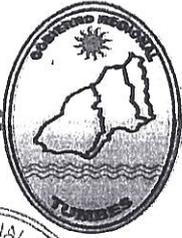
24.- Que, dado que “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión se solicitó a la Oficina Registral de Tumbes su independización, la misma que obra inscrita a favor del Estado Peruano representado por este Gobierno Regional de Tumbes en la Partida Registral N.° 11035059 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes.

Sobre la tasación del predio

25.- Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8 de la derogada Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, se llevó a cabo la valuación comercial, motivo por el cual mediante C.N° 190,404/LSB/2019, de fecha 12 de abril de 2019, el perito Tasador Ing. Luis Alberto Samaniego Burneo, perito adscrito al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, según Resolución Directoral N° 089-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS, de fecha 22 de mayo de 2018, emite el Informe Técnico de Tasación de fecha 11 de abril de 2019, el cual establece como valor de “el predio” la suma de US\$ 25,289.30 (veinticinco mil doscientos ochenta y nueve con 30/100 dólares americanos), al tipo de cambio =3.811 Soles/dólar (SBS: 09-04-2019), equivalente a la suma de S/. 83,201.80 soles (Ochenta y tres mil doscientos uno con 80/100 soles).

26.- Que, evaluado el informe señalado en el considerando anterior, a través del Informe N° 117-2019/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM, de fecha 09 de agosto de 2019, se otorgó conformidad a la tasación remitida.

27.- Que, posteriormente, mediante Carta N° 230,301//LSB/2023, de fecha 23 de febrero de 2023, el perito Tasador Ing. Luis Alberto Samaniego Burneo, perito adscrito al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, según Resolución Directoral N° 089-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS, de fecha 22 de mayo de 2018, emite el Informe Técnico de Tasación de fecha 28 de febrero de 2023, el cual **actualiza y ratifica el valor de “el predio”** por la suma de US\$ 25,289,30 (veinticinco mil doscientos ochenta y nueve con 30/100 dólares americanos), al tipo de cambio =3.811 Soles/dólar (SBS: 27-02-2023), equivalente a la suma



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

N° 000672 - 2023/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 22 DIC 2023



de S/. 96,377.52 soles (noventa y seis mil trescientos setenta y siete con 52/100 soles), conforme lo señalado en el numeral 6.12.3 de "la Directiva N.° DIR-00002-2022/SBN".

29.- Que, evaluado el informe señalado en el considerando anterior, a través del Informe N° 20-2023/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM, de fecha 30 de marzo de 2023, se otorgó conformidad a la actualización y ratificación de la tasación remitida, por cuanto cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa

29.- Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 224 y 226 de "el Reglamento", concordado con lo señalado en el numeral 6.9.1 de la derogada Directiva N° 006-2014/SBN, hoy descrito en los numerales 6.13.1, 6.13.2 y 6.15.1 de "la Directiva N.° DIR-00002-2022/SBN", al notificarse la tasación al solicitante también se remitirá la esquila de aviso del procedimiento, la cual deberá publicarse, por única vez, en el Diario Oficial "El Peruano" o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica "el predio", así como en el Portal Institucional de la entidad. De acuerdo al marco legal en mención, se llevó a cabo en el caso en concreto la publicidad conforme se detalla en los siguientes considerandos.

30.- Que, mediante Carta N° 155-2019/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-JMRM, el cual fue notificado a "el administrado" el 6 de setiembre de 2019, poniendo en conocimiento el valor de precio de venta por la suma de US\$ 25,289,30 (veinticinco mil doscientos ochenta y nueve con 30/100 dólares americanos), al tipo de cambio =3.811 Soles/dólar (SBS: 09-04-2019), equivalente a la suma de S/. 83,201.80 soles (Ochenta y tres mil doscientos uno con 80/100 soles), de acuerdo al informe técnico de tasación de fecha 11 de abril de 2019.

31.- Que, mediante Escrito con N° de Doc. 660945 y N° de Exp. 566694, de fecha 25 de setiembre de 2019, "el administrado" hace llegar la publicación del procedimiento de venta directa en el Diario Correo Tumbes, publicado en la Pag. 10 del día lunes 9 de setiembre, y la publicación del Diario Oficial el Peruano, publicado en el boletín oficial 3 del día lunes 9 de setiembre. Asimismo, se debe señalar que, se realizó la publicación en el Portal Web del Gobierno Regional de Tumbes el día 06 de setiembre de 2019 y en el Portal Web de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN en día 11 de setiembre de 2019.

32.- Que, conforme lo señalado en el numeral 6.15.1 de "la Directiva N.° DIR-00002-2022/SBN", los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de compraventa, pueden formular su oposición debidamente sustentada ante la entidad que tramita el procedimiento, dentro del plazo de diez (10) días de efectuada la publicación en el diario que corresponda.

33.- Que, mediante Escrito con N° de Doc. 655357 y N° de Exp. 562086, de fecha 16 de setiembre de 2019, los señores Roberto Ato del Avellanal y Margarita Carrera Montes, formulan oposición al procedimiento de compraventa directa, al manifestar que no es propiedad del Estado el predio ubicado en el sector "El Rubio", distrito de Canoas de Punta Sa, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, con un área de 13,369.65 m2, que forma parte de uno de mayor extensión denominado "Hacienda Plateritos" cuyo



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

“Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo”

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

N° 000672- 2023/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 22 DIC 2023

dominio corre inscrito en la Partida Electrónica N° 11032751 de la Oficina Registral de Tumbes.

34.- Que, mediante Informe N° 034-2020/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM, de fecha 02 de marzo de 2020, se emite aclaración de oposición al procedimiento de compraventa directa del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11032751-ORT, concluyendo lo siguiente:

1. Conforme al Artículo 78° del Reglamento de la Ley N° 29151, menciona que, “Los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de venta directa, podrán formular oposición debidamente sustentada dentro de los 10 días hábiles de efectuada la última publicación. Ahora, es cierto que la formulación de oposición ha sido dentro de los días hábiles; sin embargo NO HA SIDO BIEN SUSTENTADA, debido a que no alcanza copia del Título Archivado donde consignen las COORDENADAS UTM del predio inscrito en la P.E. N° 02004696-ORT, por lo tanto no se puede determinar su verdadera ubicación georeferenciada (se debió alcanzar copia de la memoria descriptiva y/o plano de ubicación o perimétrico que deben estar en el Título archivado de las partidas electrónicas de las propiedades del opositor.
2. En relación a la partida electrónica se tiene lo siguiente:
 - Ficha N°7640, que continua en la P.E. N°02004696 de la Oficina Registra Tumbes El predio tiene un área de 119,925.00 m² y se encuentra a la margen izquierda de la carretera Panamericana (lado playa).
Linderos: según la P.E. N° 02004696-ORT se tiene:
Por el frente, colinda con carretera Panamericana con tramo E-F= 430 ml, F-G= 330 ml, G-H= 400 ml (desde el km 1,208+280 al km 1,209+450).
Por la derecha entrando colinda con Quebrada El Rubio con 130 ml.
Por la izquierda entrando colinda con terreno libre de 40 ml.
Por el fondo colinda con la playa A-B= 530 ml, A-C= 230 ml, C-D= 310 ml.
3. La publicación en el Diario oficial El Peruano de fecha 11 de setiembre del 2019, indica que el predio materia de venta se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° 11032751-ORT (esta partida electrónica, cuenta con sus respectivas coordenadas UTM-Psad 56); motivo por el cual, el señor Roberto Ato del Avellanal, Flor Margarita Correa Montes y Esposa, debió realizar un estudio técnico-legal a través de los títulos archivados de esta partida electrónica publicada (P.E. N° 11032751-ORT), antes de formular su oposición, la cual NO TIENE SUSTENTO, por las razones *expuestas*.

35.- Que, “el predio” no se superpone con procesos judiciales, de acuerdo a lo señalado en la Nota de Coordinación N° 167-2018/GOB.REG.TUMBES-PPR, de fecha 24 de octubre de 2018, y en la Nota de Coordinación N° 001-2020/GOB.REG.TUMBES-PPR, de fecha 06 de enero de 2020, emitidas por el Procurador Público Regional.

Del pago del precio de “el predio”

36.- Que, de conformidad con el artículo 201 de “el Reglamento”, concordado con el numeral



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

“Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo”

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

N° 000672 - 2023/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 22 DIC 2023



72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal y el numeral 6.20.1 de la “la Directiva N.º DIR-0002-2022/SBN”, en los actos de disposición a favor de particulares el valor de la tasación del predio materia de disposición debe ser pagado íntegramente por “el administrado”, dentro del plazo máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta Superintendencia. En caso de haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realice el/la administrado(a) debe efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a este, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

37. Que, en caso que “el administrado” deseen cancelar el precio con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, adjuntando una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago del precio de compra de “el predio”, así como copia del voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la entidad vendedora por el 20% del precio de venta como mínimo. En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa a los adjudicatarios, caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430 del Código Civil.

38.- Que, en el supuesto que “el administrado” no comuniquen acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni tampoco cumplan con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, a que se refiere el artículo 201 de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, y el numeral 6.21.2 de “la Directiva N.º DIR-0002-2022/SBN”, mediante resolución administrativa se declarará la cacucidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

39.- Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “el administrado” deberá abstenerse de realizar cualquier acción que afecte o menoscabe el derecho de propiedad sobre el terreno de propiedad del Estado, estando completamente prohibido de realizar trámite alguno ante instancias administrativas o de realizar cualquier tipo de obras, directamente o a través de terceros, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones administrativas, civiles y penales correspondientes contra los que resulten responsables de atender y causar perjuicio contra la propiedad inmobiliaria estatal.

De la aprobación del acto solicitado

40.- Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad, además que la solicitud presentada ha sido correctamente sustentada; en consecuencia, corresponde aprobar la venta directa a favor de “el administrado”, a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

De conformidad con lo establecido en el T.U.O de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° 002-2022/SBN aprobada por la Resolución N° 0002-2022/SBN y el



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

“Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo”

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

N° 000672- 2023/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 22 DIC 2023

Oficio N° 00307-2023/SBN-DGPE de fecha 20 de setiembre de 2023, suscrito por el Director de Gestión de Patrimonio Estatal de La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, el cual adjunta el INFORME DE BRIGADA N° 00818-2023/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 15 de setiembre de 2023.

Que, considerando lo expuesto y conrando con las visaciones de la Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial, Oficina Regional de Asesoría Jurídica, Secretaria General Regional y Gerencia General Regional del Gobierno Regional Tumbes y en uso de las atribuciones conferidas en la LEY N° 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 N° 008-2014-GOB.REG.TUMBES-CR.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – APROBAR la **VENTA DIRECTA** por causal establecida en el numeral 4 del Artículo 222° de “el Reglamento” a favor de **LUIS ALBERTO CAVERO BORGES**, del predio de 13,369.65 m², ubicado en el Sector Plateritos, del distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, en la P.E N° 11035059, del registro de predios de la oficina registral de Tumbes de la zona registral N° I Sede Piura, anotado con CUS N° 147657.

ARTÍCULO SEGUNDO. – El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **S/. 96,377.52 (Noventa y seis mil trescientos setenta y siete con 52/100 soles)**, conforme a la tasación de fecha 11/04/2019, la misma que fue ratificada el día 28/02/2023, por el perito Tasador Ing. Luis Alberto Samaniego Burneo, perito adscrito al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

ARTÍCULO TERCERO. – En el supuesto que **LUIS ALBERTO CAVERO BORGES** opte por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, conforme al procedimiento detallado en el trigésimo séptimo considerando de la misma. De no comunicarse a esta Superintendencia el acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, a que se refiere el artículo 201 de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

ARTÍCULO CUARTO. – El Gobierno Regional de Tumbes, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa correspondiente a favor del administrado **LUIS ALBERTO CAVERO BORGES** una vez cancelado el precio de venta del predio.

ARTÍCULO QUINTO. – Los ingresos obtenidos por la compraventa del “predio” forman parte de los recursos del Tesoro Público, de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000672 - 2023/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 22 DIC 2023

del Gobierno Regional de Tumbes, en un 70%, 15% y 15% respectivamente, conforme lo señala el artículo 39° inciso b) del Texto Único Ordenado de la Ley N°29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, una vez deducidos los gastos operativos y administrativos.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE

GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES
Segismundo Cruzes Ordinola
Ing. Segismundo Cruzes Ordinola
GOBERNADOR REGIONAL

