



Resolución Gerencial General Regional

N° 226-2019-GRA/GGR

VISTO:

El Informe n° 693-2019-GRA/OOT, del jefe de la Oficina de Ordenamiento Territorial, a través del cual remite el expediente de solicitud de venta directa formulada por el Sr. Bruno Jorge Calcina Valencia, y;

CONSIDERANDO:

Que, con fecha 19 de diciembre del 2018, el señor Bruno Jorge Calcina Valencia, solicita la venta directa del terreno de 2,000 m², autoidentificado como lote 9, manzana "T", zona A de la Asociación Casa Huerta Granja la Nueva Molina, por tener la condición de poseionario por más de 19 años.

En el Orosí de su pedido hace referencia a las Resoluciones Ejecutivas Regionales N° 151-2018-GRA/GR y 367-2018-GRA/GR que acredita que el Gobierno Regional de Arequipa aprobó la venta directa por posesión, invoca el derecho fundamental de igualdad y no discriminación establecido en el inciso 2 del Artículo 2 de la Constitución Política del Perú y solicita apruebe la venta directa peticionada.

Que, con Informe N° 693-2019-GRA/OOT, la Oficina de Ordenamiento Territorial, emite pronunciamiento en el sentido siguiente:

"(...) respecto del inmueble de 2 000 m² ubicado en el distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, propiedad de Estado, (...) con el objeto de que declare improcedente la solicitud presentadas, por cuanto no cumple los requisitos señalados por Ley".

Esta misma opinión también es consignada en el Informe N° 020-2019-GRA/OOT-JCOL que obra en autos.

Que, sobre las causales de venta directa, el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, dispone:

"Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 fecha de entrada en

vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades." (el subrayado es nuestro).

Que, es decir, para que prospere una venta directa de terrenos de dominio privado de propiedad del Estado, a favor terceros, se debe acreditar documental e indubitablemente (que no haya duda alguna), que se encuentre en posesión antes del 25 de noviembre del 2010 y los demás requisitos establecidos en el párrafo transcrito y en la Directiva N° 006-2014-SBN, aprobada por Resolución N° 064-2014/SBN y sus modificatorias;

Que, según se desprende de la Resolución Gerencial General Regional N° 195-2018-GRA/GGR de fecha 17 de setiembre de 2018, el terreno solicitado por la administrada, se encuentra dentro de un área mayor (10 427,960.42 m2), el cual es propiedad del Estado y está ubicado en el distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral N° 11021634 del Registro de Predios. Parte del terreno inscrito en la mencionada Partida Registral, fue solicitado en venta directa por la Asociación Casa Huerta La Nueva Molina, por causal de posesión consolidada, bajo el argumento de estar en posesión desde el año 1998. Dicho pedido fue declarado improcedente con la mencionada resolución en mérito a los informes emitidos por la Oficina de Ordenamiento Territorial, entre otros, Informe N° 336-2015-GRA/OOT, de fecha 12 de marzo del 2015, en el que se indica que se ha verificado a través de imágenes satelitales de los años 2003, 2009, 2010, 2011, 2013 y 2014, que dicha Asociación no contaba con posesión en el periodo 2003 al 2010;

Que, la circunstancia antes expuesta, se encuentra corroborado con el Informe N° 262-2009-COFOPRI-OZARE/WZS, realizado en mérito a una inspección de campo del 26 de febrero de 2009, efectuada por COFOPRI-PETT respecto a otra solicitud de adjudicación de los mismos terrenos con fines agrícolas, en el que se señala que no se han efectuado trabajos de habilitación pecuaria, es decir la Asociación Casa Huerta La Nueva Molina no había habilitado las tierras eriazas que pretendía que se le adjudique, concluyendo en que las habilitación agropecuaria existente y que consiste en 4 galpones, dos lotes de terrenos con plantaciones de tuna, corresponden a terceras personas; siendo así se señala que la administrada no ejerce posesión directa sobre el predio que pretendía se le adjudique, opinándose por la improcedencia de la solicitud. En mérito a este informe, se emitió la Resolución N° 347-2009-COFOPRI/OZARE, y Resolución del Tribunal Administrativo de la Propiedad N° 113-2010-COFOPRI/TAP, mediante las cuales se desestimó el pedido de adjudicación de terrenos incorporados informalmente a una supuesta actividad agropecuaria;

Que, en la mencionada Resolución Gerencial General Regional N° 195-2018-GRA/GGR se concluyó que el pedido presentado por la Asociación Casa Huerta La Nueva Molina, no había cumplido con presentar los requisitos establecidos en la Directiva N° 006-014-SBN, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, habiéndose desvirtuado que la Asociación haya estado en posesión del área solicitada, a noviembre del año 2010. Adicionalmente, no existen obras civiles de carácter permanente, tampoco está delimitado el terreno en su totalidad y no se ha acreditado la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo de Arequipa Metropolitano, razones por las cuales se declaró improcedente su solicitud;

Que, bajo ese contexto y teniendo en cuenta que la administrada sería parte de la mencionada Asociación o pretende adquirir terrenos solicitados por la mencionada Asociación; y, conforme aparece de la Resolución Gerencial General Regional N° 195-2018-GRA/GGR, las áreas competentes, verificarán que sobre el terreno solicitado no existió



Resolución Gerencial General Regional

N° 226-2019-GRA/GGR

ocupación de los terrenos solicitados, antes de noviembre del año 2010, lo cual no ha sido, ni puede ser desvirtuado, pues como se tiene señalado, no se trata de posesión actual, sino de posesión a noviembre del 2010, la cual no existió, conforme ya se tiene acreditado. Por lo que consideramos que el pedido de venta directa por causal de posesión, realizada por la administrada resulta improcedente, por los argumentos expuestos;

Que, finalmente, es menester recordar que la demanda judicial de desalojo, que inició el Gobierno Regional de Arequipa, en contra de Asociación Casa Huerta Granja La Nueva Molina y otros, a fin de recuperar la posesión de los terrenos de propiedad del Estado, fue declarado fundado y a la fecha, se encuentra en estado de ejecución de Sentencia;

Que, por tales razones debe desestimarse por infundada la solicitud formulada por el administrado.

Estando al Informe n° 890 - 2019-GRA/ORAJ, emitido por la Oficina Regional de Asesoría Jurídica y de conformidad con lo prescrito en la Ley n° 27783 Ley de Bases de la Descentralización, Ley n° 27867 Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales y sus modificatorias; TUO de la Ley n° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General; Ordenanza Regional N° 010-AREQUIPA y sus modificatorias; y en uso de las atribuciones conferidas por Resolución Ejecutiva Regional n° 02-2019-GRA/ORAJ;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO UNICO. – DESESTIMARSE por infundada la solicitud formulada por Bruno Jorge Calcina Valencia, sobre venta directa del terreno de 2,000 m2, autoidentificado como lote 9, manzana "T", zona A, ubicado en la Asociación Casa Huerta Granja La Nueva Molina, de 2,000.00 m2 ubicado en el distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, por las razones expuestas.

Dada en la Sede del Gobierno Regional Arequipa a los **nueve (09)** días del mes de **julio** del año **dos mil diecinueve**.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE

GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA


My. G. **Gerardo Urbayo Palma Figueroa**
GERENTE GENERAL