



## Resolución Gerencial General Regional

N° 281-2025-GRA/GGR

### VISTO:

El Informe N° 160-2025-GRA/OAT, respecto al pedido de compra venta directa presentado por la Asociación Granjeros Vivienda Taller "El Sol Brilla para Todos", Exp. 2869415; y,

### CONSIDERANDO :

Que, según es de verse de la documentación remitida, se tiene que el Sr. Juan José Apaza Amanqui, quien señala ser Presidente de la Asociación Granjeros Vivienda Taller "El Sol Brilla para Todos", a quien en adelante denominaremos "la administrada", solicita la venta directa de un área de 27.41.28 Has. (fs. 88), ubicado en el distrito de Miraflores, la cual forma parte del terreno inscrito en la Partida Registral N° 11446157 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, cuyo titular es el Estado. Se solicita la venta directa por causal de posesión consolidada prevista en el numeral 3 del artículo 222 del Reglamento de la Ley 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Que, obra en el expediente copia simple de la Partida Registral N° 11446157 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, en la que figura inscrita un terreno eriazo de dominio privado denominado Predios 1, ubicado en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, con un área de 59.6220 Has, de propiedad del Estado.

Que, a través del informe de la referencia, la Oficina de Ordenamiento Territorial remite el Informe N° 0028-2025-GRA/OAT-ELCC, el que concluye en que debía declararse la Inadmisibilidad del pedido de venta directa.

Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 221 del Reglamento de la Ley N° 29151, 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, al efecto se establecen requisitos, los cuales se encuentran señalados en los artículos 100 y 223 del Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento") y en la Directiva N° DIR 0002-2022-SBN denominada "Disposiciones para la Compra Venta Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución N°002-2022/SBN (en adelante "la Directiva").

Que, el numeral 6.3 de "la Directiva" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra la evaluación formal de la solicitud, estableciéndose que se procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá a "la administrada" para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, **precisión** o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud, de conformidad con el artículo 189 de "el Reglamento" y el numeral 6.4 de "la Directiva".

Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, la Oficina de Acondicionamiento Territorial, en dos oportunidades ha realizado observaciones a la documentación presentada, emitiendo los informes correspondientes, lo que ha sido comunicado a "la administrada" oportunamente.

Que, se ha emitido el Informe N° 82-2024-GRA/OAT-ENCA en el que, entre otros puntos observa:

- Que, no se cumple con presentar los requisitos señalados por ley, como es área solicitada, Planos, Memoria Descriptiva.
- Respecto a los requisitos adicionales referidos a la causal de posición consolidada, presentados, se realizaron las siguientes observaciones :
  - Acta de Constatación, emitida por el Juzgado de Paz de Porvenir de Miraflores, de fecha 09 de enero del 2003, que constato posesión de la Asociación Vivienda Taller "El Sol Brilla para Todos" de un cuarto de un área de 4 x 3 m2.  
Se hace notar que no coincide con acreditar la posesión de la "Asociación Granjeros Vivienda Taller "El Sol Brilla para todos".
  - Presentaron asimismo Actas emitidas por el Juez de Paz del Porvenir de Miraflores de fecha 30 de enero de 2015 y de fecha 06 de abril de 2018. Asimismo presentan



constancia Policial de fecha 26 de mayo del 2022. Al efecto, se observa que de conformidad con lo establecido en el numeral 3, del artículo 222 del Reglamento, la causal de posesión consolidada, la posesión debía ser desde el 25 de noviembre del 2010.

- Esto fue comunicado a "la administrada", a través del Oficio N° 329-2024-GRA/OAT, solicitándose realice la aclaración correspondiente. Al efecto, "la administrada" presenta documento alcanzando documentación.

Que, con los actuados, la Oficina de Acondicionamiento Territorial realiza una nueva evaluación formal del pedido presentada por "la administrada", emitiéndose el Informe N° 022-2024-GRA/OAT-ASSC, entre otros puntos señala:

- Se hace referencia a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 222 del Reglamento, es decir, que el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010.
- En los supuestos de compra venta directa por causal de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades, se debe adjuntar el documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.
- Para acreditar la extensión del área ocupada, debe presentarse el Plano visado por la Municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados que integran la Asociación y el Acta de Asamblea General en la que conste la Cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta.
- Esto fue puesto de conocimiento del administrado, a través del Oficio N° 1106-2024-GRA/OAT, requiriéndolo por última vez a fin de que subsane las observaciones realizadas, otorgándole el plazo de 10 días hábiles, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud.

Que, con fecha 10 de setiembre del 2024, "la administrada", ingresa al SGD una solicitud (digital), la que tiene como asunto: Subsanación de Oficio N° 1106-2024-GRA/OAT- Exp.2869415, señalando que se alcanza varios documentos, entre otros los solicitados con el referido oficio; sin embargo según es de verse del SGD, solo se adjuntaron 3 folios, lo que evidencia que no adjunto la documentación referida en el documento ingresado. Posteriormente, con fecha 01-10-2024, "la administrada", presenta escritos, señalando que adjuntaba una serie de documentos, con lo cual señala estaría subsanando las observaciones realizadas.



Que, de la revisión de la documentación se tiene que:

- La administrada no presentó, Plano visado por la Municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que integran.
- No presentó documento emitido por la entidad competente, precisando que no se encuentra bajo otro régimen de compra venta regulada por normas especiales, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223 de "el Reglamento"; y,
- No acredito encontrarse en posesión de los terrenos solicitados antes del 25 de noviembre del 2010.

Que, al no haber cumplido "la administrada" con presentar los requisitos establecidos, ni cumplir con subsanar las observaciones en el plazo establecido, en el procedimiento de compra venta directa, por causal de posesión consolidada, prevista en el numeral 3 del artículo 222 del Reglamento, su pedido debe declararse inadmisibles y disponerse el archivo definitivo del procedimiento.

Que, es pertinente tener en cuenta lo establecido en la quinta disposición complementaria final de "la Directiva", que 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 inadmisibles 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<sup>1</sup>.



Que, estando a lo señalado, la Oficina de Acondicionamiento Territorial debe pronunciarse sobre la pertinencia someter el terreno solicitado a un procedimiento de subasta pública u otra forma de gestión que resulte más eficiente, asimismo corresponde 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 a la recuperación de las áreas ocupadas de la Partida Registral N° 11446157 del Registro de Predios de la Zona Registral XII, Sede Arequipa.

Que, estando al contenido del Informe N° 931 -2025-GRA/ORAJ emitido por la Oficina Regional de Asesoría Jurídica y de conformidad con lo establecido en la Ley N° 27783 Ley de Bases de la Descentralización, Ley N° 27867 Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, modificado por la Ley N° 27902, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Reglamento de la Ley N° 29151 Ley General del Sistema



## *Resolución Gerencial General Regional*

**N°** 291-2025-GRA/GGR

Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; y estando a las facultades conferida por la Resolución Ejecutiva Regional N° 102-2025-GRA/GR;

### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.- Declarar INADMISIBLE** la solicitud de venta directa de terreno de propiedad del Estado, respecto de una extensión de 27.4128 Has. ubicado en el distrito de Miraflores, el mismo que forma parte del terreno inscrito en la Partida Registral N°11446157 del Registro de Predios, de la Oficina Registral de Arequipa, presentada por el Sr. Juan José Apaza Amanqui, en su condición de Presidente de la Asociación Granjeros Vivienda Taller "El Sol Brilla para Todos", por los fundamentos expuestos en los considerandos de la presente resolución.

**ARTICULO 2°.- DISPONER** la conclusión del procedimiento y el archivo definitivo del presente expediente una vez quede consentida la presente resolución.

**ARTICULO 3°.- DISPONER** que la Oficina de Acondicionamiento Territorial se pronuncie sobre la pertinencia someter los mencionados predios a un procedimiento de subasta pública u otra forma de gestión que resulte más eficiente, debiendo informar a éste despacho en el plazo de 15 días.

**ARTICULO 4°.- 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 las áreas ocupadas, que forman parte del terreno inscrito en la Partida Registral N°11446157 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, de la Zona Registral XII, Sede Arequipa.

Dada en la Sede del Gobierno Regional de Arequipa, a los **veintiuno (21)** días del mes de **mayo** del Dos Mil Veinticinco.

### **REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE**

GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA

  
LIC. JOHAN ARIANO CANO PINTO  
GERENTE GENERAL REGIONAL