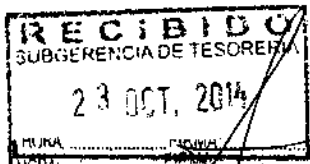




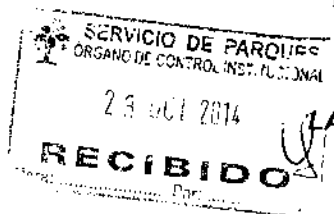
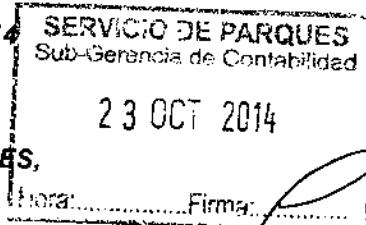
Municipalidad Metropolitana de Lima



SERVICIO DE PARQUES DE LIMA  
Gestión de Aportes y Patrimonio Inmob.

SERPAR | SERVICIO DE PARQUES DE LIMA

RESOLUCIÓN DE SECRETARIA GENERAL N° 235 -2014  
23 OCT. 2014



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

**VISTOS:** El Recurso de Apelación interpuesto por QUIMICA ANDERS S.A.C., representado por su Gerente General señor Peter Bernhard Anders Moores, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1336-2014 de fecha 1 de setiembre de 2014, que corre en Expediente de Registro N° 2014-000559-D, y

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante escrito con registro de ingreso N° 559-D-2014, la empresa QUÍMICA ANDERS S.A.C., representada por su Gerente General Sr. Peter Bernhard Anders Moores, interpone Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1336- 2014, de fecha 01 de setiembre de 2014, mediante la cual la Gerencia Administrativa resolvió declarar IMPROCEDENTE, el Recurso de Reconsideración contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1030-2014, de fecha 03 de julio de 2014, interpuesta por la empresa QUÍMICA ANDERS S.A.C., por las consideraciones glosadas en la referida resolución.

Que, revisado los actuados, se tiene que mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 1030-2014, de fecha 03 de julio del 2014, se aprobó la valorización comercial del área de 1,540.47 m2, correspondiente al aporte para Parques Zonales por la Habilitación Urbana Nueva de Lote Único, para Uso de Industria Liviana I-2 del terreno de 30,809.45 m2, con un área afecta al aporte para Parques Zonales de 30,809.45 m2, ubicado en Calle B, Lote A, Sección A, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/. 1'294,456.94 (Un Millón Doscientos Noventa y Cuatro Mil Cuatrocientos Cincuenta y Seis con 94/100 Nuevo Soles).

Que, contra la antes referida resolución de Gerencia Administrativa, la administrada interpone Recurso de Reconsideración mediante escrito de fecha 14 de julio de 2014, con ingreso N° 559-A.2014.

La Entidad resolvió el recurso de Reconsideración mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 1336- 2014, de fecha 01 de setiembre de 2014, declarando IMPROCEDENTE, el Recurso de Reconsideración contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1030- 2014, interpuesto por la administrada, por las consideraciones glosadas en la referida resolución.

Que, mediante escrito con registro de ingreso N° 559-D.2014, de fecha 23 de setiembre de 2014, la administrada interpone Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1336- 2014, de fecha 01 de setiembre de 2014, argumentando entre otros fundamentos, que no encontrándose la Resolución notificada por SERPAR LIMA conforme a ley, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 27444, interpone recurso de Apelación con la finalidad de que se efectúe una nueva liquidación del monto de redención del aporte mediante tasación arancelaria y, por tanto, se deje sin efecto de la orden de pago de la tasación a valor comercial.

Asimismo alega que el valor del terreno debe calcularse aplicando el valor de tasación arancelario, por lo que la liquidación que les fue notificada es incorrecta y debe ser rectificadas a través de una nueva determinación del monto a cancelar por aportes.

Además sustentan el recurso de apelación en el Informe técnico elaborado por el Arquitecto Urbanista César Augusto Andrade Velásquez, donde se indican las inexactitudes y discrepancias encontradas en la tasación que determinó la valorización comercial a valor comercial.

Argumentan además que la liquidación emitida por SERPAR LIMA es ilegal y arbitraria, el requerimiento de pago efectuado en la resolución notificada constituye barrera de acceso al mercado e infracción de la obligación establecida en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Municipalidades, lo que acarrea la nulidad del acto administrativo emitida por SERPAR, correspondiendo que el monto de redención de aportes debe ser calculado mediante valor por tasación arancelaria y no por tasación comercial o de mercado. Resaltando que un acto administrativo nulo no puede ser materia de convalidación o subsanación por su órgano emisor ni por el superior jerárquico, mucho menos cuando - como en el



presente caso -, el acto administrativo se ha visto viciado e invalidado desde el inicio y, por tanto, nunca tuvo existencia jurídica.

Que, conforme el cargo de notificación de la Resolución que se cuestiona, esta fue notificada con fecha 02 de setiembre de 2014, y el recurso impugnatorio de apelación fue presentado con fecha 23 de setiembre 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°1030-2014, de fecha 03 de julio de 2014, aprobó la valorización comercial del área de 1,540.47 m2 correspondiente al aporte para Parques Zonales por la Habilitación Urbana Nueva de Lote Único, para Uso de Industria Liviana I-2, del terreno de 30,809.45m2. con un área afecta al aporte para Parques Zonales de 30,809.45 m2, ubicado en calle B, Lote A, Sección 5-A, distrito de Lurín, y departamento de Lima.

Que, el área del aporte para Parques Zonales, de 1,540.47m2, fue fijada en la Resolución de Sub- Gerencial N° 229- 2013- SGOP-GDU/ML de fecha 24 de setiembre de 2013, en aplicación de la Ordenanza N° 836- MML, emitida por la Subgerencia de Obras Privadas de la Municipalidad de Lurín que aprobó la habilitación Urbana Nueva de Lote Único para Uso de Industria Liviana I-2.

Que, en aplicación de la Ordenanza N° 836-MML, el área de aporte para Parques Zonales de 1,540.47 m2, fue efectuada por el Ing. Luis Alberto Jacinto Palacios Meza, Perito Valuador Inmobiliario del SERPAR LIMA, desarrollada por el método de tasación directa, inspección ocular y toma de vistas fotográficas, empleando los aspectos metodológicos establecidos en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por Resolución Ministerial N° 126- 2007-VIVIENDA y sus modificatorias.

Que, el artículo 10° de la Ordenanza N° 836-MML, que establece los aportes reglamentarios para las habilitaciones urbanas en la provincia de Lima, textualmente dice: "Artículo 10.- La REDENCIÓN DE APORTES EN DINERO: Los aportes a que se encuentran 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 apruebe la Recepción de Obras de Habilitación Urbana, de acuerdo a la valorización arancelaria, únicamente cuando el área resultante del aporte sea menor al lote normativo, o en el caso de Habilitación Urbana de Lote Único para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial".

Los aportes para Parques Zonales y para Renovación Urbana (FOMUR) a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las habilitaciones urbanas con fines Industriales, Comerciales, de Equipamiento Educativo, de salud y de Otros Usos Especiales, podrán ser redimidos en dinero, de acuerdo a la valorización comercial de las áreas, hasta antes de la expedición de la resolución que apruebe la recepción de obras de habilitación urbana.

Que, dado que este proceso de habilitación urbana no se encuentra comprendido dentro de los supuestos señalados en el primer párrafo del artículo 10° de la Ordenanza N° 836-MML, no es de aplicación el valor arancelario:

- La habilitación urbana está destinada a Uso Industrial I2, no al uso residencial.
- El área de aporte para Parques Zonales es de 1,540.47 m2.
- No se trata de Habilitación Urbana de Lote Único para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial.

Que, en cuanto a la argumentación señalada en el Informe técnico elaborado por el Arquitecto urbanista César Augusto Andrade Velásquez, donde se indican las inexactitudes y discrepancias encontradas en la tasación que determinó la valorización a valor comercial, es el mismo Informe técnico presentado en el recurso de reconsideración, que fue analizado por el Ingeniero Luis Alberto Jacinto Palacios Meza, Perito Valuador Inmobiliario del SERPAR LIMA (Doc. 2014-000559-B/SERPAR LIMA), el mismo que se ratificó en el valor unitario del terreno establecido en US\$ 300.00/m2.

Que, igualmente conforme fluye del Memorándum N°197- 2014/SERPAR- LIMASG/GAPI/MML, de fecha 02 de octubre de 2014, la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, concluye ratificando la valorización aprobada mediante Resolución de Gerencia Administrativa N°1030-2014, de fecha 03 de julio de 2014.

Que, el Principio Administrativo de LEGALIDAD, establece en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N°27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General - que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y el derecho.

Que, la Resolución de Gerencia Administrativa N°1336-2014, de fecha 01 de setiembre de 2014, se encuentra emitida dentro de los parámetros legales, por lo tanto se encuentra plenamente desvirtuado lo solicitado por la administrada, en consecuencia lo ordenado en la aludida resolución, se encuentra emitida dentro de los cánones legales.



Que, mediante Informe N° 242-2014/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 **QUÍMICA ANDERS S.A.C.**, representada por su Gerente General don Peter Bernhard Anders Moores, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N°1336-2014, de fecha 1 de setiembre de 2014, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**ARTICULO SEGUNDO.- NOTIFIQUESE** la presente Resolución a la administrada **QUÍMICA ANDERS S.A.C.**, y a las dependencias correspondientes para su conocimiento y fines.

**REGISTRESE COMUNIQUESE Y CUMPLASE.**

  
PEDRO ALBERTO TOLEDO CHAVEZ  
SERVIDOR PÚBLICO  
Municipalidad Metropolitana de Lima

**SERVICIO DE PARQUES - LIMA**  
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Transcripción N° .....

A: ..... *USB* .....

Para Conocer y hacer cumplir con  
Transcripción N° ..... 23 OCT 2014

