



## Resolución Gerencial General Regional

Nº 076-2026-GRA/UGR

### VISTO

El Informe Nº 87-2026-GRA/OAT, emitido por la Oficina de Ordenamiento Territorial; y;

### CONSIDERANDO

Que, en virtud de lo establecido en la Resolución Gerencial Nº 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 62º de la Ley Nº 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 Nº 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo Nº 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 62º de la Ley Nº 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 218º de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal, pueden ser objeto de compra venta mediante la modalidad de subasta pública y por excepción por compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222º de "el Reglamento".

Que, el numeral 56.1.2 del artículo 56º de "el reglamento" prevé que los Gobiernos Regionales con funciones transferidas son competentes para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.

Que, por su parte el artículo 189º 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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

Que, con Doc. 8368759, Exp. 5123727, de fecha 12 de junio de 2025, el Gerente General de Estación de Servicios Santa Rosa S.A. el Sr. Zacarias Lolo Ticlavilca Correa (en adelante "el administrado") solicitó la compra venta directa por la causal de otros supuestos de posesión de un terreno de 17 544.32 m2 ubicado en el distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, el cual forma parte de un predio matriz (42.2052 has) inscrito en la Partida Registral Nº 11586904. Habiendo adjuntado para el caso la siguiente documentación: Copia de Documento Nacional de Identidad,



copia de Certificado de vigencia de poder, declaración jurada de no tener impedimento de contratar con el Estado, copia de la Partida Registral N° 11586904, copia de Certificado de Búsqueda Catastral, Memoria descriptiva, plano de ubicación y localización, plano perimétrico, informe pericial de análisis técnico, copia de pago de impuesto predial, copia de Resolución N° 2705-2021-OS/JARU-SC, copias de recibos de luz, copia de autorización de construcción de cerco perimétrico, copia de acta de transferencia de propiedad, copia de escritura pública N° 6031, copia de escritura pública N° 3835, copia de escritura pública N° 6068, acta de constatación notarial, vistas fotográficas.

Que, con el escrito de fecha 05 de diciembre de 2025, "el administrado", solicitó el redimensionamiento del área materia de trámite de 17 544.32 m<sup>2</sup> a 21 011.15 m<sup>2</sup>.

Que, a través del Informe N° 0014-2026-GRA/OAT-OSP de fecha 23 de enero de 2026, se emitió el Diagnóstico Gráfico del área de 2.1011 has el cual forma parte del predio de mayor extensión (42.2052 has) inscrito en la Partida Registral N° 11586904 de propiedad del Estado. Siendo que, de las vistas satelitales adjuntas de los años 2003, 2009 y 2013 no se advierte la existencia de posesión consolidada al 25 de noviembre de 2010.

Que, con el Informe N° 012-2026-GRA/OAT-RMAM de fecha 29 de enero de 2026, la abogada de la Oficina de Acondicionamiento Territorial Ruth María Apaza Montesinos opinó porque se declare improcedente la solicitud de compraventa directa por causal de otros supuestos de posesión de un predio con un área de 2.1011 has ubicado en un predio de mayor extensión en el distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, e inscrito en la Partida Registral N° 11586904 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, solicitado por Zacarías Lolo Ticlavilca Correa en calidad de gerente general de Estación de Servicios Santa Rosa S.A., por cuanto no se evidencia posesión efectiva antes del 25 de noviembre de 2010.

Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por "el administrado", la Oficina de Acondicionamiento Territorial emitió el Informe N° 014-2026-GRA/OAT-OSP y el Informe N° 012-2026-GRA/OAT-RMAM, concluyendo lo siguiente:

Según el Informe N° 014-2026-GRA/OAT-OSP:

- De acuerdo a las imágenes satelitales de fechas junio de 2003, agosto de 2009 y mayo de 2013, determinó que *no se aprecia indicios de ocupación dentro del perímetro del terreno materia de trámite, salvo apertura de vías y movimiento de tierra.*

Motivo por el cual, podemos concluir que "el administrado", no cumple con todos los requisitos exigidos por la causal contenida en el inciso "4" del artículo 222° de "el reglamento", toda vez que:

- No acredita que viene ejerciendo efectivamente actividad posesoria.
- No acredita que el área requerida se encuentre delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros.
- No cuenta con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010.

Debiendo declararse la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la resolución.

Según el contenido del Informe N° 012-2026-GRA/OAT-RMAM sustenta la declaración de improcedencia en lo siguiente:

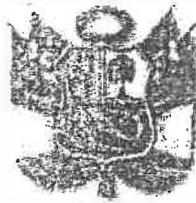
"(...)

3.4. Téngase presente que, de conformidad con la Octava Disposición Complementaria Final del DS. N 008-2021-VIVIENDA "Reglamento de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se establece que, las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, en ese orden de ideas se ha emitido el Informe N. 0014-2026-GRA/OAT-OSP de fecha 23 de enero del 2026, habiéndose realizado el análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales, Street View del Google Earth, en los años 2003, 2009, 2013 y 2023, por lo que se debe considerar como medios probatorios, precisando que:

- De la consulta efectuada en la imagen satelital de fecha 17-08-2009 y 15-05-2013, se advierte que "No se observan indicios de ocupación dentro del perímetro del terreno materia de trámite, salvo apertura de vías y movimiento de tierras.

3.5. Se debe mencionar que, de la reevaluación legal efectuada y de conformidad con la Directiva N.° DIR-00002-2022/SBN, la que establece en el artículo 5.6, inc. 4, que: "Otros supuestos de posesión Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejerce efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y ella solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene





## Resolución Gerencial General Regional

N° 076-2026-GRA/CGR

*ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N.º 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades, en tal sentido, de conformidad con el Informe N.º 0014-2026-GRA/OAT-OSP, no se evidencia que se ejercite efectivamente actividad posesoria, antes del 25 de noviembre del 2010, lo que se corrobora con los documentos presentados, por cuando todos son posteriores al año 2010, (el documento privado denominado Acta de Transferencia de Propiedad de fecha 02 de marzo del 2006, no contiene fecha cierta, es decir no cumple con los requisitos del numeral 6.2 de la Directiva N. DIR-00002-2022/SBN); por lo que en estos extremos el pedido deviene en improcedente*

3.6. Se debe mencionar que, de conformidad con Directiva N. DIR-00002-2022/SBN- Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales, se ha establecido en su artículo 5.5. Reconducción de solicitud de compraventa directa a subasta pública, la misma que indica: "Cuando la solicitud de compraventa directa de un predio estatal de dominio privado no se encuentra subsumida en las causales previstas en el artículo 222 del Reglamento o el procedimiento finalice sin aprobarse la compraventa directa por cualquier otro motivo, puede iniciarse un procedimiento de compraventa por subasta pública respecto del indicado predio estatal, lo que deberá ser evaluado por la brigada a cargo de subastas públicas de la Oficina de Acondicionamiento Territorial, debiendo remitir la copia del presente informe y del diagnóstico gráfico de conformidad con la quinta disposición complementaria final de la mencionada directiva."

Que, por último, en aplicación de lo dispuesto por la Quinta Disposición Complementaria Final de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales, debe ponerse en conocimiento de la Procuraduría Pública Regional con el fin de que inicie las acciones conducentes a la recuperación de las áreas de terreno en las que se observa ocupación, según la vista satelital del año 2023 del predio inscrito en la Partida Registral N° 111586904.

Que, con Informe N° 297-2026-GRA/ORAJ emitido por la Oficina Regional de Asesoría Jurídica 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° 508-AREQUIPA y con las facultades conferidas por la Resolución Gerencial General Regional N° 430-2025-GRA/GR;

### SE RESUELVE

ARTÍCULO 1.- Declarar IMPROCEDENTE la solicitud de compra venta directa por la causal de otros supuestos de posesión de un terreno de 17 544.32 m2 ubicado en el distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, formulado por el Gerente General de Estación de Servicios Santa Rosa S.A. el Sr. Zacarias Lolo Ticlavilca Correa con Doc. 8368759, Exp. 5123727, en base a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO 2.- Disponer el Archivo Definitivo del presente expediente una vez quede consentido.

ARTÍCULO 3.- Disponer que la Oficina de Ordenamiento Territorial alcance a la Procuraduría Pública Regional toda la documentación técnica necesaria que le permita dar inicio a las acciones conducentes a la recuperación de las áreas de terreno en las que se observa ocupación, según la vista satelital del año 2023 del predio inscrito en la Partida Registral N° 11586904.

ARTÍCULO 4.- Notificar la presente resolución al representante de Estación de Servicios Santa Rosa S.A.



ARTÍCULO 5.- 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 diez (10) días del mes de febrero del Dos Mil Veintiséis.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE

GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA



  
CPC. BERLY JOSE GONZALES ARIAS  
GERENTE GENERAL REGIONAL