



Municipalidad Metropolitana de Lima



RESOLUCIÓN DE SECRETARIA GENERAL N° 409 -2015

30 NOV 2015

127 NOV. 2015

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

VISTOS: El Recurso de Apelación interpuesto por la administrada ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS HUERTOS DE SAN JOSÉ DE HUACHIPA, representada por su Presidenta doña Feliciano Borja Lozano, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 902-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, que corre en Expediente de Registro N° 2015-000307, y;

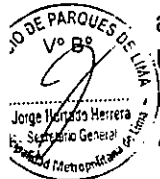
CONSIDERANDO:

Que, revisado los actuados, se tiene que mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 706-2015, de fecha 06 de agosto de 2015, se aprobó la Valorización Comercial del área de 660.00 m2, correspondiente al aporte para Parques Zonales por el proceso de Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada, para Uso Residencial de Densidad Media RDM, ubicado en Parcela 4, del Predio Rústico denominado Gravi (Ex Hacienda Huachipa), distrito de Lurigancho-Chosica, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/. 525,690.00 Nuevos Soles.

Que, contra la antes referida Resolución de Gerencia Administrativa, la administrada interpone Recurso de Reconsideración mediante escrito de fecha 27 de agosto de 2015, con ingreso N° 307-A-15. La Entidad resolvió el recurso antes referido mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 902-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, donde resuelve declarar FUNDADO el Recurso de Reconsideración, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 706-2015, de fecha 6 de agosto de 2015, interpuesta por la Asociación de Vivienda Los Huertos de San José de Huachipa, por las consideraciones glosadas en la referida Resolución, asimismo APRUEBA la nueva valorización del área de Aporte para Parques Zonales, la misma que asciende a la suma de S/. 466,092.00 Nuevos Soles, equivalente al área de 660.00 m2 por concepto de Aporte para Parque Zonales por el proceso de Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada, para Uso Residencial de Densidad Media RDM, ubicado en Parcela 4, del Predio Rústico denominado Gravi (Ex Hacienda Huachipa) distrito de Lurigancho-Chosica, provincia y departamento de Lima. Asimismo resolvió: Dejándose sin efecto la Valorización Comercial aprobada mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 706-2015, de fecha 06 de agosto de 2015.

Que, mediante escrito con Registro N° 307.B.15, recepcionado por la Entidad el 02 de noviembre de 2015, la administrada Asociación de Vivienda Los Huertos de San José de Huachipa, representada por su Presidenta doña Feliciano Borja Lozano, interpone Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 902-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, argumentando entre otros fundamentos: Que, su recurso de apelación se sustenta en un recurso de Puro Derecho, porque se está violando de manera expresa los derechos de todos los pobladores que integran la Asociación, ya que no se ha tomado en cuenta que los terrenos en el cual tienen instaladas sus viviendas no tienen los servicios básicos de agua, desagüe, no tienen pistas y veredas, no tienen habilitación urbana; en consecuencia no están de acuerdo con la resolución de Gerencia Administrativa en cuanto al monto, que no resulta justo que unos lotes de vivienda de terrenos semi rústicos tenga el mismo valor que una Tasación Comercial de tierras o terrenos comerciales con habilitación Urbana, y en zonas residenciales como sucedió con SERPAR al presentar la Tasación que fuera materia de un Recurso de Reconsideración anterior.

Asimismo señalan que formulan y fundamentan su recurso de Apelación con la pericia de parte formulado por los peritos Arq. Tomás Villacorta Meza, y Econ. Juan Raúl Toledo Chirinos. Igualmente argumentan que la resolución de Gerencia Administrativa que impugnan declara fundada su recurso, pero aprueba una nueva valorización del área de



Aporte para Parques Zonales en la suma de S/. 466,092.00 N.S. fijado por concepto de Aporte para Parques Zonales como principal fundamento la Tasación Comercial elaborada por el perito Valuador Ing. Luis Alberto Palacios Meza del área de 660.00 m² correspondiente al aporte para parques zonales por el proceso de Regularización de Habitación Urbana para Uso Residencial de Densidad Media RDM, ubicado en Parcela 4 del Predio Rústico denominado Grevi (Ex Hacienda Huachipa) distrito de Lurigancho-Chosica.

Aducen que la resolución materia de apelación fue expedida sin ningún criterio técnico, debió expedirse teniendo en cuenta la pericia de parte que presentaron como fundamento de su Recurso de Reconsideración, por lo que queda probado que la resolución impugnada fue expedida valorando de manera diferente a la prueba que presentaron y constituye de puro derecho porque no resulta justo pretender cobrar una suma de dinero de terrenos rústicos como si fueran terrenos comerciales de gran área.

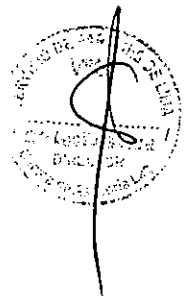
De igual manera señala la impugnante que la pericia de parte que han presentado fue realizada por peritos que utilizaron las normas, técnicas para realizar peritajes comparando los precios con otros predios del lugar; indican que hay que tener presente que el predio materia de valuación se encuentra en un lugar semi rústico y no como los valores referenciales de los predios comerciales e industriales que sirvieron de comparación, que tienen todos los servicios, muy por el contrario señalan que los predios de la administrada no tienen pistas, veredas, no tienen todos los servicios básicos, en consecuencia su valor comercial es menor. Argumentan que la pericia de parte que presentaron anteriormente consistente en la valuación de un inmueble a valor comercial en el mercado-particular-0025-2015 realizado por los peritos de parte se prueba de manera técnica y legal, que el Predio materia de valuación es de US\$ 190.00/ m², y no como afirma el perito anterior US\$ 250.00 m², y que en consecuencia su valor comercial es de US\$ 125,400.00 o S/. 415.074.00 N.S.

Que, conforme el cargo de notificación de la Resolución que se cuestiona, esta fue notificada con fecha 16 de octubre de 2015, y el recurso impugnatorio de apelación fue presentado con fecha 02 de noviembre 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, con Informe N° 0103-2015/SERPAR LIMA/SG/GAPI-SGA/MML, la Sub Gerencia de Aportes, que cuenta con la conformidad de la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, informa que la administrada ha interpuesto el Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 902-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, al no encontrarse conforme por segunda vez con la nueva Tasación Comercial elaborada por el Perito Adscrito al SERPAR LIMA por encontrarla excesiva a pesar que el Perito luego de un nuevo análisis del estudio de mercado inmobiliario así como las zonas de su entorno y tomando en cuenta la recesión inmobiliaria para este tipo de predios adjuntó un nuevo informe técnico consignando el nuevo valor comercial en US \$ 220.00 por m²., además de considerar que las obras de Habitación Urbana con respecto a las pistas y veredas no están terminadas al 100%, sin embargo este monto está por debajo del monto que los peritos de parte han encontrado US\$285.00, el cual ha sido castigado dos veces por la misma característica, por distancia y diferencia de las zonas 85 y 80, para llegar a un valor comercial de US\$ 190.00 por m²., monto que dicha Sub Gerencia de Aportes considera que es inaceptable.

Que, mediante el documento oficio de fecha 18 de noviembre de 2015 con número de ingreso 307-C-2015 el Perito Tasador adscrito al SERPAR LIMA, señala que la valuación comercial del predio constituido por la Parcela N° 4 del predio Rústico Gravi – Ex Hacienda Huachipa, distrito de Lurigancho – Chosica, ya fue reconsiderado, por lo que se ratifica en el valor comercial de terreno, es decir US \$ 220.00 /m²., Precisa además que este valor comercial de terreno se ha obtenido en base al estudio de mercado inmobiliario de la zona donde se ubica el predio, su acceso a vías principales, zonificación, infraestructura, equipamiento urbano y en concordancia a lo descrito en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por R.M. N° 126-2007-VIVIENDA, y en la Resolución S.B.S. N° 808-2003.

Que, apreciándose de la valorización de aportes, efectuada por el Perito adscrito al SERPAR-LIMA, ésta se ha practicado teniendo en cuenta como metodología: Valuación directa, inspección ocular y toma de muestras fotográficas; así como que su infraestructura de servicios urbanos cuenta con vía de acceso: Autopista Ramiro Prialé, así como que su entorno presenta en forma parcial redes de agua potable y desagüe, alumbrado público y electricidad, así como que cuenta con pistas de asfalto y caminos carrozables en su interior; su marco legal ha sido la Ordenanza N° 836, su Marco Técnico y Metodológico, ha sido la Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA, del 07 de mayo de 2007, publicado en el diario Oficial "El Peruano" con fecha 13 de mayo de 2007 y sus modificaciones aprobadas



(RNTP), que tiene por finalidad establecer los criterios, conceptos, definiciones y procedimientos técnicos normativos para formular la valuación de bienes inmuebles, por lo que siendo así la afirmación de que se ha utilizado criterios errados para el cálculo de la valorización, deviene en inexacto.

Que, el valor razonable que busca la impugnante, está expresado en la valorización pericial, efectuada por el Perito Valuador de SERPAR LIMA, ante la solicitud de reconsideración de la Tasación peticionada por la administrada, Perito valuador que sujetó su actuación al marco legal vigente, valorización que fuera ratificada por dicho Perito Valuador adscrito al SERPAR LIMA, como lo señala la Sub Gerente de Aportes, en el Informe N° 0103-2015/SERPAR LIMA/SG/GAPI-SGA/MML, de fecha 17 de noviembre de 2015, y que fuera ratificado por dicha Sub Gerencia de Aportes mediante Informe N° 030-2015/SERPAR LIMA/SG/GAPI-SGA/MML, de fecha 16 de septiembre de 2015, por lo que los demás fundamentos expuestos en el recurso de apelación no enervan la valorización aprobada, deviniendo dicho recurso impugnatorio en infundado.

Que, mediante Informe N° 227-2015/SERPAR LIMA/SG/SG/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° 902-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, no desvirtúan ni invalidan la resolución de Gerencia Administrativa materia de apelación.

Que, 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.

Que, la Resolución de Gerencia Administrativa N° 902-2015, de fecha 14 de octubre 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.

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

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR INFUNDADO, el Recurso de Apelación interpuesto por la administrada **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS HUERTOS DE SAN JOSÉ DE HUACHIPA**, representada por su Presidenta doña Feliciano Borja Lozano, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 902-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, por los fundamentos expuestos en la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFIQUESE la presente Resolución, a la administrada **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS HUERTOS DE SAN JOSÉ DE HUACHIPA**, y a las dependencias correspondientes para su conocimiento y fines.

REGÍSTRESE COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

SERVICIO DE PARQUES - LIMA
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Transcripción N°

A:

Para Copia de
Transcrito

N°

27 NOV 2015

JORGE HURTADO HERRERA

Secretario General

SERPAR

Municipalidad Metropolitana de Lima