



SERPAR LIMA

Servicio de Parques de Lima

RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 40 - 2012

Lima,

11 ABR 2012

LA GERENCIA GENERAL DEL SERVICIO DE PARQUES DE LIMA  
HA EXPEDIDO LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:

**Visto:** El Recurso de Apelación de Registro N° 010-B-2012 interpuesto por don Fernando Torrontegui Sola en representación de HISTRON PERÚ S.A. contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 136-2012 de fecha 02 de febrero de 2012, que aprobó la valorización comercial del área de 1,171.74 m<sup>2</sup>, correspondiente al aporte para Parques Zonales por el Proyecto de Modificación de Habilitación Urbana para uso de Industria Elemental y Complementaria I-1 del terreno de 26,265.65 m<sup>2</sup>, con un área afecta al aporte para Parques Zonales de 23,434.86 m<sup>2</sup>, ubicado en Av. José Carlos Mariátegui esq. Nicolás de Piérola, distrito de Ate.

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Escrito de fecha 29.02.2012 con Registro N° 010-B-2012, don Fernando Torrontegui Sola en representación de HISTRON PERÚ S.A. interpone Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 136-2012 de fecha 02.02.2012, la misma que aprobó la valorización comercial del área de 1,171.74 m<sup>2</sup>, correspondiente al aporte para Parques Zonales por el Proyecto de Modificación de Habilitación Urbana para uso de Industria Elemental y Complementaria I-1 del terreno de 26,265.65 m<sup>2</sup>, con un área afecta al aporte para Parques Zonales de 23,434.86 m<sup>2</sup>, ubicado en Av. José Carlos Mariátegui esq. Nicolás de Piérola, distrito de Ate, Provincia y Departamento de Lima, ascendente a la suma de S/. 883,538.83 Nuevos Soles.

Que, el administrado fundamenta su impugnación señalando que no se ha estimado un valor razonable y justo del bien materia de valuación de acuerdo a las normas vigentes, ya que la tasación o valuación debe efectuarse mediante el estudio del bien, analizando y dictaminando sus cualidades y características en determinada fecha, de conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú vigente. Asimismo que en las referencias no se especifica si los precios se refieren al valor de compra efectivamente pagados y que se encuentran lejos del terreno materia de valuación, que en algunos casos deben referirse a terrenos residenciales; igualmente manifiesta que han realizado un sondeo de valor de terrenos en el área de influencia, pudiendo advertir que los valores fluctúan en \$ 130.00 / m<sup>2</sup>, que su terreno fue adquirido en el año 2005 a \$ 25.00 / m<sup>2</sup>, y que aunque los precios han subido considerablemente los últimos 7 años, de ninguna manera se ha llegado a multiplicar por más de 10 veces su valor, aduciendo que es evidente que la tasación aprobada no se ajusta a la realidad ni a los parámetros establecidos por el RNT del Perú.

Que, además, el administrado señala que se ha vulnerado el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú al haberse efectuado el cálculo en base al valor comercial y no al valor arancelario o valor único oficial, y que la Ordenanza N° 836 del 15 de setiembre del 2005, expedida por la Municipalidad Metropolitana de Lima ha quedado tácitamente derogado por el actual Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú aprobado en mayo del 2007, y que una Ordenanza no puede contradecir una norma de carácter nacional, por lo que no encuentran arreglada a derecho la valorización aprobada mediante la Resolución de Gerencia Administrativa N° 136-2012, aduciendo que debió efectuarse sobre la base del valor arancelario.

Que, al verificarse las formalidades que debe contener todo medio impugnatorio, encontramos que la Resolución impugnada fue notificada al administrado con fecha 15 de febrero de 2012, conforme al cargo de notificación que obra en el expediente administrativo; y el Recurso de Apelación fue presentado con fecha 29 de febrero de 2012, dentro del plazo legal, como lo exige el artículo 209° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

NATALIO SANCHEZ 220 OF. 801 - JESUS MARIA Telf.: 433-1635 - 433-1546 Fax: 424-7170

[http:// www.serpar.munlima.gob.pe](http://www.serpar.munlima.gob.pe)

Que, sobre el tema de fondo la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario de la entidad su Memorando N° 018-2012/SERPAR-LIMA/GG/GAPI/MML señala que en cuanto a la Valuación Comercial, el Arq. Ricardo Barriga-Larriviére Larriviére, Perito Tasador del SERPAR-LIMA, a través del Registro N° 010-C-2012, ha precisado que el valor del terreno no se determina por un sondeo, sino que las consideraciones que se tienen en cuenta van mucho más allá, como los factores de influencia del entorno, ubicación, calidad de la habilitación urbana, servicios, accesibilidad, entorno, etc. Asimismo las muestras de sondeo de valor de terrenos que anexa el administrado al escrito, no adjuntan medio probatorio que sustente la información, algunas de las cuales no se ubican en la zona de influencia del terreno materia de valuación (Huachipa se ubica en el distrito de Lurigancho-Chosica), otros que corresponden a terrenos con zonificación diferente a la Industrial, otros que se refieren a predios sin habilitación urbana.

Que, en cuanto a la Valuación Reglamentaria vs la Valuación Comercial formulada por la impugnante se tiene que el cuadro de aportes reglamentarios aprobado mediante Resolución de Sub Gerencia N° 244-2011-MDA/GDU-SGPUC, del 06 de mayo del 2011, expedido por la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad de Ate, que aprueba el Proyecto de Modificación de Habilitación Urbana, seguido por HISTRON PERÚ S.A., señala que el mismo ha sido determinado "de conformidad con la Ordenanza N° 836-MML para la zonificación I-1 Industria Elemental y Complementaria"; por lo que la aplicación de la Ordenanza N° 836-MML se encuentra indicada en la Resolución de Aprobación de la Modificación de Habilitación Urbana, la misma que no ha sido reconsiderada por la administrada dentro de los plazos de Ley ante la instancia que la emitió, por lo que, a la fecha la mencionada Resolución se encuentra plenamente consentida y vigente.

Que, estando a lo expuesto por la precitada Gerencia, se advierte que no existen fundamentos técnicos que pudieran hacer variar la valorización aprobada mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 136-2012.

Que, en mérito a las consideraciones precedentes el suscrito es de opinión que el Recurso de Apelación deviene en INFUNDADO, debiendo el administrado solicitar la actualización de la valorización aprobada con Resolución de Gerencia Administrativa N° 136-2012 de fecha 02.02.2012, previo pago de los derechos correspondientes.

Estando a lo expuesto, contando con el Informe N° 062-2012/SERPAR-LIMA/OAL-UAA/MML, de fecha 13.04.2012, y en uso de las facultades conferidas por el literal g) del artículo 23° de la Ordenanza N° 758-MML, contando con las visaciones de la Gerencia Administrativa, Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario y la Oficina de Asesoría Legal;

#### SE RESUELVE:

**ARTÍCULO 1°.- DECLARAR INFUNDADO** el Recurso de Apelación interpuesto por don Fernando Torrontegui Sola en representación de HISTRON PERÚ S.A. contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 136-2012 de fecha 02 de febrero de 2012, por las consideraciones expuestas en la presente Resolución.

**ARTÍCULO 2°.- NOTIFIQUESE** la presente Resolución, a don Fernando Torrontegui Sola en representación de HISTRON PERÚ S.A., a la Municipalidad Distrital de Ate, y a las dependencias correspondientes de SERPAR-LIMA, para su conocimiento y fines.



**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
GONZALO LOSA TALAVERA  
GERENTE GENERAL  
SERVICIO DE PARQUES  
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
Hora: ..... Firma: .....

