



PRESIDENCIA DEL GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA

Resolución Ejecutiva Regional

N° 356-2013-GRA/PR

VISTO:

El Expediente N° 25048, 57145, 54806, que contiene la solicitud de adjudicación en venta directa por causal, formulada por Juan Valderrama Chávez, del predio de dominio privado del Estado de 5 603.06 m², ubicado en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, y;

CONSIDERANDO:

Que, el Estado Peruano es propietario del terreno eriazo de un área de 5 603.06 m², ubicado en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral N° 11116879 de la Zona Registral N° XII Sede Arequipa-SUNARP e incorporado a su dominio privado mediante Resolución Gerencia General Regional N° 127-2008-GRA/PR-GGR de fecha 08 de abril del 2008;

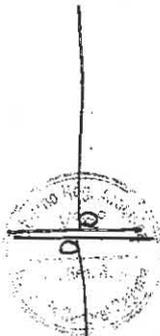
Que, mediante Resolución Gerencial N° 045-2006-CND/GTA y Acta de Transferencia de Funciones Sectoriales de fecha 26 de mayo de 2006, se ha efectivizado la transferencia de funciones del Gobierno Nacional al Gobierno Regional de Arequipa, las mismas que se encuentran establecidas en los incisos a), b) y c) del artículo 62° de la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, por lo que el Gobierno Regional de Arequipa, tiene competencia para conocer los procedimientos administrativos sobre bienes de dominio privado del Estado, previstos en la Ley 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales" y su Reglamento D.S. N° 007-2008-VIVIENDA;

Que, mediante Informe N° 844-2009/SBN-GO-JAD de fecha 22 de octubre del 2009 formulado por la Jefatura de Adjudicaciones de la SBN se concluyó opinión favorable para la adjudicación en venta directa del terreno eriazo, referido en el primer considerando, desprendiéndose que se habría seguido el trámite regular correspondiente conforme a la Ley 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", D. S. N° 007-2008-CVIVIENDA "Reglamento de la Ley 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales" y Resolución N° 018-2007-S que aprueba la Directiva N° 001-2007-SBN;

Que, si bien es cierto mediante Informe N° 844-2009/SBN-GO-JAD, la SBN formuló opinión favorable para la adjudicación en venta directa del terreno eriazo materia de procedimiento, éste no constituye conclusión de trámite o procedimiento, por lo que su prosecución se dio conforme a la Directiva N° 003-2012/SBN, ello en atención a la Única Disposición Complementaria Transitoria de la misma, entendiéndose por dicha disposición como la adecuación y continuación del procedimiento, más no como la de reiniciar el procedimiento practicando todas y cada una de las actuaciones administrativas exigidas por aquella;

Que, en ese orden de ideas correspondía a la administración pública representada por el titular del pliego de nuestro Gobierno Regional de Arequipa, dictar la resolución aprobando la venta directa, considerando la tasación realizada en junio del año 2009 y mayo del año 2011; sin embargo, en vista de no haberse realizado y habiendo caducado las tasaciones realizadas, correspondía se haga una nueva tasación, como la practicada por el perito Félix Juan Flores Rojas con fecha 05 de octubre del año 2012 y que fuera presentada a nuestra Oficina mediante escrito de registro N° 54806 con fecha 05 de octubre del 2012;

Que, mediante Informe N° 1284-2012-GRA-OOT de fecha 19 de octubre del 2012 el profesional de nuestra Oficina ha dado conformidad al procedimiento y estudio de mercado de la tasación, practicada por el perito Félix Juan Flores Rojas con fecha 05 de octubre del año 2012, hecho que fuera corroborado por los profesionales encargados del trámite y Jefatura de nuestra unidad orgánica, conforme se advierte del anexo 2 (Resumen de valuación Comercial de Terreno Eriazo: Registro SINABIP N° 04E4893-Departamento) y aprobado por la Gerencia General Regional mediante Memorandum N° 412-2013-GRA/GGR;



Que, si bien es cierto el numeral c del artículo 77° del D. S. N° 013-2012-VIVIENDA "Modifican artículos del Reglamento de la Ley 29151, aprobado por D. S. N° 007-2008-VIVIENDA", exige que el área peticionada sea compatible con la zonificación vigente, ésta no debe ser aplicable al procedimiento materia de autos, por cuanto como se precisó anteriormente con Informe N° 844-2009/SBN-GO-JAD de fecha 22 de octubre del 2009 formulado por la Jefatura de Adjudicaciones de la Superintendencia de Bienes Estatales - SBN - se concluyó opinión favorable para la adjudicación en venta directa del terreno eriaz de un área de 5 603.06 m2, ubicado en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral N° 11116879 de la Zona Registral N° XII Sede Arequipa-SUNARP, ello por cuanto dicho requisito no era exigible por la Directiva N° 001-2007-SBN, ni el Reglamento de la referida Ley;

Que, a ello se agrega lo advertido en el oficio N° 103-2013-MPA/GDU/SGAHC (A) de fecha 31 de enero del 2013, mediante el cual, el Sub Gerente de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial de Arequipa precisa que la Resolución Directoral N° 359-2002-C.2 y Resolución Directoral N° 611-2007-MPA/C.2 califican el predio materia de procedimiento, como eriaz y de libre disponibilidad, sin que tenga relevancia la zonificación del mismo, afirmación que se encuentra corroborada en las copias certificadas expedidas por la Municipalidad Provincial de Arequipa y que obran en actuados, habiendo calificado dicho predio para fines de industria elemental y complementaria (11), las mismas que no colisionan en lo absoluto con el Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015. Que en todo caso el administrado, deberá respetar la Zonificación y sus compatibilidades, establecidas en el plano de Zonificación y Usos del Suelo, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Arequipa Metropolitana;

Que, si bien es cierto, mediante Informe N° 1588-2012-GRA/ORAJ de fecha 26 de noviembre del 2012 la Oficina Regional de Asesoría Jurídica del Gobierno Regional de Arequipa agrega o señala otras observaciones que estarían contenidas en el procedimiento, como la de determinar la condición del terreno a transferir, dicha condición se encuentra tácitamente establecida en la propia Resolución Gerencia General Regional N° 127-2008-GRA/PR-GGR de fecha 08 de abril del 2008, por cuanto atendiendo a la transferencia de funciones del artículo 62 de la Ley 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales" y el espíritu de la Ley 29151 "Ley General del Sistema de Bienes Estatales", la Inscripción en Primera de Dominio a favor del Estado implica hacer un mercado de predios para ponerlas a disposición o administración de los inversionista, por consiguiente al haberse incorporado a dominio del Estado bajo los alcances de la transferencia de función a favor de nuestro Gobierno Regional y teniendo en consideración que los Gobiernos Regionales sólo tienen atribución para intervenir sobre TERRENOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO, el predio materia de transferencia tendría la condición de dominio privado del Estado;

Que, el artículo 75.2 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por Decreto supremo N° 013-2012-VIVIENS, establece que la solicitud de venta directa deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien o del Gobierno Regional, según corresponda será aprobada por Resolución del Titular del Pliego sustentada en el respectivo informe técnico legal, previa opinión técnica de la SBN;

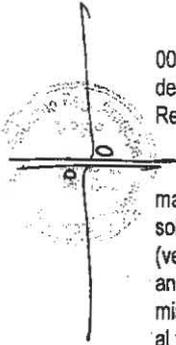
Que, el Informe de valuación comercial de fecha 05 de octubre del 2012, establece que el predio sub materia, tiene un valor comercial de 66 429.87 nuevos soles (sesenta y seis mil cuatrocientos veintinueve con 87/100 nuevos soles) que resulta de una conversión a moneda nacional del valor calculado de US\$ 25 549.95 dólares americanos (veinticinco mil quinientos cuarenta y nueve con 95/100 dólares americanos), según el tipo de cambio indicado en el informe antes mencionado, valor que no ha sufrido variación a la fecha, por lo que éste se mantiene vigente hasta junio del 2013. La misma que fuera puesto en conocimiento de don Juan Valderrama Chávez, quien manifestó su aceptación expresa respecto al valor de la tasación del predio materia de venta;

Que, en mérito a lo dispuesto por el artículo 78° del Reglamento de la Ley 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y numeral 3.10 de la Directiva N° 003-2011/SBN "Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado de libre disponibilidad", se publicó el aviso de venta directa por causal de posesión en el Diario Oficial El Peruano y en el Diario La República con fecha 20 de febrero del 2013, así como en la página web de la SBN y página web del GRA, avisos que publicitan la venta directa con el precio a valor comercial del predio antes descrito, con la finalidad de que cualquier interesado pueda por única vez y dentro del plazo de diez (10) días hábiles, presentar oposición debidamente sustentada;

Que, mediante Oficio N° 1214-2013-GRA/SG de fecha 22 de marzo del 2013 El Secretario General del GRA, hace de conocimiento que se ha presentado el escrito de registro SIAP N° 15833-2013 de fecha 19 de marzo del 2013, así como escrito de registro SIAP 24369-2013, en ambos proponiendo mejor oferta de venta, las mismas que evaluadas se aprecia que no se ha adjuntado la carta fianza; por lo que resultan inatendibles;

Que, mediante Memorándum N° 228-2013-GRA/P-PPR de fecha 11 de abril del 2013, la Procuraduría Pública del Gobierno Regional de Arequipa, informó que no existe procesos judiciales, sobre el predio materia de venta;

Que, estando a lo expresado en el Informe Técnico Legal N° de fecha 30 de abril del 2013, resulta procedente la adjudicación en venta directa por causal de posesión consolidada a favor de Juan Valderrama Chávez, dado que su solicitud se enmarca en el supuesto contemplado en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151 aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA modificado por D. S. N° 013-2012-VIVIENDA, por lo que de conformidad a lo previsto en la Ley N° 27783 "Ley de Bases de la Descentralización", Ley N° 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales" y lo dispuesto por la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales" y su Reglamento aprobado por D. S. N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatoria aprobado por el Decreto Supremo N° 002-2009-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo 013-2012-VIVIENDA y Directiva N° 003-2011 aprobada mediante Resolución N° 020-2011/SBN;





PRESIDENCIA DEL GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA

Resolución Ejecutiva Regional

N° 356-2013-GRA/PR

SE RESUELVE:

ARTICULO 1°.- Aprobar la adjudicación en venta directa por causal de posesión consolidada a favor de Juan Valderrama, Chávez del predio de 5 603.06 m2, ubicado en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11116879 de la Zona Registral N° XII Sede Arequipa-SUNARP, con Registro SINABIP N° 5086 y CUS N° 50178, quien deberá respetar la Zonificación y sus compatibilidades, establecidas en el plano de Zonificación y Usos del Suelo, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Arequipa Metropolitana.

ARTÍCULO 2°.- El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de S/. 66 429.87 nuevos soles (sesenta y seis mil cuatrocientos veintinueve con 87/100 nuevos soles) conforme a la valorización efectuada por el perito tasador, precio que debe ser cancelado en un plazo de 10 días hábiles a partir de la publicación de la presente resolución.

ARTICULO 3°.- Los ingresos que se obtengan de la venta del predio constituirán recursos del Tesoro Público, de la Superintendencia de Bienes Estatales y del Gobierno Regional de Arequipa en un 94%, 3% y 3% respectivamente, una vez deducidos los gastos operativos y administrativos.

ARTICULO 4°.- El Gobierno Regional de Arequipa, en representación del Estado, otorgará la respectiva Escritura Pública de transferencia a favor de Juan Valderrama Chávez, una vez cancelado el precio de venta del predio.

ARTICULO 5°.- La Zona Registral N° XII Sede Arequipa SUNARP inscribirá, la venta directa de propiedad a la que se refiere el artículo 1° de la presente resolución, por el mérito de la correspondiente Escritura Pública.

Dado en la Sede Central del Gobierno Regional de Arequipa, a los VEINTIOCHO días del mes de mayo del Dos Mil Trece.

REGISTRESE Y COMUNIQUESE.



GOBIERNO REGIONAL AREQUIPA

Juan Manuel Guillén Benavides
Lr. Juan Manuel Guillén Benavides
PRESIDENTE