



"AÑO DE LA RECUPERACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LA ECONOMÍA PERUANA"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000681 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes,

10 DIC 2025

VISTO:



El expediente con Doc. N° 580657 y Exp. N° 498001 que contiene la solicitud de VENTA DIRECTA a favor de Marilú Milagros Monge Ciudad, debidamente identificada con DNI N° 7829376, respecto al predio de 2,841.07 m², ubicado en el Sector de Punta Sal Grande (lado Cerro), 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 Partida Electrónica N° 11042458 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° I - Sede Piura, con CUS N° 193520; y,

CONSIDERANDO:



1.- Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 191° 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 crean 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.





“AÑO DE LA RECUPERACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LA ECONOMÍA PERUANA”

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000681 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes,

10 DIC 2025



6.- Que, mediante escrito presentado el 10 de junio de 2019, con N° de Doc. 580657 y Exp. N° 498001, la señora Marilú Milagros Monge Ciudad (en adelante, “la administrada”), solicita la venta directa de un área de 2,841.07 m² (en adelante “el predio”), ubicado en el Sector de Punta Sal Grande (lado cerro), distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de DNI (fojas 74); **b)** ficha registral 005603 (fojas 68 al 73); **c)** copia de búsqueda catastral (fojas 64 al 67); **d)** memoria descriptiva (fojas 59 al 62); **e)** pagos de impuestos prediales (PU – HR) (fojas 50 al 54).



7.- Que, mediante escrito presentado el 11 de febrero de 2020, con N° de Doc. 756956 y Exp. N° 644726, “la administrada” solicita acogerse a la causal establecida en el literal d) del artículo 77° del derogado Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, el cual aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, hoy numeral 4, del artículo 222, del Reglamento de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”); asimismo, hace llegar el escrito presentado el 06 de octubre de 2020, con N° de Doc. 855830 y Exp. N° 735158, adjuntando nueva documentación técnica y señalado que la nueva área de venta directa es de **2841.07 m²**; para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación complementaria para acreditar su posesión: **a)** división y repartición de herencia vía notarial, de fecha 22 de setiembre del 2015 (fojas 527 al 534); **b)** constancia de Posesión N°0383-2018-GDUR-MDCPS, de fecha 20 de diciembre del 2018 (fojas 544); **c)** constancia de Posesión N°0293-2018-GDUR-MDCPS, de fecha 11 de octubre del 2018 (fojas 545); **d)** constancia de Posesión N°0226-2017-GDUR-MDCPS, de fecha 20 de noviembre del 2017 (fojas 547); **e)** contrato de Compra – Venta N° 021-2004-MPCVZ, de fecha 18 de febrero del 2004 (fojas 554 al 555); **f)** Resolución Municipal N°061-2001-MPCVZ, de fecha 18 de junio del 2001 (fojas 558 al 559); **g)** Resolución Municipal N°017-2000-MPCVZ, de fecha 18 de febrero del 2000 (fojas 562 al 563).



Respecto a la calificación formal

8.- Que, el artículo 56 de “el Reglamento” prevé que los Gobierno 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.º DIR-00002-2022/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada mediante la Resolución N.º 002-2022-SBN (en adelante, “la Directiva”), prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal solo 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” y el numeral 5.6 de “la Directiva”.



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”.



RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

N° 000681 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes,

10 DIC 2025

10.- Que, los artículos 188 y 189 de “el Reglamento”, así como el numeral 6.3 y 6.4 de “la Directiva”, 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.



11.- Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que la Subgerencia 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, 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”.



12.- Que, mediante Carta N°001-2025/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-SG, de fecha 06 de enero del 2025, se puso en conocimiento a “la administrada” sobre la superposición con el lote de contrato XXIII, Operadora: UPLAND OIL AND LLC SUCURSAL DEL PERÚ, Contrato de Explotación; por lo que, mediante Carta N°001-2025-MMC, de fecha 08 de enero del 2025, “la administrada” da su conformidad sobre dicha superposición a fin de continuar con el procedimiento de venta directa.

13.- Que, mediante escrito presentado el 14 de febrero de 2025, con N° de Doc. 2114004 y Exp. N° 1811857, “la administrada” alcanza documentación complementaria a efectos de continuar con el procedimiento de venta directa. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Acta de Inspección Ocular emitida por el juez de paz de única denominación de Canoas de Punta Sal, de fecha 10 de julio del 2008 (fojas 1240); **b)** Contrato Privado de Transferencia de Posesión de Terreno, de fecha 08 de febrero del 2013 (fojas 1241 al 1242); **c)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 1252).



14.- Que, efectuando el análisis, mediante Informe Legal N°074-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-CAPY, de fecha 14 de abril del 2025, el Área Legal de la Subgerencia de Acondicionamiento Territorial – GRT, opinó que “la administrada” ha cumplido con presentar los requisitos exigidos por “el Reglamento” y “la Directiva”; asimismo, ha acreditado el cumplimiento la causal invocada, esto es, **causal 4 Otros supuestos de posesión**, para ello ha alcanzado documentación respecto al predio ubicado en el Sector de Punta Sal Grande, del distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, cuya área es de 2.841.0 m², que acredita su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618.



15.- Que, por otra parte, mediante Informe Técnico N° 002-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM-ARQ, de fecha 14 de abril de 2025, se concluyó lo siguiente: **1.-** “el predio” se encuentra superpuesto totalmente con la P.E. N° 11042458-ORT y CUS N°193520 de propiedad del Estado Representado por el Gobierno Regional de Tumbes; **2.-** “el predio” es de libre disponibilidad gráfica; **3.-** “el predio” se encuentra fuera de la zona de dominio restringido; **4.-** “la administrada” conforme la documentación presentada ha demostrado y mantiene la posesión física del predio en estudio desde el 18 de febrero 2000 hasta la actualidad.





RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº000681 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes,

10 DIC 2025

Respecto a la calificación sustantiva de la petición



16.- Que, en atención al artículo 190 de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.7 de la Directiva”, 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.



17.- Que, con fecha 09 de diciembre del 2024 se llevó a cabo la inspección ocular en “el predio”; por lo que, de acuerdo al Acta de Inspección se pudo determinar lo siguiente: **i)** “el predio” cuenta con un área de 2,841.70 m² y se ubica a la margen izquierda de la Villa Punta Sal (lado cerro), del Balneario de Punta Sal, distrito de Canoas; **ii)** “el predio” no se encuentra en la Zona de Dominio Restringido por la presencia de la Av. Villa Punta Sal y además por ser un cerro; **iii)** “el predio” se encuentra cercado en su totalidad con obra civil, al ingresar se aprecia una vivienda de ladrillo y concreto, posteriormente existe un área (en su mayor extensión) destinada a reforestación, con un camino rústico reforzado con tablonces de madera el cual lleva una caseta ubicada en la cima del cerro.

18.- Que, producto de la inspección realizada en “el predio” se elaboró el Informe N° 002-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM-ARQ, de fecha 14 de abril de 2025, en el cual se concluyó lo siguiente: *“El predio estatal de dominio privado” de 2,841.07 m² solicitado en venta directa por la causal “4” del Artículo 222 del Reglamento de la Ley N° 29151 por la administrada Marilú Milagros Monge Ciudad, se encuentra superpuesto totalmente con la P.E. N° 11042458-ORT y CUS N°193520 de propiedad del Estado Representado por el Gobierno Regional de Tumbes; así mismo, el predio es de libre disponibilidad gráfica y se encuentra fuera de la zona de dominio restringido; también es necesario precisar que, la administrada conforme la documentación presentada ha demostrado y mantiene la posesión física del predio en estudio desde el 18 de febrero 2000 hasta la actualidad.*



19.- Que, mediante Informe Legal N°083-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-CAPY, de fecha 30 de abril del 2025, se realizó la calificación sustantiva favorable, determinándose que “el predio”, constituye un bien de dominio privado del Estado y es de libre disponibilidad; asimismo, que el petitorio de “la administrada” se encuentran 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 3 del artículo 223 de “el Reglamento”, “la administrada” para sustentar el cumplimiento del ejercicio de la posesión sobre “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, ha adjuntado la documentación siguiente:



i) Acta de inspección ocular de fecha 10 de julio del 2008, emitida por el juez de paz de única denominación de Canoas de Punta Sal, donde se indica que el señor Augusto Monge Raguz y la señora Esperanza Ciudad Cávero de Monge se encuentran en posesión del predio ubicado en el Sector de Punta Sal Grande (lado cerro), distrito de



“AÑO DE LA RECUPERACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LA ECONOMÍA PERUANA”

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000681 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes,

10 DIC 2025

Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, y cuyas medidas y linderos son los siguientes:

- Por el Frente : Colinda con la Av. Punta Sal, con 40.00 ml.
- Por el lado Derecho : Colinda con cerro existente, con 75.00 ml.
- Por el lado Izquierdo : Colinda con cerro existente, con 75.00 ml.
- Por el Fondo : Colinda con cerro existente, con 40.00 ml.
- Área : 3,000.00 m²

ii) Contrato privado de transferencia de posesión de terreno de fecha 08 de febrero del 2013, celebrado entre la señora Esperanza Ciudad Cavero de Monge (transferente) y la señora Marilú Milagros Monge Ciudad (adquiriente), respecto al predio ubicado en el Sector de Punta Sal Grande (lado cerro), distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, y cuyas medidas y linderos son los siguientes:

- Por el Frente : Colinda con la Av. Punta Sal, con 40.00 ml.
- Por el lado Derecho : Colinda con cerro existente, con 75.00 ml.
- Por el lado Izquierdo : Colinda con cerro existente, con 75.00 ml.
- Por el Fondo : Colinda con cerro existente, con 40.00 ml.
- Área : 3,000.00 m²

iii) Certificado de Posesión N°0226-2017-GDUR-MDCPS, de fecha 20 de noviembre del 2017, emitida por el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad distrital de Canoas de Punta Sal, a favor del señor Nikolai Robert Wilhelmi Mack y la señora Marilú Milagros Monge Ciudad, respecto al predio ubicado en el Sector de Punta Sal Grande (lado cerro), distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes.

iv) Certificado de Posesión N°0293-2018-GDUR-MDCPS, de fecha 11 de octubre del 2018, emitida por el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad distrital de Canoas de Punta Sal, a favor del señor Nikolai Robert Wilhelmi Mack y la señora Marilú Milagros Monge Ciudad, respecto al predio ubicado en el Sector de Punta Sal Grande (lado cerro), distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes.

v) Certificado de Posesión N°0383-2018-GDUR-MDCPS, de fecha 20 de diciembre del 2018, emitida por el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad distrital de Canoas de Punta Sal, a favor del señor Nikolai Robert Wilhelmi Mack y la señora Marilú Milagros Monge Ciudad, respecto al predio ubicado en el Sector de Punta Sal Grande (lado cerro), distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes.

vi) Pagos de impuestos prediales (PU – HR) correspondiente a los años del 2003 al año 2022, respecto al predio ubicado en el Sector de Punta Sal Grande, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes.





“AÑO DE LA RECUPERACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LA ECONOMÍA PERUANA”

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000681 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes,

10 DIC 2025



vii) División y repartición de herencia vía notarial de fecha 22 de setiembre del 2015, celebrado entre las señoras Mónica Esperanza Cristina Monge Ciudad de Galimberti, Mirtha Adriana Victoria Monge de Steinhofel y Marilú Milagros Monge Ciudad.

En consecuencia, teniendo en cuenta la presunción de continuidad de la posesión y de suma de plazos posesorios, previstas en los artículos 915 y 898 del Código Civil, se acredita que “la Administrada” tiene el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 de “el predio”, al haberse celebrado el Contrato privado de transferencia de posesión de fecha 08 de febrero del 2013, celebrado entre la señora Esperanza Ciudad Cavero de Monge (transferente) y la señora Marilú Milagros Monge Ciudad (adquiriente) y que los datos consignados en el mencionado contrato corresponden a “el predio”, por lo que se cumple el primer requisito de antigüedad.

Respecto al área delimitada en su totalidad.

Como resultado de la inspección realizada el 09 de diciembre de 2024 (Acta de Inspección), se verificó, entre otros, que “el predio” se encuentra cercado en su totalidad con obra civil, impidiendo en todo momento el ingreso de terceros a “el predio”. En consecuencia, se concluye que “la administrada” cumplen con el segundo requisito.

c. Respecto a la actividad posesoria del predio.

Como resultado de la inspección realizada el 09 de diciembre de 2024 (Acta de Inspección), se verificó, entre otros, que sobre “el predio” se encuentra una vivienda de ladrillo y concreto, posteriormente existe un área (en su mayor extensión) destinada a reforestación, con un camino rústico reforzado con tablonés de madera el cual lleva una caseta ubicada en la cima del cerro; en el cual, se verificó que “la administrada” se encuentra en posesión. De esta forma, se cumple con el tercer requisito.

d. Respecto a que el peticitorio de venta directa formulado por “la administrada” 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; es así que “la administrada” 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.

Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego

20.- Que, mediante Memorandum Nº 214-2025/GOBIERNO REGIONAL TUMBES-GR-, de fecha 09 de mayo de 2025, el Gobernador Regional de Tumbes otorgó conformidad al procedimiento de venta directa por causal de otros supuestos de posesión, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.8 de “la Directiva”.

21.- 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 Nº 11042458 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes.





“AÑO DE LA RECUPERACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LA ECONOMÍA PERUANA”

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000681 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes,

10 DIC 2025

Sobre el depósito de garantía de respaldo

22.- Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 194 de “el Reglamento”, concordado con lo señalado en los numerales 6.9.1, 6.9.2, 6.9.3 y 6.9.4 de “la Directiva”, se requiere a el/la solicitante, para continuar con la tramitación del procedimiento, el depósito de una garantía que respalde su interés en la compraventa solicitada, por un monto no mayor a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), la cual es depositada en una cuenta bancaria de la entidad a cargo del trámite, dentro del plazo de diez (10) días de notificado el requerimiento; vencido el citado plazo, sin haberse efectuado el depósito de la garantía, se declara el abandono del procedimiento.

23.- Que, en caso que se apruebe la compraventa y se suscriba el respectivo contrato, la garantía de respaldo es imputada como parte de la contraprestación, y, en caso que el/la solicitante se desista del procedimiento, no acepte el valor de la contraprestación determinada o incurra en algún supuesto de abandono, el monto depositado como garantía de respaldo se considera como una penalidad en favor de la entidad.

24.- Que, mediante Informe N° 49-2022/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM, de fecha 01 de marzo del 2022, el Arquitecto Especialista de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial – GRT, pone en conocimiento al Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial – GRT, el pago de dos (02) UIT realizado por “la administrada” por el depósito de garantía efectuada por la suma de S/. 9,200.00 soles (nueve mil doscientos con 00/100 soles), la cual se realizó al número de cuenta del banco de la nación del Gobierno Regional de Tumbes.

Sobre la tasación del predio

25.- Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8 de “la Directiva”, se llevó a cabo la valuación comercial, motivo por el cual mediante Oficio N° D00248-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, de fecha 19 de setiembre de 2024, la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento remite el Informe Técnico de Tasación N° 04507-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, de fecha 28 de agosto de 2024 (fecha de tasación), el cual establece como valor de “el predio” la suma de S/. 579,578.28 (quinientos setenta y nueve mil quinientos setenta y ocho con 28/100 soles).

26.- Que, evaluado el informe señalado en el considerando anterior, a través del Informe N° 035-2024/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM, de fecha 25 de setiembre de 2024, se otorgó conformidad a la tasación remitida, por cuanto cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

27.- Que, posteriormente, mediante Oficio N° 01349-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, de fecha 31 de octubre de 2025, la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento remite el Informe Técnico de Tasación N° 08032-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, de fecha 29 de setiembre de 2025 (fecha de tasación), en el cual **actualiza y ratifica el valor de “el predio”** por la suma de S/. 579,578.28 (quinientos setenta y nueve mil quinientos setenta y ocho con 28/100 soles), conforme lo señalado en el numeral 6.12.3 de “la Directiva”.



“AÑO DE LA RECUPERACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LA ECONOMÍA PERUANA”

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000681 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 10 DIC 2025

28.- Que, evaluado el informe señalado en el considerando anterior, a través del Informe N° 022-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM, de fecha 13 de noviembre de 2025, 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 los numerales 6.13.1, 6.13.2 y 6.15.1 de “la Directiva”, 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 área recortada”, 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°087-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SG, de fecha 14 de noviembre de 2025, el cual fue notificado a “la administrada” poniendo en conocimiento el valor del precio de venta por la suma de S/. 579,578.28 (quinientos setenta y nueve mil quinientos setenta y ocho con 28/100 soles), de acuerdo al informe técnico de tasación de fecha 29 de setiembre de 2025 (fecha de tasación).

31.- Que, mediante Carta N°002-2024-MMC, de fecha 04 de octubre de 2024, “la administrada” pone en conocimiento la publicación del procedimiento de venta directa en el Diario Regional Tumbes 21, publicado el día jueves 03 de octubre de 2024, por lo cual los terceros que quisieran formular alguna oposición tenían como plazo máximo hasta el 17 de octubre de 2024; asimismo, se debe señalar que, se realizó la publicación en el Portal Web del Gobierno Regional de Tumbes el día 03 de octubre de 2024. Al respecto, no se presentó oposición alguna, tal como consta en el Informe N° 514-2024/GOB.REG.TUMBES-GGR-SGR-TD, de fecha 29 de octubre de 2024, emitido por la Unidad de Trámite Documentario – GRT, donde se indica que al hacer la revisión en el Sistema de Gestión Documentaria (SIGEDO), no se encontró registro alguno sobre oposiciones por parte de terceros.

32.- Que, con relación a la existencia de procesos judicial, “el predio” no se superpone con procesos judiciales, de acuerdo a lo señalado en la Nota de Coordinación N° 150-2025/GOBIERNO REGIONAL TUMBES-PROC.PUB.REG, de fecha 26 de mayo de 2025, emitida por el Procurador Público Regional – GRT.

Del pago del precio de “el predio”

33.- Que, de conformidad con el artículo 201 de “el Reglamento”, concordado con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal y el numeral 6.20.1 de la “la Directiva”, 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.



RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº000681 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes,

10 DIC 2025

34.- Que, en caso que “la administrada” desee cancelar el precio con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Subgerencia de Acondicionamiento Territorial - GRT, 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 la adjudicataria, 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.

Que, en el supuesto que “la administrada” no comunique 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”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

36.- Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “la administrada” 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 atentar y causar perjuicio contra la propiedad inmobiliaria estatal.

De la aprobación del acto solicitado

37.- Que, mediante Informe N° 1305 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GGR/ORAJ, de fecha 02 de diciembre del 2025, la Oficina Regional de Asesoría Jurídica, opina que resulta **VIABLE** la **APROBACIÓN DE LA VENTA DIRECTA**, mediante acto resolutivo por la causal establecida en el numeral 4 del Artículo 222° de “el Reglamento” a favor de MARILÚ MILAGROS MONGE CIUDAD, del predio de 2,841.07 m², ubicado en el Sector de Punta Sal Grande (lado cerro), 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 Partida Electrónica N° 11042458 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 193520.

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 “la administrada”, 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



“AÑO DE LA RECUPERACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LA ECONOMÍA PERUANA”

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

N° 000681 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes,

10 DIC 2025

Oficio N° 00222-2025/SBN-DGPE de fecha 07 de agosto de 2025, suscrito por la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, el cual adjunta el INFORME DE BRIGADA N° 00626-2025/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 31 de Julio de 2025, donde se otorga opinión técnica favorable al presente procedimiento de venta directa.

Que, considerando lo expuesto y contando con las visaciones de la Gerencia Regional de Planificación, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial, Oficina Regional de Asesoría Jurídica, Secretaría 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 **MARILÚ MILAGROS MONGE CIUDAD**, del predio de 2,841.07 m², ubicado en el Sector de Punta Sal Grande (lado cerro), 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 Partida Electrónica N° 11042458 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 193520.

ARTÍCULO SEGUNDO. – El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **S/. 579,578.28 (quinientos setenta y nueve mil quinientos setenta y ocho con 28/100 soles)**, conforme a la actualización y ratificación de la tasación de fecha 29/09/2025 (fecha de tasación), la misma que fue realizada por la Ing. Harumi Lliana Ohama Valverde, perito del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

ARTÍCULO TERCERO. – El depósito de garantía efectuado por la administrada **MARILÚ MILAGROS MONGE CIUDAD** por el monto de **S/. 9,200.00 soles (nueve mil doscientos con 00/100 soles)**, será imputado del monto total del valor de “el predio”, conforme lo señalado en el numeral 6.9.3 de “la directiva”, quedando un saldo restante de **S/. 570,378.28 soles (quinientos setenta mil trescientos setenta y ocho con 28/100 soles)** que deberá ser pago por “la administrada” en cumplimiento al valor total de “el predio” señalado en el artículo segundo de la presente Resolución.

ARTÍCULO CUARTO. – En el supuesto que la administrada **MARILÚ MILAGROS MONGE CIUDAD** opte por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Subgerencia de Acondicionamiento Territorial – GRT, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, conforme al procedimiento detallado en el trigésimo cuarto considerando de la misma. De no comunicarse a esta Subgerencia de Acondicionamiento Territorial – GRT 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





“AÑO DE LA RECUPERACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LA ECONOMÍA PERUANA”

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000681 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes,

10 DIC 2025

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 QUINTO. – El Gobierno Regional de Tumbes, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa correspondiente a favor de la administrada MARILÚ MILAGROS MONGE CIUDAD una vez cancelado el precio de venta del predio.

ARTÍCULO SEXTO. – Los ingresos obtenidos por la compraventa de “el predio” forman parte de los recursos del Tesoro Público, de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y 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
Ing. Segismundo Cruces Ordinola
GOBERNADOR REGIONAL

