



SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
Gerencia de Contabilidad
SERVICIO DE PARQUES
ORGANO DE CONTROL INTERNO
17 SEP 2014
Firma: [Signature]

RESOLUCIÓN DE SECRETARIA GENERAL N° 191-2014

15 SEP. 2014

LA SECRETARIA GENERAL DEL SERVICIO DE PARQUES, HA EXPEDIDO LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN

VISTOS: El Recurso de Apelación interpuesto por la ASOCIACIÓN LAS FLORES DE SANTA CLARA MZ. D-2DA. ETAPA, representada por su Presidente don Lázaro Florencio Olarte Ccoicca, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1103-2014 de fecha 18 de julio de 2014, que corre en Expediente de Registro N° 2014-000424, y;

CONSIDERANDO:

Que, a solicitud de la administrada con Resolución de Gerencia Administrativa N°1103-2014 de fecha 18-07-2014, se aprobó la valorización comercial del área de 107.54m2, correspondiente al aporte para Parques Zonales, por la regularización de la Habilitación Urbana Ejecutada, Parcial para Densidad Media R4, correspondiente a la Segunda Etapa de terreno de 5,376.88m2, con un área afecta al aporte para Parques Zonales de 5376.88m2, ubicado en Av. Daniel Alcides Carrión Mz. D parte del lote 84-C Lotización Fundo La Estrella, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/. 119,627.50 (Ciento diecinueve mil seiscientos veintisiete con 50/100 Nuevos Soles).

Que, mediante escrito de fecha 07-08-2014, que corre en Expediente N° 424A-2014/SERPAR-LIMA, la Asociación Las Flores de Santa Clara Mz.D-2da. Etapa, representado por su Presidente Lázaro Florencio Olarte Ccoicca, interpuso recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N°1103-2014 de fecha 18-07-2014, que aprobó la valorización comercial del área de 107.54m2, correspondiente al aporte para Parques Zonales, por la regularización de la Habilitación Urbana Ejecutada, Parcial para Densidad Media R4, correspondiente a la Segunda Etapa de terreno de 5,376.88m2, con un área afecta al aporte para Parques Zonales de 5376.88m2, ubicado en Av. Daniel Alcides Carrión Mz. D parte del lote 84-C Lotización Fundo La Estrella, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/. 119,627.50 (Ciento Diecinueve Mil Seiscientos Veintisiete con 50/100 Nuevos Soles); sustentando la administrada el recurso impugnatorio en los siguientes argumentos:

SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
PERITO TOLEDO ORTIZ
SECRETARIO GENERAL

Aduce que la valorización aprobada y efectuada por el perito valuador, es arbitraria, por no corresponder a la realidad, pues el área de aporte de 107.54m2, no tiene un valor de S/.119,627.50 Nuevos Soles, ya que el valor del terreno por su zona, a lo sumo llega a los S/.30,000.00 Nuevos Soles, sin construir y a los S/.60,000.00 Nuevos Soles construido, tal como se aprecia de las declaraciones juradas de Impuesto que adjunta.

SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
Vicedirector
Adolfo Flores
Mucocaya
DIRECTOR

Señala que la zona donde se ubica el lote materia de aporte, es un lugar muy pobre, no cuenta con veredas, la pista ha sido recientemente instalada, y todas las casas no tienen acabados, ni están terminadas de construir; igualmente muchos de los socios no pueden pagar puntualmente los servicios de mantenimiento de la Asociación y los gastos que les ocasiona la habilitación urbana; esto es los S/.119,627.50 Nuevos Soles, de aporte para Parques Zonales, que materialmente sería imposible de pagar, ya que prorrateando los gastos entre todos los habitantes, equivaldría a pagar por lote alrededor de S/.4,500.00 Nuevos Soles.

Asimismo señala que no es posible que los habitantes de la urbanización representada por la Asociación apelante estén en capacidad, de pagar, ya que los asociados, son personas de poquísima capacidad adquisitiva, y al estar el bien afectado en una zona popular, resulta contradictorio que esté valorizado en la suma de S/.119,627.50 Nuevos Soles, por ello que la valuación efectuada por el ingeniero y aprobada por la resolución que se impugna, es arbitraria y no se ajusta a los valores reales de la zona donde está ubicado el predio

RECIBIDO
SUBGERENCIA DE TESORERÍA
17 SET. 2014

Asimismo señala que dentro de los antecedentes ligados a pagos de aportes, advierten que por expansión de los servicios educativos es el 2% del bien afectado, el mismo valor para Parques Zonales, y la diferencia de este último es abismal, tal es así que por los servicios educativos se pagó al Ministerio de Educación la suma de S/.3,768.00 Nuevos Soles en el año 2009, apreciándose una abismal diferencia con lo que aprobó SERPAR-LIMA; en ese sentido solicitan hacer un recálculo de la suma puesta a cobro, ya que el perito no ha tenido en cuenta el valor real del terreno afectado. Finalmente como anexo del recurso acompañan la Boleta de Venta N° 000268.

Que, evaluando las formalidades del recurso de Apelación, se tiene que la Resolución impugnada, fue notificada a la administrada con fecha 21 de julio de 2014, y el recurso fue presentado con fecha 07 de agosto de 2014 según cargo que obra en el expediente administrativo, por tanto dentro del plazo previsto por el artículo 207 numeral 207.2 de la Ley N° 27444-Ley del Procedimiento Administrativo General, además autorizada por letrado, por lo que su admisión a trámite se acoge a derecho, debiendo por tanto emitirse pronunciamiento de fondo.

Que, estando al recurso presentado y siendo que se cuestionaba el monto de la valorización aprobada, y calculada por el perito valuador del SERPAR LIMA, se corrió traslado del recurso al citado perito, quien mediante documento de fecha 28 de agosto de 2014, lo absuelve manifestando que de acuerdo al artículo 10° de la Ordenanza N° 836-MML se considera la valorización arancelaria, únicamente cuando el área resultante del aporte sea menor al lote normativo, en ese sentido siendo que el área del aporte es de 107.54m², es decir mayor al área del lote normativo de la mencionada Asociación, que es de 90.00m², según información del Departamento de Obras Privadas de la Municipalidad de Ate-Vitarte, en consecuencia corresponde que la valorización sea comercial, tal y conforme se ha realizado.

Que, la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, mediante Memorandum N° 172-2014/SERPAR-LIMA/SG/GAPI/MML, de fecha 03 de setiembre de 2014, da cuenta que la valuación comercial aprobada con la Resolución que se impugna, se llevó a cabo teniendo en cuenta los aspectos metodológicos establecidos en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA, basada en aspectos técnicos conceptuales, complementados con la inspección ocular al terreno, es decir que se tuvo en cuenta la información de la zona, así como del mismo bien inmueble, y que revisando la documentación presentada por la administrada, esto es Declaración Jurada de Autoavalúo, esta se determina con los valores arancelarios del terreno, valor que no se ajusta al valor que debe tenerse en cuenta para determinar el aporte para Parques Zonales, que en el presente caso corresponde el valor comercial; y en cuanto a la situación económica de los asociados, se debe señalar que la culminación del proceso de habilitación urbana, proporcionará el estatus legal del terreno urbano a los lotes que conforman la urbanización, lo cual redundará en beneficio de los mismos propietarios de los bienes inmuebles, y respecto a la diferencia con el valor del aporte efectuado al Ministerio de Educación en el año 2009, cada entidad receptora tiene sus propias directivas al respecto, y SERPAR LIMA, se limita a cumplir con lo señalado en la Ordenanza Municipal N° 836-MML, además de que cada año varían los valores que se emplean para cada tipo de valorización, por lo que se ratifica en la valorización aprobada mediante la Resolución impugnada.

Que, estando a lo expuesto por las partes que participaron de este proceso, se advierte en principio que la impugnante considera que el aporte para Parques Zonales, es excesivo tomando en cuenta el monto pagado al Ministerio de Educación, sin embargo cabe advertir que su valor data del año 2009, esto es 5 años atrás cuando el valor de los inmuebles no tenían la dinámica alcista de estos últimos tiempos, careciendo la recurrente de un adecuado criterio para hallar una verdadera diferencia que sea atendible vía recurso impugnativo. Se agrega a ello que el lote que generó el aporte para el SERPAR LIMA, es de área mayor al lote normativo, para el proceso de Habilitación Urbana promovido por la Asociación, por tanto su cálculo no puede practicarse a valor arancelario, sino a valor comercial.

Que, los documentos acompañados al recurso de Apelación, esto es Declaraciones Juradas de Autoavalúos, los mismos que muestran valores arancelarios en su cálculo, no constituyen elementos que puedan enervar el monto de la valorización aprobada, y menos los criterios de que la población que conforma la Asociación son personas de bajos recursos económicos, dado que ellos son criterios no técnicos para modificar la valorización aprobada, que tuvo en cuenta los lineamientos metodológicos establecidos en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA, y que la administrada no lo tuvo en cuenta, ya que su recurso solo descansa en pareceres de parte, por lo que la apelación promovida deviene en INFUNDADA; siendo así corresponde a la Asociación buscar el mecanismo para pagar su obligación para Parques Zonales, aprobada mediante la Resolución impugnada, pudiendo acogerse al pago fraccionado que le permita honrar el aporte reglamentario con pagos mensuales, para lo cual deberá presentar la solicitud de parte, proponiendo la forma de pago que se adecue a sus posibilidades económicas, debiendo hacer un pago inicial del 30% sobre el monto de valorización, y proponer el tiempo de pago por el saldo restante, al que se le agregará el interés legal por la demora en el cumplimiento de la obligación, caso contrario el cobro de la valorización aprobada, será remitido a la Unidad de Ejecutoria Coactiva, para que inicie las acciones de cobranza prevista en la Ley N° 26979, y se dicten las medidas de embargo que garanticen el pago de la obligación.

Que, la denominación correcta de la administrada conforme fluye de la Partida Registral N° 11232660 es "ASOCIACIÓN LAS FLORES DE SANTA CLARA MZ. D-2DA. ETAPA", por lo que corresponde al amparo del numeral 201.1 del artículo 200 de la Ley 27444, de Oficio corregir la denominación señalada en la Resolución de Gerencia administrativa N° 1103-2014 siendo la denominación correcta "ASOCIACIÓN LAS FLORES DE SANTA CLARA MZ. D-2DA. ETAPA", en lugar de ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS FLORES DE SANTA CLARA MZ. O. 2DA. ETAPA.



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°1103-2014, de fecha 18 de julio de 2014, se encuentra emitida dentro de los parámetros legales, sin que los fundamentos que sustentan el Recurso de Apelación no desvirtúan ni invalidan la resolución administrativa que ha impugnado la administrada.

Que, mediante Informe N° 217-2014/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.

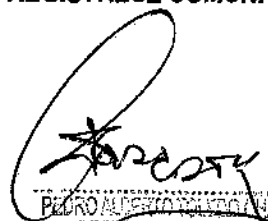
SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR INFUNDADO, el Recurso de Apelación interpuesto por la ASOCIACIÓN LAS FLORES DE SANTA CLARA MZ. D-2DA. ETAPA, representada por su Presidente don Lázaro Florencio Olarte Ccoicca, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1103-2014 de fecha 18 de julio de 2014, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTICULO SEGUNDO.- Disponer de Oficio la corrección de la Resolución de Gerencia Administrativa N°1103-2014, de fecha 18 de julio de 2014, en el extremo de la denominación de la administrada que conforme a la Partida Registral N° 11232660 de la SUNARP es "ASOCIACIÓN LAS FLORES DE SANTA CLARA MZ. D-2DA. ETAPA", en lugar de ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS FLORES DE SANTA CLARA MZ. D 2DA, ETAPA.

ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFIQUESE la presente Resolución, a la administrada ASOCIACIÓN LAS FLORES DE SANTA CLARA MZ. D-2DA. ETAPA, y a las dependencias correspondientes para su conocimiento y fines.

REGISTRESE COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

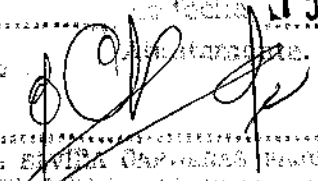

PEDRO ALBERTO SALAZAR ARCE
SECRETARIO GENERAL
SERPAR AUTÓNOMO DE LIMA
Municipalidad Metropolitana de Lima

SERVICIO DE PARQUES - LIMA
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Transcripción N°
A: GA.

Para Conocimiento y fines cumple con
Transcribir.....

N° en fecha 15 SEP. 2014


Lto. Adm. ESTERITA CAROLINA HUAYLO
Directora

