

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0515-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de junio del 2023

**VISTO:**

El Expediente N.º 041-2020/SBNSDDI, el cual contiene el requerimiento formulado por el Sr. **ALDO GONZALO MACCHIAVELLO LAVAGGI** debidamente representado por Marcela Esther Reyes Arrese, mediante el cual solicita el otorgamiento de prórroga del plazo para ejecutar el Proyecto de Interés Regional denominado "Spa & Beach Boutique Resort", respecto del predio de 26 955.17 m<sup>2</sup>, ubicado 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 N.º 11032763 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I-Sede Piura y signado con el CUS N.º 127528; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), 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, "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 normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios 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 relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA;

2. Que, mediante la Resolución N.º 186-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario aprobó la desafectación de dominio restringido y adjudicación del predio de 26 955.17 m<sup>2</sup>, ubicado 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 N.º 11032763 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I-Sede Piura y signado con el CUS N.º 127528 (en adelante "el predio"), a favor del Sr. Aldo Gonzalo Macchiavello Lavaggi (en adelante "el administrado"), por el valor de US\$ 376 880.80 (Trescientos Setenta y Seis Mil Ochocientos Ochenta con 80/100 Dólares Americanos);

3. Que, es preciso señalar que el Artículo 5° de la Resolución N.º 186-2020/SBN-DGPE-SDDI, prescribía que “el administrado” tenía un plazo de veinticuatro (24) meses contabilizados desde la suscripción del contrato de compraventa, para ejecutar el proyecto denominado “Spa & Beach Boutique Resort” (en adelante “el proyecto”), de conformidad con lo aprobado a través de la Resolución Directoral Regional N.º 00000048-2019/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 27 de diciembre de 2019, bajo causal de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento;

4. Que, mediante el Contrato N.º 00021-2020/SBN-DGPE del 31 de julio de 2020, se formalizó la adjudicación de “el predio” a favor de “el administrado”, dado que el valor comercial fijado por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, fue cancelado íntegramente, motivo por el cual, el plazo señalado en el considerando precedente vencía el 31 de julio de 2022;

5. Que, mediante la carta s/n registrada a través de la mesa de partes virtual con la que cuenta esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/>, el día 17 de agosto de 2021 (SI. N.º 21520-2021), “el administrado” manifestó que debido al estado emergencia sanitaria producido por la propagación del COVID-19, el sector turismo fue severamente golpeado y damnificado, razón por la cual, solicitó modificar el plazo de ejecución de “el proyecto”, para lo cual cumplió con adjuntar la Resolución Directoral Regional N.º 00000019-2021/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 13 de agosto de 2021, todo ello en mérito a lo prescrito en el numeral 227.2 del Artículo 227° de “el Reglamento”;

6. Que, del análisis efectuado por esta subdirección quedó demostrado que “el administrado”, contaba con la conformidad de la autoridad competente y con el plazo adicional otorgado por esta, razón por la cual, a través de la Resolución N.º 0939-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2021 rectificada por la Resolución N.º 1137-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2021, se aprobó la prórroga del plazo para el cumplimiento de la finalidad previsto en el quinto artículo de la Resolución N.º 186-2020/SBN-DGPE-SDDI hasta diciembre de 2024, así como se autorizó a la suscripción de la adenda al Contrato N.º 00021-2020/SBN-DGPE;

7. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, esta subdirección emitió la adenda del Contrato N.º 00021-2020/SBN-DGPE del 25 de enero de 2022, en la cual se precisó que “el administrado” debía ejecutar “el proyecto” hasta diciembre de 2024, bajo causal de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento;

8. Que, es preciso señalar que mediante la carta s/n registrada a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/>, el 30 de mayo de 2023 (SI. N.º 13836-2023), “el administrado” solicitó la modificación del plazo para el cumplimiento de “el proyecto”, adjuntando para tal efecto copia de la Resolución Directoral Regional N.º 00000015-2023/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR del 21 de abril de 2023, a través de la cual se aprueba la modificación del cronograma de ejecución de “el proyecto” hasta diciembre de 2026;

9. Que, el numeral 227.2 del Artículo 227° de “el Reglamento” concordado con el segundo párrafo de la Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobado por la Resolución N.º 0002-2022/SBN del 05 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”), prescriben que *el comprador puede solicitar la prórroga del plazo para la ejecución de la obra requerida para el proyecto, antes de su vencimiento, debiendo 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 entidad;*

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se colige que esta subdirección cuenta con marco normativo habilitante para prorrogar el plazo para la ejecución de “el proyecto”, siempre que se acredite que: i) “el administrado” lo solicitó antes de su

vencimiento; y, ii) la autoridad que declaró la viabilidad del proyecto de interés regional manifieste su conformidad a la modificación del plazo para la ejecución del citado proyecto;

**11.** Que, sobre el particular corresponde a esta subdirección evaluar la documentación remitida por “el administrado” a través de la SI N.º 13836-2023:

#### **11.1. Solicitud de prórroga:**

Respecto a este punto, debe tenerse presente que mediante la Resolución N.º 0939-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2021 rectificadora por la Resolución N.º 1137-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2021, esta subdirección aprobó la prórroga del plazo para el cumplimiento de la finalidad previsto en el quinto artículo de la Resolución N.º 186-2020/SBN-DGPE-SDDI hasta diciembre de 2024.

Ahora bien, la solicitud de modificación del plazo para la ejecución de “el proyecto”, fue registrada dentro del plazo prescrito en el considerando precedente, razón por la cual, se tiene por cumplido dicho presupuesto.

#### **11.2. Conformidad de la entidad competente y plazo adicional:**

Respecto a este punto, debe manifestarse que la Resolución Directoral Regional N.º 00000015-2023/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR del 21 de abril de 2023, a través de la cual se modifica el cronograma de ejecución de “el proyecto”, fue debidamente suscrita por la Mag. Sandra Maribel Dioses Urbina en su calidad de Directora Regional de la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes, en mérito a la designación conferida a través de la Resolución Ejecutiva Regional N.º 000047-2023/GOB.REG.TUMBES- GR del 05 de enero de 2023.

Asimismo, debe acotarse que de conformidad con lo prescrito en el literal c) del Artículo 110º del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional de Tumbes, aprobado por la Ordenanza Regional N.º 008-2014-GOB.REG.TUMBES-CR del 20 de agosto de 2014, la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo es *la competente para promover el desarrollo turístico y artesanal mediante el aprovechamiento de las potencialidades regionales, así como el desarrollo de una cultura exportadora de la región.*

Además, es preciso señalar que mediante la Resolución Ejecutiva Regional N.º 00000555-2013/GOBIERNO REGIONAL TUMBES-P del 11 de noviembre del 2013, se delegó la facultad de otorgar la viabilidad de proyectos de interés sectorial con fines turísticos a favor de la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo.

En atención a lo expuesto, se colige que la conformidad fue otorgada por la entidad competente, la cual mediante la Resolución Directoral Regional N.º 00000015-2023/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR, dispuso la modificación del cronograma de ejecución de “el proyecto”, otorgando al administrado un plazo adicional que culmina en diciembre de 2026, razón por la cual, se tiene por cumplido dicho presupuesto.

**12.** Que, de lo expuesto se puede colegir que “el administrado” cumple con los presupuestos prescritos en el numeral 227.2 del Artículo 227º de “el Reglamento” concordado con el segundo párrafo de la Segunda Disposición Complementaria Final de “la Directiva”, por lo que corresponde aprobar la prórroga del plazo para la ejecución de “el proyecto”;

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, “la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN”, la Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 0595-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2023;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.- APROBAR la PRÓRROGA DEL PLAZO** para el cumplimiento de lo previsto en el Artículo 5º de la Resolución N.º 186-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020 prorrogado por la Resolución N.º 0939-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2021 rectificadora mediante la Resolución N.º 1137-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2021, solicitada por **ALDO GONZALO MACCHIAVELLO LAVAGGI**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución hasta diciembre del año 2026.

**Artículo 2º.-** La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, en representación del Estado, suscribirá la adenda al Contrato N.º 00021-2020/SBN-DGPE del 31 de julio de 2020 a favor de **ALDO GONZALO MACCHIAVELLO LAVAGGI**.

**Artículo 3º.-** Disponer la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I-Sede Piura.

Registres y comuníquese. -

**FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ**  
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI