



PRESIDENCIA DEL GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA

*Resolución Ejecutiva Regional*

N° 576-2014-GRA/PR

VISTO:

El pedido de nulidad formulado por el Presidente de la Asociación El Mirador del Sur el Sr. Celso Antonio Rodríguez Ampuero respecto de la Resolución de la Oficina de Ordenamiento Territorial N° 043-2013-GRA/OOT y;

CONSIDERANDO:

Que, a través de la Resolución de la Oficina de Ordenamiento Territorial N° 043-2013-GRA/OOT se resolvió:

**Artículo 1°.- DECLARAR FACTIBLE** la venta directa de los lotes urbanos en forma individual por posesión plena con anterioridad al 25 de Noviembre de 2010, vigencia de la Ley N° 29618 y D.S. 013-2012-VIVIENDA, modificatoria del D.S. 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes del Estado, en la extensión de 41 Has 7,692.53 m2 en la que se encuentra asentada la Asociación Junta de Vecinos de Catas, ubicado en el Distrito de la Punta de Bombón, Provincia de Islay, Departamento y Región de Arequipa.

**Artículo 2°.- DISPONER** la inscripción de la Primera de Dominio a favor del Estado de la extensión de 9 Has 5,753.07 m2 y acumular al área inscrita para constituir predio único.

**Artículo 3°.- DISPONER** la valorización del indicado terreno conforme a la Ley 29151, 007-23008-Vivienda, D.S. 013-12 VIVIENDA y Directivas Nacionales de la Superintendencia de Bienes Nacionales.

**Artículo 4°.- SOLICITAR** a la Municipalidad Distrital de la Punta la aprobación de la habilitación urbana conforme a la Ley 29029, ley de Regularización de Habilitaciones urbanas y Edificaciones Privadas y sus reglamentos. Con lo que las empresas concesionarias de SEDAPAR Y SEAL podrán dotar de los servicios básicos.

**Artículo 5°.- DISPONER** el empadronamiento in situ, lote por lote y en forma personal e individual a las familias ocupantes, a cargo de la Oficina de Ordenamiento Territorial y oficina de Prevención y Solución de Conflictos del Gobierno Regional de Arequipa para los fines de venta directa.

**Artículo 6°.- Notificar** la presente Resolución al Presidente del Gobierno Regional, Oficina de la Gerencia General, Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Ordenamiento Territorial, Oficina de Prevención y Gestión de Conflictos, Secretaria General del Gobierno Regional y Asociación Junta d Vecinos de CATAS, paras su conocimiento y fines necesarios.

Que, el Informe N° 159-2013-GRA/GGR-COMISION la Comisión Especial Evaluadora y Revisora de las Resoluciones emitidas por la Oficina de Ordenamiento Territorial entre otros puntos observó la Resolución de la Oficina de Ordenamiento Territorial N° 043-2013-GRA/OOT por no contar con el Informe Técnico Legal correspondiente.

Si bien la Oficina de Ordenamiento Territorial emitió el Informe N° 751-2014-GRA/OOT de fecha 22 de mayo de 2014, en base a la consulta respecto de la Resolución N° 046-2013-GRA/OOT, en dicho documento comunica que no tomó conocimiento del Informe emitido por la Comisión, por lo tanto no había llegado a realizar ninguna acción.

Es más, precisa que "... la Resolución N° 046-2013-GRA/OOT resulta insubsanable e inejecutable , por cuanto el Informe Técnico Legal requerido para su subsanación solo se dicta antes de aprobar o desaprobar un pedido de venta directa, SIENDO QUE LA DECLARACIÓN DE FACTIBLE NO SE ENCUENTRA CONTEMPLADA EN NUESTRA LEGISLACIÓN DE LA MATERIA".

Teniendo en cuenta que el pronunciamiento emitido por la Oficina de Ordenamiento Territorial versa respecto de una Resolución que declaró factible la venta de un terreno urbano a favor de un tercero la cual fue observada por carecer de Informe Técnico dicho pronunciamiento es acogido para el presente caso toda vez que la Resolución de la Oficina de Ordenamiento Territorial N° 043-2013-GRA/OOT, también declaró factible la venta directa de un lote urbano a favor de un particular e igualmente fue observada por el Informe N° 159-2013-GRA/GGR-COMISION por carecer del Informe Técnico.

Que, de la evaluación realizada a la Resolución materia del presente se observa que la misma no cuenta con un objeto claro que determine de manera inequívoca sus efectos jurídicos, puesto



que, dentro de la normativa de Bienes Estatales como es el caso de la Ley N° 29151, su Reglamento el D.S. N° 007-2008-VIVIENDA y la Directiva N° 003-2011/SBN no regulan la figura de "DECLARAR FACTIBLE LA VENTA DIRECTA"

Así, el D.S. N° 007-2008-VIVIENDA establece en su Artículo 74° cuales son las únicas modalidades de Compra Venta de bienes inmuebles contemplando solo dos opciones la Subasta Pública como regla general y excepcionalmente una Venta Directa previo cumplimiento de los requisitos establecidos.

Asimismo, el Artículo 75° del mismo cuerpo legal solo contempla la posibilidad de aprobar o no el pedido de compra venta bajo cualquiera de las dos modalidades antes señaladas.

Es más, el último párrafo del Artículo 74° así como del Artículo 77° del Reglamento y el punto 2.3 de la Directiva N° 003-2011/SBN dejan a salvo el derecho del titular del predio (Estado) a no sentirse obligado de aprobar una solicitud de venta aunque cumpla con los requisitos legales exigidos pudiendo ser denegada.

**D.S. N° 007-2008-VIVIENDA:**

Artículo 74° "... El impulso del trámite de venta por subasta de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta".

Artículo 75° "75.1 La compra venta por subasta pública será aprobada por Resolución del Titular del Pliego sustentada en el respectivo Informe Técnico Legal....

75.2 La solicitud de venta directa deberá de ser presentada ante la entidad propietaria del bien o el Gobierno Regional según corresponda, adjuntando los documentos que acrediten la causal respectiva, así como el Plano Perimétrico, de Ubicación y Memoria Descriptiva y será aprobada por Resolución del Titular del Pliego sustentada en el respectivo Informe Técnico Legal, previa opinión técnica de la SBN"

Artículo 77° "... El cumplimiento de las causales no obliga por si misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva".

**DIRECTIVA N° 003-2011/SBN:**

"...

2.3.- El cumplimiento de las causales no obliga a la entidad a la aprobación de la solicitud de adjudicación en venta, conforme a lo dispuesto en el artículo 77 del Reglamento".

Que, estando a las causales de nulidad previstas por el Artículo 10° de la Ley N° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General", son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

**I. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias...**

En el presente caso la Resolución de la Oficina de Ordenamiento Territorial N° 043-2013-GRA/OOT ha contravenido lo regulado por la Ley N° 29151 y su Reglamento el D.S. N° 007-2008, por lo tanto, es pertinente que el Gobierno Regional de Arequipa declare la Nulidad de Oficio.

Debiendo tener en cuenta además para el caso lo normado por la Ley N° 27444 "Ley de Procedimiento Administrativo General":

**Artículo 202°.- Nulidad de oficio**

202.1 En cualquiera de los casos enumerados en el Artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público.

Que, es preciso señalar que la Resolución de la Oficina de Ordenamiento Territorial N° 043-2014-GRA/OOT de fecha 22 de mayo de 2013, recién fue notificada tanto a la Secretaria General del Gobierno Regional de Arequipa como al Área de Prevención y Gestión de Conflictos el 25 de junio de 2013 y a la Oficina de Planeamiento Presupuesto y Ordenamiento Territorial el 03 de julio de 2013, lo que se acredita con la copia de la notificación realizada por la Oficina de Ordenamiento Territorial la cual se adjunta al presente.

Teniendo en cuenta lo regulado por el Artículo 16° de la Ley N° 27444 "Ley de Procedimiento Administrativo General", sobre la Eficacia del Acto Administrativo:

16.1 El acto administrativo es eficaz a partir de que la notificación legalmente realizada produce sus efectos, conforme a lo dispuesto en el presente capítulo...

Para que se produzca la eficacia de un acto administrativo este requiere haber sido puesto en conocimiento de los sujetos a los cuales se dirige, a quienes pretende obligar, y a los que tengan interés en el asunto o a quienes por cualquier otra razón sea pertinente hacérselo conocer (Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, Juan Carlos Morón Urbina, Pág. 169).

Por lo tanto, según lo normado por el Artículo 202.3 de la Ley N° 27444 "...la facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe al año, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos...", el acto administrativo materia del presente recién adquirió eficacia el 25 de junio de 2013 más los 15 días hábiles (Impugnación) ha quedado consentida el 16 de julio de 2013, contabilizando un año desde esa fecha el plazo para declarar su nulidad de oficio no ha prescrito a la fecha, venciendo el 16 de julio de 2014, siendo entonces factible aún declarar su nulidad.





**PRESIDENCIA DEL GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA**  
*Resolución Ejecutiva Regional*

**N° 576-2014-GRA/PR**

Que, respecto al pedido de nulidad formulado por el Presidente de la Asociación El Mirador del Sur Sr. Celso Antonio Rodríguez Ampuero, no cabe emitir pronunciamiento, toda vez que la Resolución cuestionada debe declararse Nula.

Con Informe N° 818-2014-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 Gobiernos Regionales, Ley N° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General, Ordenanza Regional N° 010-AREQUIPA y con las facultades conferidas por Ley;

**SE RESUELVE:**

**ARTICULO 1°.-** Declarar de oficio la **NULIDAD** de la Resolución de la Oficina de Ordenamiento Territorial N° 043-2013-GRA/OOT de fecha 22 de mayo de 2013, debiendo reponerse el procedimiento iniciado por la Asociación Junta de Vecinos de Catas hasta la presentación del mismo, por los fundamentos expuestos en los considerandos de la presente resolución.

**ARTICULO 2°.- DERIVAR** el expediente a la Unidad de Función Disciplinaria a fin de que se determine las responsabilidades correspondientes del o los funcionarios que intervinieron en la expedición de la Resolución de la Oficina de Ordenamiento Territorial N° 043-2013-GRA/OOT.

Dada en la Sede del Gobierno Regional de Arequipa, a los **VEINTICUATRO** días del mes de **JULIO** del Dos Mil Catorce.

**REGISTRESE Y COMUNIQUESE**



GOBIERNO REGIONAL AREQUIPA

*Walter Aguirre Abuhadba*  
Ing. Walter Aguirre Abuhadba  
Vice Presidente Gobierno Regional de Arequipa  
Encargado de la Presidencia