



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCION JEFATURAL N° -2022-GRC/GGR-OGP

VISTOS:

La **Resolución Jefatural N° 004-2020-GRC/GGR-OGP**, del **10 de enero del 2020**; el **Informe Técnico Legal N° 142-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-ATM-MALS**, de fecha **25 de agosto de 2022**; y el **Informe N° 559-2022-GRC/GGR-OGP-UAP** de la Unidad de Administración de Predios, de fecha **06 de setiembre de 2022**;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N° 28703, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de reversión a favor del Estado, de aquellos terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de los respectivos contratos de adjudicación;

Que, a través del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se ha dispuesto que toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, se entenderá hecha al Gobierno Regional del Callao, en su calidad de titular del Proyecto;

Que, el artículo 11° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley N° 29151 establece que los actos que se realicen sobre los bienes de propiedad de la entidad y de los que se encuentren bajo su administración son de responsabilidad de la Unidad Orgánica existente para tal fin, correspondiendo a esta Oficina realizar los actos sobre los inmuebles del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, por ser el Gobierno Regional del Callao titular del citado Proyecto;

Que, mediante Ordenanza Regional N° 000016, publicada el 04 de julio del 2011, el Consejo Regional del Callao encargó a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial de la Entidad, efectúe el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec;

Que, en el artículo 14° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, reglamento de la Ley N° 28703, hace la mención de los alcances de dicho dispositivo legal, se ha determinado, que en el caso, que los titulares de los lotes de terreno acrediten no encontrarse incursos dentro de las causales de resolución de contrato, y ello sea constatado en la inspección técnica y ratificado en el Informe Técnico Legal, el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec expedirá la resolución de reconocimiento del cumplimiento de la cláusula sexta de los contratos de adjudicación, disponiéndose la cancelación de los asientos en donde obren las inscripciones de anotación preventiva de las resoluciones de inicio del presente procedimiento administrativo ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

Que, mediante Ordenanza Regional N° 000001 de fecha 26 de enero de 2018, se aprobó el Texto Único Ordenado del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, señalándose en su artículo 70° las funciones de la Oficina de Gestión Patrimonial; asimismo en su artículo 69° se indica que dicha oficina dependa jerárquica y funcionalmente de la Gerencia General Regional;



Que, el artículo sexto de la Resolución Gerencial General Regional N° 288-2019-Gobierno Regional del Callao-GGR de fecha 21 de octubre de 2019, dispone que la Oficina de Gestión Patrimonial emita las resoluciones jefaturales, conforme a sus funciones y competencias, esto incluye los actos administrativos que emita como órgano de primera instancia en el marco de la Ley N° 28703 y su Reglamento;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado con **ANDRES PASCUAL CRUZ HUARANCCA y DORA VILMA PAJUELO MUÑOZ DE CRUZ**, respecto del predio ubicado en la **Manzana E, Lote 17, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 2**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01029380**, estableciéndose en la Cláusula Sexta que: *“El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: 1. Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitarla, en un plazo que no exceda de los tres (03) años contados a partir de la firma del contrato; 2. A no subdividir el inmueble que se adjudica y construir respetando la zonificación y uso del terreno; 3. A no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique, antes del término de cinco (5) años; 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno”*;

Que, visualizada la **Partida Registral N° P01029380** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que versa inscrita en el **Asiento 00004** la transferencia del predio sub materia mediante compra venta otorgada a favor de **ASOCIACIÓN DE LOS TESTIGOS DE JEHOVÁ**; razón por la cual, dicha persona jurídica cuenta con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, la Constitución Política del Perú reconoce y tutela la libertad religiosa, de acuerdo a lo establecido en los numerales 2 y 3 del artículos 14 y 50, asegurando, la libertad religiosa en el ámbito individual y colectivo, garantizando su ejercicio público y privado, así como la igualdad ante la Ley de todas las confesiones.

Que, de acuerdo al artículo 5 de la Ley N° 29635 – Ley de Libertad Religiosa, establece la denominación de Entidad Religiosa. *“Se entiende como entidades religiosas a las iglesias, confesiones o comunidades religiosas integradas por personas naturales que profesan, practican, enseñan y difunden una determinada fe. (...). Las entidades religiosas no tienen finalidad de lucro (...).”*

Que, en concordancia con la Ley N° 29635, la **ASOCIACIÓN DE LOS TESTIGOS DE JEHOVÁ**, se encuentra registrada en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia bajo la Resolución Directoral 168-2016-JUS/DGJC de fecha 21 de diciembre de 2016, bajo el Registro 001-2016-JUS/RER.

Que, asimismo en su 11 de la citada Ley en el párrafo anterior, nos indica sobre el patrimonio de las entidades religiosas, estableciendo lo siguiente: *“El patrimonio de las entidades religiosas se encuentra constituido por los bienes adquiridos conforme a Ley. (...). En todos caso se respeta su prevalente función de servicio al culto sagrado”*.

Que, de otro lado, de acuerdo con el Dr. Juan Carlos Morón Urbina, lo señalado en el artículo 40 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, contiene algunas reglas y recomendaciones que la experiencia y las técnicas de administración proponen a favor de la racionalidad de los procedimientos y requisitos exigidos, por lo que la información y documentación a exigir bajo forma de requisitos del procedimiento, deben ser relevantes para el pronunciamiento, así también la información exigida, tanto en su volumen como en su contenido mismo, deben guardar coherencia con la capacidad real de la entidad para procesarla. No debe solicitarse información o documentos que evidentemente no van a ser procesados por la entidad.



Que, Con acertado criterio, Avendaño Valdez (2007) indica que la posesión es importante al ser el contenido de muchos derechos reales, como el usufructo, el uso, la habitación, la superficie y la servidumbre (p. 896); en el mismo sentido, Musto (2007) señala que “La posesión resulta ser el contenido o parte del contenido de la mayoría de derechos reales; sin la posesión no sería posible el ejercicio pleno de las facultades que tales derechos atribuyen a su titular” (p. 148); y Rojina Villegas (2014) afirma que la posesión de derechos reales siempre cae en forma indirecta en la posesión de las cosas (p. 218).

Que, según VARSÍ, pueden ser poseedores todos los sujetos de derecho: el concebido, la persona natural, la persona jurídica y el ente no personificado. De este modo, la persona jurídica, posee a través de sus representantes (designados por sus órganos corporativos). A decir de Álvarez Caperochipi (2015, p. 21), la posesión de esta se ejerce por medio de las personas sometidas a lazos de dependencia y jerarquía (servidor de la posesión). (Tratado de los Derechos Reales. Enrique Varsi Rospigliosi. Fondo Editorial Universidad de Lima. 2019. Pags. 39, 40).

Que, en ese sentido con fechas **04 de abril de 2022 y 25 de abril de 2022**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 004-2020-GRC/GGR-OGP**, del **10 de enero del 2020**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a los adjudicatarios **ANDRES PASCUAL CRUZ HUARANCCA y DORA VILMA PAJUELO MUÑOZ DE CRUZ**, y al actual titular registral **ASOCIACIÓN DE LOS TESTIGOS DE JEHOVÁ**, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 9° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; según consta en los cargos de las notificaciones que obran en autos; otorgándoles el plazo de quince (15) días calendarios, para la presentación de medios probatorios;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que el actual titular registral **ASOCIACIÓN DE LOS TESTIGOS DE JEHOVÁ**, se apersono al presente procedimiento a través del escrito signado con **Hoja de Ruta N° SGR-0111958**, de fecha **24 de mayo de 2022**, solicitando absolución de la Carta de Notificación de fecha 12 de mayo de 2022, adjuntando como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Carta de Notificación de fecha 12 de mayo de 2022, b) Formulario de Transferencia del predio en el RPU, c) Certificado Literal de la Partida N° P01029380, c) Declaración Jurada de Autoavalúo 2002 de la Municipalidad de Ventanilla, d) Comprobante de pago del Impuesto Predial 2002, e) Resolución de Gerencia N° 0032-2004/MDV-GR, f) Resolución de Certificado de Finalización de Obra y Zonificación N° 001-2006/MDV-GDUO, g) Declaración Jurada del Impuesto Predial 2015, h) Resolución Sub Gerencial N° 464-2016/MDV-GRM-SGAT, i) Declaración Jurada del Impuesto Predial 2016, j) Declaración Jurada del Impuesto Predial 2017, k) Declaración Jurada del Impuesto Predial 2018, l) Declaración Jurada del Impuesto Predial 2019, ll) fotografías del predio, m) recibo de pago por consumo de agua potable de noviembre de 2018, n) Carta poder a terceras personas, o) DNI del representante legal y p) Certificado de vigencia de poder de la Asociación de los Testigos de Jehová.

Que, de la evaluación del escrito presentado, se precisa que el presente procedimiento es uno de naturaleza especial, el cual se encuentra regulado bajo el marco normativo de la Ley N° 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA y sus modificatorias efectuadas a través del Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; en este sentido, el procedimiento administrativo a cargo de esta Corporación Regional, tiene como objeto la resolución de los contratos y posterior reversión a favor del Estado de los lotes de terreno de propiedad privada transferidos por el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec que se encuentren afectados a cualquiera de las causales de resolución establecidas en la cláusula sexta del contrato; así como, el reconocimiento de aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones establecidas en dicha cláusula;



Que, asimismo vistos los medios probatorios presentados, se tiene que estos acreditan que el actual titular registral **ASOCIACIÓN DE LOS TESTIGOS DE JEHOVÁ**, ejerce la posesión del predio sub materia a través de sus representantes; lo que guarda concordancia con el **Informe Técnico N° 089-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-ATM**, de fecha **25 de mayo del 2022**, emitido por el profesional adscrito a la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao; en el cual señala que con fecha **24 de mayo de 2022**, se procedió a realizar la inspección técnica en el predio ubicado en la **Manzana E, Lote 17, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 2**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio al mencionado titular registral, quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de iglesia y/o templo, existiendo un tipo de edificación con ladrillo y concreto, en estado de conservación regular;

Que, conforme a la inspección Técnica mencionada en el considerando precedente, se concluye que los adjudicatarios **ANDRES PASCUAL CRUZ HUARANCCA y DORA VILMA PAJUELO MUÑOZ DE CRUZ**, tuvieron la titularidad del predio, así como la potestad para disponer del mismo, desde su adjudicación el 27 de septiembre de 1993, hasta la transferencia del bien mediante compra venta otorgada a favor del actual titular registral **ASOCIACIÓN DE LOS TESTIGOS DE JEHOVÁ**;

Que, cabe señalar que el procedimiento administrativo de Reversión, amparado en la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, tiene como finalidad que el bien revertido, sea posteriormente adjudicado a favor de la persona que realiza la posesión efectiva en el inmueble sub materia, en ese sentido y siendo que en el presente procedimiento administrativo, es la actual titular registral, quien realiza la posesión efectiva en el predio sub materia, cabe precisar, que al ser innecesario llevar a cabo un procedimiento lato, que concluirá con igual resultado, al del presente procedimiento administrativo, y en aplicación de lo estipulado en los incisos 1.4, 1.6, 1.9, 1.10, y 1.13 del Artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS, que hace referencia a los Principios del procedimiento administrativo, resulta pertinente proceder al Reconocimiento de Derecho de Propiedad de los adjudicatarios inscritos en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01029380**, comprendiendo en sus efectos la compra venta inscrita en el **Asiento 00004**, de la mencionada Partida Registral;

Que, mediante **Informe Técnico Legal N° 142-2022-GRC/GGR-OG-UAP-ATM-MALS** de fecha **25 de agosto de 2022**, los profesionales adscritos a la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial, señalan que tomando como base los hallazgos recogidos en el **Informe Técnico N° 089-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-ATM**, de fecha **25 de mayo del 2022**, concluyen y recomiendan que es procedente el Reconocimiento de Derecho de Propiedad de los adjudicatarios **ANDRES PASCUAL CRUZ HUARANCCA y DORA VILMA PAJUELO MUÑOZ DE CRUZ**, comprendiendo en sus efectos la compra venta otorgada a favor de la actual titular registral **ASOCIACIÓN DE LOS TESTIGOS DE JEHOVÁ**, que versa inscrita en el **Asiento 00004** de la **Partida Registral N° P01029380**, asimismo con el **Informe N° 559-2022-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **06 de setiembre de 2022**, la coordinadora de la Unidad de Administración de Predios da su conformidad al informe técnico legal precitado y lo hace suyo, procediendo a elevar el mismo a la Oficina de Gestión Patrimonial, a fin de que está en uso de sus atribuciones, emita el acto administrativo correspondiente;

Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Reglamento de Organización y Funciones - ROF, aprobado con Ordenanza Regional N° 000001, de fecha 26 de enero de 2018 señala que la Oficina de Gestión Patrimonial está a cargo de un Jefe designado por el Gobernador Regional y funcionalmente depende de la Gerencia General Regional, y la Resolución Ejecutiva Regional N° 141-2022, de fecha 19 de mayo de 2022, que encarga las responsabilidades administrativas de la Oficina de Gestión Patrimonial. En consecuencia,



estando a lo expuesto está facultado para emitir resoluciones, y con la visación de la Unidad de Administración de Predios, de acuerdo a la Resolución Gerencial General Regional N° 006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR de fecha 19 de enero de 2017, modificada mediante Resolución Gerencial General Regional N° 140-2022-Gobierno Regional del Callao/GGR de fecha 20 de abril de 2022;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: RECONOCER el derecho de propiedad de los adjudicatarios **ANDRES PASCUAL CRUZ HUARANCCA y DORA VILMA PAJUELO MUÑOZ DE CRUZ;** en mérito a los fundamentos expuestos en la presente Resolución Jefatural, respecto al predio ubicado en la **Manzana E, Lote 17, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 2,** Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01029380,** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos del precitado Reconocimiento de Derecho de Propiedad, la compra venta otorgada a favor de la actual titular registral **ASOCIACIÓN DE LOS TESTIGOS DE JEHOVÁ,** que versa inscrita en el **Asiento N° 00004** de la **Partida Registral N° P01029380.**

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación del **Asiento 00007** de la **Partida Registral N° P01029380,** en el que obra inscrita la anotación preventiva.

ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR a la Oficina de Gestión Patrimonial la notificación de la presente resolución a los administrados intervinientes en el presente procedimiento administrativo, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándoles para tal efecto un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la presente, conforme lo establecido por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

ARTÍCULO QUINTO: DISPONER a la Oficina de Tecnologías de la Información y Comunicaciones la publicación de la presente resolución en el Portal Institucional de la entidad (www.regioncallao.gob.pe).

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE