



Municipalidad Metropolitana de Lima

SERVICIO DE PARQUES  
ORGANISMO DE CONTROL INSTITUCIONAL

15 JUL 2014

RECIBIDO

RESOLUCIÓN DE SECRETARÍA GENERAL N°

LA SECRETARÍA GENERAL DEL SERVICIO DE PARQUES,

HA EXPEDIDO LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN

SERPAR  
SERVICIO DE PARQUES DE LIMA  
Sub-Gerencia de Contabilidad

2014 15 JUL 2014  
Hora: 12:45  
Firma:

**VISTOS:** El Recurso de Apelación interpuesto por la Empresa W.R. S.A., representada por don Víctor Manuel Acosta Moscoso, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 732-2014 de fecha 13 de mayo de 2014, que corre en Expediente de Registro N° 2014-000122, y

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante documento de la referencia a), la administrada empresa W.R. S.A. representado por Víctor Manuel Acosta Moscoso, interpone Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 732-2014, de fecha 13 de mayo de 2014, con la cual la Gerencia Administrativa resuelve declarar INFUNDADO, el Recurso de Reconsideración, interpuesta por la empresa W.R. S.A. representada por Víctor Manuel Acosta Moscoso contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 442-2014, por las consideraciones expuestas en la referida Resolución, debiendo sujetarse a lo resuelto en la Resolución impugnada, esto es pagar el monto de la valorización aprobada en los plazos otorgados, caso contrario la obligación se efectivizara mediante el mecanismo que establece la Ley N° 26979- Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva.

Que, con resolución de Gerencia Administrativa N° 442-2014, de fecha 14 de marzo del 2014, se resolvió: Aprobarse la valorización comercial del área de 1,313.70 m2, correspondiente al aporte para Parques Zonales por la zonificación Comercial CZ (26,273.96 m2), de la Habilitación Urbana para Uso de Comercio Zonal CZ y Uso Residencial de Densidad Alta RDA del terreno de 52,837.55 m2, ubicado en Av. Los Ángeles y Av. Collique, constituido por Parcela B1 de la urbanización Alameda del Retablo II Etapa, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/2'391,787.90 (Dos Millones Trescientos Noventa y un Mil Setecientos Ochenta y Siete con 90/100 Nuevos Soles).

Que, contra la antes referida resolución de Gerencia Administrativa, la administrada interpone Recurso de Reconsideración mediante escrito de fecha 08 de abril de 2014, con ingreso N° 1125- B.13. Asimismo la Entidad resolvió el recurso antes referido mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 732-2014 de fecha 13 de mayo de 2014, que resuelve declarar INFUNDADO el recurso de Reconsideración, interpuesto por la empresa W.R. S.A. representada por Víctor Manuel Acosta Moscoso contra la resolución de Gerencia Administrativa N° 442-2014, por las consideraciones expuestas en la indicada resolución, debiendo sujetarse a lo resuelto en la resolución impugnada, esto es pagar el monto de la valorización aprobada en los plazos otorgados, caso contrario la obligación se efectivizara mediante el mecanismo que establece la Ley N° 26979- Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva.

Que, mediante documento de la referencia a), la administrada empresa W.R. S.A. representado por Víctor Manuel Acosta Moscoso interpone Recurso de Apelación mediante escrito de fecha 29 de mayo de 2014, con ingreso N° 1125 C- 13, contra la resolución de Gerencia Administrativa N° 732-2014, de fecha 13 de mayo de 2014, argumentando entre otros fundamentos, que el cálculo realizado por SERPAR por concepto de redención de aporte por renovación urbana contraviene lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 008-2013- VIVIENDA, Asimismo señala que la resolución de Gerencia Administrativa N° 732-2014 incurre en diversos vicios que deben de generar su nulidad.

Que, conforme el cargo de notificación de la resolución materia de impugnación, esta fue notificada con fecha 15 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, mediante Memorandum N° 115-2014/SERPAR- LIMASG/GAPI/MML, la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario de la Entidad, precisa que la valuación comercial del área de aporte para Parques Zonales elaborada en marzo de 2014, por el Ing. Efraín Alatrística Gómez, sobre la que se tramitó la valorización aprobada, el mismo ha sido efectuado en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú,



Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA aplicando el método de valuación directa, con investigación de valores comerciales de referencia, inspección ocular y revisión de documentación presentada, conforme consta en el Informe de Valuación de un área de Aporte para Parques Zonales, que obra en folios 39 al 47 del expediente administrativo.

Que, asimismo se precisa que el área de aportes para Parques Zonales de 1.3123.68 m2 corresponde al 5% del área zonificada como Comercio Zonal CZ que es 26,273.96 m2, pues los aportes para el proceso de habilitación urbana se determina de acuerdo a la zonificación de terreno matriz que se va a habilitar, el mismo que según el Certificado de Zonificación y Vías N° 803- 2012-MML-GDU-SPHUI de fecha 23 de agosto de 2010, que obra en anotación preventiva inscrita en la Partida 12283983, presenta dos (2) zonificaciones, Residencial de Densidad Alta y de Comercio Zonal, conforme a los documentos antes precisados, el área de aportes para Parques Zonales por el proceso de habilitación Urbana, corresponde al 5% por el área zonificada como Comercio Zonal (al margen del uso momentáneo que se le puede dar).

Que, igualmente conforme fluye del Memorandum N° 115- 2014/SERPAR- LIMASG/GAPI/MML, de fecha 02 de junio de 2014, la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario concluye ratificándose en la valorización aprobada mediante resolución de Gerencia Administrativa N° 442- 2014, de fecha 14 de marzo del 2014.

Que, mediante escrito de fecha 21 de abril de 2014, el Perito Tasador Ing. Efraín Carlos Alatriza Gómez, absuelve la Carta N° 617-2014/SERPAR- LIMA/GG/GAPI/MML, de fecha 11 de abril de 2014, donde señala que el área que generó el aporte para Parques Zonales, está definido para Uso de Comercio Zonal (CZ); asimismo precisa que el área materia de análisis, solo está referido al aporte para Parques Zonales, esto es el área de 1,313.70 m2, y no al área de terreno matriz, de 52,837.55 m2, por tanto si se compara el terreno matriz con el área de aporte, este es 40 veces mayor, y por lógica el valor comercial del área de aporte debería ser mucho mayor.

Que, asimismo sostiene, que el proyecto "Alameda del Retablo", ha originado en la zona un incremento sustancial en el valor comercial de los predios y terrenos debido a la expectativa que genera la construcción del citado proyecto multifamiliar. Se tiene así que la zona donde se ubica el predio cuenta con redes de agua potable y desagüe, red de alumbrado público, con sus correspondientes conexiones domiciliarias, red de telefonía, pistas asfaltadas y veredas de concreto.

Que, revisado el Informe Pericial, que generó la valorización aprobada, se aprecia que el perito tasador calculó el aporte a valor comercial en aplicación a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 10 de la Ordenanza N° 836- MML, señala que: "los aportes para Parques Zonales y para Renovación Urbana (FOMUR) a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las habilitaciones Urbanas con fines Industriales, Comerciales, de Equipamiento Educativo, de Salud, y de otros Usos Especiales, podrán ser redimido en dinero, de acuerdo a la valorización comercial de las áreas, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana", siendo así se advierte que la valorización que se cuestiona, se sujeta a derecho, máximo si la Ordenanza subsiste por su propia naturaleza, especialidad y funcionalidad en la determinación de los Planes de Desarrollo Urbano, que son competencia de la Municipalidad de Lima, como ente de Gobierno Local Provincial.

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° 732- 2014, de fecha 13 de mayo de 2014, se encuentra emitida dentro de los parámetros legales, por lo tanto se encuentra plenamente desvirtuado lo solicitado por la administración, en consecuencia lo ordenado en la aludida resolución, se encuentra emitida dentro de los cánones legales.

Que, mediante Informe N°153-2014/SERPAR-LIMA/OAL-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.- DECLARAR INFUNDADO**, el Recurso de Apelación interpuesto por W.R. S.A. representado por don Victor Manuel Acosta Moscoso, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 732-2014 de fecha 13 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 la empresa W.R. S.A. Representada por don Victor Manuel Acosta Moscoso, y a las dependencias correspondientes para su conocimiento y fines.



**REGISTRESE COMUNIQUESE Y CUMPLASE.**

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

SECRETARÍA GENERAL DE SERVICIOS  
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Para el cumplimiento y fines cumpla con  
Trámite N° ..... 1.5 JUL 2014  
.....  
Lic. Adm. EIVIRA CARDENAS PASTORIO  
Directora Administración Documentación