



RESOLUCIÓN N° 0939-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 041-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ALDO GONZALO MACCHIAVELLO LAVAGGI**, representado por Marcela Esther Reyes Arrese, mediante el cual requiere la prórroga del plazo para ejecutar el Proyecto de Interés Turístico Regional para la construcción de un establecimiento Hospedaje Turístico denominado: "Spa & Beach Boutique Resort" sobre el predio de 26 955,17m² ubicada en el sector "El Bravo", altura del Km. 1184-500 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito en la Partida Registral n.º 11032763 del Registro de Predios de Tumbes – Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS n.º 127528, en adelante "el predio"

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante el "TUO de la Ley n.º 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de ejecutar los actos de disposición de los predios del Estado que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "SDDI"), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos de los mismos, conforme lo dispuesto en los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA (en adelante, "ROF de la SBN").

Respecto a los antecedentes

2. Que, mediante escrito presentado el 15 de enero de 2020 [S.I n.º 01132-2020], ALDO GONZALO MACCHIAVELLO LAVAGGI, representado por Marcela Esther Reyes Arrese (en adelante "el administrado"), solicita la compraventa directa respecto de "el predio", al amparo del artículo 18º del Decreto Supremo n.º 050-2006-EF que aprobó el Reglamento de la Ley n.º 26856, dado que cuenta con la Resolución Directoral n.º 48-2019-GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 27 de diciembre de 2019 (en adelante, "Resolución DIRCETUR 1") que aprueba la viabilidad del Proyecto de Interés Turístico Regional, para la Construcción de un "SPA & BEACH BOUTIQUE RESORT" (en adelante "el Proyecto"), en un plazo de ejecución de veinticuatro (24) meses calendario, el cual se contabiliza desde la adjudicación de "el predio".

3. Que, tal como figura en el segundo, tercer y quinto artículo de la parte resolutive de la Resolución n.º 186-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020 (en adelante "la Resolución"), se aprobó la desafectación, y la venta directa de "el predio", en mérito del artículo 18º del Reglamento de la Ley n.º 26856, aprobado por el Decreto Supremo n.º 050-2006-EF, a favor de "el administrado", con la finalidad de que, en un plazo de veinticuatro (24) meses calendarios contabilizados desde la suscripción del contrato de compraventa, ejecute "el Proyecto", de acuerdo a lo indicado en la "Resolución DIRCETUR 1".

4. Que, mediante el Contrato n.º 00021-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2020, esta Superintendencia, representada por su Director de Gestión del Patrimonio Estatal, **VÍCTOR HUGO RODRÍGUEZ MENDOZA**, otorgó en venta directa "el predio" a favor de "el administrado", dado que el

precio de venta se canceló íntegramente, motivo por el cual el plazo para que el citado administrado cumpla con las obligaciones señaladas en el párrafo que antecede vence el 31 de julio de 2022^[1].

5. Que, mediante Oficio n.º 2991-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2021, en atención al escrito presentado el 30 de diciembre de 2020 (S.I. n.º 23794-2020)^[2], se informó a “el administrado” que no es factible atender su solicitud dado que, previamente la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes (en adelante, “DIRCETUR”) debe aclarar el sentido de la Resolución Directoral Regional n.º 00000010-2020/GOB.REG-TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 09 de noviembre de 2020 (en adelante, “Resolución DIRCETUR 2”), con el fin de no dejar sin efecto el cronograma de la “Resolución DIRCETUR 1” sino prorrogar el plazo establecido en “la Resolución” para la ejecución de “el proyecto”, fijando el plazo adicional correspondiente, de conformidad con lo señalado en el numeral 227.2 del artículo 227 de “el Reglamento”.

Respecto al caso en concreto

6. Que, mediante escrito presentado el 17 de agosto de 2021 (S.I. n.º 21520-2021), “el administrado”, representado por Marcela Esther Reyes Arrese, solicita, en mérito el numeral 227.2 del artículo 227 de “el Reglamento”, modificar el plazo de ejecución de “el proyecto” para lo cual presenta la Resolución Directoral Regional n.º 19-2021/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 13 de agosto de 2021 (en adelante, “Resolución DIRCETUR 3”).

7. Que, de acuerdo al numeral 2 del artículo 222 de “el Reglamento”, y, el literal i del numeral 6.1 de la Directiva n.º 006-2014/SBN, “Directiva que regula el procedimiento para la aprobación de venta directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante Resolución n.º 064-2014/SBN, la determinación del plazo de ejecución del proyecto y el consiguiente cronograma de ejecución, constituyen requisitos gravitantes tanto para la sustentación de la venta como para la suscripción del contrato de compra venta, toda vez que en torno a dichos elementos se estipulan obligaciones entre las partes, cuyo incumplimiento acarreará la reversión.

8. Que, el numeral 227.2 del artículo 227 de “el Reglamento” habilita al comprador a solicitar la prórroga del plazo para la ejecución de la obra requerida para el proyecto, antes de su vencimiento, debiendo para ello “(...) contar con la conformidad del Sector o entidad que declaró el proyecto de interés nacional o regional, por un plazo adicional que es fijado por el Sector o la entidad”.

9. Que, de conformidad con lo señalado en los considerandos precedentes, el plazo de ejecución del proyecto y el consiguiente cronograma de ejecución, constituyen elementos importantes para poder aprobar la venta directa, en mérito a la causal 2 del artículo 222º de “el Reglamento”, puesto que determinarían los plazos de ejecución que tiene el comprador para desarrollar el proyecto, no obstante, se ha previsto que este plazo inicialmente establecido se prorrogue por la autoridad que declaró el proyecto de interés, siendo necesario contar con esta conformidad para que esta Superintendencia pueda aprobar lo solicitado.

10. Que, ahora bien, en relación al caso en concreto, corresponde a esta Subdirección evaluar si “el administrado”, cuenta con la conformidad de la autoridad competente y con el plazo adicional.

Respecto a la conformidad de la autoridad competente

10.a “El administrado” presenta la “Resolución DIRCETUR 3”, con la cual se aprueba la prórroga de la ejecución de “el proyecto”, la cual fue suscrita por la Directora Regional Melissa Ruth Barrera Palomino, de conformidad con el Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional Tumbes, aprobado mediante Ordenanza Regional N° 004-2013-GOB.REG.TUMBES-CR emitida el 15 de julio de 2013, concordada con la delegación de facultad otorgada a la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo, mediante la Resolución Ejecutiva Regional N° 00000555-2013/GOBIERNO REGIONAL TUMBES – P del 11 de noviembre del 2013 conferida por el Gobierno Regional de Tumbes, respecto a las facultades establecidas en los literales d) y q) de la ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, que establece como funciones de los Gobiernos Regionales, el promover el desarrollo turístico mediante el aprovechamiento de las potencialidades regionales; así como organizar y conducir las actividades de promoción turística de la región en coordinación con las organizaciones de la actividad turística y gobiernos locales y en mérito a su autonomía conferida por ley, razón por la cual se tiene que, la conformidad fue brindada por la autoridad competente.

Respecto al plazo adicional

10.b La “Resolución DIRCETUR 3” detalla en su cronograma que “el administrado” para el desarrollo de “el proyecto” cuenta con un plazo adicional que culmina en diciembre de 2024, el cual al compararse con el cronograma detallado en la “Resolución DIRCETUR 1”, se adicionó el trabajo de conservación.

Respecto a la aprobación

11. Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que “el administrado” cuenta con la conformidad de la autoridad competente y con el plazo adicional otorgado por esta; en consecuencia, corresponde aprobar la prórroga del plazo para ejecutar “el Proyecto”.

12. Que, corresponde a esta Subdirección comunicar a la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal la presente resolución a fin de que, en el ámbito de sus competencias, emita la adenda al Contrato N° 00021-2020/SBN-DGPE del 31 de julio de 2020 en la cual se modifica la primera, tercera, cuarta, sexta y octava cláusula.

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley n.° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución n.° 064-2014/SBN, la Resolución 041-2021/SBN-GG; y el Informe Técnico Legal N° 1275-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2021.

[1] Solicita se modifique “la Resolución”, dado que el plazo para la ejecución de “el proyecto” ha sido modificado por el Gobierno Regional de Tumbes mediante la “Resolución DIRCETUR 2”, fijándose como nuevo plazo de ejecución hasta el mes de diciembre del año 2024

[2] Artículo 145 del Texto único Ordenado de la Ley N.° 27444.- Transcurso del plazo

(...)

145.3 Cuando el plazo es fijado en meses o años, es contado de fecha a fecha, concluyendo el día igual al del mes o año que inició, completando el número de meses o años fijados para el lapso. Si en el mes de vencimiento no hubiere día igual a aquel en que comenzó el cómputo, es entendido que el plazo expira el primer día hábil del siguiente mes calendario.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la PRÓRROGA DEL PLAZO para el cumplimiento de lo previsto en el quinto artículo de la Resolución N° 186-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020, solicitada por **ALDO GONZALO MACCHIAVELLO LAVAGGI**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución hasta diciembre del año 2024.

Artículo 2°.- La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá la adenda al Contrato N° 00021-2020/SBN-DGPE del 31 de julio de 2020 a favor de **ALDO GONZALO MACCHIAVELLO LAVAGGI**, en la cual **se** modifica la primera, tercera, cuarta, sexta y octava cláusula.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 18.1.1

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario