



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

GOBIERNO REGIONAL TUMBES
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
despierta, siente y emociona

06 NOV 2025
N° Reg. 9.29
Firma:

INFORME N° 018-2025/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM

Al: ARQ° PAUL E. GONZALES MENDOZA
SUB GERENTE DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL (e).

Asunto: CONFORMIDAD AL PROCEDIMIENTO y ESTUDIO DE MERCADO, de la Tasación realizada al predio de 330.00 m², localizado en el sector Los Delfines, distrito Canoas de Punta Sal, prov. Contralmirante Villar, departamento Tumbes, solicitado por el administrado GIULIO JOSE ADOLFO VALZ GEN RIVERA e INES AMELIA RIVERA REUSCHE.

Referencia: INFORME TECNICO DE TASACION N° 07897-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, DE FECHA DE INSPECCION 27.06.2025, ELABORADO POR EL ING° SANTIAGO NIKOLAI RUIZ GARCIA, (DOC. N° 02850899).

SISGEDO	
Reg. Doc.	2886015
Reg. Exp.	2650394

Fecha: TUMBES, 05 NOVIEMBRE 2025.

Por el presente me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y a la vez informarle sobre el Informe Técnico de Tasación N° 07897-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES señalado en la referencia del Predio inscrito en la P.E. N° 11045158-ORT y CUS 202166, elaborado por el Ing° Santiago Nikolai Ruiz García, sobre el TERRENO de 330.00 m², en adelante "el predio", localizado en el sector Los Delfines, distrito Canoas de Punta Sal, provincia Contralmirante Villar, departamento Tumbes, de propiedad del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes.

Al respecto se informa lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

Con de fecha 03 de octubre del año 2025 el Gore Tumbes recepciona el documento de la referencia, por el cual "el ingeniero tasador" presenta el **INFORME TECNICO DE TASACION N° 07897-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES**, de fecha de inspección 03.10.2025, en el que se desarrolla el cálculo de valor comercial de "el predio".

II. OBJETO DEL INFORME

Evaluar el PROCEDIMIENTO y ESTUDIO DE MERCADO, en el servicio de tasación realizado por el Ing° Tasador, sobre el TERRENO de 330.00 m², en adelante "el predio", localizado en el sector Los Delfines, distrito Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes.

III. ANALISIS

1. El Gobierno Regional de Tumbes – GRT, en merito a la Ley N° 29151, "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales" aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, y Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10 en la que comunican que mediante Acta de Entrega y Recepción del 26 de mayo de 2006, se transfirió al Gobierno Regional de Tumbes la competencia para administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, y tiene como finalidad buscar el mejor aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

Asimismo, la disposición de predios de propiedad del Estado se encuentra regulada por el Reglamento de la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, en donde se señalan diversas formas de disposición de predios, entre ellas la adjudicación en venta de los mismos, señalando en su artículo 187° que "los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo bajo la

modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa, siendo el valor de venta el que resulte de la tasación comercial del predio".

En ese contexto, el numeral 6.12.2 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, establece que el organismo especializado o perito, debe presentar a la entidad pública un informe de valuación comercial y el estudio de mercado, con la debida fundamentación de su utilización en la valorización efectuada; asimismo, señala que, la conformidad de la tasación debe ser firmada por el profesional (ingeniero o arquitecto) que interviene en la sustentación del procedimiento y visada por el jefe de la unidad orgánica, conforme a los formatos 2, 3 y 4 de la indicada Directiva.

2. En el marco expuesto, "el ingeniero tasador" presentó el siguiente informe:

el **INFORME TECNICO DE TASACION N° 07897-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES**, respecto al cual, se debe indicar lo siguiente:

- i) **DEL PROCEDIMIENTO:** el terreno materia de tasación es de forma regular, presenta una topografía con pendiente de 5% a 10%. Se ubica fuera de la periferia del casco urbano del sector Los Delfines, se encuentra en proceso de consolidación con acceso mediante una trocha carrozable.

El entorno inmediato donde se ubica el terreno, cuenta con obras de infraestructura básica, tales como redes de agua, redes de desagüe, redes de alumbrado público y domiciliario; pero no cuenta con veredas de concreto, ni vías asfaltadas; la vía de acceso es una trocha carrozable que se deriva de la carretera Panamericana Norte.

El entorno corresponde a una zona urbana del sector Los Delfines, con viviendas de material noble de uno o dos pisos, próximo a la Panamericana Norte a la altura del desvío a Punta Sal.

- ii) **DE LA TASACION:** La tasación comercial desarrollada sobre "el predio" ha sido a través del método de tasación directa previa inspección ocular de fecha 27 de junio 2025 y toma de vistas fotográficas, en concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobada por R.M. N° 172-2016-VIVIENDA del 19 de julio de 2016 y sus modificatorias.

El procedimiento se detalla en el **FORMATO DE VALORIZACION N° 006-2025/GRT-GRPPAT-SGAT-PEGM-ARQ**, del cual se advierte que, una vez realizado el estudio de mercado, se propone un Valor Unitario de Terreno – VUT, es decir, un valor COMERCIAL por metro cuadrado, el cual, al ser multiplicado por el área de terreno:

- Área: $VT = \text{AREA DEL TERRENO (m}^2\text{)} \times \text{VUT (S/./m}^2\text{)}$

- iii) **DEL ESTUDIO DE MERCADO:** El "ingeniero tasador" ha presentado 05 (cinco) muestras de oferta inmobiliaria producto del estudio de mercado realizado en el ámbito, teniendo como resultado, el valor propuesto el valor unitario de terreno – VUT DE S/. 145.00 / m².

Adicionalmente, se debe señalar que se ha realizado la evaluación de la oferta inmobiliaria en la zona, verificándose que los precios ofertados corresponden a inmuebles que se encuentran dentro de las características de un predio y dentro de los parámetros de valor utilizados en el estudio de mercado del Informe de Tasación.

- iv) **VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:**

Ahora el área del predio es de 330.00 m², cuyo valor por m² es de S/. 145.00, entonces, el Valor Total de Predio calculado y ajustado asciende a **S/. 47,850.00 (Cuarenta y siete Mil ochocientos cincuenta con 00/100 soles)**, según el tipo de cambio indicado a la fecha tasación elaborado por el Ing. Santiago Nikolai Ruiz García fue de S/. 3.55

Por lo que se considera que el procedimiento de la valuación ha seguido lo establecido en el RNTP vigente, aprobada por R.M. N° 172-2016-VIVIENDA de fecha 19.07.2016

3. Por lo expuesto en el presente informe, se estima que la pericia cumple con el procedimiento establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú –RNTP, para la valuación comercial

de predios, así mismo, estimamos razonable el criterio utilizado en el estudio de mercado inmobiliario, factores de ajuste y el cálculo del valor unitario de terreno – VUT.

IV. DE LA CONFORMIDAD DE LAS TASACIONES COMERCIALES

Por medio del presente se da conformidad al PROCEDIMIENTO Y ESTUDIO DE MERCADO, en el servicio de tasación comercial realizado por el Ing° Santiago Nikolai Ruiz García, respecto a "el predio" de 330.00 m², inscrito en la P.E. N° 11045158-ORT y CUS 202166, localizado en el sector Los Delfines, distrito Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, cuyo valor asciende a la suma de **S/. 47,850.00 (Cuarenta y siete mil ochocientos cincuenta con 00/100 soles)**.

V. CONCLUSIONES

- 1 Con de fecha 03 de octubre del año 2025 el Gore Tumbes recepciona el documento de "el ingeniero tasador", el cual corresponde a el **INFORME TECNICO DE TASACION N° 07897-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES**, de fecha de inspección 27.06.2025, en el que se desarrolla el cálculo de valor comercial de "el predio".
- 2 El valor de "el predio" de 330.00 m², inscrito en la P.E. N° 11045158-ORT y CUS 202166, asciende a **S/. 47,850.00 (cuarenta y siete mil ochocientos cincuenta con 00/100 soles)**, según el tipo de cambio indicado de S/. 3.55; por lo que se considera que el procedimiento de la valuación ha seguido lo establecido en el RNTP vigente, aprobada por R.M. N° 172-2016-VIVIENDA de fecha 19.07.2016

3 De acuerdo al ítem 6.12.6 Notificación de la tasación – DIRECTIVA N° DIR-00002-2022/SBN

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.

El aviso de publicación debe ser ingresado ante la respectiva empresa editora en el plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente de haber recibido la comunicación, en caso contrario se dará por concluido el procedimiento. La prórroga del plazo antes señalado procede por única vez y por igual término, a solicitud del administrado y siempre que existan razones justificadas.

El aviso contiene el área, ubicación del predio, partida registral, valor de tasación, nombre del administrado, y de ser el caso, la zonificación, cargas y gravámenes. El costo por el servicio de publicación es asumido íntegramente por el administrado. El administrado debe presentar ante la entidad responsable del procedimiento de venta, el recorte de las publicaciones efectuadas en los diarios.

4 Conforme al numeral 6.13 Publicidad del procedimiento – DIRECTIVA N° DIR-00002-2022/SBN

- i. Al notificarse la tasación a él/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.
- ii. 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.
- iii. El aviso de publicación debe ser ingresado ante la respectiva empresa editora en el plazo de cinco (05) días, contados a partir del día siguiente de haber recibido la comunicación; en caso contrario, se da por concluido el procedimiento. La prórroga del plazo antes señalado procede por única vez

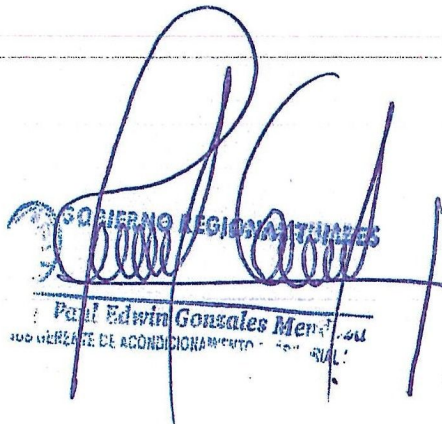
y por igual término, a solicitud de el/la administrado(a) y siempre que existan razones justificadas. El costo por el servicio de publicación es asumido íntegramente por el/la administrado(a).

6.13.4 El/la administrado(a) debe presentar ante la entidad que tramita el procedimiento de compraventa directa el recorte de la publicación efectuada en el diario.

V RECOMENDACIONES

- Notificar el valor del predio al administrado, también se deberá remitirse la esquila del aviso del procedimiento de venta directa adjunto, la cual debe ser publicada, por única vez, en el Diario Oficial "El Peruano" o en un diario de mayor circulación regional.
- Solicitar a la Oficina de Tecnología de la Información – OTI la publicación del aviso de venta del predio materia del presente informe.
- Adjuntar el presente informe de "Conformidad al Procedimiento y Estudio de Mercado" al expediente matriz asignado con Exp. N° 2136281 y Doc. N° 1333335 de fecha 27 de octubre 2022, seguido por los administrados GIULIO JOSE ADOLFO VALZ GEN RIVERA y INES AMELIA RIVERA REUSCH.

Atentamente;



GOBIERNO REGIONAL TUMBES
Paul Edwin Gonzales Mendez
SUB GERENTE DE ACONDICIONAMIENTO

Cc. Archivo.
SGAT.
ARQ° PEGM.

Adj. FORMATO DE VALORIZACION N° 006-2025/GRT-GRPPAT-SGAT-PEGM-ARQ
Esquila del Aviso del procedimiento de venta directa, para Publicación.
CD, conteniendo la esquila de Aviso para publicación.



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	ADMINISTRADOS	PARTIDA REGISTRAL	C.U.S.	UBICACIÓN	DPTO.	ÁREA (m ²)	PRECIO (S/.)	OBSERVACIONES
 EXP. N° 1136281 (27 oct. 2022)	GIULIO JOSE ADOLFO VALZ GEN RIVERA - INES AMELIA RIVERA REUSCHE	P.E. N° 11045158 de los Registros Públicos de Tumbes.	202166	Lote S/N, Sector Los Delfines, distrito Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar.	TUMBES	330.00 m ²	S/. 47,850.00 (Cuarenta y siete Mil ochocientos cincuenta con 00/100 soles).	1.- Causal "Otros Supuestos de Posesión", regulado en el numeral 4 del artículo 222 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por D.S. N° 008-2021-VIVIENDA. 2.- El predio tiene un portón de fierro, con soporte de columnas de concreto armado y un cerco de palos con alambres de púas, y un muro de piedras, así mismo tiene plantaciones de palmeras con dos viviendas de material temporal, 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


Arq. Paul Edwin Gonzales Me
SUB GERENTE DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL