



Municipalidad Metropolitana  
de Lima

**SERPAR** SERVICIO DE  
PARQUES DE LIMA



20 DIC 2012

RESOLUCION DE GERENCIA GENERAL N° <sup>3088</sup> -2012

Lima,

11 DIC 2012

SERVICIO DE PARTES  
GRUPO DE CONTROL INSTITUCIONAL  
20 DIC 2012  
RECIBIDO

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

SERPAR SERVICIO DE  
PARQUES DE LIMA  
OFICINA DE ASESORIA LEGAL

20 DIC 2012

RECIBIDO

**Visto:** El Recurso de Apelación con Registro N° 83558-F-2012, interpuesto por la Empresa CASSADO S.A. representada por don Juan Andrés García Cassado contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1262-2012 de fecha 04 de octubre de 2012.

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 1262-2012, de fecha 04 de octubre de 2012, se declaró infundado el Recurso de Reconsideración interpuesto por la Empresa CASSADO S.A. representada por don Juan Andrés García Cassado contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 953-2012, de fecha 31 de julio de 2012, que aprobó la valorización comercial del área de 128.00 m<sup>2</sup>., correspondiente al aporte para Parques Zonales por la regularización de la Habilitación Urbana ejecutada para el uso de Gran Industria I-3 del terreno de 2,560.00 m<sup>2</sup>., con un área afecta al aporte para Parques Zonales de 2,560.00 m<sup>2</sup>. Ubicado en Av. Los Cóndores, Lote 12, Mz. I, Lotización El Club I Etapa, Centro Poblado Santa María de Huachipa, distrito de Lurigancho-Chosica, ascendente a la suma de S/. 52,259.15 Nuevos Soles.

Que la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, en su artículo 207, numeral 207.2 establece que el término para la interposición de recursos impugnatorios es de quince (15) días perentorios.

Que, de la revisión de los actuados, se tiene que la Resolución objeto de impugnación fue notificada con fecha 12 de octubre de 2012, siendo el plazo hábil para impugnarla hasta el 06 de noviembre del año en curso; advirtiéndose del expediente que la administrada ha interpuesto el Recurso de Apelación con fecha 05 de noviembre de 2012, dentro del plazo legal, como lo exige el artículo 207° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Que, con fecha 05 de noviembre de 2012, mediante Registro N° 83558-F-2012, la administrada en calidad de tercero legitimado en lugar del Banco de Crédito del Perú interpone Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1262-2012, alegando que para justificar el valor comercial errado que se pretende imponer, se repite el equivocado concepto, de que la zona en la cual se encuentra ubicado el terreno de la administrada, cuenta con obras de habilitación urbana, contando con redes de desagüe y alcantarillado, conforme se acreditan de las fotografías, en las que aparecen las obras sanitarias y las tapas de los buzones, lo cual no se ajusta a la verdad; ya que las presuntas comodidades urbanas de las que goza la administrada, es consecuencia de una obligatoria y costosa inversión económica y tecnológica realizada por la administrada, con el propósito de crear condiciones mínimas para el funcionamiento de su planta industrial, la cual está ubicada frente a la Av. Los Cóndores, y cuyas fotos el Perito de SERPAR señala como prueba, son totalmente falsas, ya que dichos buzones no se encuentran operativos, dado que los pozos no están conectados a la red del sistema de SEDAPAL, están superpuestos y su habilitación es una incertidumbre; argumentando además la administrada que se ha visto obligada a instalar un sistema sanitario utilizando tecnología propia, tanques sépticos y pozos de percolación que se tratan desde el punto de vista físico químico periódicamente por una empresa especializada.

Que, asimismo, la administrada aduce que la apreciación del Perito de SERPAR, no es correcta, dado que el lugar donde están ubicadas sus instalaciones no cuentan con redes sanitarias públicas. Por otro lado, señala que el Perito ha reconocido haber incurrido en error en el valor del bien, cuando indica que digitó por error un precio mayor siendo en realidad un precio menor, arguyendo que se ha invalidado para todos sus efectos el peritaje, por ende la Resolución de Gerencia Administrativa N° 953-2012, cae en NULO IPSO JURE, ya que quién expidió dicho acto administrativo, no ha enmendado dicho error.





Municipalidad Metropolitana  
de Lima

**SERPAR** | SERVICIO DE  
PARQUES DE LIMA



Que, respecto a la calificación del terreno, la administrada alega que se ha calificado con un criterio errado respecto al mercado inmobiliario, pues para que exista un real mercado inmobiliario de terrenos, sean estos residenciales, comerciales e industriales, se necesita como requisito que exista oferta y demanda de terrenos, con lo cual aparece el precio real de dicho bien inmueble; en ese sentido, el Reglamento de Tasaciones en el Título II Cap. C, artículo II.C.21, contempla que en la lotización El Club I Etapa, no hay ninguna oferta de terrenos industriales: Zonificación I-3, I-2, I-1, no existiendo demanda real; por lo tanto, una determinación singular del precio unitario, desconoce las Leyes de la Economía de Mercado y lo preceptuado por el Reglamento Nacional de Tasaciones deviene en personalísima y subjetiva.

Que, por otro lado, la administrada indica que el terreno materia de análisis, colinda por el linderero izquierdo con un solo terreno con Zonificación I-3, añadiendo que sin embargo el propietario potencialmente ofertante, en la actualidad es indiferente a participar en el mercado, y por interés propio le da un uso intensivo como terreno de producción agrícola y que tal es así que el peritaje de parte ofrecido por el perito Ing. Jorge Menacho se hizo en mérito a lo señalado en los artículos II.C.20 y 21 del Cap. C, Título II del Reglamento Tasaciones.

Que en tal sentido, ante la falta de oferta inmobiliaria de terrenos industriales en lotización El Club I Etapa, en el peritaje de parte se remitió a valuaciones en la zona industrial de la Capitana, y zonas adyacentes, al terreno materia de la presente, cuya zonificación es I-3, similar al terreno materia de la presente. Asimismo, agrega que se hace necesario precisar, que el Perito de SERPAR realizó un estudio de Mercado con terrenos que si bien se encuentran en lotización en el Club I Etapa y colindantes, no es menos cierto que tienen zonificación residencial, que como dicho informe señala, tienen mayor demanda y su valor unitario con fines residenciales, resulta más elevados; por lo aduce que la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1262-2012 es nula de pleno derecho.

Que, finalmente, la administrada aduce que los funcionarios de la Municipalidad de Lima no han verificado si es cierto el contenido de los planos de Zonificación de los usos del suelo Huachipa emitidos por el Instituto Metropolitano de Lima, Lamina PZD-1, aprobado según Ordenanza 1099-2008 de fecha 22 de agosto de 2008, artículo 15°, el cual se adjuntó como prueba, probando que en la Av. Los Cóndores solo hay oferta de terrenos con zonificación residencial RDM-RDA y que hace mucho tiempo no hay ofertas de terrenos con zonificación industrial.

Que, con Memorandum N° 128-2012/SERPAR-LIMA/GG/GAPI/MML, de fecha 06 de noviembre de 2012, la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario señala que la Resolución de Gerencia Administrativa N° 953-2012 de fecha 31 de julio de 2012, emitida a nombre del Banco de Crédito del Perú, aprobó la valorización comercial de área de 128.00 m2 correspondiente al aporte para Parques Zonales por la Regularización de Habitación Urbana Ejecutada para Uso de Gran Industria I-3, del terreno de 2,560.00 m2, ubicado en Av. Los Cóndores, Lote 12, Mz. I, Lotización El Club I Etapa, Centro Poblado Santa María de Huachipa, distrito de Lurigancho-Chosica, ascendente a S/. 52,259.15 sobre la base del valor de \$ 155.83 por m2 determinado por el Perito Valuador adscrito al SERPAR-LIMA, Arq. Diego La Rosa Jaimez, el cual multiplicado por el área de aporte para Parques Zonales de 128.00 m2., da un monto total de \$ 19,946.24, que al tipo de cambio a la fecha de la elaboración del Informe da S/. 52,259.15, Nuevos Soles, por tanto, el error material cometido por el Perito (que fue subsanado posteriormente) no se reflejó en la valorización aprobada mediante la Resolución de Gerencia Administrativa N° 953-2012, por tanto la misma mantiene plenamente su validez, no habiendo necesidad de haberse efectuado cambio alguno en el trámite del recurso de Reconsideración.

Que, asimismo, la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario precisa que en cuanto a las obras de Habitación Urbana, ya se pronunció el Perito Arq. Diego La Rosa Jaimez en su Informe Técnico recepcionado por Serpar-Lima el 05 de setiembre de 2012, así como en lo referente al estudio del mercado inmobiliario en la zona y la forma en la que ha efectuado la valuación comercial del aporte para Parques Zonales, precisando que se debe valuar el terreno con la zonificación que posee, sin tener en cuenta el uso. Además es preciso indicar que el aporte para parques Zonales, puede ser considerado en terreno útil, y de entregarse en terreno, el mismo debe contar con las obras de habitación urbana.





Municipalidad Metropolitana  
de Lima

**SERPAR** | SERVICIO DE  
PARQUES DE LIMA



Que, mediante Informe N° 263-/SERPAR-LIMA/GG/OAL-UAJ/MML, la Oficina de Asesoría Legal es de la opinión que el recurso de apelación de bien en infundado, ya que no se ha desvirtuado la valorización aprobada por Resolución de Gerencia Administrativa N° 953-2012.

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

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR INFUNDADO** el Recurso de Apelación interpuesto por la Empresa CASSADO S.A. representada por don Juan Andrés García Cassado, en calidad de tercero legitimado en lugar del Banco de Crédito del Perú, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1262-2012, de fecha 04 de octubre de 2012, confirmándose en todos sus extremos la Resolución de Gerencia Administrativa N° 953-2012; por los fundamentos expuesto en la presente resolución.



**ARTÍCULO SEGUNDO: TÉNGASE** por agotada la vía administrativa en el presente proceso, de conformidad a lo que dispone el numeral 218.2 literal a) del artículo 218° de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE** la presente resolución a la administrada y a las dependencias correspondientes de Serpar-Lima, para su conocimiento y fines.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

PEDRO ALBERTO TOLEDO CHAVEZ  
GERENTE GENERAL  
**SERPAR** | SERVICIO DE  
PARQUES DE LIMA  
Municipalidad Metropolitana de Lima

**SERVICIO DE PARQUES - LIMA**  
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
Transcripción N° .....  
A: ..... UAG .....  
Para Conocimiento y fines cumplo con  
Transcribir .....  
N° ..... de fecha 14 DIC 2012  
Atentamente.  
  
Lic. Adm. INÉS PAJUELO  
Directora de Administración Documentaria