



## Resolución Ejecutiva Regional

N° 444-2019-GRA/GR

### VISTO:

El Informe N° 691-2019-GRA/OOT emitido por la Oficina de Ordenamiento Territorial, respecto de solicitud de venta directa y recurso de apelación presentado por la Sra. **Paulina Carmona Quispe**, respecto del lote 1. manzana "LL", zona A, ubicado en la Asociación Casa Huerta Granja La Nueva Molina.

### CONSIDERANDO:

Que, con Doc.1809349 Exp. 1197005 de fecha 31 de diciembre de 2018, la administrada Sra. Paulina Carmona Quispe, solicita la venta directa del terreno autoidentificado como lote 1. manzana "LL, zona A de la Asociación Casa Huerta Granja la Nueva Molina. por tener la condición de posesionaria por más de 19 años. Adjunta documentación a fin de acreditar la posesión, como constancias de posesión.

En el Primer Otrosí de su pedido hace referencia al proceso de desalojo Expediente n° 04036-2011-0-0401-JR-C1-03 que sigue el Gobierno Regional de Arequipa en contra de la Asociación Casa Huerta Granja La Nueva Molina y otros, señalando no haber sido notificados con la demanda. En el Segundo Otrosí, se oponen a la subasta pública, con intervención de terceros. En el Tercer Otrosí, solicita audiencia y en el Cuarto Otrosí adjunta copia de Resoluciones Ejecutivas Regionales n°s. 151 y 367-2018-GRA/GR a través de las cuales se aprobó la venta directa de otros predios, solicitando igualdad y no discriminación.

Que, con fecha 15 de marzo del presente año la administrada se acoge al silencio administrativo negativo al no haberse resuelto su pedido en el plazo de ley, precisando que esto lo habilita para acudir a la instancia siguiente.

Que, con fecha 01 de abril del 2019 la administrada, presenta recurso administrativo de apelación en contra de la "resolución ficta que en silencio administrativo negativo desestima (...)" su solicitud de fecha 31 de diciembre de 2018 "a efecto de que el superior en grado revoque la resolución ficta y declare fundado la solicitud de compra venta directa por causal establecida en el inciso c) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA"; argumenta asimismo que la Resolución Ejecutiva Regional N° 065-2018-GRA/GR, que aprueban la venta directa de terrenos a favor de otras asociaciones, constituye precedente administrativo y que en base al principio de igualdad ante la ley no puede discriminarse, debiendo aprobarse la venta directa solicitada.

Que, con Informe N° 181-2019-GRA/OOT-ACT e Informe 691-2019-GRA/OOT, la Oficina de Ordenamiento Territorial, opina por que se declare improcedente la solicitud de venta directa, respecto del terreno de 2000 m2, de propiedad del Estado, ubicado en el distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, asimismo se resuelva el recurso de apelación presentado.

Que, el n° 34-B en el Texto Único de Procedimientos Administrativos del Gobierno Regional de Arequipa aprobado con Ordenanza Regional n° 273-AREQUIPA se encuentra consignado el procedimiento "Venta directa de bienes inmuebles de dominio privado del Estado, como caso excepcional", el mismo que se encuentra calificado como un procedimiento de evaluación previa, con silencio administrativo negativo. Por lo que resulta admisible que el administrado se acoja al silencio administrativo negativo e interponga el recurso impugnativo de apelación ante la omisión de la administración, conforme lo ha realizado, al amparo de lo dispuesto por el numeral 199.3 del Artículo 199° del Texto Único Ordenado de la Ley n° 27444 aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que preceptúa:



"199.3 El silencio administrativo negativo tiene por efecto habilitar al administrado la interposición de los recursos administrativos y acciones judiciales pertinentes."

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 39 del Texto Único Ordenado de la Ley n° 27444, el plazo para resolver un procedimiento administrativo es de 30 días hábiles. Por lo que al no haberse emitido resolución sobre lo solicitado en el plazo de ley, el administrado ha dado por denegado su pedido, comunicando su decisión a través de escrito de 01 de abril último.

Que la administrada, al formular su recurso de apelación ha desarrollado una interpretación distinta de las pruebas y de la normativa. Por lo que corresponde emitir pronunciamiento sobre el fondo del asunto.

Que, conforme se desprende de los antecedentes, la administrada con fecha 31 de diciembre del 2018, ha solicitado la venta directa del terreno autoidentificado como lote 1, manzana "LL", zona A, de la Asociación Casa Huerta Granja la Nueva Molina, bajo el argumento de tener la condición de poseionario por más de 19 años.

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 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).

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 el administrado, se encuentra dentro de una mayor área (10 427,960.42 m2), el cual es de 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. Circunstancia que 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 habilitaciones agropecuarias existente y que consisten en 4 galpones, dos lotes de terrenos 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 éste 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 la actividad agropecuaria.





## *Resolución Ejecutiva Regional*

**N° 444-2019-GRA/GR**

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° 006-2014-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 Metropolitana, razones por las cuales se declaró improcedente su solicitud.

Bajo ese contexto y teniendo en cuenta que la administrada sería parte de la mencionada Asociación y, que conforme aparece de la Resolución Gerencial General Regional N° 195-2018-GRA/GGR, las áreas competentes, verificaron que sobre el terreno solicitado no existió 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 el pedido de venta directa por causal de posesión, realizada por el administrado resulta improcedente, por los argumentos expuestos.

Que, de otro lado, en relación a la aprobación de la venta directa de terrenos ubicados en el distrito de Cerro Colorado, a favor de la Asociación de Talleres y Pequeña y Micro Empresa Parque Industrial Señor del Gran Poder mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 065-2018-GRA/GR, es necesario dejar establecido que de su propio contenido, fluye que en ese procedimiento, si se encontraba acreditado, la posesión de tales terrenos desde antes de noviembre del 2010 y también de haber cumplido con los demás requisitos de ley. Por cuyo motivo, el resultado diferenciado con este procedimiento se encuentra totalmente justificado, dado que los elementos fácticos son totalmente distintos y por consiguiente, no podrían tener un mismo resultado.

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 undado y a la fecha, se encuentra en estado de ejecución de Sentencia.

Que, en relación a la oposición a la subasta pública con intervención de terceros, realizada la búsqueda respectiva, se tiene que el Presidente de la Asociación Casa Huerta Granja la Nueva Molina, con fecha 18 de mayo del 2018, Exp. 854967, ha solicitado la venta en subasta pública de los terrenos que tienen posesión sus asociados, procedimiento que según la hoja de seguimiento adjunta, se encuentra en la Sub Gerencia de Formulación de Proyectos de Inversión, desde el 21 de setiembre de 2018. En tal sentido, deberá obtenerse copia de la solicitud formulada por la Sra. Paulina Carmona Quispe a fin de que se agregue al referido expediente de Venta en Subasta Pública, a fin de que en ese procedimiento se pronuncien sobre la oposición formulada.

Con Informe N° 1133-2019-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 N° 27444, Ordenanza Regional N° 010-AREQUIPA y con las facultades conferidas por ley;

### **SE RESUELVE:**

**ARTICULO 1°.- DESESTIMAR** por infundado el recurso de apelación presentado por la Sra. Paulina Carmona Quispe así como su pedido de venta directa del terreno autoidentificado como lote 1, manzana "LL", zona A, ubicado en la Asociación Casa Huerta Granja La Nueva Molina, ubicado en el distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, por los fundamentos expuestos en los considerandos de la presente resolución



**ARTICULO 2°.- ENCARGAR** a Secretaria General del Gobierno Regional de Arequipa, remita copia de la solicitud formulada por la **Sra. Paulina Carmona Quispe** a fin de que sea agregado al Exp. 854967, iniciado por el Presidente de la Asociación Casa Huerta Granja la Nueva Molina, con fecha 18 de mayo del 2018.

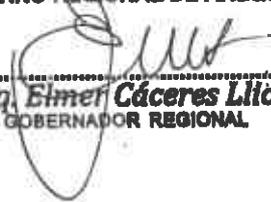
**ARTICULO 3°.-** Dar por agotada la vía administrativa en el presente procedimiento.

Dada en la Sede del Gobierno Regional de Arequipa, a los **DIECISEIS** días del mes de ~~SEPTIEMBRE~~ del Dos Mil Diecinueve.

**REGISTRESE Y COMUNIQUESE**



**GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA**

  
.....  
**Arq. Elmer Cáceres Llca**  
GOBERNADOR REGIONAL

