



Municipalidad Metropolitana
de Lima

SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmob.
14 AGO 2014

SERPAR | SERVICIO DE PARQUES DE LIMA

SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
ORGANISMO SUBORDINADO
14 AGO 2014

14 AGO 2014

RESOLUCIÓN DE SECRETARIA GENERAL N° 39-2014

13 AGO. 2014

LA SECRETARIA GENERAL DEL SERVICIO DE PARQUES,

HA EXPEDIDO LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN

RECIBIDO
SERVICIO DE PARQUES
Sub-Gerencia de Contabilidad
Hora: Firma:

VISTOS: El Recurso de Apelación interpuesto por don MARCELINO ROJAS BARRIENTOS, y doña LUISA JANAMPA PRETEL DE ROJAS, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 998-2014 de fecha 26 de junio de 2014, que corre en Expediente de Registro N° 96711C-2014/SERPAR-LIMA, y

CONSIDERANDO:

Que, mediante escrito con registro de ingreso N° 96711D, los administrados don Marcelino Rojas Barrientos y doña Luisa Janampa Pretel De Rojas, interponen Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 998- 2014, de fecha 26 de junio de 2014, mediante el cual se resuelve declarar INFUNDADO, el Recurso de Reconsideración, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 638- 2014 de fecha 22 de abril de 2014, que interpusieron los administrados.

Que, revisado los actuados se tiene que mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 638- 2014, de fecha 22 de abril del 2014, se resolvió: Aprobarse la valorización del área de aporte para Parques Zonales de 106.01 m2 por la zonificación RDM (2% de 5,300.51 m2) y 439.19 m2 por la zonificación CZ (5% de 11,196.49 m2), correspondiente a la Regularización de la Habilitación Urbana Ejecutada para Uso Residencial de Densidad Media RDM y Comercio Zonal CZ, del terreno de 16,497.00 m2, con un área afecta a aportes de 14,084.20 m2, ubicado en Av. Universitaria esq. Av. Parque Zonal, Constituido por la Parcela A- 1, Código Catastral N° 10636, Proyecto Punchauca Lima Norte, Valle Chillón, del Terreno denominado Urbanización Residencial Santa Luisa de Carabayllo, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/543,094.66 (Quinientos Cuarenta y Tres mil Noventa y Cuatro con 66/100 Nuevo Soles).

Que, contra la referida Resolución de Gerencia Administrativa N° 638-2014, los administrados interponen Recurso de Reconsideración mediante escrito de fecha 08 de mayo de 2014, con ingreso N° 96711- C; la Entidad resolvió el recurso antes referido mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 998- 2014 de fecha 26 de junio de 2014, declarando INFUNDADO el Recurso de Reconsideración, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 638- 2014 de fecha 22 de abril de 2014, interpuesta por don Marcelino Rojas Barrientos y doña Luisa Janampa Pretel De Rojas, por las consideraciones glosadas en dicha Resolución.

Que, mediante escrito con registro de ingreso N° 96711D, los administrados, interponen Recurso de Apelación con escrito de fecha 14 de julio de 2014, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 998- 2014, de fecha 26 de junio de 2014, argumentando entre otros fundamentos, que en la Resolución impugnada no se les hizo llegar el informe del perito a cargo de la Valorización aprobada en la Resolución de Gerencia Administrativa N° 638-2014, aduciendo que dicho hecho a todas luces importa un recorte al derecho de defensa, que nuestra Constitución no permite.

Asimismo fundamentan, que en la resolución objeto de apelación no se indica los índices oficiales (emitidos por el Ministerio de Vivienda) que se han tomado en consideración para determinar el valor unitario del terreno, ya que es insuficiente que se haya tomado como referencia la información vía internet, máxime si la considerada por el Perito en cuestión, no se ajusta a las ofertas que se publica en dicho medio informativo.

Que, aducen además que al revisar las ofertas vía internet, se tiene que el precio al cual ha arribado el perito de \$ 377.00/m2 (valor comercial) por metro cuadrado no se ajusta a la realidad, pues como se puede apreciar de la información que adjuntan, publicada el día 14 de julio de 2014, se verifica que un terreno de terreno de 120.00 m2 ubicado en la Residencia San Antonio de Carabayllo, a la altura del Km. 22 de la Av. Túpac Amaru, que cuenta con todos los servicios de agua, luz, desagüe, pista, veredas está en \$ 26,000.00, es decir a \$ 216.00 el metro cuadrado, y otro en la misma ubicación, pero con frente a parque está a \$30.00.00, es decir a \$ 250.00/m2. Asimismo argumentan que no ha existido método alguno y/o el método utilizado por el Perito es errado, ya que es imposible que el m2 del terreno en su habilitación urbana ascienda a \$377.00/m2.

Que, conforme el cargo de notificación de la Resolución que se cuestiona, esta fue notificada con fecha 01 de julio de 2014, y el recurso de apelación fue presentado con fecha 14 de julio de 2014, 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, la resolución de Gerencia Administrativa N° 638-2014, del 22 de abril del 2014, aprobó la valorización del área de aporte para Parques Zonales de 106.01 m² por la zonificación Residencial RDM y de 439.19 m² por la Zonificación Comercial CZ, correspondiente a la Regularización de Habitación Urbana Ejecutada para Uso Residencial de Densidad Media RDM y de Comercio Zonal CZ, del terreno de 16,497.00 m², con un área afecta a aportes de 14,084.20 m², ubicado en Av. Universitaria esq. Av. Parque Zonal, Parcela A-1, Código Catastral N° 10636, Proyecto Punchauca – Lima Norte, Valle Chillón, del Terreno denominado Urbanización Residencial Santa Luisa de Carabaylo, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/543,094.66 Nuevos Soles.

Que, la valorización de las áreas de aporte para Parques Zonales, de 106.01 m², por la zonificación residencial RDM y 439.19 por la zonificación Comercial CZ han sido determinadas por el Perito Valuador Inmobiliario adscrito al SERPAR- LIMA, Ing. Jorge José Sandoval Llerena, en abril del presente año, la misma que ha sido efectuada en concordancia con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por R.M. N° 126-2007-VIVIENDA y modificaciones según Resolución Ministerial N° 266-2012- VIVIENDA; aplicando el método de valuación directa, previa inspección ocular y toma de vistas fotográficas determinando el valor de U.S. \$275.00/m² para la zonificación Residencial RDM y de US.\$377.00/m² para la Zonificación Comercial CZ.

Que, en base a los valores por m² determinados por el Perito Valuador, este se multiplica por las áreas de aporte para Parques Zonales de 106.01 m² (RDM) y de 439.19 m² (CZ) respectivamente, obteniéndose el monto total del aporte para Parques Zonales en Dólares; monto que lo multiplicamos por el tipo de cambio (SBS) a la fecha en que se practica el Informe de Valorización en el SERPAR-LIMA, para obtener el monto Total en Nuevo Soles, obteniéndose la suma aprobada por la Resolución de Gerencia Administrativa N° 638-2014 de fecha 22 de abril de 2014.

Que, el Informe de Valuación Comercial elaborado por el Perito Valuador Inmobiliario adscrito al SERPAR-LIMA, Ing. Jorge José Sandoval Llerena en abril del presente año, obra en el expediente administrativo N° 06711/SERPAR- LIMA, que pudo haber sido revisado en cualquier momento por los administrados en uso de sus derechos establecidos en el numeral 3 del artículo 55 de la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, derecho este de los administrados que esta administración no les ha limitado en absoluto.

Que, en las valorizaciones comerciales no existen índices oficiales emitidos por el Ministerio de Vivienda, sino que la determinación del mismo se basa en el estudio del mercado inmobiliario de la zona donde se ubica el predio materia de valuación. El estudio del mercado inmobiliario en la zona, comprende la inspección ocular al terreno y área de influencia, búsqueda de información de compra- venta de inmuebles en la misma zona, información de internet, entre otros.

Que, las copias de referencias comerciales que adjunta la administrada al documento de la referencia, que señalan que han sido tomadas de internet, no precisan la página web (por ejemplo: www.adondevivir.com/terrenos - en venta - encarabaylo.html), la fecha de impresión, etc. Existe información. Vía internet, de valores ofertados en la zona que señalan las referencias adjuntas por los administrados, verificándose que los valores obtenidos guardan relación con la información emitida por el Perito Valuador, y no con las referencias adjuntas por los impugnantes.

Uso Residencial;

- Terreno de 123.00 m² a \$ 45,000, es decir \$ 365.85/m²
- Terreno de 115.00 m² a \$ 40,000, es decir \$ 347.82/m²
- Terreno de 122.00 m² a \$ 45,000, es decir \$ 368.85/m² Urb. San Antonio de Carabaylo
- Terreno de 331.00 m² a \$92,000, es decir \$ 277.957m² Urb. Santa María.

Que, el valor de US \$ 377.00/M² corresponde a la zonificación de comercio zonal, ya que para la zonificación Residencial RDM el valor comercial es de US \$ 275.00/m², que se encuentra debidamente sustentados en el Informe Técnico de Tasación elaborado por el Ing. Jorge José Sandoval Llerena, en abril del presente año.

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 el derecho.

Que, la Resolución de Gerencia Administrativa N° 998- 2014, de fecha 26 de junio de 2014, se encuentra emitida dentro de los parámetros legales, por lo tanto se encuentra plenamente desvirtuado lo solicitado por los administrados, en consecuencia lo resuelto en la aludida resolución, se encuentra emitida dentro de los cánones legales.

Que, mediante Informe N°195-2014/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 Resolución de Gerencia

Administrativa 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 don MARCELINO ROJAS BARRIENTOS, y doña LUISA JANAMPA PRETEL DE ROJAS, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 998-2014 de fecha 26 de junio de 2014, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFIQUESE la presente Resolución, a don MARCELINO ROJAS BARRIENTOS, y doña LUISA JANAMPA PRETEL DE ROJAS, y a las dependencias correspondientes para su conocimiento y fines.

REGISTRESE COMUNIQUESE Y CUMPLASE.


PEDRO ALBERTO TOLEDO
SECRETARIO GENERAL
SERPAR
Municipalidad Metropolitana de Lima

SERVICIO DE PARQUES - LIMA
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Transcripción N°
A: *JAB*
Para Conocimiento y fines cumpla con
Transcribir:
N° de fecha
.....
.....
Lic. ADM. LUISA JANAMPA PRETEL DE ROJAS
Directora Administrativa

13 AGO. 2014