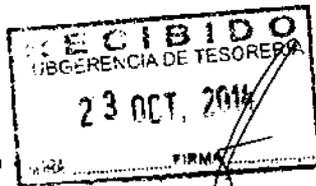




Municipalidad Metropolitana de Lima



SERPAR | SERVICIO DE PARQUES DE LIMA

SERVICIO DE PARQUES ORGANISMO DE CONTROL INSTITUCIONAL

23 OCT 2014

RECIBIDO

SERVICIO DE PARQUES Sub-Gerencia de Contabilidad

23 OCT 2014

Hora: 16:29 Firma:

934

RESOLUCIÓN DE SECRETARIA GENERAL N° 934-2014

23 OCT. 2014

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

**VISTOS:** El Recurso de Apelación interpuesto por **METAL MECÁNICA S.A.**, representado por don Alejandro Vicente Bustamante Olivares, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1448-2014 de fecha 22 de setiembre de 2014, que corre en Expediente de Registro N° 2014-000303-E, y

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante escrito con registro de ingreso N° 303-E.14, recepcionado con fecha 30 de setiembre de 2014, la empresa **METAL MECANICA S.A.**, representada por don Alejandro Vicente Bustamante Olivares, interpone Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1448-2014, de fecha 22 de setiembre de 2014, mediante la cual la Gerencia Administrativa resolvió declarar **IMPROCEDENTE**, el Recurso de Reconsideración, interpuesto por la administrada **EMPRESA METAL MECANICA S.A.**, representado por don Alejandro Vicente Bustamante Olivares, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 636-2014, de fecha 22 de abril de 2014, por las consideraciones expuestas en la referida Resolución.

Que, revisado los actuados, se tiene que mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 636-2014, de fecha 22 de abril de 2014, se aprobó la valorización comercial del área de 822.50 m<sup>2</sup>, correspondiente al aporte para Parques Zonales por la Habilitación Urbana Ejecutada con Obras Parciales para Uso Industria Liviana I-2 del terreno de 16,450.00 m<sup>2</sup>, con un área afecta al aporte para Parques Zonales de 16,450.00 m<sup>2</sup>, ubicado en Calle Comercial, Sección 8, Las Praderas de Lurín, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/.730,116. 80 (Setecientos Treinta Mil Ciento Dieciséis con 80/100 Nuevo Soles).

Que, contra la antes referida Resolución de Gerencia Administrativa, la administrada interpone Recurso de Reconsideración mediante escrito de fecha 3 de setiembre de 2014, con ingreso N° 303-D. 14.

La Entidad resolvió el recurso antes referido mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 1448-2014 de fecha 22 de setiembre de 2014, declarando **IMPROCEDENTE**, el Recurso de Reconsideración interpuesto por la administrada **EMPRESA METAL MECANICA S.A.**, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 636-2014, de fecha 22 de abril de 2014, por las consideraciones expuestas en la referida Resolución.

Que, mediante escrito con registro de ingreso N° 303-E.14, recepcionado con fecha 30 de setiembre de 2014, la empresa **METAL MECANICA S.A.**, representada por don Alejandro Vicente Bustamante Olivares, interpone Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1448-2014, de fecha 22 de setiembre de 2014, argumentando entre otros fundamentos, que el monto emitido y que pretende cobrar **SERPAR LIMA**, no refleja un estudio adecuado y apropiado a la pretensión del cobro, por haber omitido las apreciaciones que sustentan la rebaja demostrada, como una persona con el conocimiento de Perito puede cubrir todo un objetivo, frente a una empresa que ha hecho diversos análisis, lo que demuestra, que dicho perito, pese a su mejor esfuerzo ha obviado involuntariamente hechos que no han llegado a cumplir el objetivo encargado. Viendo esta deficiencia se contrató una empresa valuadora como es la empresa **Ingeniería y Valuaciones S.A.**, con más de 14 años en el mercado profesional, que a decir honestamente también es una empresa peritadora y sus evaluaciones, también tiene mucho de verdad.

También alegan, que en cuanto al plazo que se señala para declarar firme la Resolución de Gerencia Administrativa N° 636-2014, es tan cierto, ya que les ampara el artículo 20.2 de la Ley N° 27444.

Asimismo alegan, que han interpuesto en vía de proceso sumarísimo ante la Primera Sala Contenciosa Administrativa el expediente N° 04180-2014 de 30 de julio de 2014, sustentando su derecho en que acreditan que no ha sido notificados de acuerdo a Ley y lo expuesto en la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Que, conforme el cargo de notificación de la Resolución que se cuestiona, esta fue notificada con fecha 24 de setiembre de 2014, y el recurso impugnatorio de apelación fue presentado con fecha 30 de setiembre 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 Resolución de Gerencia Administrativa N° 636- 2014, de fecha 22 de abril del 2014, se aprobó la valorización comercial del área de 822.50 m<sup>2</sup>., correspondiente al aporte para Parques Zonales por la Habilitación Urbana Ejecutada con Obras Parciales para uso industria Liviana I-2 del terreno de 16,450.00 m<sup>2</sup>. con una área afecta al aporte para Parques Zonales de 16,450.00 m<sup>2</sup>., ubicado en Calle Comercial, Sección 8 Las Praderas de Lurín, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/ 730.116,80 (Setecientos Treinta Mil Ciento Dieciséis con 80/100 Nuevos Soles), la misma que fue debidamente notificada a la administrada, encontrándose actualmente el expediente en cobranza coactiva.

Que, la valorización del área de aporte para Parques Zonales, de 822.50 m<sup>2</sup>, fue determinada por la Perito Valuadora Inmobiliaria adscrita al SERPAR LIMA, Arquitecta Gabriela Barquero Calderón, en abril del presente año, la misma que ha sido efectuada por el método de tasación directa, empleándose, en cuanto a su forma, lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA y sus modificatorias según Resolución Ministerial N° 266-2012-VIVIENDA; además de las normas del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, en cuanto sean aplicables, y el criterio del Perito. El método del mercado, considera los valores del mercado inmobiliario de la zona a partir del sondeo y análisis de la oferta y de la demanda de compra – venta de predios similares en el área de estudio, determinado el valor de US\$ 320.00/m<sup>2</sup>.

Que, en base al valor por m<sup>2</sup> determinado, se multiplica por el área de aporte para Parques Zonales de 822.50 m<sup>2</sup>, obteniéndose el monto total del aporte para Parques Zonales en Dólares; monto que lo multiplicamos por el tipo de cambio (SBS) a la fecha en que se practica el Informe de Valorización en el SERPAR LIMA, para obtener el monto total en Nuevos Soles, obteniéndose la suma aprobada por la Resolución recurrida.

Que, el Informe de valuación que adjunta la administrada, es el mismo que adjuntó a su escrito 2014-000303-O/SERPAR-LIMA de 3 de setiembre de 2014, el mismo que está referido a la totalidad del terreno materia de habilitación urbana, es decir sobre 16,450.00 m<sup>2</sup>, lo cual no se ajusta a la valorización que debe efectuarse al área de aporte para parques zonales de 822.50 m<sup>2</sup>. En valorizaciones comerciales tenemos que a mayor área de terreno, la incidencia por m<sup>2</sup>. es menor, hecho que se refleja en la investigación de valores de terrenos en el entorno, señalada en el ítem 3.1.2 de Informe de valuación de parte, habiéndose adoptado como base, el valor por m<sup>2</sup> más bajo, que en este caso corresponde a un terreno de 20,000.00 m<sup>2</sup>, que no es de aplicación para la tasación del área de aporte para Parques Zonales, que es de 822.50 m<sup>2</sup>.

Que, no existe norma que señale que las tasaciones efectuadas por empresas, prevalezcan sobre las efectuadas por peritos independientes, y en este caso específico la tasación efectuada por la empresa Ingeniería y Valuaciones S.A esta firmada por un solo perito, Ingeniero Julio Polar Hinojosa. Informe de Valuación de un Inmueble: solo terreno, ubicado en la Av. Comercial s/n, sección N° 8, Urb. las Praderas de Lurín, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, y responde a lo solicitado por la solicitante y propietaria empresa Metal Mecánica S.A., que es la tasación de terreno total de 16.450.00 m<sup>2</sup>, a diferencia del perito del SERPAR LIMA, que recibió el encargo de efectuar la tasación comercial del área de aporte para Parques Zonales de 822.50 m<sup>2</sup>.

Que, igualmente conforme fluye del Memorandum N° 198- 2014/SERPAR- LIMASG/GAPI/MML, de fecha 03 de octubre de 2014, concluye ratificándose en la valorización aprobada mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 636- 2014, de fecha 22 de abril de 2014.

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° 1448- 2014, de fecha 22 de setiembre 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 atudida resolución, se encuentra emitida dentro de los cánones legales.

Que, mediante Informe N° 243-2014/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 **METAL MECÁNICA S.A.**, representada por don Alejandro Vicente Bustamante Olivares, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N°1448-2014, de fecha 22 de setiembre de 2014, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

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

REGISTRESE COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

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

**SERVICIO DE PARQUES - LIMA**  
**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**  
Transcripción N°.....  
A: ..... **UPB** .....  
Para Conocer y Llenar cumplimiento con  
Transcripción N° ..... **23 OCT 2014** .....  
.....  
.....