



Municipalidad Metropolitana
de Lima

SERPAR | SERVICIO DE
PARQUES DE LIMA

RESOLUCIÓN DE SECRETARIA GENERAL N° ²³³-2016

29 AGO. 2016

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

VISTOS: El Recurso de Apelación interpuesto por la administrada **PERUVIAN TEXTILES S.A.C.**, representada por su Gerente General, don Marco A. Díaz Costa, contra la Resolución de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 279-2016, de fecha 20 de junio de 2016, que corre en Expediente de Registro N° 2016-000128, y

CONSIDERANDO:

Que, revisado los actuados, se tiene que mediante Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 189-2016 de fecha 28 de abril de 2016, se aprobó la Valorización Comercial del área de 119.99 m², correspondiente al aporte para Parques Zonales por el proceso de Habilitación Urbana Nueva, de Lote Único para Uso de Comercio Zonal CZ, ubicado en Av. Próceres de la Independencia N° 3023, 3043, Mz. B, Lote 8, Parcelación Semirústica Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/ 589,990.83. (Quinientos Ochenta y Nueve Mil Novecientos Noventa con 83/100 soles).

Que, contra la antes referida Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, la administrada interpone recurso de Reconsideración mediante escrito con registro N° 128-A-16, recepcionado por la Entidad el 28 de mayo de 2016. La Entidad resolvió el recurso antes referido mediante Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 279-2016, de fecha 20 de junio de 2016, declarando INFUNDADO el recurso de Reconsideración interpuesto por la administrada PERUVIAN TEXTILES S.A.C.

Que, mediante escrito con Registro N° 128-B.2016, recepcionado por la Entidad el 11 de julio de 2016, la administrada PERUVIAN TEXTILES S.A.C., interpone recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 279-2016 de fecha 20 de junio de 2016, argumentando entre otros fundamentos: Que el procedimiento para la obtención de la habilitación Urbana Nueva, se encuentra bajo los parámetros legales establecidos en la Ley N° 29090 y su Reglamento, siendo importante citar el Reglamento Nacional de Edificaciones, para la determinación de los aportes reglamentarios.

Que, asimismo, argumenta que el SERPAR LIMA no ha exhibido el informe de Valorización Comercial N° 007-2016/SERPAR LIMA/SG/GAPI-SGA/MML, solo ha detallado el valor a pagar, y que ello se puede ver claramente de la Resolución materia de cuestionamiento que contraviene normas generales que garantizan un debido procedimiento y derecho de defensa.

Que, igualmente, alega que el declararse infundado su recurso de Reconsideración carece de una garantía especial prevista expresamente en la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444, al no motivar el pronunciamiento con copia del informe de Valorización Comercial que fue emitido en la primera resolución y ratificado en toda su extensión para la respuesta del recurso de Reconsideración.

Que, asimismo, señala que se debe tener presente su valorización de parte donde determina el metro cuadrado de su inmueble con un valor de USD 1,022.00 Dólares Americanos. El cual es menor al considerado en el informe realizado por el SERPAR LIMA.



Que, además, aduce que en concordancia con el valor determinado por su Perito Tasador, es importante señalar que han recibido de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, la Resolución de Sub Gerencia N° 411-2015-SGOPHU-GDU-MDSJL, el cual identifica el terreno con un valor comercial de USD 1,000.00 (Un Mil y 00/100 Dólares Americanos) por metro cuadrado.

Que, conforme el cargo de notificación de la resolución que se cuestiona, esta fue notificada con fecha 21 de junio de 2016, y el recurso impugnatorio de Apelación fue presentado con fecha 11 de julio de 2016, 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 de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 189-2016, de fecha 28 de Abril de 2016, se aprobó la Valorización Comercial del área de 119.99 m2, correspondiente al Aporte para Parques Zonales por el proceso de Habilitación Urbana Nueva, de Lote Único para Uso de Comercio Zonal CZ, ubicado en Av. Próceres de la Independencia N° 3023, 3043, Mz. B, Lote 8, Parcelación Semirústica Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/ 589,990.83. Soles.

Que, revisado el Informe Pericial que generó la valorización aprobada, se aprecia que el perito tasador del SERPAR- LIMA, efectuó la valuación conforme con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por Resolución Ministerial N° 126-2007- VIVIENDA, de fecha 07 mayo de 2007, publicada con fecha 13 de mayo de 2007, y Resolución Ministerial N° 266-2012- VIVIENDA, aprobada el 28 de noviembre de 2012, y aplicando el método de valuación directa.

Que, el Informe de Valuación Comercial elaborado por el Perito Valuador Inmobiliario adscrito al SERPAR LIMA, Ing. Juan José Jhong Junchaya, obra en el expediente administrativo N° 2016-00128/SERPAR-LIMA, que pudo haber sido revisado en cualquier momento por la administrada en uso de sus derechos establecidos en el numeral 3 del artículo 55° de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, derecho este de los administrados que esta administración no les ha limitado en absoluto.

Que, mediante oficio N° 001-2016-SERPAR/JJJJ, el Perito Tasador Ing. Juan José Jhong Junchaya, absuelve Oficio N° 420-2016/SERPAR LIMA/SG/GAPI/SGCA/MML de fecha 25 de mayo de 2016, donde señala: "Realizado el análisis de las muestras obtenidas por PROVALUA S.A., en el informe de valuación N° PAR N° 340-05/16; cabe precisar que para determinar el valor unitario de un terreno, lo que se debe hacer es determinar mediante un análisis de mercado inmobiliario de la zona en estudio, buscar muestras comparables similares al predio materia de tasación, de no encontrarse similares, se efectuaría una homologación (poner dos cosas en relación de semejanza o igualdad o considerar que se corresponden por tener una característica común o ejercer la misma función) de las muestras obtenidas con respecto al predio a tasar, de tal manera que permita eliminar las posibles diferencias que pudieran existir, para llegar a ser un comparable semejante al predio en estudio".

Que, con relación a la resolución Sub Gerencial N° 411-2015-SGOPHU-GDU-MDSJL, no es un informe de valuación, las municipalidades no determinan valores unitarios comerciales de terreno lo que manejan son los valores unitarios Arancelarios de Terreno para el cálculo de la base imponible de impuesto predial, de acuerdo a los valores determinados por vivienda.

Que, con relación a la falta de motivación de la Resolución de Gerencia Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 279-2016 de fecha 20 de junio de 2016, cabe precisarse que se ha detallado los fundamentos de derecho, así como, los fundamentos de hecho que sustentan la improcedencia del recurso de Reconsideración en la parte considerativa de la referida resolución, en tal sentido el acto administrativo no se encuentra incurso en ninguna de las causales de nulidad contempladas en el artículo 10° de la Ley N° 27444; bajo dicho contexto, la apelación formulada por la impugnante no resulta amparable legalmente.

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 al derecho.



Que, la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 279-2016 de fecha 20 de junio de 2016, 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° 141-2016/SERPAR-LIMA/SG/GAJ-SGALA/MML, la Gerencia de Asesoría Jurídica es de opinión que los fundamentos del recurso de Apelación no desvirtúan ni invalidan la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, 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 la administrada **PERUVIAN TEXTILES S.A.C.**, representada por su Gerente General, don Marco A. Díaz Costa, contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 279-2016, de fecha 20 de junio de 2016, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

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

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.




CELSO DÍAZ CARMELINO
SECRETARIO GENERAL
SERPAR SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
Municipalidad Metropolitana de Lima



Municipalidad Metropolitana
de Lima

SERPAR

SERVICIO DE PARQUES DE LIMA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA UNIDAD ADMINISTRATIVA SECRETARÍA
SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
25 AGO 2016
UNIDAD DE TRABAJO SECRETARÍA
Hora Nº Exp.:

INFORME N° 435 - 2016/SERPAR-LIMA/SG/GAJ/MML

A : **Dr. CELSO DIAZ CARMELINO**
Secretario General

De : **Dr. HANS CARLOS ZEITER BASSALLO**
Gerente de Asesoría Jurídica

Asunto : Recurso de Apelación contra la R.G.A.P.I. N° 279-2016, de fecha 20/06/2016
formulado por la administrada PERUVIAN TEXTILES S.A.C.

Referencia : a) Escrito con Registro N° 128- B. 2016
b) Informe N° 062- 2016/SERPAR- LIMA/SG/GAPI - SGGA/MML
c) Informe N° 110-2016/SERPAR LIMA/SG/GAPI/MML
d) Informe N° 068-2016/SERPAR LIMA/SG/GAPI-SGCA/MML
e) Memorándum N° 137-2016/SERPAR LIMA/SG/GAPI/MML
f) Informe N° 141-2016/SERPAR LIMA/SG/GAJ-SGALA/MML

Fecha : 19 de agosto de 2015.

Mediante el presente me dirijo a usted, en atención al documento de la referencia e), a través del cual la Gerencia de Aporte y Patrimonio Inmobiliario nos remite el documento de la referencia a), a fin de que esta Oficina proceda a formular opinión legal.

Estando a lo expuesto, el Sub Gerente de Asuntos Legales Administrativos ha emitido el Informe N° 141 - 2016/SERPAR LIMA/SG/GAJ-SGALA/MML de fecha 19 de agosto de 2016, mediante la cual concluye: "que el recurso de Apelación interpuesto por la administrada **PERUVIAN TEXTILES S.A.C.**, con expediente de ingreso N° 128-B., de fecha 11 de julio de 2016, contra la Resolución de Gerencia Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 279-2016, de fecha 20 de junio de 2016, deviene en **INFUNDADO**, en mérito a las consideraciones precedentes ya que los fundamentos expuestos en el recurso de Apelación no desvirtúan ni invalidan la Resolución Administrativa materia de apelación; teniéndose por agotada la vía administrativa", informe que hago mío.

Asimismo, se adjunta proyecto de Resolución de Secretaría General.

Sin otro particular quedo de Ud.


HANS CARLOS ZEITER BASSALLO
Gerente de Asesoría Jurídica
SERPAR - SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
Municipalidad Metropolitana de Lima



Municipalidad Metropolitana
de Lima

SERPAR | SERVICIO DE
PARQUES DE LIMA

INFORME N° 41 - 2016/SERPAR-LIMA/GAJ-SGALA/MML

A : **Dr. HANS CARLOS ZEITER BASSALLO**
Gerente de Asesoría Jurídica

De : **Dr. ABDON MONTALVAN ARROYO**
Sub Gerente de Asuntos Legales Administrativos

Asunto : Recurso de Apelación contra la R.G.A.P.I. N° 279-2016, de fecha 20/06/2016
formulado por la administrada PERUVIAN TEXTILES S.A.C.

Referencia : a) Escrito con Registro N° 128- B. 2016
b) Informe N° 062- 2016/SERPAR- LIMA/SG/GAPI - SGGA/MML
c) Informe N° 110-2016/SERPAR LIMA/SG/GAPI/MML
d) Informe N° 068-2016/SERPAR LIMA/SG/GAPI-SGCA/MML
e) Proveído N° 622-2016/SERPAR LIMA/GAJ/MML
f) Proveído N° 665-2016/SERPAR LIMA/GAJ/MML

Fecha : 19 de agosto de 2016



Por medio del presente y en atención a los documentos de la referencia e) y f), me dirijo a usted para informar lo siguiente:

I.- OBJETO:

Emitir opinión legal respecto al recurso de Apelación interpuesto por la administrada **PERUVIAN TEXTILES S.A.C.**, contra la Resolución de Gerencia Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 279-2016, de fecha 20 de junio de 2016.

II.- ANTECEDENTES:

Mediante documento de la referencia a), la administrada **PERUVIAN TEXTILES S.A.C.**, interpone Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 279-2016, de fecha 20 de junio de 2016, por el cual se resuelve declarar inadmisible el recurso de Reconsideración contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 189-2016, de fecha 28 de abril de 2016.



III.- ANALISIS:

- 3.1.- Revisado los actuados, se tiene que mediante Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 189-2016, de fecha 28 de abril de 2016, se aprobó la Valorización Comercial del área de 119.99 m², correspondiente al aporte para Parques Zonales por el proceso de Habilitación Urbana Nueva, de Lote Único para Uso de Comercio Zonal CZ, ubicado en Av. Próceres de la Independencia N° 3023, 3043, Mz. B, Lote 8, Parcelación Semirústica Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/ 589,990.83 (Quinientos Ochenta y Nueve Mil Novecientos Noventa con 83/100 Soles).
- 3.2.- Contra la antes referida Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, la administrada interpone recurso de Reconsideración mediante escrito con registro N° 128-A-16, recepcionado por la Entidad el 28 de mayo de 2016. La Entidad resolvió el recurso antes referido mediante Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 279-2016, de fecha 20 de junio de 2016, declarando INFUNDADO el recurso de Reconsideración interpuesto por la administrada PERUVIAN TEXTILES S.A.C.
- 3.3.- Mediante escrito con Registro N° 128-B.2016, recepcionado por la Entidad el 11 de julio de 2016, la administrada PERUVIAN TEXTILES S.A.C., interpone recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 279-2016, de fecha 20 de junio de 2016, argumentando entre otros fundamentos: Que el procedimiento para la obtención de la habilitación Urbana Nueva, se encuentra bajo los parámetros legales establecidos en la Ley N° 29090 y su Reglamento, siendo importante citar el Reglamento Nacional de Edificaciones, para la determinación de los aportes reglamentarios.

Asimismo, argumentan que el SERPAR LIMA no ha exhibido el informe de Valorización Comercial N° 007-2016/SERPAR LIMA/SG/GAPI-SGA/MML, solo ha detallado el valor a pagar, y que ello se puede ver claramente de la Resolución materia de cuestionamiento que contraviene normas generales que garantizan un debido procedimiento y derecho de defensa.

Igualmente, alegan que el declararse infundado su recurso de Reconsideración carece de una garantía especial prevista expresamente en la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, al no motivar el pronunciamiento con copia del informe de Valorización Comercial que fue emitido en la primera resolución y ratificado en toda su extensión para la respuesta del recurso de Reconsideración.

Asimismo, señalan que se debe tener presente su valorización de parte donde determina el metro cuadrado de su inmueble con un valor de USD 1,022.00 Dólares Americanos. El cual es menor al considerado en el informe realizado por el SERPAR LIMA.

Además, aducen que en concordancia con el valor determinado por su Perito Tasador, es importante señalar que han recibido de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, la Resolución de Sub Gerencia N° 411-2015-SGOPHU-GDU-MDSJL, el cual identifica el terreno



con un valor comercial de USD 1,000.00 (Un Mil y 00/100 Dólares Americanos) por metro cuadrado.

- 3.4.- Conforme el cargo de notificación de la resolución que se cuestiona, ésta fue notificada con fecha 21 de junio de 2016, y el recurso impugnatorio de Apelación fue presentado con fecha 11 de julio de 2016, 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.
- 3.5.- Que, mediante Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 189-2016, de fecha 28 de Abril de 2016, se aprobó la Valorización Comercial del área de 119.99 m2, correspondiente al Aporte para Parques Zonales por el proceso de Habilitación Urbana Nueva, de Lote Único para Uso de Comercio Zonal CZ, ubicado en Av. Próceres de la Independencia N° 3023, 3043, Mz. B, Lote 8, Parcelación Semirústica Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/ 589,990.83 (Quinientos Ochenta y Nueve Mil Novecientos Noventa con 83/100 Soles).
- 3.6.- Que, revisado el Informe Pericial que generó la valorización aprobada, se aprecia que el perito tasador del SERPAR- LIMA, efectuó la valuación conforme con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por Resolución Ministerial N° 126-2007- VIVIENDA, de fecha 07 mayo de 2007, publicada con fecha 13 de mayo de 2007, y Resolución Ministerial N° 266-2012- VIVIENDA, aprobada el 28 de noviembre de 2012, y aplicando el método de valuación directa.
- 3.7.- Que, el Informe de Valuación Comercial elaborado por el Perito Valuador Inmobiliario adscrito al SERPAR LIMA, Ing. Juan José Jhong Junchaya, obra en el expediente administrativo N° 2016-00128/SERPAR-LIMA, que pudo haber sido revisado en cualquier momento por la administrada en uso de sus derechos establecidos en el numeral 3 del artículo 55° de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, derecho de los administrados que esta administración no les ha limitado en absoluto.
- 3.8.- Que, mediante oficio N° 001-2016-SERPAR /JJJJ, el Perito Tasador Ing. Juan José Jhong Junchaya, absuelve el Oficio N° 420-2016/SERPAR LIMA/SG/GAPI/SGCA/MML, de fecha 25 de mayo de 2016, donde señala: "Realizado el análisis de las muestras obtenidas por PROVALUA S.A., en el informe de valuación N° PAR N° 340-05/16; cabe precisar que para determinar el valor unitario de un terreno, lo que se debe hacer es determinar mediante un análisis de mercado inmobiliario de la zona en estudio, buscar muestras comparables similares al predio materia de tasación, de no encontrarse similares, se efectuaría una homologación (poner dos cosas en relación de semejanza o igualdad o considerar que se corresponden por tener una característica común o ejercer la misma función) de las muestras obtenidas con respecto al predio a tasar, de tal manera que permita eliminar las posibles diferencias que pudieran existir, para llegar a ser un comparable semejante al predio en estudio".



- 3.9.- Que, con relación a la Resolución Sub Gerencial N° 411-2015-SGOPHU-GDU-MDSJL, ésta no es un informe de valuación, las municipalidades no determinan valores unitarios comerciales de terreno lo que manejan son los valores unitarios Arancelarios de Terreno para el cálculo de la base imponible de impuesto predial, de acuerdo a los valores determinados por vivienda.
- 3.10.-Que, con relación a la falta de motivación de la Resolución de Gerencia Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 279-2016, de fecha 20 de junio de 2016, cabe precisarse que se ha detallado los fundamentos de derecho, así como, los fundamentos de hecho que sustentan la improcedencia del recurso de Reconsideración en la parte considerativa de la referida resolución; en tal sentido, el acto administrativo no se encuentra incurso en alguna de las causales de nulidad contempladas en el artículo 10° de la Ley N° 27444; bajo dicho contexto, la apelación formulada por la impugnante no resulta amparable legalmente.
- 3.11- 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 al derecho.
- 3.12.- Que, la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 279-2016, de fecha 20 de junio de 2016, 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 dentro de los cánones legales.

IV.- CONCLUSIONES:

Estando a las consideraciones expuestas y normatividad señalada, el suscrito es de **OPINIÓN** que el Recurso de Apelación interpuesto por la administrada, **PERUVIAN TEXTILES S.A.C.**, con expediente de ingreso N° 128-B., de fecha 11 de julio de 2016, contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 279-2016, de fecha 20 de junio de 2016, deviene en **INFUNDADO**, en mérito a las consideraciones precedentes y a que los fundamentos expuestos en el recurso de Apelación no desvirtúan ni invalidan la Resolución Administrativa materia de apelación; teniéndose por agotada la vía administrativa.

V.- RECOMENDACIONES:

Se recomienda se eleve todo lo actuado a la Secretaria General para la suscripción del Proyecto de Resolución adjunto, en señal de conformidad y su remisión a la parte interesada.

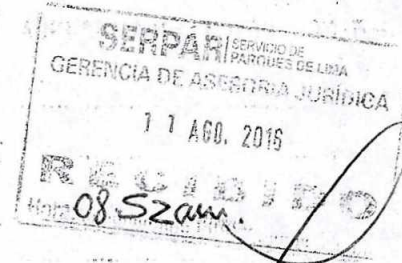
Es cuanto informo salvo mejor parecer.

Atentamente,



ABDON MONTALVAN ARROYO
SUB GERENTE
Sub Gerencia de Asuntos Legales Administrativos
SERPAR SERVICIO DE
PARQUES DE LIMA
Municipalidad Metropolitana de Lima

Memorando N° **137** -2016/SERPAR-LIMA/SG/GAPI/MML



A : Dr. ABDON MONTALVAN ARROYO
Sub Gerencia de Asuntos Legales Administrativos

Asunto : Ampliación de Informe Técnico
Expte. 2016-000128-A/SERPAR LIMA

Referencia : Informe N° 124-2016/SERPAR LIMA/SG/GAJ/MML

Fecha : Lima, 10 de agosto del 2016.

Por el presente me dirijo a usted en relación con el documento señalado en la referencia, mediante el cual solicita ampliación del Informe Técnico, en tal sentido adjunto el Informe N° 068-2016/SERPAR LIMA/SG/GAPI-SGCA/MML emitido por la Sub Gerente de Control de Aportes de esta Gerencia, a fin de que tome las acciones pertinentes.

Atentamente,

Arqta. MARIA TERESA BENITES LEFAURE
GERENTE
Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario
SERPAR SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
Municipalidad Metropolitana de Lima

GAPI/mlrr.
c.c Correlativo
Adj. Expte. 2016-0000128

INFORME N° 068-2016/SERPAR LIMA/SG/GAPI-SGCA/MML

A : ARQ. MARIA TERESA BENITES LEFAURE
Gerente de Aportes y Patrimonio Inmobiliario
DE : ARQ. J. IDA ROJAS CORONADO
Subgerente de Aportes
As : AMPLIACION INFORME TECNICO
REF. : PERUVIAN TEXTILES SAC
Exp. 2016-000128-A/SERPAR-LIMA
Fecha : Jesús María, 09 de Agosto del 2016

En relación al documento de la referencia en el cual la administrada, **PERUVIAN TEXTILES SAC**, representada por Marco Antonio Díaz Costa, interpone Recurso de Apelación en contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N°0279-2016, de fecha 20 de Junio de 2016, relacionado al trámite de valorización del área de aporte para Parques Zonales de 119.99 m², correspondiente a la Habilitación Urbana Nueva, para uso de Comercio Zonal CZ, constituido por el terreno de 2 869.90 m², ubicado en Av. Próceres de La Independencia N°3023,3043, MZ.B, Lote 8, Parcelación Semirustica Canto Grande, Distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

Al respecto se señala:

- Mediante Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N°0189-2016, de fecha 28 de Abril de 2016, se aprobó la valorización comercial del área de aporte para Parques Zonales de 119.99 m², correspondiente a la Habilitación Urbana Nueva, para uso de Comercio Zonal CZ constituido por el terreno de 2 869.90 m², ubicado en Av. Próceres de La Independencia N°3023,3043, MZ.B, Lote 8, Parcelación Semirustica Canto Grande, Distrito de San Juan de Lurigancho
- Esta valorización se efectuó a solicitud de la administrada presentada en la Oficina de Trámite Documentario de la Entidad, Exp. 2015-000128, de fecha, 16/03/2016, en el cual se adjuntó la documentación requerida como es la **copia de la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana N° 026-2016-SGOPHU-GDU/MDSJDL- de fecha 16/01/2016**, emitida por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, en la cual se determina el Cuadro de Aportes Reglamentarios, entre los que se encuentra el aporte para Parques Zonales, que es percibido por este Servicio.
- Luego de realizada la Valorización comercial por el Perito Valuador, se emitió la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N°0189-2016, de fecha 28 de Abril de 2016, que aprobó el monto de la Valorización Comercial ascendente a S/.589 990.83 (Quinientos Ochenta y Nueve Mil Novecientos Noventa y 83/100 Soles) por lo cual interpone Recurso de Reconsideración, la cual fue atendida por esta Gerencia.
- Con fecha 11/07/2016 la Administrada interpone Recurso de Apelación, contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N°0279-2016, de fecha 20 de Junio de 2016, argumentando que no se ha dado respuesta satisfactoria a su solicitud, presentando nuevamente como argumentos los documentos ya presentados, una valorización de Parte, documento que fue notificado y atendida por el Perito adscrito al SERPAR, Ingeniero Juan Jose Jhong Juncaya, encargado de llevar a cabo la Pericia Valuatoria, quien luego de evaluar los documentos expuestos por la administrado, como son la valuación del Perito de Parte, resolvió ratificar el monto por metro cuadrado presentando los argumentos sustentatorios **de cómo determino el Valor Unitario Comercial del terreno tales como:**

Pto1 .-Con relación al perito firmante Ing.Luis Zuñiga Remy, no se encuentra registrado en la SBS, Ministerio de Vivienda, Conata ni CIP, al cual todo perito Valuador debe pertenecer.

Pto 2.-De las tres muestras encontradas por el Perito Valuador, realizada la búsqueda, se ha constatado que el valor unitario del terreno no es el valor alcanzado por el perito de parte, el cual en los tres casos ha consignado montos inferiores(Leer informe técnico del Perito).

Con respecto a la Resolución SubGerencial N°411-2016-SGOPHU-GDU-MDSJL, de fecha 31/12/2016 relacionada a la valorización del pago de Aporte que realiza la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, tenemos que indicarle que una Resolución Municipal



no es un informe de tasación, las Municipalidades no emiten informes de Valores Comerciales de terrenos.

Estando a lo precisado en los párrafos precedentes el presente procedimiento se envía a su despacho para ser elevado al Órgano Competente, a efecto de dar atención al Recurso de Apelación.

Atentamente,


Arq. J. IDA ROJAS CORONADO
Sub Gerente de Control de Aportes
SERPAR SERVICIO DE
PARQUES DE LIMA
Municipalidad Metropolitana de Lima

Conforme
Pase a la Sub Gerencia Asuntos
Legales Administrativos para tomar
las acciones pertinentes
Atte.





Municipalidad Metropolitana
de Lima

SERPAR | SERVICIO DE
PARQUES DE LIMA

INFORME N° 1134 - 2016/SERPAR-LIMA/SG/GAJ/MML

A : **Arqta. MARIA TERESA BENITES LEFAURE**
Gerente de Aportes y Patrimonio Inmobiliario

De : **Dr. ABDON MONTALVAN ARROYO**
Sub Gerente de Asuntos Legales Administrativos.

Asunto : Recurso de Apelación.

Referencia : a) Escrito con Registro N° 128B-2016.
b) Informe N° 062-2016/SERPAR LIMA/SG/GAPI-SGCA/M
c) Proveído N° 622- 2016/SERPAR LIMA/SG/GAJ/MML.

Fecha : 05 de agosto 2016

SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario
05 AGO 2016

Mediante el presente me dirijo a usted, en relación al escrito con registro N° 128B-2016, mediante el cual la administrada PERUVIAN TEXTILES S.A.C. interpone recurso de apelación contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 279-2016, de fecha 20 de junio de 2016.

Asimismo, mediante el documento de la referencia b), la Sub Gerencia de Control de Aportes, informa respecto al recurso de apelación interpuesta contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 279-2016, de fecha 20 de junio de 2016, sin embargo para los efectos de resolver el recurso de apelación, se requiere que se amplíe el informe de la referencia b) pronunciándose con respecto a los fundamentos 3.8 y 3.9 del recurso de apelación; información que se requiere en el más breve plazo.



Atentamente

ABDON MONTALVAN ARROYO
SUB GERENTE
Sub Gerencia de Asuntos Legales Administrativos
SERPAR | SERVICIO DE
PARQUES DE LIMA
Municipalidad Metropolitana de Lima