



RESOLUCION DE GERENCIA GENERAL N° 334-2013

Lima,

25 SEP 2013

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

VISTOS: El recurso de Apelación con Registro N° 043-D-2013, interpuesto por el BANCO DE CREDITO DEL PERU, representado por don Luis Enrique Soriano López, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1122-2013, de fecha 09 de agosto de 2013.

CONSIDERANDD

Que, mediante Resolución de Gerencia Administrativa N°1122-2013 de fecha 09 agosto de 2013, se declaró infundado el recurso de Reconsideración interpuesto por el BANCO DE CREDITO DEL PERU, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 914-2013 de fecha 24 junio del 2013, que aprobó la valorización comercial del área de 319.74 m2 correspondiente al aporte para Parques Zonales por la Habilitación Urbana Nueva para Uso Industrial I-2, del terreno de 6,394.85 m2, con un área afecta al aporte para Parques Zonales de 6,394.85 m2, ubicado en Av. Cajamarquilla, Lote 4, Mz. E, Urbanización Nievería, I Etapa, distrito de Lurigancho-Chosica, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/. 403,294.46, (CUATROCIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTICUATRO CON 46/100 NUEVOS SOLES).

Que, con fecha 23 de agosto de 2013, mediante registro N° 000043-D-2013, la administrada interpone Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N°1122-2013 de fecha 09 agosto de 2013, alegando que al no encontrar conforme el monto de valorización comercial del área de 319.74 m2 correspondiente al aporte para Parques Zonales, señalado en la Resolución de Gerencia Administrativa N° 914-2013 de 24 junio del 2013, interpusieron recurso de reconsideración, acompañando en calidad de nueva prueba el informe de valuación Comercial elaborado por Quantum Valuaciones de fecha 31 de mayo del 2013, el cual determina un valor por m2 de U.S. \$ 200.00 (DOSCIENTOS CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), que dista mucho de los U.S. \$ 460.00 (CUATROCIENTOS SESENTA CON 00/100 DOLARES AMERICANOS) por m2 considerado por el SERPAR-LIMA, aduciendo que ello conlleva a que se haya determinado una liquidación por aportes por un monto por encima del doble del valor comercial real del terreno.

Que, asimismo, la administrada como fundamentos de su recurso de apelación alega que con la resolución N° 1122-2013, se ha declarado infundado su recurso de reconsideración, indicando que el informe de valuación comercial elaborado por la empresa Quantum Valuaciones de fecha 31 de mayo de 2013, pese a ser metodológicamente correcto, no desvirtuaría las conclusiones arribadas por la perito valuadora, Arq. Rosa María Sayán Cereghino, adscrita a la entidad, en la medida que la tasación efectuada por la administrada sería totalmente discordante con los valores fijados de lotes de la zona aledanos, ya que aunque se haya seguido el método de Valuación Directa, no se apreciaría similares ni parecidos resultados y, en tal sentido, no enervaría la valuación pericial elaborada por el SERPAR-LIMA.

Que, de igual manera lo administrado señala que el recurso de apelación se sustenta en la diferente interpretación de pruebas producidas en el presente procedimiento administrativo de determinación de aportes, consistentes en los informes de valuación comercial elaborada por la perito valuadora del SERPAR-LIMA Arqta. Rosa María Sayán Cereghino y el informe de valuación comercial elaborado por Quantum Valuaciones de fecha 31 de mayo del 2013, los cuales arrojan valores muy diferentes en cuanto al valor comercial por m2 del área de aporte para Parques Zonales, toda vez que por un lado se ha determinado que el mismo asciende a US \$ 200.00m2, el otro determina US \$ 460.00 m2, criterios que arrojan una diferencia sustancial en lo que respecta al monto del aporte que deben cancelar.

Que, de la revisión de los actuados, se tiene que la Resolución objeto de impugnación fue notificada con fecha 12 de agosto del 2013, siendo el plazo hábil para impugnarla hasta el 4 de setiembre del año en curso; advirtiéndose del expediente que la administrada ha interpuesto el Recurso de Apelación con fecha 23 de agosto de 2013, dentro del plazo legal, como lo exige el artículo 207° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Que, con Memorándum N°132-2013/SERPAR-LIMA/GG/GAPI/MML, la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario señala que de la revisión del Informe de valuación de un inmueble a valor comercial en el Mercado, con Hoja Resumen de Tasación Hipoteca (Inmueble) BCP-16926 de mayo del 2013, elaborado por la empresa QUANTUM VALUACIONES, se tiene:

Handwritten signature and scribbles at the top left of the page.

En OBJETO DE LA VALUACION se señala que el objeto de la valuación es determinar el valor comercial y valor de reventa del inmueble en el mercado, de acuerdo a la resolución 130 N° 11356-2008; es decir, en esta valuación es de la totalidad del inmueble de 6,394.86 m2 con las edificaciones e infraestructura existente, lo cual difiere con la tasación elaborada por la perito valuadora del SERPAR-LIMA, Arqta. Rosa María Sayán Cereghino, que determina el valor comercial del área de 319.74 m2 correspondiente al aporte reglamentario para Parques Zonales, por la regularización de la Habilitación Urbana de Lote Único, en concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, R.M 126-2007-Vivienda.

En METODOLOGIA APLICADA, punto 3.3, se señala que la investigación de valores comerciales de referencia, considera el valor por m2 de terrenos de 10,000.00 m2, 1,000.00 m2 y de 60,000.00 m2 que, probablemente no cuentan con Habilitación Urbana, y que presentan áreas mucho mayores al área de aporte para Parques Zonales de 319.74 m2, materia de valuación. A diferencia del Cuadro de valores referenciales presentado en el Informe para el cálculo del valor del aporte reglamentario para Parques Zonales, punto 3.1., elaborado por la perito valuadora Arqta Rosa María Sayán Cereghino, que considera incluso zonificación y distancias al área materia de valuación.

Que, igualmente se tiene que las ofertas de terreno que la administrada acompaña el recurso de Apelación están referidos a terrenos de: 10,000.00 m2 (TCAJ-172); 4,500.00 M2. (Cercado de Lima); 73,900.00 m2. (terreno industrial en Cajamarquilla-OLX); 14,253.00 m2. (terreno industrial I-4 Chosica-OLX); 4,166.00 m2. (Terreno de Chosica Cajamarquilla-Lima-OLX); 112,294.00 m2. (terreno Industrial de 112,294 m2. buena ubicación-Lima-OLX); 4,100.00 m2. (terreno en Cajamarquilla-Lima-OLX), es decir terrenos con áreas mucho mayores al área objeto de valuación comercial por parte del SERPAR-LIMA. En el campo de las tasaciones comerciales se tiene que a mayor área de terreno, la incidencia del valor por m2. disminuye.

Que de la revisión del informe de valuación elaborado por la Arqta. Rosa María Sayán Cereghino, se tiene que a la letra señala " Valor comercial del terreno está afectado por un ajuste que comprende un factor determinado y equilibrado por: la tendencia en el mercado que a la fecha es variable y con < oferta de lotes industriales en Santa Clara", siendo que la zona de Santa Clara tiene predominio de lotes residenciales; no significando que la tasación del área de aporte materia del presente se haya basado en valores de la zona de Santa Clara; sino que el mismo ha sido determinado evaluando por comparación ofertas y transacciones de propiedades semejante, permitiendo determinar "conservadora y prudencialmente" el valor de US \$ 460.00 x m2.

Que, mediante Informe N° 224- 2013/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 valorización aprobada con Resolución de Gerencia Administrativa N° 914-2013 de fecha 24 de junio de 2013, por lo que dicho recurso de Apelación deviene en infundado.

Estando a lo expuesto, y en uso de las atribuciones conferidas por la Ordenanza N° 758-MML, que aprobó el Estatuto del SERPAR-LIMA, contando con las visaciones correspondientes:

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR INFUNDADO el Recurso de Apelación interpuesto por el Banco de Crédito del Perú, representado por don Luis Enrique Soriano López, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1122-2013 de fecha 09 de agosto de 2013; confirmándose en todos sus extremos la Resolución de Gerencia Administrativa 914-2013, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución; y por acotada la vía administrativa.

ARTICULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE la presente Resolución, a la administrada, y a las dependencias correspondientes del SERPAR-LIMA.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Transcripción N° 053
A:
Para Conocimiento y fines cumpla con Transcribir
N° de fecha
Lic. Adm. DIRECTORA DE REGISTRO Y DOCUMENTACIÓN

PEDRO ALBERTO TOLEDO CRAVEZ
GERENTE GENERAL
SERPAR-LIMA
Municipalidad Metropolitana de Lima

SERVICIO DE PARQUES
ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
27 SEP 2013
RECIBIDO
Hora: Por:

25 SEP 2013