

Resolución Gerencial General Regional

N° 306-2024-GRA/GGR

VISTO :

El Informe N° 274-2024-GRA/OOT y el Informe N° 118-2024-GRA/OAT-ENCA de la Oficina de Acondicionamiento Territorial, sobre inadmisibilidad de lo solicitado por el Sr. Ananías Anselmo Yupanqui Malqui en representación de la Asociación de Vivienda Biohuerto Las Cabañas, a través de los Expedientes Nros. 6773720, 2039174, y;

CONSIDERANDO :

Que, en virtud de lo establecido en la Resolución Gerencial N° 045-2006-CND/GTA y Acta de Transferencia de Funciones Sectoriales a los Gobiernos Regionales, de fecha 26 de mayo de 2006, se ha concretado la transferencia de funciones al Gobierno Regional de Arequipa las que se encuentran reguladas en los incisos a), b) y c) del artículo 62° de la Ley N° 27867 Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

Que, el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"); establecen las normas que regulan el ámbito, organización, atribuciones y funcionamiento del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Que, el inciso b) del artículo 62° de la Ley N° 27867 Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, respecto a funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, señala que es función de los Gobiernos Regionales:

"(...)

b) Realizar los actos de inmatriculación, saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

"(...)"

Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de "el Reglamento".

Que, el artículo 189° de "el Reglamento" señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

Que, de la normativa glosada en los numerales precedentes, se concluye que la Oficina de Ordenamiento Territorial, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por el Gobierno Regional de Arequipa; la libre disponibilidad de éste, y cumplimiento de los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

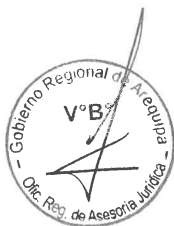
Que, según aparece de la documentación remitida se tiene que :

1. Con escrito de registro N° 6030986, Exp. 2039174, de fecha 21 de agosto del 2023, el Sr. Ananías Anselmo Yupanqui Malqui, quien señala ser Presidente de la Asociación de Vivienda Biohuerto Las Cabañas, solicita la continuación del procedimiento de compra venta por causal de posesión consolidada respecto de 2 terrenos de propiedad del Estado, ubicados en la parte alta del distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, denominados Predio A y Predio B, inscritos en las Partidas Registrales Nros. 11446473 y 11446474 del Registro de Predios de la Zona Registral XII, Sede Arequipa. Al efecto adjunta:
 - Copia del Oficio N° 1015-2022-GRA/OOT emitido por el Jefe de la Oficina de Ordenamiento Territorial, otorga manifestación de voluntad de disponibilidad de venta.
 - Copia de las Partidas Registrales Nros. 11446473 y 11446474 del Registro de Predios de la Zona registral XII, Sede Arequipa



- Copia de Acta de Contratación Judicial de fecha 04 de enero del 2008, emitido por Juzgado de Paz de la Tomilla.
Señala estar en posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010.

2. Con Oficio N° 1165-2023, GRA/OOT, dirigido al administrado, se señala que los expedientes Nros. 2039174 y 2643970 referidos en el documento presentado, vendrían a ser pedidos de compra venta por subasta pública. Al efecto se otorga 10 días hábiles a fin que precise y aclare si pretende la compra venta por subas Pública o por venta directa, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.
3. Con documento presentado con fecha 29 de setiembre del 2023, la administrada señala que el procedimiento que viene tramitando ante las Oficinas de Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa, es uno de compra venta por causal de posesión consolidada, respecto de los terrenos inscritos en las Partidas Registrales Nros.11446473 y 11446474, reiterando que se encuentran en posesión desde antes de noviembre del 2010.
4. Con documento presentado con fecha 24 de noviembre del 2023, la administrada reitera el pedido de compra venta directa por causal de posesión consolidada alcanzando copia simple de:
 - Partida Registral N° 11201227 que acredita la personería jurídica de la Asociación de Vivienda Bio Huerto Las Cabañas y su representación;
 - Partidas Registrales Nros. 11446473 y 11446474 del Registro de Predios donde se encuentran inscritos los terrenos solicitados.
 - Acta de "Constatación Judicial", de la que se desprende que con fecha 04 de enero del año 2008, el personal del Juzgado de Paz de la Tomilla y Anexos, se habría apersonado a los terrenos de la **Asociación de Vivienda Granja- Taller "Las Cabañas"**, ubicado en el distrito de Cayma, provincia y Región de Arequipa, con el fin de llevar a cabo una diligencia de Constatación Judicial solicitada por su representante legal Sr. Valentín Laura Quispe, "(...) con el fin de constatar que la Persona Jurídica Asociación de Vivienda Granja Taller "Las Cabañas" se encuentra en posesión de estos terrenos, presentes se CONSTATA: Que esta Asociación se encuentra ubicado en el Sector de Alto Cayma, Distrito de Cayma, Provincia y Región de Arequipa, tiene tres sectores, EL SECTOR 1, tiene como linderos y medidas perimétricas (...) con un área de 261,777.07 metros cuadrados; SECTOR 2, (...) con una área de 190,797.05 metros cuadrados; El SECTOR 3.- (...) con una area de 5,483.95 metros cuadrados, Que sumados los tres SECTORES, el área total de la Asociación es de 458,058.07 metros cuadrados. (...)"
 - Plano y memoria descriptiva de dos de los terrenos solicitados.
5. Con Oficio N° 1647-2023-GRA/OOT de fecha 15 de diciembre del 2023, se comunica al administrado cada uno de los requisitos establecidos en la normatividad para solicitar la venta directa por causal de posesión consolidada prevista en el numeral 3 del artículo 222 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, concluyendo en que:
 - El administrado deberá adjuntar los requisitos adicionales referidos en el artículo 100 del reglamentos, refiriéndose a los faltantes.
 - Respecto a los requisitos adicionales, se observa que se ha adjuntado Constatación Judicial de fecha 04 de enero del 2008 en el que se hace constar que la Asociación de Vivienda Granja Taller Las Cabañas, se encuentra en posesión de 3 predios, sin embargo el presente procedimiento esta referido a solo dos predios.
Al efecto se solicita al administrado aclare cual es el área que solicita, otorgándole un plazo de 10 días para aclarar lo observado, bajo apercibimiento de declarar inadmisibile la solicitud presentada.
6. Con documento presentado con fecha 16 de enero del 2024, subsanando la observación realizada con Oficio N° 1647-2023-GRA/OOT, el administrado señala que los terrenos que se encuentran en posesión desde el año 2008 se encuentran dentro de los predios independizados por el Gobierno Regional en el año 2020, en las Partidas Registrales Nros. 11446473 y 11446474 del Registro de Predios.
7. Con Oficio N° 234-2023-GRA/OAT, de fecha 20 de febrero del 2024, dirigido al administrado, se observa que no se ha presentado la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado y tampoco la Partida Registral del Sector 3, referido en el Acta de Constatación Judicial realizada con fecha 04 de enero del 2008; otorgándole 10 días para subsanar las observaciones realizadas, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilid de la solicitud y la conclusión del procedimiento.
8. Con Carta presentada con fecha 21 de marzo del 2024, el administrado alcanza la Declaración Jurada de fecha 29 de marzo del 2024, en la cual entre otros puntos declara que su representada, Asociación de Vivienda Biohuerto "Las Cabañas", no tiene ningún impedimento para adquirir derechos reales del Estado.
Adjunta también Acta de Constatación Notarial realizada con fecha 23 de octubre del 2009, realizada por el Notario César Fernández Dávila barreda, en la cual señala que el Sr. Valentín Laura Quispe, en representación de la Asociación de Vivienda Granja Taller Las Cabañas, _habría solicitado constancia de posesión, por lo cual se constituyó en los terrenos verificado que la referida Asociación se encuentra en posesión y tiene 2 sectores, Sector A, con un área de 23.8175 Has. y Sector B, con una área de 29.0548 Has. Se señala también que los terrenos cuentan con lotes y tienen vías





Resolución Gerencial General Regional

N° 306-2024-GRA/GGR

de acceso, que todo el perímetro de la Asociación esta demarcado con hitos de piedra. Que existe otros actos posesorios como son nivelación de vías de acceso, viviendas y sembrado de plantas.

9. A través del Informe N° 118-2024-GRA/OAT-ENCA de fecha 23 de abril del 2024, se señala que revisado el expediente, se tiene que las observaciones realizadas no fueron subsanadas por la administrada, señalando:
- La Constancia Judicial emitida por el Juzgado de Paz La Tomilla y Anexos – Cayma de fecha 04 de enero del 2008, se constató que la **Asociación de Vivienda Granja Taller “Las Cabañas”**, se encontraba en posesión de : 3 áreas :
 - SECTOR 1 con una área de 261,777.07 m2;
 - SECTOR 2, con una área de 190,797.05 metros cuadrados;
 - El SECTOR 3, (...) con una área de 5,483.95 m2,

Se señala que estando a lo señalado en la normatividad legal vigente, con la Constancia Judicial alcanzada se cumpliría con acreditar posesión antes del 25 de noviembre del 2010; sin embargo no coinciden las áreas.

Asimismo se observa que en la Constancia Judicial presentada, se habría constatado la posesión que tendría la **Asociación de Vivienda Granja Taller “Las Cabañas**, mas no de la **Asociación de Vivienda Biohuerto “Las Cabañas”**, quien ha solicitado la venta directa por causal de posesión consolidada.

- La Constatación Notarial realizada por el Notario César Fernández Dávila con fecha 23 de octubre del 2009, (copia legalizada por el Notario Público Rubén Bolívar Callata) se hizo a pedido del Sr. Valentín Laura Quispe en representación de la **Asociación de Vivienda Granja Taller “Las Cabañas”**, se constató que la referida Asociación se encontraba en posesión de 2 sectores, el Sector A con una área total de 238,175.41 m2 (23.8175 Has.), y el Sector B, con un área total de 290,547.72 m2.(29.0548 Has.)
En la Constatación se verificó que quienes se encontraban en posesión era la **“Asociación de Vivienda Granja Taller Las Cabañas”** más no la **Asociación de Vivienda Biohuerto Las Cabañas”**.
- Que si bien con el documento presentado con fecha 21 de marzo del 2024, Doc. 6773720, presentado fuera del plazo otorgado, se señala que se habría subsanado las observaciones realizadas, sin embargo no se ha presentado ningún documento que acredite la antigüedad de posesión, ni cesión de posesión por parte de la **Asociación de Vivienda Biohuerto Las Cabañas**, antes del 25 de noviembre del 2010.

Que, obra en el expediente copia del Oficio N° 1015-2022-GRA/OOT(fs. 5), presentado por la administrada, del cual se desprende que la **Asociación de Vivienda Biohuerto Las Cabañas”**, a través del Exp. 1039174, ha solicitado a la Gerencia Regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento la declaratoria de Interés Regional del Proyecto de Interés Regional presentado, en mérito a lo dispuesto en el Decreto Regional N° 002-2022-Arequipa. Entre los requisitos para solicitar la declaratoria de Interés Regional se encuentra el documento emitido por la Oficina de Ordenamiento Territorial, a través del cual expresa la voluntad de venta de los terrenos requeridos para la ejecución del Proyecto; es por este motivo que se emite el Oficio N° 1015-2022-GRA/OOT, en donde se hace conocer que en las partidas registrales donde se encuentran inscritos los terrenos solicitados se han inscrito medidas cautelares de anotación de demanda (proceso de reivindicación). Realizado el seguimiento respectivo en el SGD, se tiene que con Oficio N° 1043-2023-GRA/GRVCS, de fecha 09 de noviembre del 2023 (adjunto copia) se comunicó a la referida Asociación que no se cumplía con la presentación de la totalidad de los requisitos para proceder a su calificación como Proyecto de Interés Regional, otorgándole un plazo de dos días para la subsanación, caso contrario se considera como no presentada la solicitud. Figura recepcionado el mencionado oficio con fecha 20 de noviembre del 2023.

De lo señalado queda claro que el Oficio N° 1015-2022-GRA/OOT fue emitido en un procedimiento de declaratoria de interés Regional del proyecto presentado por la **Asociación de Vivienda Biohuerto Las Cabañas”** y no en el procedimiento de venta directa por causal de posesión consolidada, el cual es materia de pronunciamiento y esta siendo utilizado indebidamente en un procedimiento que no corresponde.



Que, conforme se tiene señalado el artículo 189 de "el Reglamento", concordante con lo señalado en el numeral 6.4 de "la Directiva"; la entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria, solicitando la subsanación de las observaciones, para lo cual otorga un plazo no mayor de diez (10) días. Vencido dicho plazo sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la **inadmisibilidad** de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

Que, estando a lo señalado, al no haber cumplido la administrada con presentar los requisitos para el procedimiento de compra venta directa, su pedido debe declararse inadmisibile y disponerse el archivo definitivo del procedimiento.

Que, la quinta disposición complementaria final de "la Directiva", a la letra dice :

"Quinta. Acciones ante la culminación del procedimiento sin aprobación de la compraventa directa
En caso la solicitud de compraventa directa sea declarada inadmisibile o improcedente por no haberse acreditado la causal invocada por el/la administrado(a), o el procedimiento haya culminado por desistimiento, abandono u otras circunstancias distintas a la aprobación de la compraventa, el predio estatal de dominio privado puede ser sometido a un procedimiento de subasta pública u otra forma de gestión que resulte más eficiente. Para los efectos del nuevo procedimiento de gestión que inicie de oficio la entidad, puede utilizarse la tasación comercial vigente y demás documentos técnicos y legales que ya se tengan en el expediente de compraventa directa concluido. Sin perjuicio de lo anterior, en caso el predio estatal se encuentre en posesión de el/la administrado(a) que solicitó la venta o de terceros, la SDDI o la que haga sus veces pone en conocimiento los hechos a la Procuraduría Pública competente para las acciones conducentes a la recuperación del predio." El resaltado es nuestro.

Que, debe encargarse a la Oficina de Acondicionamiento Territorial, remita a Procuraduría Pública Regional toda la documentación técnica necesaria que le permita dar inicio a las acciones conducentes de recuperación de los predios inscrito en las Partidas Registrales Nros. 11446473 y 11446474 del Registro de Predios de la Zona Registral XII, Sede Arequipa.

Que, con Informe N° 897-2024-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, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Ordenanza Regional N° 010-AREQUIPA y con las facultades conferidas por la Resolución Gerencial General Regional N° 270-2024-GRA/GR;



SE RESUELVE :

ARTÍCULO 1°.- Declarar INADMISIBLE la solicitud de venta directa de dos terrenos, Predio A con 23.8175 Has. y Predio B con 29.0548 Has. ubicados en la Carretera Troncal a Chivay, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscritos en las Partidas Registrales Nros. 11446473 y 11446474 del Registro de Predios de la Zona Registral XII, Sede Arequipa; presentado por el Sr. Ananías Anselmo Yupanqui Malqui, en representación de la Asociación de Vivienda Biohuerto Las Cabañas, por los fundamentos expuestos en los considerandos de la presente resolución.

ARTICULO 2°.- Se dispone la conclusión del procedimiento y el Archivo Definitivo del presente expediente, una vez quede consentida la presente Resolución.



ARTICULO 3°.- Encargar a la Oficina de Acondicionamiento Territorial, remita a Procuraduría Pública Regional toda la documentación técnica necesaria que le permita dar inicio a las acciones conducentes de recuperación de los predios inscrito en las Partidas Registrales Nros. 11446473 y 11446474 del Registro de Predios de la Zona Registral XII, Sede Arequipa.

ARTICULO 4°.- Disponer la publicación de la presente resolución en la página web de la Institución.

Dada en la Sede del Gobierno Regional de Arequipa, a los **once(11)** días del mes de **junio** del Dos Mil Veinticuatro.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y NOTIFIQUESE.

GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA

Mg. Norma Mamani Coila
GERENTE GENERAL REGIONAL