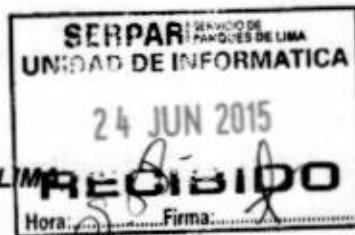




RESOLUCIÓN DE SECRETARIA GENERAL N° 291 -2015

23 JUN 2015

LA SECRETARIA GENERAL DEL SERVICIO DE PARQUES DE LIMA HA EXPEDIDO LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN



VISTOS: El Recurso de Apelación interpuesto por la administrada COLEGIOS PERUANOS S.A.C., contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 483-2015, de fecha 20 de mayo de 2015, que corre en Expediente de Registro N° 2015-000268 y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 483-2015, de fecha 20 de mayo de 2015, se aprobó la valorización comercial del área de 101.41 m2, correspondiente al aporte reglamentario para Parques Zonales por el proceso de Habilitación Urbana Nueva de Lote Único, para Uso Residencial de Densidad Media - RDM del terreno con un área de 5,070.70 m2, constituido por el Lote 02, Mz E, calle Yurumayo, Habilitación Pre - Urbana Huertos de Naranjal, distrito de San Martín de Porras, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/. 127,898.29 (Ciento Veintisiete Mil Ochocientos Noventa y Ocho con 29/100 Nuevos Soles).

Que, mediante escrito con registro de ingreso N° 268.B.15, recepcionado por SERPAR LIMA, el 10 de junio de 2015, la administrada empresa COLEGIOS PERUANOS S.A.C., interpone Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 483- 2015, de fecha 20 de mayo de 2015, argumentando entre otros fundamentos, que en el presente caso nos encontramos frente a un área de aporte considerablemente menor al mínimo establecido, evidenciándose que el área de aporte es de 101.41 m2, quedando en total evidencia que nos encontramos en el supuesto contemplado en el artículo 27 del Capítulo IV Aportes de Habilitación Urbana, por lo que aduce que el cálculo se debió efectuar a valor arancelario y no comercial como indebidamente ha realizado SERPAR.

Asimismo argumenta, que conforme se puede evidenciar de la Resolución de Subgerencia N° 261 - 2013-SGCHU-GDU-MDSMP emitida por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porras de Lima y aprueba la Habilitación Urbana de lote Único, en esta, reconocen de manera enfática que el uso con el cual se está habilitando su terreno es como Residencial de Densidad "RDM", por lo tanto, señala que se encuentran dentro de los alcances de la citada Ordenanza N° 836; además aduce que el propio SERPAR mediante la Resolución que impugnan también reconoce el hecho concreto que el uso de su predio es RDM. En ese sentido, no comprenden los argumentos por los cuales han llevado a SERPAR a efectuar una valorización a valor comercial cuando legalmente corresponde efectuarla a valor arancelario.

Igualmente alega, que el sustento por el cual SERPAR LIMA efectúa un aumento en el valor del predio de hasta casi un 50% de su valor, pese a que no solo han transcurrido 2 años desde que se efectuó la compra venta y los precios en el mercado o han bajado considerablemente o en el peor de los supuestos se han mantenido. En ningún supuesto los precios al día de hoy han aumentado.

Asimismo manifiesta, que las muestras utilizadas para la tasación son absolutamente incorrectas y no acordes con el tipo de terreno que han habilitado y sobre el cual están redimiendo en dinero los aportes, situación que ha llevado al tasador a un error de cálculo que debe corregir en beneficio de su empresa bajando considerablemente el valor de tasación por metro cuadrado, ya que actualmente los terrenos urbanos vienen siendo adquiridos a precios considerablemente valores y los que tienen un valor de venta superior siguen encontrándose en cartera sin poder ser vendidos debido a la situación del país.

De igual manera argumenta que en el presente caso, se evidencia que la resolución impugnada carece de sustento y motivación, asimismo, que ampara en una tasación que utiliza muestras que la han llevado a error, lo cual les genera un perjuicio económico; en consecuencia debe reducirse el monto que deben pagar considerablemente.



Que, conforme el cargo de notificación de la Resolución que se cuestiona, esta fue notificada con fecha 22 de mayo de 2015, y el recurso impugnatorio de Apelación fue presentado con fecha 10 de junio de 2015, significando que fue presentado dentro del plazo previsto en el artículo 207 numeral 207.2 de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General; por lo que procede emitir pronunciamiento sobre la cuestión de fondo.

Que, mediante Expediente N° 0268-2015 la administrada solicita Valorización de Aporte para Parques Zonales por el proceso de Habilitación Urbana Nueva de Lote Único para Uso Residencial de Densidad Media RDM del inmueble con un área superficial de 5,070.70 m2 constituido por el Lote 2 de la Mz. E Habilitación Pre-Urbana Huertos de Naranjal, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.

Que, mediante Resolución de Subgerencia N° 261-2013-SGCHU-GDU-MDSMP de fecha 10 de setiembre de 2013, en su Artículo Tercero, la Municipalidad de San Martín de Porres aprueba la redención en dinero del aporte reglamentario para Parques Zonales de un área de 101.41 m2, por el proceso de Habilitación Urbana.

Que, el Artículo 10° de la Ordenanza N° 836, establece que: **“Los Aportes a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las Habilitaciones Urbanas, con fines residenciales podrán efectuar la redención en dinero, hasta antes de la expedición de la Resolución que aprueba la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana de acuerdo a la valorización arancelaria, únicamente cuando el área resultante del aporte sea menor al lote normativo o en el caso de Habilitación Urbana de Lote Único para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial.”**

Que, mediante Ordenanza N° 1015 se aprueba el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de San Martín de Porres, Independencia, Comas y un sector de los distritos de Los Olivos y Rimac, que son parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana. Según Anexo 2 Cuadro N° 01- Resumen de Zonificación Residencial Área de Tratamiento Normativo I de la referida Ordenanza, se establece que el lote mínimo (m2) para Zonificación Residencial de Densidad Media RDM es 90.00 m2.

Que, de lo precisado se colige que 101.41 m2 (área de aporte a redimir en dinero) es mayor que el área de lote normativo (90.00 m2), por consiguiente en aplicación a lo establecido en el Artículo 10° de la Ordenanza N° 836 corresponde efectuar la valorización de dicho aporte a valor comercial.

Que, el Peritaje de Valuación Comercial elaborado por el Ingeniero Civil Luis Alberto Jacinto Palacios Meza (Perito Valuador adscrito a SERPAR LIMA para el caso de valuaciones comerciales) precisa en el inciso D) Base Legal del Numeral I, que la valuación comercial del terreno materia del presente se efectúa bajo los lineamientos dispuestos en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú aprobado por Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA publicada el 07 de mayo de 2007 y en la Resolución S.B.S. N° 808-2003.

Que, igualmente conforme fluye del Informe N° 051- 2015/SERPAR- LIMASG/GAPI- SGA/MML, de fecha 12 de junio de 2015, la Sub. Gerencia de Aportes informa que la Resolución de Gerencia Administrativa N° 483-2015 de fecha 20 de mayo de 2015, ha sido emitido conforme lo establece la Ordenanza N° 836

Que, la Resolución de Gerencia Administrativa N° 483- 2015, de fecha 20 de mayo de 2015, se encuentra emitida dentro de los parámetros legales, por lo tanto se encuentra plenamente desvirtuado lo solicitado por la administrada, en consecuencia lo ordenado en la aludida resolución, se encuentra emitida dentro de los cánones legales.

Que, mediante Informe N° 130-2015/SERPAR-LIMA/OAL-UAA/MML, la Oficina de Asesoría Legal concluye opinando que los fundamentos del recurso de Apelación interpuesto por la administrada contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 483-2015, de fecha 20 de mayo de 2015, no desvirtúan ni invalidan la resolución de Gerencia Administrativa materia de apelación.

El Principio Administrativo de LEGALIDAD, establece en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la Ley y el derecho.

Estando a lo expuesto, y en uso de las atribuciones conferidas por la Ordenanza N° 1784-MML, que aprobó Estatuto del SERPAR-LIMA; contando con las visaciones correspondientes.



SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR INFUNDADO, el Recurso de Apelación interpuesto por la administrada **COLEGIOS PERUANOS S.A.C.**, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 483-2015, de fecha 20 de mayo de 2015, por los fundamentos expuestos en la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTICULO SEGUNDO.- NOTIFIQUESE la presente Resolución, a la administrada **COLEGIOS PERUANOS S.A.C.**, y a las dependencias correspondientes para su conocimiento y fines.

REGISTRESE COMUNIQUESE Y CUMPLASE.




JORGE HURTADO HERRERA
Secretario General
SERPAR SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
Municipalidad Metropolitana de Lima

SERVICIO DE PARQUES - LIMA
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Transcripción N°.....
A: *Colegios Peruanos SAC*
Para Conocimiento y fines cumplidos con
Transcripción N°..... **23 JUN 2015**
.....

Lic. Adm. **ELVIRA CARDENAS PAJUELO**
Directora Administración Documentaria