

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

RESOLUCION DE GERENCIA GENERAL N° 094 -2013

06 MAR. 2013

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

VISTOS: El Recurso de Apelación signado como expediente N° 067-H-2012, de fecha 18 de enero de 2013, interpuesto por la empresa Tejidos San Jacinto S.A., representada por su Director Ejecutivo Sr. Max Francisco Isola de Izcue, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 008-2013, de fecha 08 de enero de 2013.

CONSIDERANDO:

Que, con fecha 18 enero de 2013, la administrada, **Tejidos San Jacinto S.A.**, representada por su Director Ejecutivo don Max Francisco Isola de Izcue, presenta Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 008-2013, de fecha 08 de enero de 2013, que declara Improcedente el Recurso de Reconsideración contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1479-2012 del 21 de noviembre de 2012, la misma que aprobó la valorización comercial del área de 1,245.98 m², correspondiente al aporte para Parques Zonales por la Habilidadación Urbana Nueva con Construcción Simultánea de Lote Único para Uso de Gran Industria I-3 del terreno de 29,740.06 m² con un área afecta al aporte para Parques Zonales de 24,919.66 m² ubicado en Av. Aragón, constituido por la Sub Parcela 6-H-2, del Fundo Vista Alegre y Anexos, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/. 1' 298,254.92 Nuevos Soles.

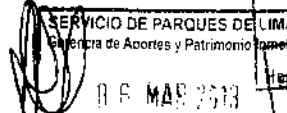
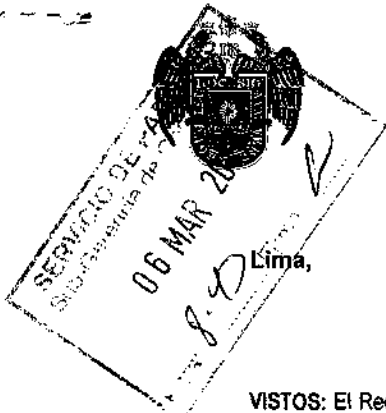
Que, la administrada señala como fundamentos de hecho: Errores en los procedimientos de la Resolución de Gerencia Administrativa N° 008-2013, al considerar que no existe ninguna incongruencia en las propias valorizaciones del inmueble ordenadas y aprobadas por el SERPAR - LIMA, ya que entre los meses de enero a noviembre del 2012, se han aprobado 3 valorizaciones del aporte para Parques Zonales mediante: Resolución de Gerencia Administrativa N° 178-2012 por un monto de S/. 1'005,505.86, efectuada por el Ing. Efraín Alatrística en enero 2012; Resolución de Gerencia Administrativa N° 656-2012 por un monto de S/. 996,029.98, efectuada por el mismo Ing. Alatrística; y Resolución de Gerencia Administrativa N° 1479-2012 por un monto de S/. 1'298,254.92, efectuada por el Arqto. Diego La Rosa Jaimez.

Señala además que las 2 primeras valorizaciones son coincidentes, y la variación corresponde solo al tipo de cambio publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros (de Dólares Americanos a Nuevos Soles), aplicándose en ambos casos el valor de US \$ 300.00 por m². Sin embargo en la valorización del mes de noviembre 2012 se incrementó en 33.39%, pasando de US\$ 300.00 el m². a US \$ 400.29, aun cuando las características del inmueble y del mercado inmobiliario no han variado, pues son las mismas; durante la primera mitad del 2012, el inmueble no varió su precio por m², pero en noviembre se incrementó en un 33.39%, cuando es de público conocimiento que durante el último trimestre del 2012 (octubre-diciembre) que el Estado peruano ha adoptado medidas preventivas específicas con relación a los créditos hipotecarios, destinados a frenar el llamado "boom" inmobiliario y evitar que la economía del país incurra en la temida "Burbuja inmobiliaria".

Que, igualmente como fundamentos del recurso de apelación señala: Error en las referencias a que la Valorización corresponde a los movimientos del mercado inmobiliario que han sido bastante acelerados; para lo cual precisan que el Estado peruano adoptó medidas específicas con relación a los créditos hipotecarios, destinados a frenar el boom inmobiliario y evitar que la economía del país incurra en la temida burbuja inmobiliaria, por lo que no encuentran razón alguna para que el valor del inmueble se haya incrementado precisamente en el último trimestre del año. Más aún cuando los inmuebles ubicados en el distrito de Ate, históricamente nunca han incrementado su valor en más del 33.30% en periodos trimestrales.

Que, argumentan además que en el informe de valorización comercial del mes de noviembre del 2012, elaborado por el perito Arqto Diego La Rosa Jaimez, no señala ningún evento y/o alguna circunstancia que haya ocurrido en el último trimestre del año 2012, que justifique el desproporcionado incremento del valor por m², y mencionan que, de no mediar cambios económicos radicales en el entorno del terreno, la valorización tendrá una vigencia de 120 días, pero que en su informe no menciona ningún cambio económico radical en el entorno del terreno ocurrido en el último trimestre del año 2012 para que el valor del terreno haya sufrido el incremento del 33.39%, por lo que la incongruencia de las valorizaciones podría considerarse como un error de cálculo o de metodología, pero también podría considerarse como una sub-valorización o una sobre-valorización del inmueble, según corresponda a uno u otro caso. Asimismo precisan que hay coincidencia de las dos primeras valorizaciones del inmueble elaboradas por el SERPAR-LIMA, con la valorización aprobada por EMILIMA, e incongruencia de la última valorización del SERPAR-LIMA; y que mediante Carta de fecha 09 de julio de 2012, EMILIMA comunica a la administrada que el Ing. Palacios Meza, se había ratificado en su informe pericial que determina el valor comercial del m² en la suma de US \$ 300.00 por m², es decir que coincidía con la valorización del SERPAR-LIMA de mayo 2012.

Que, igualmente fundamentan su recurso de apelación invocando error en la valorización comercial del inmueble como si tuviera la calidad jurídica de predio habilitado, cuando la calidad jurídica es la de predio rustico; aduciendo la impugnante, que aún cuando entienden que la valorización debe ser a valores comerciales, señalan que



por imposición legal debe respetarse la calidad jurídica del predio matriz, la misma que de acuerdo a las Partidas Electrónicas Registrales es calificado como "Predio rústico", y no debería valorizarse como predio habilitado, ya que hay variación entre un valor comercial de predio rústico y valor comercial como predio urbano. Señalan que este es un error que se ha cometido en las 3 valorizaciones al no haber respetado la calidad jurídica del predio matriz, lo que acarrea vicios de nulidad de pleno derecho que contravienen el ordenamiento jurídico.

Que, aducen además que en aplicación de la normativa vigente para la tasación de predios rústicos, encargaron la elaboración de un peritaje de parte a la empresa DICOSE SRL, quienes han estimado el valor comercial ponderado del terreno rústico en zona de expansión urbana en US. \$ 156.56 Dólares Americanos por m², en julio de 2012. Así como que ellos solicitaron un nuevo peritaje de valorización en octubre de 2012, y adjuntaron el peritaje de parte a fin de que el SERPAR-LIMA, pudiera remitirlos al perito designado para tal fin; agregan además que al parecer el perito designado no recibió tal peritaje de parte, y que más bien pareciera que el hecho de presentarlo, ocasionó una reacción negativa de parte del perito o de parte de algún funcionario que concluyó en el desafortunado informe pericial; y es más, el último perito no solo continuó con el error, sino que ha perjudicado los principios de objetividad, imparcialidad y criterio de justicia.

Que, la administrada mediante el Primer Otrero, de su Recurso de Apelación formula denuncia solicitando investigación administrativa con el fin de determinar qué es lo que realmente motivó y/o sucedió con el inexplicable incremento del valor del metro cuadrado del inmueble durante el último trimestre del año 2012 y se inicien las acciones legales que correspondan contra todos los que resulten responsables, señalan que las incongruencias de las valorizaciones aprobadas por SERPAR LIMA, que contravienen el ordenamiento jurídico muestran indicios razonables suficientes que permitirían considerar una eventual sub-valorización o una sobre-valorización del inmueble. Amparan su solicitud en lo dispuesto por el artículo 105 de la Ley 27444.

Que, de la revisión de los actuados se tiene que la Resolución objeto de impugnación fue notificada a la administrada con fecha 09 de enero de 2013, siendo el plazo hábil para impugnarla hasta el 30 de enero del 2013, advirtiéndose del expediente que la administrada ha interpuesto el Recurso de Apelación con fecha 18 de enero de 2013, dentro del plazo legal, como lo exige el artículo 207° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

Que, conforme al Informe N° 04-2013/SERPAR-LIMA/GG/GAPI/MML, de fecha 29 de enero de 2013, se tiene que La Resolución de Gerencia Administrativa N° 1479-2012 del 21 de noviembre de 2012, aprobó la valorización comercial del área de 1,245.98 m², correspondiente al aporte para Parques Zonales por la Habilitación Urbana Nueva con Construcción Simultánea de Lote Único para Uso de Gran Industria I-3 del terreno de 29,740.06 m² con un área afecta al aporte para Parques Zonales de 24,919.66 m² ubicado en Av. Aragón, constituido por la Sub parcela 6-H-2, del Fundo Vista Alegre y Anexos, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, sobre la base de la tasación comercial efectuada por el Perito Arquitecto Diego La Rosa Jaimez..

Que, asimismo mediante el antes citado informe se precisa que no existe ninguna incongruencia entre las tres (3) valorizaciones aprobadas por el SERPAR - LIMA, por cuanto las dos primeras están referidas a la valorización efectuada en enero de 2012, por el Ing. Efraín Alatrística Gómez, por un valor de US \$ 300.00 por m² y que fue aprobada inicialmente mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 178-2012, por un monto de S/. 1'005,505.86 Nuevos Soles, la misma que caducó sin haber sido reconsiderada, ni apelada, ni cancelada dentro del plazo de vigencia de la misma. Posteriormente el 18 de mayo de 2012, la administrada solicita nuevamente la valorización del aporte para Parques Zonales, y dado que habían transcurrido solo 4 meses desde la primera valorización, se consideró pertinente mantener el valor de la misma, dándose una variación por el tipo de cambio emitido por la Superintendencia de Banca y Seguros a la fecha de la elaboración del Informe de valorización comercial practicado en el SERPAR-LIMA, aprobándose la segunda valorización mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 656-2012, por un monto de S/. 998,029.98 Nuevos Soles, la misma que al igual que la primera resolución, perdió vigencia sin haber sido cancelada, ni reconsiderada, ni apelada dentro del plazo de vigencia.

Que, la tercera solicitud de valorización del aporte para Parques Zonales, presentada el 03 de octubre de 2012, luego de 9 meses de practicada la valorización por el Ing. Alatrística, en enero de 2012, requirió una nueva valorización por parte de un perito, hecho que fue comunicado a la administrada mediante Oficio N° 1465-2012/SERPAR-LIMA/GG/GAPI/MML a efectos de que cancelara el honorario del perito valuador, la misma que se produjo el 25 de octubre de 2012, mediante el recibo de Ingresos N° 0084106, y presentando el mismo día la tasación de parte elaborada por la empresa DICOSE SRL; documentación que fue remitida al perito Arqto Diego La Rosa Jaimez, conjuntamente con la valorización primigenia de enero 2012 elaborada por el Ing. Efraín Alatrística Gómez, tal como consta en el Oficio N° 1587-2012/SERPAR-LIMA/GG/GAPI/MML, determinando un valor de US \$ 400.29 por m², la misma que fue aprobada mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 1479-2012, por un monto total de S/. 1'298,254.92 Nuevos Soles. Asimismo se tiene que el Ing. Diego La Rosa Jaimez, mediante escrito 2012-067-B/SERPAR-LIMA de fecha 14 de noviembre de 2012 señala "Que la valuación de parte presentada por el recurrente en el caso del epígrafe, adolece de falta grave pues incumpliendo el Art. III.J. 65 del Reglamento Nacional de Tasaciones han omitido indicar en sus cálculos "El Valor promedio de los terrenos urbanos de las calles locales de la zona adyacente.", copiando información de un trabajo del SERPAR - LIMA, ha aplicado erróneamente un valor de terreno como valor promedio de calle, lo que provoca la nulidad del informe, pues siendo el valor promedio la base del cálculo, la aplicación de un valor promedio errado, conduce a un valor final del terreno también errado".

Que, por otro lado, se informa que no se puede considerar incongruencias a valores comerciales encontrados por diferentes peritos, en diferentes oportunidades, una en el mes de enero de 2012, efectuada por el Ing. Efraín Alatrística, y otra en noviembre de 2012, efectuada por el Arqto. Diego La Rosa, año en el que los movimientos del



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA



mercado inmobiliario han sido bastante acelerados, y que no responden a ningún criterio histórico, político, económico, etc., sino a la oferta y a la demanda en la zona de estudio a la fecha en que se efectúa la valorización. Y en cuanto a la diferencia de la última valorización del SERPAR – LIMA, con la valorización señalada por EMILIMA en julio de 2012 por el Ing. Palacios Meza, responde al mismo criterio antes señalado.

Que, respecto a la condición legal del terreno se tiene que justamente el trámite que viene efectuando la administrada es el de habilitación urbana, es decir, el cambio de terreno rústico a terreno urbano, para lo cual deben cumplir previamente con los aportes reglamentarios señalados en las normas vigentes al respecto, entre los que tenemos el aporte para Parques Zonales, el mismo que debería ser cumplido en terreno útil, es decir, en terreno habilitado para el fin al que se destina la urbanización, pero que la Ordenanza N° 836-MML, permite redimir en dinero, por lo que el valor comercial que se determina, corresponde al valor del terreno útil; hecho que se aplica hasta en las valorizaciones arancelarias de aportes reglamentarios, donde se trabaja con los valores arancelarios de zonas urbanas. Una vez que se cumple con los aportes reglamentarios, entre otras cosas, recién se podrá tramitar la Resolución de Recepción de Obras, para la inscripción registral del mismo.

Que, mediante Informe N° 04-2013/SERPAR-LIMA/GG/GAPI/MML, se tiene que la valorización del área de aporte para Parques Zonales de 1,245.98 m2, correspondiente al aporte para Parques Zonales por la Habilitación Urbana Nueva con Construcción Simultánea de Lote Único para Uso de Gran Industria I-3 del terreno de 29,740.06 m2 con un área afecta al aporte para Parques Zonales de 24,919,66 m2 ubicado en Av. Aragón, constituido por la Sub Parcela 6-H-2, del Fundo Vista Alegre y Anexos, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, efectuada por el Arqto. Diego La Rosa Jaimez, Perito Valuador Inmobiliario del SERPAR-LIMA, CAP 676, Registro CTPP N° 391, está referida a la fecha en que se realizó la misma y se encuentra debidamente sustentada en el Informe de Valuación Comercial del Aporte para Parques Zonales, efectuada en noviembre de 2012, que obra en los actuados; valorización aprobada mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 1479-2012 del 21 de noviembre de 2012, y que es ratificada por la Sub Gerencia de Aportes, conforme fluye del Informe N° 04-2013/SERPAR-LIMA/GG/GAPI/MML antes citado.

Que, de conformidad con el numeral 105.2 del artículo 105 de la Ley 27444, se dispone que la comunicación – denuncia - además de exponer claramente la relación de los hechos, circunstancia de tiempo, lugar y modo que permitan su constatación, debe contener la indicación de sus presuntos autores, partícipes. Sin embargo de la comunicación efectuada por la administrada fluye que no se ha dado cumplimiento con la indicación de los presuntos autores, y partícipes, conforme lo dispone de manera imperativa dicha norma; por lo que corresponde rechazar dicha denuncia.

Estando a lo expuesto, y en uso de las atribuciones conferidas por la Ordenanza N° 758 que aprobó el Estatuto del SERPAR-LIMA, y contando con las visaciones correspondientes.

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR INFUNDADO el Recurso de Apelación interpuesto por la empresa Tejidos San Jacinto S.A., representada por su Director Ejecutivo Sr. Max Francisco Isola de Izcue, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 008-2013, de fecha 8 de enero de 2013; confirmándose en todos sus extremos la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1479-2012, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución; y por agotada la vía administrativa.

ARTICULO SEGUNDO: Rechazar la denuncia formulada por la impugnante en el Primer Otrosí, del Recurso de Apelación, al no contener la indicación de los presuntos autores, y partícipes, incumpléndose con lo dispuesto por el numeral N° 105.2 del artículo N° 105 de la Ley 27444.

ARTICULO TERCERO: NOTIFIQUESE la presente resolución a la administrada y a las dependencias correspondientes del SERPAR-LIMA, para su conocimiento y fines.

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Transcripción N° REGISTRESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

A: *Expreso Tejidos San Jacinto S.A.*

Para conocimiento y fines cumplidos con

Transm. c.c. Archivo

05 MAR 2013

EDRO ALBERTO TOLEDO CHAVEZ
GERENTE GENERAL
SERPAR SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
Municipalidad Metropolitana de Lima

[Signature]
Miguel Ángel Paredes Pardo
Director Administrativo General Documentaria

