

Municipalidad Metropolitana de Lima

SEPPAR SERVICIO DE PARQUES DE LIMA

SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
DIRECCION DE CONTROL INSTITUCIONAL

23 JUN 2014

RESOLUCIÓN DE SECRETARIA GENERAL N° -2014

19 JUN 2014

SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
Gerencia de Aparques y Patrimonio Inmob.
23 JUN 2014

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

VISTOS: El Recurso de Apelación interpuesto por PATRIMONIO EN FIDEICOMISO D.S. N° 093-2002 E.F. INTERPROPERTIES PERU, representada por doña María Inmaculada Mansilla Espinoza, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 697-2014 de fecha 6 de mayo de 2014, que corre en Expediente de Registro N° 2013-001220-E, y

CONSIDERANDO:

Que, mediante escrito con Registro N° 1220-E-13, la administrada PATRIMONIO EN FIDEICOMISO D.S. N° 093-2002 E.F. INTERPROPERTIES PERU, representada por doña María Inmaculada Mansilla Espinoza, interpone Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 697-2014, de fecha 06 de mayo de 2014, mediante el cual la Gerencia Administrativa resuelve declarar INFUNDADO, el Recurso de Reconsideración, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 476-2014 de fecha 24 de marzo de 2014, interpuesta por PATRIMONIO EN FIDEICOMISO D.S. N° 093-2002 E.F. INTERPROPERTIES PERU, por las consideraciones expuestas en la presente referida resolución, debiendo sujetarse a lo resuelto en la Resolución de Gerencia Administrativa N° 476-2014 de fecha 24-03-2014.

SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
PERU ALBERTO TOLODO MANSILLA
V°B°
SECRETARIO GENERAL

SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
V°B°
Director
Gerencia de Aparques

Que, revisado los actuados se tiene que mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 476-2014, de fecha 24 de marzo del 2014, se resolvió: Aprobarse la Actualización de la valorización comercial del área de 571.42 m2, correspondiente al aporte para Parques Zonales por la Habilitación Urbana Ejecutada en Vía de Regularización de Lote Único para Uso de Comercio Zonal CZ del terreno de 11,428.40 m2, con un área que afecta al aporte para Parques Zonales de 11,428.40 m2, ubicado en Av. Lurigancho esq. Calle Los Regadores, constituido por el Lote 23, Mz B, Urbanización Parcelación Rustica Zarate, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/.1'603,975.94 (Un millón seiscientos tres mil novecientos setenta y cinco con 94/100 nuevo soles).

Que, contra la antes referida Resolución de Gerencia Administrativa, la administrada interpone Recurso de Reconsideración mediante escrito de fecha 11 de abril de 2014, con ingreso N° 1220- B.13, ampliado con escrito de fecha 25 de abril de 2014. Asimismo la Entidad resolvió el recurso antes referido mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 697-2014 de fecha 06 de mayo de 2014, se resuelve declarar INFUNDADO el Recurso de Reconsideración, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 476-2014 de fecha 24/03/2014, interpuesta por PATRIMONIO EN FIDEICOMISO D.S. N° 093-2002 E.F. INTERPROPERTIES PERU, representada por Angélica Ruth Trigo Villanueva, por las consideraciones expuestas en la presente Resolución, debiendo sujetarse a lo resuelto en la Resolución de Gerencia Administrativa N° 476-2014 de fecha 24-03-2014.

Que, mediante escrito con Registro N° 1220-E-13, la administrada PATRIMONIO EN FIDEICOMISO D.S. N° 093-2002 E.F. INTERPROPERTIES PERU, representada por doña María Inmaculada Mansilla Espinoza, interpone Recurso de Apelación mediante escrito de fecha 29 de mayo de 2014, con ingreso N° 1220 E 13, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 697-2014, de fecha 06 de mayo de 2014, argumentando entre otros fundamentos, que con fecha 2 de abril de 2014, la empresa R y B Tasadores y Supervisores SAC., elaboró en base a información real y actualizada el Informe de Tasación N° 21247-2014, a cargo del Perito Tasador Ing. Roberto Antonio Borasino Seminario, determinando el valor de U.S. \$ 875.00/m2. el cual multiplicado por el área de aporte para Parques Zonales, asciende a la suma de U.S. \$ 499,992.50, y al tipo de cambio de S/. 2.80 N.S. ascendería a S/. 1'399,970.00 N.S., monto que difiere de la valorización aprobada mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 476-2014 de fecha 24 de marzo de 2014, la misma que a diciembre de 2013 sería de U.S. 850.00 / m2, el cual multiplicado por el área de aporte para Parques Zonales asciende a la suma de de U.S. \$ 485,707.00, y al tipo de cambio de S/. 2.76 N.S., ascendería a S/. 1'340,551.32 N.S., hecho que fue presentado como nuevo de consideración.

RECIBIDO
SUBGERENCIA DE TESORERIA
23 JUN. 2014

Reconsideración presentado el 11 de abril de 2014, apreciándose una gran diferencia de valores entre la valoración de parte y la valoración elaborada por SERPAR.

Asimismo argumentan que habiendo tenido acceso al Informe técnico de valuación – Tasación Comercial elaborada por la Arq. Nelly Gabriel Barquero Calderón- se observa que ha tomado referencias, en el estudio de mercado, con las mismas características del peritaje de parte, sin embargo SERPAR no puede considerar un valor especulativo, sobrevalorado, por ello consideran se debería analizar a profundidad las referencias utilizadas por la Perito Tasadora del SERPAR, pues debe emplearse un criterio estrictamente conservador.

Que, conforme el cargo de notificación de la Resolución materia de impugnación, esta fue notificada con fecha 08 de mayo de 2014, y el recurso impugnatorio de apelación fue presentado con fecha 29 de mayo de 2014, 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, la Resolución de Gerencia Administrativa N° 476-2014 de fecha 24 de marzo de 2014, aprobó la actualización de Oficio de la valoración comercial del área de 571.42 m2. Correspondiente al aporte para Parques Zonales por la Habilitación Urbana Ejecutada en Vía de Regularización de Lote Único para Uso de Comercio Zonal CZ, del terreno de 11,428.40 m2. Ubicado en la Av. Lurigancho esq. Calle Los Regadores, constituido por el Lote 23, Mz. B, Urbanización Parcelación Semirústica Zarate, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

Que, la actualización fue practicada de Oficio en mérito al proveído de la Gerencia Administrativa de fecha 11 de marzo de 2014, en vista que la anterior valoración, que fuera aprobada mediante RGA. N° 1801-2013 del 20 de diciembre de 2013, había perdido vigencia sin haber sido cancelada, ni reconsiderada oportunamente por lo que el valor por m2. consignado quedó firme.

Que, para la actualización de Oficio de la valoración del aporte se tuvo en cuenta la misma valoración comercial del aporte efectuada en diciembre de 2013, por la Arq. Nelly Gabriela Barquero Calderón, Perito Valuador Inmobiliario del SERPAR-LIMA, la cual tuvo en cuenta los aspectos establecidos en el reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por R.M. N° 266-2012-VIVIENDA; así como las normas del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, en cuanto sean aplicables, Método de Mercado, el cual considera los valores del mercado inmobiliario de la zona a partir del sondeo y análisis de la oferta y la demanda de compra-venta de predios similares en el área de estudio, respetando en su desarrollo los lineamientos establecidos por el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú. En base a ello se determinó el valor por m2., el que multiplicado por el área de aporte para Parques Zonales de 571.41 m2. dio el monto total en Dólares, al que multiplicado por el tipo de cambio a la fecha en que se practica la misma, en este caso marzo de 2014, para obtener el monto total en Nuevos Soles, obteniendo la suma aprobada.



Que, como traslado del escrito de la administrada a la Arq. Nelly Gabriela Barquero Calderón, para su revisión y análisis, dicha Perito Valuador concluye en que a diciembre de 2013, el lote matriz ya contaba con las obras de habilitación urbana terminadas, y de presentar un uso comercial efectivo con atención al público inclusive, y los valores de referencia de terrenos del entorno se consideraron condiciones de uso y dimensiones similares, el sustento de lo aplicado en el informe suscrito, así como a las consideraciones que se tuvieron en cuenta en el trabajo de análisis, lo que determinó el valor final por m2. Adjuntando a este documento, un valor adicional de referencia, a diciembre de 2013, que refuerza el valor superior a los U.S.\$ 1,000 para el valor comercial por m2. de terreno, ratificándose el valor señalada en el Informe Técnico de valuación suscrito a diciembre de 2013.



Que, Principio Administrativa 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° 697- 2014, de fecha 06 de mayo de 2014, 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°162-2014/SERPAR-LIMA/DAL-UAA/MML, la Oficina de Asesoría Legal es de opinión que los fundamentos del Recurso de Apelación no desvirtúan ni invalidan la Resolución de Gerencia Administrativa materia de apelación.

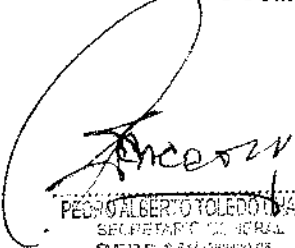
Estando a lo expuesto, y en uso de las atribuciones conferidas por la Ordenanza N° 1784-MML, que aprobó el Estatuto del SERPAR-LIMA; contando con las visaciones correspondientes.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLAR INFUNDADO, el Recurso de Apelación interpuesto por PATRIMONIO EN FIDEICOMISO D.S. N° 093-2002 E.F. INTERPROPERTIES PERU, representada por doña María Inmaculada Mansilla Espinoza, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 697-2014 de fecha 6 de mayo de 2014, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFIQUESE la presente Resolución, a PATRIMONIO EN FIDEICOMISO D.S. N° 093-2002 E.F. INTERPROPERTIES PERU, y a las dependencias correspondientes para su conocimiento y fines.


REGISTRESE COMUNIQUESE Y CUMPLASE.


PEDRO ALBERTO TOLEDO
SECRETARIO GENERAL
SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
Municipalidad Metropolitana de Lima



SERVICIO DE PARQUES - LIMA
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Transcripción N°
A: *65*
Para efectos de y fines con
Tributo N°
de fecha **19 JUN 2014**


.....
.....