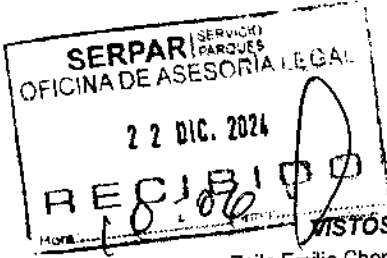
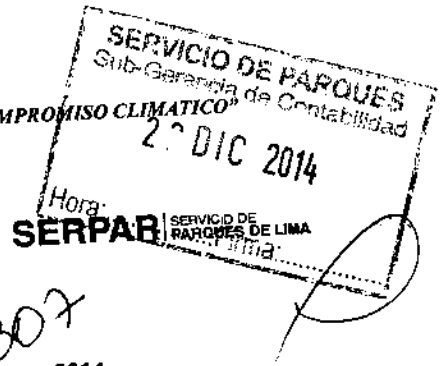
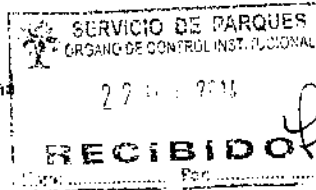




Municipalidad Metropolitana de Lima



RESOLUCIÓN DE SECRETARIA GENERAL N° -2014

117 DIC. 2014

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

VISTOS: El Recurso de Apelación interpuesto por los administrados don Vicente Chang Say Yon, doña Zoila Emilia Chong Salgado y doña Gisela Carolina Lu Chang Say, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1689-2014 de fecha 05 de noviembre de 2014 que corre en Expediente de Registro N° 2014-000717, y;

CONSIDERANDO:

Que, revisado los actuados se tiene que mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 1442- 2014, de fecha 18 de setiembre del 2014, se resolvió: Aprobar la valorización comercial del área de 999.79 m2 correspondiente al aporte para Parques Zonales por la Habilitación Urbana de Lote Único para fines Industriales I-3, del terreno de 19,995.75 m2, con un área afecta al aporte para Parques Zonales de 19,995.75 m2., ubicado en Parcelación Rústica Cajamarquilla, Primera Etapa, constituido por el Sublote 62-64, Lote A, distrito de Lurigancho-Chosica, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/ 789,146.96 (Setecientos Ochenta y Nueve Mil Ciento Cuarenta y Seis con 96/100 Nuevos Soles).

Que, contra la antes referida Resolución de Gerencia Administrativa, lo administrados interponen Recurso de Reconsideración mediante escrito de fecha 10 de octubre de 2014, con ingreso N° 717- B.14. La Entidad resolvió el recurso antes referido mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 1889- 2014 de fecha 05 de noviembre de 2014, declarando INFUNDADO el recurso de Reconsideración, interpuesto por los administrados, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1442-2014 del 18 de setiembre de 2014, por las consideraciones expuestas en dicha Resolución; Resolviendo además que los administrados deberán cumplir con la valorización aprobada mediante resolución impugnada, pudiendo efectuar el pago de manera fraccionada, con una cuota inicial de 30% del monto de valorización aprobada, y proponer las cuotas a pagar, para lo cual deberán formular su solicitud de parte.



Que, mediante escrito con Registro N° 717-C-14, recepcionado por la Entidad el 24 de noviembre de 2014, los administrados interponen Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1689-2014 de fecha 05 de noviembre de 2014, argumentando entre otros fundamentos, que la tasación comercial contraviene lo establecido en la Ley N° 27792, el Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por D.S. N° 011-2006-VIVIENDA.

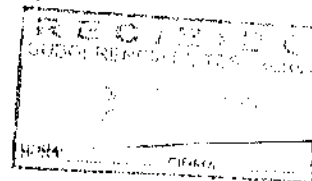


También aducen, que el Reglamento Nacional de Edificaciones Norma GH-010, Título II, habilitaciones Urbanas, capítulo IV Art. 27, especifica que los aportes de habilitación urbana constituyen áreas de terreno que son cedidos a título gratuito a la entidad beneficiaria que corresponda y cuando el cálculo del área de aporte sea menor que el área mínima requerida podrá ser redimida en dinero, en todos los casos que las áreas de aportes resultaran menores a los mínimos establecidos, el monto de la redención en dinero se calculará a Valor de tasación Arancelaria del metro cuadrado del terreno urbano.

Asimismo argumentan, que la norma TH.030 del Reglamento Nacional de Edificaciones para Uso Industrial, establece el aporte para Parques Zonales es del 1% del área materia de habilitación urbana y se establecen las características de las obras diferenciadas en 4 categorías, que deberán tenerse en cuenta al efectuarse la valorización del terreno como urbano para uso industrial.

También alegan, que la valorización comercial del área de aportes para Parques Zonales de su habilitación urbana, deviene en irregular e ilegal, por adolecer de vicios que causan su nulidad de pleno derecho...

Que, conforme el cargo de notificación de la Resolución que se cuestiona, esta fue notificada con fecha 07 de noviembre de 2014, y el recurso impugnatorio de apelación fue presentado con fecha 24 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° 1442-2014 de 18 setiembre de 2014, aprobó la valorización comercial del área de 999.79 m2 correspondiente al aporte para Parques Zonales por la Habilitación Urbana de Lote Único para fines Industriales I-3, del terreno de 19,995.75 m2, con un área afecta al aporte para Parques Zonales de 19,995.75 m2., ubicado en Parcelación Rústica Cajamarquilla, Primera Etapa, constituido por el Sublote 62-64, Lote A, distrito de Lurigancho-Chosica, provincia y departamento de Lima.

Que, el área de aporte de 999.79 m2 fue determinado en la Resolución de licencia de Habilitación Urbana de Lote Único N° 31/2010-GOPRI-MDLCH de 18 de junio de 2010 de la Gerencia de Obras Privadas de la municipalidad distrital de Lurigancho-Chosica, en aplicación de la ordenanza N° 836-MML.

Que, en aplicación de la misma ordenanza N° 836-MML, la valorización comercial del aporte para Parques Zonales fue efectuada por el Arq. Diego La Rosa Jaimez, CAP 676, Perito Valuador Inmobiliario del SERPAR LIMA, desarrollada teniendo en cuenta los aspectos metodológicos establecidos en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú que se encuentra vigente, aprobado por R.M. N° 126-2007-VIVIENDA, y su modificatoria aprobada mediante R.M. 266-2012-VIVIENDA publicada el 05 diciembre de 2012. El estudio se ha basado en aspectos técnicos conceptuales, complementados con la inspección ocular practicada a la zona y la toma de fotografías. El proceso de valuación comprende: Método del mercado, estimaciones efectuadas, consideración importante y el resultado.

Que, al recibir la notificación de la valorización del aporte para Parques Zonales, Resolución de Gerencia Administrativa N° 1442-2014 de fecha 18 de setiembre 2014 notificada el 23 de setiembre.2014, los administrados presentaron recurso de Reconsideración solicitando una valorización nueva de acuerdo a la realidad de las obras de Urbanización efectuadas en concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú. Adjuntando como nueva prueba el Informe Técnico de Tasación Comercial del 10 de octubre de 2014, elaborado por el Ing. Eduardo Olivos Oguín y el Ing. Javier Parodi Saico.

Que, habiéndose remitido al Perito Valuador, Arq. Diego La Rosa Jaimez, la solicitud de Reconsideración de valorización con el Informe de valuación de parte presentado por los administrados, para el informe técnico correspondiente, se ha recepcionado el documento 2014-000717-C/SERPAR-LIMA, remitido por el Perito Valuador, señalando:

- o Que en toda valuación comercial elaborada en escenarios de economía moderna, es decir, en economías de libre mercado, como es el caso de nuestro país, el valor de los bienes se rige por el valor de mercado, es decir por el valor de la oferta y la demanda.
- o En la valuación materia del presente, se ha aplicado el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, y los lineamientos del SERPAR, que señalan que se debe tasar lo que se aprecia in situ.
- o Los valores de las muestras encontradas y utilizadas en el estudio, son comerciales y carecen de habilitación urbana, por lo que solo ha sido necesario homologarlas al sujeto, añadiendo los costos de urbanización. Las muestras tienen la misma zonificación del sujeto.
- o Acerca del informe de terceros, presentado por los administrados, solo puede decir que el mismo corresponde a la deducción del valor rustico, lo que no corresponde al caso en estudio y que hubiera sido pertinente, solo si no se hubiera encontrado valores de mercado de terrenos urbanizados o no en la zona.
- o El valor alcanzado guarda relación con la tendencia de venta en la zona industrial estudiada.
- o Por lo que se rectifica en el resultado de su informe de valorización de fecha 08 de setiembre de 2014.

Que en el escrito de Apelación, se solicita se efectúe la Valorización Arancelaria de dichas áreas de acuerdo a lo que dispone la Norma GH-010-Título II Habilitaciones Urbanas, Art. 27 del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por el Decreto Supremo N° 011-06-VIV de 27 de setiembre de 2008, la Ley 29090 y la Ley 27792, es decir, un sustento diferente al de la Reconsideración, en la cual aceptaban que la valorización del aporte sea efectuada a valor comercial, pero no estaban de acuerdo en el monto final, e incluso presentan una valuación comercial de parte.

Que, en cuanto a la aplicación de la valorización comercial en el área de aporte para Parques Zonales, tenemos que el Art. 10 de la Ordenanza N° 836, establece los aportes reglamentarios para las habilitaciones urbanas en la provincia de Lima, textualmente dice: " Art. 10.- LA REDENCION DE APORTES EN DINERO: Los aportes a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las **Habilitaciones Urbanas con fines Residenciales** podrán efectuar la redención en dinero, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras de Habilitación Urbana, de acuerdo a la valorización arancelaria, únicamente cuando el área resultante del aporte sea menor al lote normativo, o en el caso de **Habilitación Urbana de Lote Único para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial**".

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 redimidos 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 habilitación urbana.



Que, dado que este proceso de habilitación urbana no se encuentra comprendido dentro de los supuestos señalados en el primer párrafo del artículo 10 de la Ordenanza N° 836, no es de aplicación el valor arancelario:

- o La habilitación urbana está destinada a Uso Industrial I3, no al uso residencial.
- o El área de aporte para Parques Zonales es de 999.79 m2.
- o No se trata de Habilidadación Urbana de Lote Único para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial.

Que, a nivel de Lima Metropolitana se debe cumplir con la Ordenanza N° 836-MML que regula los aportes reglamentarios en los procesos de Habilidadación Urbana que se siguen en la metrópoli en base al Art. 35 de la Norma GH. 020 que señala "...Las Municipalidades Provinciales podrán establecer el régimen de aportes de su jurisdicción, ajustado a las condiciones específicas locales y a los objetivos establecidos en su Plan de desarrollo urbano..."

Que, conforme fluye del Memorandum N° 249- 2014/SERPAR- LIMASG/GAPI/MML, de fecha 02 de diciembre de 2014, se tiene que la Gerente de Aportes y Patrimonio Inmobiliario concluye ratificándose en la valorización aprobada mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 1442- 2014, de fecha 18 de setiembre 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° 1689- 2014, de fecha 05 de noviembre de 2014, se encuentra emitida dentro de los parámetros legales, por lo tanto se encuentra plenamente desvirtuado lo solicitado por los administrados, en consecuencia lo ordenado en la aludida resolución, se encuentra emitida dentro de los cánones legales.

Que, mediante Informe N° 307-2014/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 los administrados don VICENTE CHANG SAY YON, doña ZOILA EMILIA CHONG SALGADO, y doña GISELA CAROLINA LU CHANG SAY, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1689-2014 de fecha 05 de noviembre de 2014, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTICULO SEGUNDO. - NOTIFIQUESE la presente Resolución, a los administrados don VICENTE CHANG SAY YON, doña ZOILA EMILIA CHONG SALGADO, y doña GISELA CAROLINA LU CHANG SAY, y a las dependencias correspondientes para su conocimiento y fines.

SERVICIO DE PARQUES DE LIMA REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Transcripción N° 0212
A:
Para Conocimiento y fines cumplo con
Transcr N°
N°
.....
Lil. Adm. SILVIA CHACENAS FAJUELO
Directora Administración Documentaria

17 DIC. 2014

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