



PRESIDENCIA DEL GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA

Resolución Ejecutiva Regional

N° 744-2014-GRA/PR

VISTO:

El recurso de Reconsideración presentado por la empresa INKABOR S.A.C. en contra de la Resolución Ejecutiva Regional N° 556-2014-GRA/PR de fecha 17 de julio del 2014.

CONSIDERANDO:

Que, conforme aparece del expediente y del recurso de reconsideración interpuesto, la referida resolución resuelve 2 procedimientos, iniciados por INKABOR S.A.C.: el expediente 20954-2010 sobre renovación del contrato de arrendamiento, respecto del terreno eriazado de una área de 21.746 Has. y; el expediente 70458-2012 a través del cual se solicita la compra venta directa del terreno mencionado. Cabe hacer presente que el área real del terreno solicitado es de 325,219.38 m².

Que, el recurso de reconsideración solicita la nulidad de la Resolución Ejecutiva Regional N° 556-2014-GRA/PR, sustentándose básicamente en 3 puntos:

- La renovación del referido contrato de arrendamiento fue aprobada por la Resolución Gerencial General Regional N° 155-2008-GRA/P-GGR, habiendo quedado pendiente únicamente su formalización.
- En relación al expediente N° 70458-2012, refieren encontrarse incurso en la causal prevista en el inc. c) del Art. 77 del Reglamento de la Ley 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, para que se proceda a la venta directa de los terrenos solicitados, al encontrarse en posesión de los mismos desde el año 1998.
- La Presidencia del Gobierno Regional de Arequipa no es competente para pronunciarse respecto del expediente 20954-2010, amparado en lo establecido en el artículo 25 del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional de Arequipa, señalando que se vulnera el debido procedimiento porque no se respeta la pluralidad de instancias.

Que, en relación a la renovación del arrendamiento de terreno; si bien es cierto la Resolución Gerencial General Regional N° 155-2008-GRA/P-GGR declara fundada la solicitud presentada de renovación de arrendamiento del terreno materia del presente informe, también establece que la renovación del mismo tendría que realizarse al vencimiento del contrato. Ahora bien para la renovación del referido contrato, debía realizarse las acciones correspondientes para la suscripción del mismo, como verificar cumplimiento de requisitos, aprobar la merced conductiva, entre otras acciones de acuerdo a la normatividad legal vigente en la fecha de renovación de contrato.

Que, según es de verse de los antecedentes, la empresa INKABOR solicita la renovación del contrato de arrendamiento, con fecha 03 de mayo del 2010, expediente 20954. Encontrándose vigente la Ley N° 29151 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en mérito a lo establecido en la misma, debía de adecuarse el procedimiento a lo dispuesto en esta normatividad, la que señala:

"DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- Adecuación de los procedimientos

En un plazo de ciento veinte (120) días calendario computados a partir de la vigencia del presente Reglamento, las entidades adecuarán sus procedimientos a lo establecido en la presente norma."

Que, de conformidad con lo establecido en la Segunda Disposición Complementaria derogatoria del Reglamento de la Ley N° 29151, se mantiene la vigencia de las Directivas emitida por la SBN en materia de bienes muebles e inmuebles en tanto no se oponga a lo dispuesto en el reglamento. En mérito a ello es aplicable también, en forma supletoria, lo dispuesto en la Directiva N° 006-2007/SBN



"Procedimiento para el Arrendamiento de predios del dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobado por Resolución N° 032-2007/SBN.

Que, el procedimiento de arrendamiento, en el Reglamento de la Ley 29151, se encuentra regulado por los artículos 92 al 96, estos artículos establecen que el arrendamiento de bienes inmuebles se realiza por convocatoria pública y excepcionalmente de manera directa; en ninguno de estos artículos se hace mención a la renovación de arrendamiento.

Que, la Directiva N° 006-2007/SBN "Procedimiento para el Arrendamiento de predios del dominio privado del Estado de libre disponibilidad" de aplicación supletoria establece:

"7. El plazo de los contratos de Arrendamiento que celebren las entidades públicas será de duración determinada. Este plazo podrá ser de 2 años pudiendo ser renovado hasta por el máximo establecido en el artículo 67 del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal aprobado por Decreto Supremo N° 154- 2001-EF."

A su vez el artículo 67 del Decreto Supremo N° 154-2001-EF, establece:

"Artículo 67.- Plazo

Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad estatal serán de duración determinada y su plazo no podrá exceder de 6 años. (...)"

Que, en mérito a lo señalado se tiene que el plazo máximo para contratos de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad Estatal no puede exceder de 6 años. Según es de verse de la documentación adjunta, el terreno materia de renovación de arrendamiento se encuentra arrendado a INKABOR SAC desde el 30 de junio del 2004, hasta junio del 2010, es decir por 6 años. Siendo así, la renovación solicitada no fue procedente.

Que, adicionalmente a lo señalado debe tenerse en cuenta que de acuerdo a lo dispuesto en el inc. g) del artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 29151, es función del Gobierno Regional de Arequipa, *"aprobar los actos de saneamiento, adquisición y administración de sus bienes, organizando los expedientes sustentatorios correspondientes, procurando el mejor aprovechamiento económico y social de los mismos."* El resaltado es nuestro.

Que, como se señala en el cuarto considerando de la resolución impugnada, ante la solicitud de renovación de arrendamiento y solicitud de compra venta del terreno, el Gobierno Regional de Arequipa ha realizado la evaluación correspondiente a fin de determinar el mejor beneficio económico y social para el Estado concluyendo en que la mejor opción es la venta del terreno, lo que ha sido aprobado a través del Acuerdo Regional N° 080-2014-GRA/CR-AREQUIPA, que autoriza la venta del mencionado terreno por la modalidad de Subasta Pública.

Que, en relación al expediente N° 70458-2012, compra venta de 325,219.38 m2, la empresa INKABOR SAC, sostiene que se encuentra incurso en la causal prevista en el inc. c) del Art. 77 del Reglamento de la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, para que se proceda a la venta directa de los terrenos solicitados, al encontrarse en posesión de los mismos desde el año 1998.

Que, según es de verse de los antecedentes se tiene que efectivamente la referida empresa se encuentra en posesión de los terrenos materia del presente procedimiento, desde el año 1998, en mérito a un primer procedimiento de arrendamiento; posesión que ha continuado al haberse realizado un nuevo contrato de arrendamiento en el año 2004 y continua a la fecha, es decir existen instrumentos públicos que acreditan el vínculo contractual entre arrendador y arrendatario.

Que, el artículo 905 del Código Civil establece:

"Posesión inmediata y mediata

Artículo 905.- Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título."

Que, en mérito a lo señalado en el referido artículo el poseedor inmediato es el posee por un determinado tiempo, posee en nombre de otro, que es quien le cedió la posesión en virtud de un título y de buena fe, por ejemplo el inquilino que posee para el propietario. Consecuentemente la empresa INKABOR SAC, en su condición de arrendataria, si bien es cierto es posesionaria inmediata, no tiene la posesión mediata de los terrenos que pretende adquirir en compra venta, pues posee para el Gobierno Regional de Arequipa, quien es el propietario del bien. Siendo así no se encuentra incurso en ninguna de las excepciones previstas para acceder a la compra directa del terreno solicitado, razón por la cual se desestimó la solicitud de compra venta directa, presentada por la referida empresa.





PRESIDENCIA DEL GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA

Resolución Ejecutiva Regional

N° 744-2014-GRA/PR

Que, en relación a que la Presidencia del Gobierno Regional de Arequipa no es competente para pronunciarse respecto del expediente 20954-2010, amparado en lo establecido en el artículo 25 del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional de Arequipa. En mérito al principio de Celeridad, previsto en el numeral 1.9 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, teniendo en cuenta que ambas peticiones, de renovación de arrendamiento y de compra venta directa, fueron presentadas por la empresa INKABOR SAC. y estaban referidas al mismo terreno, se decidió acumular los procedimientos, lo que se encuentra expresamente previsto en la ley.

Que, si bien es cierto de acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional de Arequipa, corresponde al Gerente General resolver en primer instancia peticiones realizadas, como la de arrendamiento que es un acto de administración, debe tenerse en cuenta asimismo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del reglamento de la Ley N° 29151 y la Directiva N° 003-2011/SBN aprobada por Resolución N° 020-2011/SBN, el procedimiento de compra venta por subasta pública o venta directa, debe ser aprobado por el Titular del Pliego.

Que, estando a la normatividad legal vigente, al presentarse situaciones como esta, debe optarse porque el acto debe ser firmado por el funcionario de mayor nivel, en éste caso la Presidencia Regional, quien es la máxima autoridad del Gobierno Regional de Arequipa.

Estando al Informe N° 1226 -2014-GRA/ORAJ y de conformidad con lo prescrito en la Ley N° 27783 Ley de Bases de la Descentralización, Ley N° 27867, Ley N° 27444, Ordenanza Regional N° 010-AREQUIPA y con las facultades conferidas por ley:

SE RESUELVE:

ARTICULO 1°.- DESESTIMAR el recurso de reconsideración presentado por la empresa INKABOR SAC, en contra de la Resolución Ejecutiva Regional N° 556-2014-GRA/PR, por los fundamentos expuestos en los considerandos de la presente resolución.

ARTICULO 2°.- RATIFICAR, la Resolución Ejecutiva Regional N° 556-2014-GRA/PR en todo su contenido.

Dada en la Sede Presidencial del Gobierno Regional Arequipa a los **VEINTISEIS** días del mes de **SEPTIEMBRE** del Dos Mil Catorce.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE



GOBIERNO REGIONAL AREQUIPA

Dr. Juan Manuel Guillén Benavides
PRESIDENTE

