

SERVICIO DE PARQUES
ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
05 NOV 2014
RECIBIDO

AÑO DE LA PROMOCION DE LA INDUSTRIA RESPONSABLE Y DEL COMPROMISO CLIMATICO

Municipalidad Metropolitana
de Lima

SERPAR | SERVICIO DE
PARQUES DE LIMA

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

05 NOV 2014

RESOLUCIÓN DE SECRETARIA GENERAL N° 243 -2014

04 NOV. 2014

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

VISTOS: El Recurso de Apelación interpuesto por TEXTIL CABOBLANCA S.A.C., representado por su Gerente General don Hugh Henry Parks Angosto, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1429-2014 de fecha 15 de setiembre de 2014, que corre en Expediente de Registro N° 0000-071412-A,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 1429-2014, de fecha 15 de setiembre de 2014, se aprobó la valorización comercial del área de 231.81 m², correspondiente al aporte para Parques Zonales por la Habilitación Urbana Nueva de Lote Único para Uso Industria Liviana I- 2 del terreno de 5,206.00 m², ubicado en Av. Los Eucaliptos, Unidad Catastral N° 10810, Asociación Huertos de Santa Genoveva, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/.198,614.81 (Ciento Noventa y Ocho Mil Seiscientos Catorce con 81/100 Nuevos Soles).

Que, mediante escrito con registro de ingreso N° 71412-B-14, recepcionado el 14 de octubre de 2014, la empresa TEXTIL CABOBLANCO S.A.C., representada por su Gerente General don Hugh Henry Parks Angosto, interpone Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1429-2014, de fecha 15 de setiembre de 2014, argumentando entre otros fundamentos, que existen actos jurídicos que determinan la nulidad e ineficacia de los alcances de la Resolución impugnada, lo cual se determina del análisis exhaustivo de todo lo actuado, especialmente con la fijación de 231.81 m² como área calculada para el aporte para Parques Zonales y a su vez en lo relativo a la valorización de orden comercial fijada por un perito valuador.

Asimismo argumentan, que conforme con lo estipulado taxativamente en el artículo 6° del Decreto Ley N° 9543, las tasaciones de los terrenos materia de habilitación urbana deben ser practicada por peritos del Estado y serán aprobadas y refrendadas por Resolución Ministerial que dictará el Ministerio de Vivienda y Construcción, caso que no se aplicó en la resolución apelada.

Aducen además que la Resolución impugnada se basa en un informe de tasación del mes de setiembre de 2014, emitida por el Perito Valuador Ing. Julio Abel Ríos Sánchez, acto jurídico que no les fue notificado. Así como que la Resolución que impugnan no se ajusta a las normas jerárquicas superiores, ordenanzas municipales y demás normas aplicables al caso.

Argumentan además que, el importe ascendente a S/.198,614.81, resulta desproporcionado y hasta cierto punto confiscatorio, si se tiene en cuenta el importe de S/. 856.58 (US \$ 306) por m² de terreno, cifra que es astronómica y extremadamente distante con el valor arancelario fijado por la autoridad municipal para esa zona de Lurín. Consideran que el precio de valorización por m² debió ser determinado, según normas de mayor jerarquía, por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda. Asimismo deducen que existe un error técnico valuatorio por parte del Perito Valuador designado para el informe de tasación, lo que deberá ser meritudo por la instancia jerárquica superior al momento de resolver el presente recurso impugnatorio, por existir afectación al principio del debido proceso, y el legítimo derecho de defensa de su empresa, al tener la condición de la parte más débil en la relación administrado y administrador.

Asimismo alegan, que la Ordenanza N° 836- MML y pertinentes, regulan que en el caso parcelaciones Semirústicas, los aportes reglamentarios para Recreación Pública y Otros Fines, serán calculados a valor arancelario.

Igualmente manifiestan, que la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1429-2014 materia del caso, a su vez deviene en nula, si se tiene en cuenta que el primer considerando, se invoca la Ordenanza N° 292-MML, la misma que se encuentra derogada y por ende es inaplicable e ineficaz.

RECIBIDO
SUBGERENCIA DE
05 NOV 2014

Que, conforme el cargo de notificación de la Resolución que se cuestiona, ésta fue notificada 26 de setiembre de 2014, y el recurso impugnatorio de apelación fue presentado con fecha 14 de octubre 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, mediante Resolución de Gerencia Administrativa N°1429-2014, de fecha 15 de setiembre del 2014, se aprobó la valorización comercial del área de 231.81 m2, correspondiente al aporte para Parques Zonales por la Habilitación Urbana Nueva de Lote Único para Uso Industria Liviana I-2 del terreno de 5,206.00 m2, ubicado en Av. Los Eucaliptos, Unidad Catastral N° 10810, Asociación Huertos de Santa Genoveva, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima.

Que, el área del aporte para Parques Zonales, de 231.81 m2, fue fijado por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Lurín, mediante Resolución de Gerencia General N°171-2008- GDU/ML, del 24 de noviembre de 2008, que aprobó el Nuevo Plano de Lotización del Proyecto de Habilitación Urbana Nueva de Lote Único para Uso de Industria Liviana I-2, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana N° 836- MML y teniendo en cuenta la zonificación de Industria Liviana I-2, resolución que a la fecha se encuentra plenamente consentida.

Que, en aplicación de la Ordenanza N°836, la valorización comercial del área de aporte para Parques Zonales de 231.81 m2, fue efectuada por el Ing. Julio Abel Ríos Sánchez, Perito Valuador Inmobiliario del SERPAR LIMA, desarrollada, empleando los aspectos metodológicos establecidos en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA y sus modificatorias en la parte pertinente a predios urbanos; el valor del terreno se establece a valor comercial aplicando el método Directo – Comparativo artículo I.04 del Reglamento y el procedimiento establecido en el Título II, Capítulo A, B y artículo IIA.01 al II.C.23 del Reglamento, efectuado la inspección al terreno, información del mercado inmobiliario en la zona, toma de vistas fotográficas al terreno y al entorno. Es más el Informe de valuación comercial desde que fue efectuado obra en los actuados pudiendo haber sido ser revisado por la administrada en cualquier momento y/o solicitar copia del mismo, ello conforme a su derecho establecido por el numeral 3 del artículo 55° de la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

Que, el artículo 10° de la Ordenanza N° 836-MML, que establece los aportes reglamentarios para las habilitaciones urbanas para Uso Industrial, en la provincia de Lima, Textualmente dice: "Artículo 10.- LA REDENCION DE APORTES EN DINERO: ... 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 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". Es decir que, la valuación ha sido efectuada empleando los valores comerciales, y no los valores arancelarios

Que, en cuanto a la aplicación de lo señalado en el artículo 6 del Decreto Ley N°19543, las tasaciones de los terrenos materia de habilitación urbana debe ser practicadas por Peritos del Estado y serán aprobadas y refrendadas por Resolución Ministerial que dictara el Ministerio de Vivienda y Construcción, se aplicó cuando el SERPAR dependía del Ministerio de Vivienda, pero en el año 1983, paso a la municipalidades provinciales y en el caso de Lima Metropolitana, a la Municipalidad de Lima, por lo que las aprobaciones de las valorizaciones no pueden ser mediante resolución ministerial, además de que se dieron Ordenanzas que regulan el procedimiento de los aportes para Habilitaciones Urbanas de Lima Metropolitana.

Que, conforme la lectura de la Partida Registral N° 42242616 y de la Resolución de Gerencia General N° 171-2008-GDU/MML de 24 de noviembre de 2008, que aprobó el Nuevo Plano de Lotización del Proyecto de Habilitación Urbana Nueva de Lote Único para Uso de Industria Liviana I-2, se tiene que en ninguna parte figura que se trate de una habilitación semirústica, ya que las mismas cuentan con resolución de aprobación para ese uso.

Que, conforme fluye del Memorándum N° 213- 2014/SERPAR- LIMASG/GAPI/MML, de fecha 20 de octubre de 2014, se tiene que la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario se ratifica en la valorización aprobada mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 1429- 2014, de fecha 15 de setiembre 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, que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la Ley y el derecho.

Que, la Resolución de Gerencia Administrativa N° 1429- 2014, de fecha 15 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° 254-2014/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.

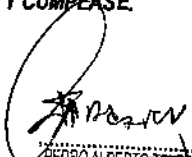
SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR INFUNDOADO, el Recurso de Apelación interpuesto por **TEXTIL CABOBLANCO S.A.C.**, representada por su Gerente General don Hugh Henry Parks Angosto, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N°1429-2014, de fecha 15 de setiembre de 2014, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFIQUESE la presente Resolución a la administrada **TEXTIL CABOBLANCO S.A.C.**, y a las dependencias correspondientes para su conocimiento y fines.

REGISTRESE COMUNIQUESE Y CUMPLASE.




PEDRO ALBERTO TOLEDO CHAVEZ
SECRETARIO GENERAL
SERPAR SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
Municipalidad Metropolitana de Lima

SERVICIO DE PARQUES - LIMA
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Transcripción de: SOT
Fecha: 04 NOV 2014
