

GOBIERNO REGIONAL TUMBES



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

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

N° 000288 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes,

28 MAY 2025

VISTO:

El expediente con Reg. Doc. N° 1329856 y Reg. Exp. N° 1133474, de fecha 21 de octubre del 2022, que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** promovida por la administrada **ELIZABETH DE LAS MERCEDES TORRES PEÑA**, debidamente identificada con DNI N° 02817672, respecto al predio de 300.00 m², ubicado en el sector El Curo (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° 11042157 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 192637, 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.



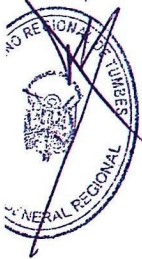
GOBIERNO REGIONAL TUMBES

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

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000288-2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 28 MAY 2025



Que, mediante **Solicitud con Reg. Doc. 1329856 y Reg. Exp. N° 1133474**, de fecha 21 de octubre del 2022, la administrada, **Elizabeth de las Mercedes Torres Peña** (en adelante, “la administrada”), solicita la venta directa de un área de 300.00 m² (en adelante “el predio”), ubicado en el sector El Curo (lado cero), distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, bajo la causal 4. del artículo 222° del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** constancia de posesión N°090-2022-GDUR-MDCPS, de fecha 03 de junio del 2022 (fojas 02); **b)** contrato privado de transferencia de posesión celebrado entre el Sr. Alan Brandon Bravo (en adelante “el posesionario primigenio”) y “la administrada”, de fecha 04 de octubre de 2021 (fojas 04 al 06); **c)** Resolución Municipal N°122-2002-MPCVZ, de fecha 29 de octubre de 2002 celebrado entre la Municipalidad Provincia de Contralmirante Villar y “el posesionario primigenio” (fojas 15 y 16); **d)** Contrato de Compra – Venta N°078-2002-MPCVZ, de fecha 08 de noviembre de 2022, celebrado entre la Municipalidad Provincia de Contralmirante Villar y “el posesionario primigenio” (fojas 17 y 18); **e)** pagos de impuestos prediales (PU – HR) del año 2003 al año 2022 (fojas 19 al 84); **f)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de “la administrada” (fojas 94); **g)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 95).

Respecto a la calificación formal

7.- 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° 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 sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad competente.

8.- 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”.

9.- 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.

10.- 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



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

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

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000288 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

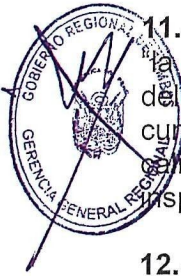
Tumbes,

28 MAY 2025



licitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, si 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”.

Respecto a la calificación sustantiva de la petición



11.- Que, en atención al artículo 190º 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.



12.- Que, en el presente caso, el área técnica de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, creyó conveniente realizar dos inspecciones sobre “el predio”; por lo que, con fecha 01 de marzo del 2023 se llevó a cabo a primera inspección advirtiéndose lo siguiente: **i)** “el predio” cuenta con una topografía plana; **ii)** “la administrada” cuenta con un guardián que custodia “el predio”; **iii)** la presencia de la Carretera Panamericana Norte origina la pérdida de continuidad geográfica. Y con fecha 28 de agosto del 2024 se llevó a cabo la segunda inspección advirtiéndose lo siguiente: **i)** “el predio” por la parte del frente cuenta con cerco perimétrico con palos de guayaquil, alambre de púas y con una puerta de triplay; por el lado derecho entrando y el lado izquierdo entrando cuenta con un cerco de caña cortada y palos; asimismo por la parte del fondo se constata un cerro; **ii)** se limita el acceso de terceros hacia “el predio”; **iii)** en el interior de “el predio” se aprecia una choza con material de triplay, con techo de calamina, palos que sostienen una malla de color verde y cañas cortadas; **iv)** se logró visualizar un tanque de color azul; **v)** a “el predio” se accede desde la Carretera Panamericana Norte.



13.- Que, producto de la inspección realizada en “el predio” se elaboraron los siguientes informes: **Informe Nº 034-2023/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM**, de fecha 04 de abril del 2023, en el cual se concluyó lo siguiente: **1.-** “el predio” se encuentra cercado en su totalidad con obra civil, cañas y alambre de púas, impidiendo en todo momento el acceso a terceros; **2.-** “el predio” forma parte del predio matriz “Quebrada Seca”, inscrito en la P.E. Nº 04003815-ORT, a favor del Estado, representado por el Gobierno Regional de Tumbes. **3.-** “el predio” es de dominio privado del Estado. **4.-** “el predio” se encuentra fuera de la zona de dominio restringido por presencia de la Carretera Panamericana Norte. **5.-** no se encuentra en zona arqueológica. **6.-** es de libre disponibilidad gráfica. Y, mediante **Informe Nº 128-2024/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-ASRA**, de fecha 28 de agosto de 2024, se detectó lo siguiente: **1.-** se limita el acceso de terceros hacia “el predio”; **2.-** “la administrada” viene desarrollando actividad en la mayor parte de “el predio”.

14.- Que, mediante **Informe Legal Nº 028-2023/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-MERS**, de fecha 12 de junio del 2023, 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



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

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

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

N°000288 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 28 MAY 2025

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 del 2010, ha adjuntado la documentación siguiente:

i) Resolución Municipal N°122-2002-MPCVZ, de fecha 29 de octubre del 2002 celebrado entre la Municipalidad Provincia de Contralmirante Villar y “el posesionario primigenio”, respecto al predio ubicado en la margen derecha y paralelo a 25.00 mts. del eje de la Carretera Panamericana Norte (lado cerro), entre los Km. 1,198+267 al Km. 1,198+317 a 108.00 mts. del eje de alcantarilla al vértice “A” del lugar denominado El Curo, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, cuya área es de 1,000.00 m² y cuyas medidas y linderos son los siguientes:

- Por el lado Derecho : Entrando, colinda con terreno municipal (cerro), con una línea recta A-D de 20.00 ml.
- Por el lado Izquierdo : Entrando, colinda con terreno municipal, con una línea recta B-C de 20.00 ml.
- Por el Frente : Colinda con Carretera Panamericana Norte, con una línea recta A-B de 50.00 ml.
- Por el Fondo : Con cerros eriazos, con una línea recta C-D de 50.00 ml.
- Área : 1,000.00 m²
- Perímetro : 140.00 ml.

ii) Contrato de Compra – Venta N° 078-2002-MPCVZ, de fecha 08 de noviembre del 2022, celebrado entre la Municipalidad Provincia de Contralmirante Villar y “el posesionario primigenio” respecto al predio ubicado en la margen derecha y paralelo a 25.00 mts. del eje de la Carretera Panamericana Norte (lado cerro), entre los Km. 1,198+267 al Km. 1,198+317 a 108.00 mts. del eje de alcantarilla al vértice “A” del lugar denominado El Curo, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, cuya área es de 1,000.00 m² y cuyas medidas y linderos son los siguientes:

- Por el lado Derecho : Entrando, colinda con terreno municipal (cerro), con una línea recta A-D de 20.00 ml.
- Por el lado Izquierdo : Entrando, colinda con terreno municipal, con una línea recta B-C de 20.00 ml.
- Por el Frente : Colinda con Carretera Panamericana Norte, con una línea recta A-B de 50.00 ml.
- Por el Fondo : Con cerros eriazos, con una línea recta C-D de 50.00 ml.
- Área : 1,000.00 m²
- Perímetro : 140.00 ml.

iii) Contrato privado de transferencia de posesión de fecha 04 de octubre del 2021, celebrado entre “el posesionario primigenio” y “la administrada”, respecto al predio



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

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

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000288 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes,

28 MAY 2025



ubicado en la margen derecha y paralelo a 25.00 mts. del eje de la Carretera Panamericana Norte (lado cerro), entre los Km. 1,198+267 al Km. 1,198+317 a 108.00 mts. del eje de alcantarilla al vértice “A” del lugar denominado El Curo, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, por un área de 300.00 m², cuyos linderos son los siguientes:

- Por el lado Derecho : Entrando, colinda con terreno municipal (cerro), con una línea recta A-D de 20.00 ml.
- Por el lado Izquierdo : Entrando, colinda con terreno municipal, con una línea recta B-C de 20.00 ml.
- Por el Frente : Colinda con Carretera Panamericana Norte, con una línea recta A-B de 50.00 ml.
- Por el Fondo : Con cerros eriazos, con una línea recta C-D de 50.00 ml.



iv) Pagos de impuestos prediales (PU – HR) correspondiente a los años del 2003 al año 2022, respecto al predio ubicado a la altura de la Carretera Panamericana Norte (lado cerro), entre los Km. 1,198+267 al Km. 1,198+317, del distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes.

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 del 2010 de “el predio”, al haberse celebrado el Contrato privado de transferencia de posesión de fecha 04 de octubre del 2021, celebrado entre el Sr. Alan Brandon Bravo (transferente), a favor de la Sra. Elizabeth de las Mercedes Torres Peña (adquiriente) 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 las inspecciones realizadas el 01 de marzo del 2023 y el 28 de agosto del 2024 (Actas de Inspección), se verificó, entre otros, que “el predio” se encuentra cercado en su totalidad con obra civil, cañas de alambre de púas, impidiendo en todo momento el ingreso 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 las inspecciones realizadas el 01 de marzo de 2023 y el 28 de agosto del 2024 (Actas de Inspección), se verificó, entre otros, que sobre “el predio” se encuentra una construcción correspondiente a una cabaña de material de la región; 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 petitorio 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; así como que “la administrada” cumple con los requisitos previstos para la





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

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000288 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 28 MAY 2025

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

15.- Que, mediante Memorandum N° 153-2023/GOBIERNO REGIONAL TUMBES-GR-, de fecha 16 de junio del 2023, 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”.

16.- Que, mediante Carta N° 065-2023/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM, se comunicó a “la administrada” que se otorgó conformidad al procedimiento de venta directa.

17.- 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° 11042157 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes.

Sobre el depósito de garantía de respaldo

18.- 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.

19.- 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.

20.- Que, mediante escrito presentado por mesa de partes del Gobierno Regional de Tumbes de fecha 06 de julio del 2023, la “la administrada” puso en conocimiento el depósito de garantía efectuada por la suma de S/. 9,900.00 soles (nueve mil novecientos 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

21.- 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° 0441-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, de fecha 10 de abril del 2024, la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento emite el Informe Técnico de Tasación N° 00916-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, de fecha 08 de abril de 2024, el cual establece como valor de “el predio” la suma de S/. 64,200.00 soles (sesenta y cuatro mil doscientos con 00/100 soles).



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

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

N° 000288 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes,

28 MAY 2025



Que, evaluado el informe señalado en el considerando anterior, a través del Informe N° 009-2024/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM, de fecha 03 de mayo del 2024, se otorgó conformidad a la tasación remitida, por cuanto cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

23.- Que, posteriormente, 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 del 2018, emite el Informe Técnico de Tasación de fecha 31 de marzo del 2025, el cual **actualiza y ratifica el valor de el predio** por la suma de S/. 64,200.00 soles (sesenta y cuatro mil doscientos con 00/100 soles), conforme lo señalado en el numeral 6.12.3 de “la Directiva”.



24.- Que, evaluado el informe señalado en el considerando anterior, a través del Informe N° 008-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM-ARQ, de fecha 04 de abril del 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

25.- 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 esqueta 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.



26.- Que, mediante Carta N° 051-2024/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT, de fecha 08 de mayo del 2024, el cual fue notificado a “la administrada” poniendo en conocimiento el valor del precio de venta por la suma de S/. 64,200.00 soles (sesenta y cuatro mil doscientos con 00/100 soles), de acuerdo al informe técnico de tasación de fecha 31 de marzo del 2025; asimismo, se remitió el aviso de publicación con los principales datos del procedimiento para que sea publicado por única vez en el diario oficial El Peruano o en otro de mayor circulación Regional.



27.- Que, mediante correo enviado por “la administrada” al correo institucional del Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial – GRT, de fecha 17 de mayo del 2024, se pone en conocimiento la publicación del procedimiento de venta directa en el Diario El Peruano, publicado en la Pag. 15 del día viernes 17 de mayo del 2024, por lo cual los terceros que quisieran formular alguna oposición tenían como plazo máximo hasta el 31 de mayo de 2024; asimismo, se debe señalar que, se realizó la publicación en el Portal Web del Gobierno Regional de Tumbes el día 09 de mayo del 2024. Al respecto, no se presentó oposición alguna, tal como consta en el Informe N° 259-2024/GOB.REG.TUMBES-GGR-SGR-UTD, de fecha 06 de junio del 2024, emitido por la Unidad de Trámite Documentario – GRT, quienes efectuaron la revisión en el Sistema de Gestión Documentaria (SIGGEDO), no encontrando registro alguno sobre oposiciones por parte de terceros.



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

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000288 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes,

28 MAY 2025



28.- Que, con relación a la existencia de procesos judiciales, “el predio” no se superpone con procesos judiciales, de acuerdo a lo señalado en el Informe N° 92-2023/GOBIERNO REGIONAL TUMBES-PROC.PUB.REG, de fecha 16 de mayo del 2023, emitida por el Procurador Público Regional – GRT.

Del pago del precio de “el predio”



29.- 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.



30.- Que, en caso que “la administrada” desee cancelar el precio con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a la Sub Gerencia 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.



31.- 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.



32.- 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

33.- 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.



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

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

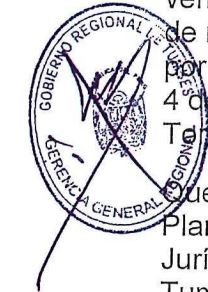
RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

• N°000288 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

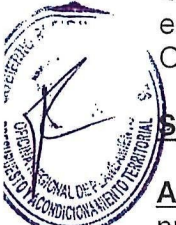
Tumbes, 28 MAY 2025



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; el Oficio N° 00402-2025/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de marzo del 2025, suscrito por el Subdirector de Desarrollo Inmobiliario de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, el cual adjunta el Informe de Brigada N° 00743-2024/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 31 de octubre del 2024, donde se otorga opinión técnica favorable al presente procedimiento de venta directa, así como el Informe N° 358-2025/GOB.REG.TUMBES-GGR-ORAJ, de fecha 06 de mayo del 2025, emito por la Oficina Regional de Asesoría Jurídica, mediante el cual opina por la VIABILIDAD DE APROBAR la VENTA DIRECTA por la causal establecida en el numeral 4 del Artículo 222° de “el Reglamento” a favor de la administrada Elizabeth De Las Mercedes Torres Peña, en atención a los fundamentos allí expuestos.



Que, considerando lo expuesto y contando 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 **ELIZABETH DE LAS MERCEDES TORRES PEÑA**, del predio de 300.00 m², ubicado en el sector El Curo (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° 11042157 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 192637.



ARTÍCULO SEGUNDO. – El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **S/. 64,200.00 soles (sesenta y cuatro mil doscientos con 00/100 soles)**, conforme a la actualización y ratificación de la tasación de fecha 31/03/2025, la misma que fue realizada por el perito Tasador Ing. Luis Alberto Samaniego Burneo, perito adscrito al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

ARTÍCULO TERCERO. – El depósito de garantía efectuado por la administrada **Elizabeth De Las Mercedes Torres Peña** por el monto de **S/. 9,900.00 soles (nueve mil novecientos 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/. 54,300.00 soles (cincuenta y cuatro mil trescientos con 00/100 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.



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

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

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000288 - 2025/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 28 MAY 2025

ARTÍCULO CUARTO. – En el supuesto que ELIZABETH DE LAS MERCEDES TORRES PEÑA opte por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial – GRT, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, conforme al procedimiento detallado en el trigésimo primero considerando de la misma. De no comunicarse a la Sub Gerencia 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 201º del Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72º y artículo 73º 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 ELIZABETH DE LAS MERCEDES TORRES PEÑA 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 39º 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

