



RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 268-2012

Lima, 14 AGO. 2012

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

Visto: El Recurso de Apelación con Registro N° 89461-E-2012, interpuesto por la Empresa Inversiones Inmobiliarias de Mancora S.A. representada por don Juan Carlos Rubio Limón y doña Jenny Liliana Gallardo Vargas contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 683-2012 de fecha 01 de junio de 2012.

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 683-2012, de fecha 01 de junio del 2012, se declaró infundado el Recurso de Reconsideración interpuesto por la administrada, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 327-2012, de fecha 15 de marzo de 2012, que aprobó la valorización comercial del área de 590.00 m² correspondiente al aporte para Parques Zonales por la Habilitación Urbana Nueva de Lote Único con Construcción Simultánea con Zonificación Comercial, compatible con el uso Residencial (RDA-RDM), del terreno de 11,800.00 m², ubicado en Av. Venezuela N° 5197, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/. 964,083.60.

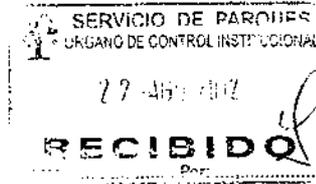
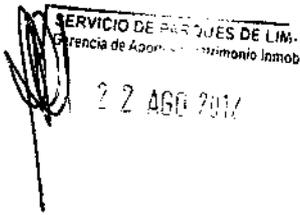
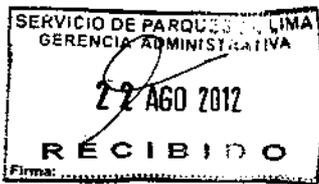
Que, de la revisión de los actuados, se tiene que la Resolución objeto de impugnación fue notificada con fecha 08 de junio de 2012, siendo el plazo hábil para impugnarla hasta el 02 de julio del año en curso; advirtiéndose del expediente que la administrada ha interpuesto el Recurso de Apelación con fecha 02 de julio de 2012, dentro del plazo legal, como lo exige el artículo 207° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Que, mediante Registro N° 89461-E-2012, la administrada interpone Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 683-2012, de fecha 01 de junio de 2012, argumentando que mediante Resolución de Gerencia N° 147-2011-GDU/MDSM, se aprobó la Habilitación Urbana del predio ubicado frente a la Av. Venezuela, distrito de San Miguel; en dicha Resolución se incluye el Cuadro de Aportes Reglamentarios a favor de Parques Zonales (SERPAR), Renovación Urbana (FOMUR-EMILIMA) y Servicios Públicos Complementarios (Municipalidad de San Miguel); precisándose que los dos últimos aportes reglamentarios se encuentran cancelados en su totalidad.

Que, asimismo la administrada aduce que la valorización aprobada mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 327-2012, supera de manera significativa las liquidaciones emitidas por las otras entidades beneficiarias de aportes, por lo que solicitaron una tasación comercial del terreno, la misma que se otorgó mediante Certificado de Valorización N° 01-2012 visado por el Arq. Leopoldo Martínez Castillo, mediante el cual les valorizan en S/. 936.00 Nuevos Soles el metro cuadrado, resultando un total de S/. 552,240.00 Nuevos Soles, verificándose una diferencia de S/. 411,843.60 Nuevos Soles con la tasación efectuada en el SERPAR-LIMA.

Que, la administrada arguye que el trámite efectuado ante FOMUR-EMILIMA para la valorización del aporte para Renovación Urbana, bajo los criterios de proporcionalidad y razonabilidad estimados, asciende a S/. 1,064.00 Nuevos Soles el metro cuadrado, resultando un total de S/. 376,656.00 Nuevos Soles, advirtiéndose así nuevamente la diferencia entre la tasación realizada por SERPAR, debido a que dichos organismos se encuentran adscritos a la Municipalidad Metropolitana de Lima y por ende el criterio justificativo de tasación debería ser similar o literalmente cercano.

Que, mediante Memorandum N° 069-2012/SERPAR-LIMA/GG/GAPI/MML, de fecha 04 de julio de 2012, la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario señala que el recurso interpuesto por la administrada sólo se basa en valores asignados en la tasación comercial de parte, mediante la cual se valorizó en S/. 936.00 Nuevos Soles el metro cuadrado, haciendo un total de S/. 552,240.00 Nuevos Soles, la cual ya fue analizada en el Recurso de Reconsideración, teniendo en cuenta que la valorización adjunta como nueva prueba instrumental elaborada por el Arq. Leopoldo Martínez Castillo, tomó como base el valor arancelario y le asignó un incremento de



12 veces para determinar el valor comercial por m2, lo que invalida la tasación del antes referido Arquitecto, porque está referido al valor arancelario que no guarda ninguna relación con el mercado inmobiliario.

Que, igualmente la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario indica que no existe ninguna norma que establezca que en caso de no encontrarse inmuebles que puedan servir de referencia para determinar el valor comercial, se deba remitir al valor arancelario y aplicarle el incremento de 12 veces, sin ninguna justificación, considerando que ese rango de supuestos, pudo haber sido 8, 10, 15 ó 20 veces el valor arancelario. Por otro lado, la tasación presentada como nueva prueba instrumental, está referida a la totalidad del terreno materia de Habilitación Urbana, es decir, sobre 11,800.00 m2 y no sobre el área materia de aporte para Parques Zonales que es de 595.00 m2; debiéndose entender que a mayor área, el valor por m2 es menor; y en relación al valor asignado para el aporte de FOMUR-EMILIMA no ha adjuntado la sustentación de la misma, por lo que no constituyen prueba alguna contra el valor determinado en el Informe de valuación de marzo 2012, efectuado por el Ing. Efraín Alatriza.

Que, asimismo la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, menciona que en cuanto al hecho que ésta Habilitación Urbana encuadra expresa e indubitadamente en el primer supuesto del Art. 10° de la Ordenanza N° 836-MML, que dispone que "los aportes a que se encuentren 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 aprueba la recepción de obras de habilitación urbana, de acuerdo a la valorización arancelaria únicamente cuando el lote normativo sea menor, o en el caso de habilitación urbana de lote único para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial", tenemos que ésta Habilitación Urbana Nueva se desarrolla sobre un terreno con zonificación comercial CZ, por lo que no encuadra en la precitada disposición, además de que al haber cancelado a valores comerciales el aporte para Renovación Urbana ante el FOMUR-EMILIMA, ha aceptado tácitamente que no está inmersa en la mencionada norma. Por lo que, la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario ratifica la valorización aprobada mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 327-2012, de fecha 15 de marzo de 2012.

Que, mediante Informe N° 138-2012/SERPAR-LIMA/OAL-UAA/MML, la Oficina de Asesoría Legal es de opinión que el Recurso de Apelación deviene en infundado, ya que no se ha desvirtuado válidamente la valorización aprobada por Resolución de Gerencia Administrativa N°327-2012.

Estando a lo expuesto, y en uso de las atribuciones conferidas por la Ordenanza N°758-MML, que aprobó el Estatuto de SERPAR-LIMA, contando con las visaciones de la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario y la Oficina de Asesoría Legal:

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR INFUNDADO el Recurso de Apelación interpuesto por la Empresa Inversiones Inmobiliarias de Mancora S.A. representada por don Juan Carlos Rubio Limón y doña Jenny Liliana Gallardo Vargas contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 683-2012 de fecha 01 de junio de 2012; confirmándose en todos sus extremos la Resolución de Gerencia Administrativa N° 327-2012, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFIQUESE la presente Resolución, a la administrada, a la Municipalidad Distrital de San Miguel y a las dependencias correspondientes de SERPAR-LIMA para su conocimiento y fines.

Handwritten notes: USB, REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE, 22 AGO 2012, 9:05 PM, and a signature. Includes a stamp: GONZALO LOBA TALAVERA GERENTE GENERAL SERVICIO DE PARQUES MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA. At the bottom: Oficina de Asesoría Legal, Director, Villavieja 1300, Lima, Perú.

