

SERPAR | SERVICIO DE PARQUES DE LIMA

RESOLUCIÓN DE SECRETARIA GENERAL N° 278-2014
27 NOV. 2014
LA SECRETARIA GENERAL DEL SERVICIO DE PARQUES
HA EXPEDIDO LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN



VISTOS: El Recurso de Apelación interpuesto por la empresa PERUANA DE PETROLEO S.A.C., representada por su Apoderado don Ávaro Alejandro Chinchayan Comejo, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1619-2014 de fecha 21 de octubre de 2014, que corre en Expediente de Registro N° 2013-001121 y;

CONSIDERANDO:

Que, con Resolución de Gerencia Administrativa N° 1443-2014, de fecha 18 de setiembre del 2014, se resolvió: Aprobarse la valorización comercial del área de 185.00 m2, correspondiente al aporte para Parques Zonales por la Regularización de la Habilitación Urbana Ejecutada con Zonificación Comercial CZ del terreno de 3,700.00 m2, con un área afecta al aporte para Parques Zonales de 3,700.00 m2, ubicado en Av. Nicolás Ayllón, constituido por la Unidad Catastral N° 10833, Predio Rustico Pariachi, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/.422,688.00 (Cuatrocientos Veintidós Mil Seiscientos Ochenta y Ocho con 00/100 Nuevo Soles).

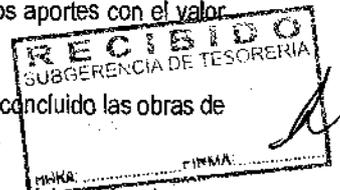
Que, contra la antes referida Resolución de Gerencia Administrativa N° 1443-2014, la administrada interpone Recurso de Reconsideración mediante escrito de fecha 07 de octubre de 2014, con ingreso N° 1121- B.13, resolviendo la Entidad el recurso antes referido mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 1619- 2014 de fecha 21 de octubre de 2014, declarando INFUNDADO el recurso de Reconsideración interpuesto por la administrada PERUANA DE PETROLEO S.A.C., por las consideraciones glosadas en dicha resolución, debiendo en ese sentido, cumplir con el pago de la valorización aprobada.

Que, mediante escrito con Registro N° 1121-D-13, recepcionado por la Entidad el 12 de noviembre de 2014, la administrada PERUANA DE PETROLEO S.A.C. interpone Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N°1619-2014, de fecha 21 de octubre de 2014, argumentando entre otros fundamentos, que el monto señalado en la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1443-2014 de fecha 18 de setiembre de 2014, no guarda relación con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ordenanza 836-MML que establece que "... Para el caso de Habilitaciones Semirústicas que se encuentren en zonas urbanas totalmente consolidadas y que no hayan concluido con las obras de carácter público y tramiten la Habilitación Urbana Convencional, efectuarán los aportes con el valor arancelario (...)"

También aducen que su predio se encuentra en una zona consolidada pero no se han concluido las obras de carácter público como el servicio básico de agua y desagüe o servicios de agua y alcantarillado.

Igualmente alegan que adjuntan documento que señala que su predio no cuenta con el servicio básico de agua potable y alcantarillado debiendo tramitarse la habilitación como habilitación urbana convencional, copia del documento de valorización del predio, emitido por la empresa BARRON VALUACIONES S.A.C. ratificado por perito valuador inmobiliario inscrito a la CONATA, donde se identifica que el predio es considerado como semirústico y que el mismo deberá efectuar aportes con valor arancelario según lo dispuesto por la Ordenanza N° 836-MML. Asimismo argumentan, que la valuación comercial efectuada por el Ing. Juan Francisco Muñoz Rodríguez, Perito Valuador Inmobiliario del SERPAR LIMA, no ha constatado si efectivamente el predio cuenta con los servicios básicos para el argumento de valorización comercial del aporte de Habilitación Urbana, pues no se pronuncia respecto al servicio básico de agua potable y alcantarillado.

Que, conforme el cargo de notificación de la Resolución que es materia de impugnación, esta fue notificada con fecha 22 de octubre de 2014, y el recurso impugnatorio de apelación fue presentado con fecha 12 de noviembre 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° 1443-2014 de fecha 18 de setiembre de 2014, aprobó la valorización comercial del área de 185.00 m2, correspondiente al aporte para Parques Zonales por la Regularización de la Habilitación Urbana Ejecutada con Zonificación Comercial CZ del terreno de 3,700.00 m2, con un área afecta al aporte para Parques Zonales de 3,700.00 m2, ubicado en Av. Nicolás Ayllon, constituido por la Unidad Catastral N° 10833, Predio Rustico Pariachi, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/.422,688.00 N.S., la misma que fue notificada a la administrada el 23 de setiembre de 2014.

Que, para la determinación de la valorización del aporte se tuvo en cuenta la valorización comercial del aporte efectuada por el Ing. Juan Francisco Muñoz Rodríguez, Perito Valuador Inmobiliario del SERPAR LIMA, efectuada en setiembre 2014, la cual tuvo en cuenta los aspectos establecidos en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA. El estudio se ha basado en aspectos técnicos conceptuales complementados con la inspección ocular practicada a la zona y la toma de fotografías. En base a ello se determinó el valor por m2, el que multiplicado por el área de aporte para Parques Zonales de 185.00 m2, da el monto total en Dólares, al que multiplicado por el tipo de cambio a la fecha en que se practica la misma, para obtener el monto total del aporte en Nuevo Soles, obteniéndose la suma aprobada.

Que, en cuanto al artículo 10 de la Ordenanza 836-MML que establece que "... para el caso de Habitaciones Semirústicas que se encuentren en zonas urbanas totalmente consolidadas y que no hayan concluido con las obras de carácter público y tramiten la Habilitación Urbana Convencional, efectuaran los aportes con el valor arancelario, hasta antes de la expedición de la resolución que apruebe la Recepción de Obras de Habilitación Urbana...", no es de aplicación para el presente caso, pues no se trata de una Habilitación Semirústica, ya que tanto en la Partida Registral N° 44966646, como en la Resolución de Sub Gerencia N° 461-2013-MDA/GDU-SGHUE del 14 de mayo de 2013, sobre aprobación del Proyecto de Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada emitida por la Municipalidad de Ate, se señala que el terreno materia de trámite está constituido por la Unidad Catastral N° 10833 del Predio Rústico Pariachi; además de que el trámite no está referido a una Habilitación Urbana Convencional, sino a una Habilitación Urbana Ejecutada con zonificación Comercio Zonal - CZ, en donde se ha construido un grifo (Estación de Servicio).

Que, en cuanto al hecho de que su predio no cuenta con obras de carácter público como el servicio básico de agua y desagüe o servicios de agua y alcantarillado, se señala que el cumplimiento de los mismos es requisito para tramitar la Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana, al igual que el cumplimiento de los aportes reglamentarios, sobre todo porque se trata de un proyecto de Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada, y porque sobre el terreno se ha construido un Grifo (estación de servicio), el mismo que a la fecha se encuentra funcionando.

Que, la denominación de habilitación urbana o Parcela Semirústica, es un tipo de habilitación y/o subdivisión de tierras para dedicarla a fines agrícolas, agropecuarios o a vivienda, según el Reglamento de Urbanizaciones y Sub División de Tierras (año 1955), y el terreno debía cumplir con ciertas características para acogerse al mismo, lo que era autorizado mediante Resolución Ministerial que se inscribía en los Registros Públicos. En la Partida Registral N° 44966646, del predio materia de habilitación urbana, no figura la inscripción de ninguna Resolución Ministerial al respecto.

Que, en cuanto a la valorización del predio emitido por la empresa BARRON VALUACIONES S.A.C. ratificado por perito valuador inmobiliario inscrito a la CDNATA, se señala que la misma corresponde a una Valuación Arancelaria porque así lo solicitó PERUANA DE PETROLEOS SA-PECSA, pues en el OBJETO DE LA VALUACION se indica: "Determinar el Valor Arancelario de un terreno ubicado en ATE", el mismo que está referido a la tasación arancelaria de la totalidad del área útil de la Habilitación urbana, no siendo aplicable al área de aporte para Parques Zonales. Es preciso señalar que la adscripción del profesional, Ing. Jacques Barrón Mifflin a CONATA, es del año 2010, actualmente ya no existe CONATA (Consejo Nacional de Tasaciones), siendo la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento el encargado de las valuaciones que efectuó el mencionado Ministerio.

Que, conforme fluye del Memorandum N° 235-2014/SERPAR- LIMASG/GAPI/MML, de fecha 14 de noviembre de 2014, la Gerente de Aportes y Patrimonio Inmobiliario concluye ratificándose en la valorización aprobada mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 1443- 2014, de fecha 18 de setiembre de 2014.

Que, la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1619-2014 de fecha 21 de octubre 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 parámetros legales.

Que, mediante Informe N° 284-2014/SERPAR-LIMA/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° 1619-2014 de fecha 21 de octubre de 2014, 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.

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.

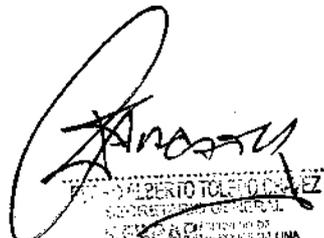
SE RESUELVE:

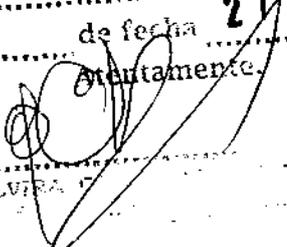
ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR INFUNDADO, el Recurso de Apelación interpuesto por **PERUANA DE PETROLEO S.A.C.**, representada por su Apoderado don **Álvaro Alejandro Chinchayan Cornejo**, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1619-2014, de fecha 21 de octubre de 2014, por los fundamentos expuestos en la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFIQUESE la presente Resolución, a la administrada **PERUANA DE PETROLEO S.A.C.**; y a las dependencias correspondientes para su conocimiento y fines.

REGISTRESE COMUNIQUESE Y CUMPLASE.




ROBERTO TOLEDO
SECRETARÍA GENERAL
SERPAR-LIMA
Municipalidad Metropolitana de Lima

SERVICIO DE PARQUES - LIMA
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Transcripción N°
A: *CA*
Para Conocimiento y fines cumplimiento con
Transcribir:
N° de fecha **21 NOV. 2014**
Atentamente.

Incl. INT. VALERA