



GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES

GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO, PRESUPUESTO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

PROCEDIMIENTO DE COMPRAVENTA DIRECTA POR CAUSAL DE INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL ESTADO, REPRESENTANDO POR EL GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por el D.S. N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, aprobada por Resolución N° 0002-2022/SBN, se hace de conocimiento público el procedimiento de compraventa directa por causal de los siguientes predios de propiedad del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, con la finalidad de que cualquier tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el predio, formule su oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de diez (10) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de la publicación del presente aviso:

EXPEDIENTE	ADMINISTRADO	PARTIDA REGISTRAL	UBICACIÓN	DPTO.	ÁREA (m ²)	PRECIO (S/.)	OBSERVACIONES
EXP. N° 1637550 (11-09-2024)	MARIO ENRIQUE LAOS SILVA	P.E. N° 11045527 de los Registros Públicos de Tumbes.	Sector Plateritos (cerro), distrito Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar.	TUMBES	4,133.29 m ²	S/. 446,395.32 (Cuatrocientos cuarenta y seis mil trescientos noventa y cinco con 32/100 soles).	1.- Causal de proyecto regulado en el numeral 2 del artículo 222 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por D.S. N° 008-2021-VIVIENDA. 2.- El predio se encuentra cercado totalmente por obra civil realizada por el administrado, restringiendo el acceso a terceros.

La oposición debidamente sustentada, deberá ser presentada en horario de oficina, en la sede de Mesa de Partes del Gobierno Regional de Tumbes, sito en Av. La Marina N° 200, distrito, provincia y departamento de Tumbes.

Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial

GOBIERNO REGIONAL TUMBES

Ing. Paul Edwin Gonzales Mendoza
SUB GERENTE DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO, PRESUPUESTO
Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

INFORME LEGAL N°006-2025/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-JJSP.

- A** : ARQ. PAUL E. GONZALES MENDOZA
SUB GERENTE DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL (e) - GRT.
- ASUNTO** : PONGO EN CONOCIMIENTO.
- REFERENCIAS** : a) SOLICITUD S/N CON N° DE DOC. 1926976 Y N° DE FIRMA 637550.
b) INFORME LEGAL N° 0145-2024/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-CAPY.
c) INFORME N° 157-2024/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-ASRA.
d) INFORME LEGAL N° 0162-2024/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-CAPY.
e) NOTA DE COORDINACIÓN N° 458-2024/GOBIERNO REGIONAL TUMBES-PROC.PL.B.REG.
f) INFORME LEGAL N° 0169-2024/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-CAPY.
g) MEMORANDO N° 896-2024/GOBIERNO REGIONAL TUMBES-GR.
h) CARTA N° 0002-2024/NMN.
i) OFICIO N° 565-2024/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-SG.
j) OFICIO N° 0013-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC.
k) INFORME N° 007-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM-ARQ°.



FECHA : Tumbes, 08 de abril de 2025.

Tengo el agrado de dirigirme a usted, para saludarlo cordialmente y a la vez emitir el presente informe legal en mérito a los documentos de la referencia, informe legal que se sustenta en los siguientes fundamentos.

I ANTECEDENTES:

- 1.1** Que, mediante documento de la referencia **a)**, de fecha 04 de septiembre, en donde los administrados Naima Montiel Nemes y Mario Enrique Laos Silva, solicitan la venta directa de predio de dominio privado del Estado para ejecución de un Proyecto de Interés Regional, ubicado en el sector de Plateritos, del distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, con un área de 4,133.29 m² y un perímetro de 262.49 ml, de propiedad del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, inscrito en la partida electrónica matriz N° 04003175 de la Oficina Registral de Tumbes.
- 1.2** Que, mediante documento de la referencia **b)**, de fecha 19 de septiembre de 2024, en donde el área legal de esta Subgerencia, concluye que: En atención a los fundamentos antes expuestos y estando en la etapa de evaluación formal de la solicitud, se ha detectado que "los administrados" han cumplido con presentar los requisitos exigidos por "el Reglamento" y "la Directiva"; asimismo, han acreditado el cumplimiento de la causal invocada, esto es, **causal 2 Ejecución de un proyecto declarado de interés**, para ello han presentado la Resolución Directoral N° 00000008-2024/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR, de fecha 28 de julio de 2024, en la cual se aprueba la viabilidad del Proyecto de Interés Turístico Regional denominado: CREACIÓN DE LOS SERVICIOS TURÍSTICOS HOSPEDAJE RECREACIONAL PLATERITOS, ubicado en el distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, cuya área es de 4,133.29 m² y perímetro de 262.49 ml. (...)
- 1.3** Que, mediante documento de la referencia **c)**, de fecha 30 de octubre de 2024, en donde el área técnica de esta Subgerencia, concluye: (...) Superpuesto totalmente gráficamente en un área de 4,133.28 m² y un perímetro de 262.49 ml aproximadamente con Predio Matriz "Predio Plateritos" inscrito en la P.E. N° 04003175-ORT de propiedad del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, el cual a la fecha es de libre disponibilidad gráfica y física. (...)



GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES
GERENCIA REGIONAL DE PLANÉAMIENTO, PRESUPUESTO
Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

- 1.4. Que, mediante documento de la referencia **d)**, de fecha 06 de noviembre de 2024, en donde el área legal de esta Subgerencia, señala que, a fin de continuar con el debido procedimiento de venta directa promovido por "los administrados", se deberá solicitar información a la Procuraduría Pública Regional, a efectos de informar si sobre el predio ubicado en el Sector Plateritos (lado cerro) de la carretera Panamericana Norte entre el km 1206+918, del distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, cuya área es de 4,133.28 m² y perímetro de 262.49 ml, el cual se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 04003175-ORT a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, **existe algún proceso legal, judicial o administrativo que nos impida continuar con el debido procedimiento, y, de ser el caso, indicar el estado situacional actual en el que se encuentran**, a efectos de emitir la opinión legal correspondiente.
- 1.5. Que, mediante documento de la referencia **e)**, de fecha 19 de noviembre de 2024, en donde la Procuraduría Pública Regional informa que, habiéndose realizado la búsqueda exhaustiva en la base de datos que día a día se viene alimentando y con las cuales cuenta esta oficina de la Procuraduría Pública Regional "Relación de Expedientes Judiciales por años", "Inventario Oficina de Archivo PPR", y "SAEP" no se encuentra registrado ningún expediente legal, judicial o administrativo sobre el predio ubicado en el Sector Plateritos (lado cerro) Lote s/n margen derecha y paralelo a 20 mts del eje de la carretera Panamericana Norte entre el Km 1206+918, del distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, cuya área es de 4,133.28 m² y un perímetro de 262.49 ml el cual se encuentra registrado con Partida Electrónica matriz N° 04003175-ORT representado por el Gobierno Regional de Tumbes.
- 1.6. Que, mediante documento de la referencia **f)**, de fecha 25 de noviembre de 2024, en donde el área legal de esta Subgerencia, concluye que, de acuerdo a lo señalado en los párrafos precedentes y conforme lo detectado por el área técnica de esta Subgerencia, este despacho es de opinión que "los administrados" han cumplido con las exigencias establecidas en "el Reglamento" y "la Directiva" de la Ley N° 29151, por lo que, se debe continuar con el procedimiento de compraventa directa del predio ubicado en el Sector Plateritos (lado cerro) de la carretera Panamericana Norte entre el km 1206+860 al km 1206+918, del distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, cuya área es de 4,133.28 m² y perímetro de 262.49 ml, el cual se encuentra dentro del predio matriz denominado "Plateritos", inscrito en la partida electrónica N° 04003175-ORT con CUS N° 52486, a nombre del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes.
- 1.7. Que, mediante documento de la referencia **g)**, con fecha de recibido 02 de diciembre de 2024, en donde el Gobernador Regional de Tumbes da su autorización para continuar con el procedimiento de compraventa directa solicitada por los administrados Naima Montiel Nemes y Mario Enrique Laos Silva.
- 1.8. Que, mediante el documento de la referencia **h)**, de fecha 18 de diciembre de 2024, en donde el administrado Naima Montiel Nemes, comunica su renuncia unilateral a la compraventa directa del predio estatal, según el expediente 1637550-2024, para la ejecución del Proyecto Turístico declarado de Interés Regional.
- 1.9. Que, mediante documento de la referencia **i)**, de fecha 04 de diciembre del 2024, en donde esta Subgerencia solicita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento alcance la propuesta económica por el servicio de tasación comercial, del predio ubicado en el sector Plateritos (lado cerro), del distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes.



GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO, PRESUPUESTO
Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

- 1.10** Que, mediante documento de la referencia **j)**, de fecha 06 de enero de 2025, en donde el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite el costo y observaciones al servicio de tasación comercial de un (01) terreno, siendo el monto de S/. 3,224.35 (Tres mil doscientos veinticuatro soles con 35/100 soles), debiendo realizar el depósito en el Banco de la Nación utilizando el código 2737 o mediante transferencia interbancaria al Código de Cuenta Interbancario-CCI N° 01800000000029620107 de la cuenta corriente central RDR-VIVIENDA.
- 1.11** Que, mediante documento de la referencia **k)**, de fecha 31 de marzo de 2025, en donde esta Subgerencia concluye: 1.- Con fecha 24 de marzo del año 2025, el Gore Tumbes recepciona el documento de la referencia, por el cual "el arquitecto tasador" presenta el **INFORME TÉCNICO DE TASACIÓN N° 03734-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES**, de fecha 21.03.2025, en el que se desarrolla el cálculo de valor comercial de "el predio". 2.- El predio de 4,133.29 m², inscrito en la P.E. N° 11045527-ORT asciende a S/. 446,395.32 (Cuatrocientos cuarenta y seis mil trescientos noventa y cinco con 32/100 soles), según el tipo de cambio indicado de S/. 3.; por lo que se considera que el procedimiento de la valuación ha seguido lo establecido en el RNTP vigente, aprobado por R.M. N° 172-2016-VIVIENDA de fecha 19.07.2016.

II LEGISLACIÓN APLICABLE.

- Constitución Política del Perú de 1993.
- T.U.O de la Ley General del Sistema de Nacional de Bienes Estatales Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA.
- Reglamento de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA
- Resolución N° 002-2022/SBN que aprueba la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, que regula las "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales".
- Ley N° 26856 – Declaran que las Playas del Litoral son Bienes de Uso Público, Inalienables e Imprescriptibles y Establecen Zona de Dominio Restringido.
- Decreto Supremo N° 050-2006-EF – Reglamento de la Ley N° 26856.
- Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10.
- T.Ú.O. de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

III ANÁLISIS:

- 3.1** Que, la **Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, Ley N° 27867** establece y norma la estructura, organización, competencia y funciones de los Gobiernos Regionales. Y se define la organización democrática, descentralizada y desconcentrada del Gobierno Regional conforme a la Constitución y a la ley de bases de la descentralización. Y en cuya tercera disposición transitoria complementaria y final, se estableció que los gobiernos regionales una vez instalados, inician el ejercicio de sus competencias exclusivas asignadas por ley. Culminan la recepción de todos los activos, pasivos, programas y proyectos de los Concejos Transitorios de Administración Regional de las respectivas Regiones.
- 3.2** Que, la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN** es el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que lo conforman, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales que se encuentren bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme lo establece el T.U.O de la Ley 29151-Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-Vivienda.
- 3.3** Que, mediante **Resolución Ministerial N° 656-2006- EF/10**, se comunicó que el 26 de mayo de 2006 el Ministerio de Economía y Finanzas y el Presidente del Gobierno Regional de Tumbes, suscribieron el Acta de Entrega y Recepción mediante el cual **se formalizó la transferencia**



GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO, PRESUPUESTO
Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

de competencias para administrar y adjudicar los 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.

- 3.4 Que, mediante **Resolución Ministerial N° 0205-2016-MINAGRI**, de fecha 16/05/2016, se pone a disposición del Estado – representado por el Gobierno Regional de Tumbes, los predios de propiedad del Ministerio de Agricultura y Riego siguientes: "Pan Viejo" de 25,137.1566, "Peña Redonda" de 11,874.5000 has; "**Plateritos**" de **20,315.1259 has** y "Quebrada Seca" de 15,760 has, ubicados los tres primeros en el distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes y el último en el distrito de Casitas (hoy Canoas de Punta Sal), de las antes mencionada provincia y departamento, inscritos en las partidas N° 04001365, 04002906, **04003175** y 04003815, respectivamente, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral N° I – Sede Piura de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP.
- 3.5 Que, luego de haber revisado los instrumentos que forman parte del presente expediente, este despacho resalta que, los actos de disposición son aquellos que implican desplazamiento de dominio de los predios estatales, tales como: transferencia de dominio en el Estado, **compraventa**, permuta y superficie.
- 3.6 Que, de acuerdo al ítem **6.12.6 Notificación de la tasación**, según la **DIRECTIVA N° DIR-00002/SBN** (de ahora en adelante se denominará "la Directiva"), señala lo siguiente: "La entidad pone en conocimiento de el/la solicitante la tasación, otorgándole un plazo de cinco (05) días para que formule su aceptación. Vencido dicho plazo sin que formule negativa expresa, se considera que es aceptada, prosiguiendo la entidad con el trámite." "No procede impugnación al valor comercial fijado, pudiendo el/la administrado(a) únicamente solicitar aclaración o corrección de errores materiales."
- 3.7 De igual forma, en el numeral **6.13 Publicidad del procedimiento** de "la Directiva", se establece lo siguiente:
- 6.13.1 Al notificarse la tasación a el/la administrado(a), también se le remite la esquila de un aviso con los principales datos del procedimiento, incluyendo como mínimo: La indicación de que se trata de un procedimiento de compraventa directa, el nombre de la entidad, el nombre de el/la administrado(a), la ubicación y área del predio, el valor de tasación, el CUS, la partida registral, y de ser el caso, la zonificación, cargas y gravámenes.
- 6.13.2 El aviso es publicado 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, si lo tuviera.
- 6.13.3 El aviso de publicación debe ser ingresado ante las respectivas empresas editoras en el plazo de cinco (05) días, contados a partir del día siguiente de haber recibido comunicación; en caso contrario, se da por concluido el procedimiento. La prórroga del plazo antes señalado procede por única vez y por igual término, a solicitud de el/la administrado(a) y siempre que existan razones justificadas. El costo por el servicio de publicación es asumido íntegramente por el/la administrado(a).
- 6.13.4 El/la administrado(a) debe presentar ante la entidad que tramita el procedimiento de compraventa directa el recorte de las publicaciones efectuadas en los diarios.

IV OPINIÓN LEGAL:

- 4.1 En atención a los fundamentos antes expuestos y contando con la conclusión del jefe de esta Subgerencia a través del INFORME N° 007-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM-ARQ°; esta Subgerencia, en el marco de sus competencias, opina que, corresponde notificar la tasación del predio según el INFORME TÉCNICO DE TASACIÓN N° 003734-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, de fecha 21 de marzo de 2024, elaborado por el



GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO, PRESUPUESTO
Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

Arqº Andy Alvarado Aldana, al administrado Mario Enrique Laos Silva, todo ello en aras de continuar con el debido procedimiento de compraventa directa del predio ubicado en el sector Plateritos (lado cerro) – Carretera Panamericana Tramo Sullana – Aguas Verdes, del distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, con un área de 4,133.29 m2, inscrito en la partida electrónica N° 11045527-ORT.

Asimismo, resulta necesario enfatizar que, el administrado debe realizar la publicidad del procedimiento por única vez, en el Diario Oficial "El Peruano" o en un diario de mayor circulación regional, todo ello concordante con lo que se establece en "el Reglamento" y "la Directiva".

V RECOMENDACIÓN:

- 5.1 Se recomienda a usted señor Subgerente, notificar al administrado Mario Enrique Laos Silva con el presente informe legal y sus actuados, para que tome conocimiento de la tasación del predio, y pueda manifestar su aceptación en un plazo de cinco (05) días hábiles.
- 5.2 Asimismo, se recomienda al administrado realizar la publicación de la esqueta de aviso del procedimiento de compraventa directa, la cual deberá ser publicada por única vez, en el Diario Oficial "El Peruano" o en un diario de mayor circulación regional
- 5.3 De igual forma, se recomienda solicitar a la Oficina de Tecnología de la Información – OTI la publicación del aviso de venta del predio material del presente informe legal.

Es todo cuanto cumplo con informar.

Atentamente;

JHONATAN JOEL SILVA PERALTA
ESPECIALISTA EN GESTIÓN DE PREDIOS ESTATALES
CÓDIGO: SBN-000052

C.C.
Archi/SGAT
Asist/JJSP.-

SIGGEDO	
Reg. Doc.	2307636
Reg. Exp.	2034258