



Municipalidad Metropolitana
de Lima

SERPAR | SERVICIO DE
PARQUES DE LIMA

RESOLUCIÓN DE SECRETARIA GENERAL N° 300-2015

20 JUN. 2015

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

VISTOS: El Recurso de Apelación interpuesto por la administrada ASOCIACION PRO VIVIENDA LOS LIBERTADORES, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 407-2015; de fecha 27 de abril de 2015, que corre en Expediente de Registro N° 2014-000889 y;

CONSIDERANDO:

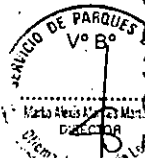
Que, mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 133- 2015, de fecha 13 de febrero del 2015, se aprobó la valorización comercial del área de 5 396.82 m², correspondiente al aporte para Parques Zonales por la Regularización de la Habilitación Urbana Ejecutada del terreno de 539 682.00 m², ubicado en Av. Angélica Gamarra, constituido por el Terreno denominado Santo Tomas, en el Valle de Bocanegra, distrito de San Martin de Porras, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/. 4 884 445.91 (Cuatro Millones Ochocientos Ochenta y Cuatro Mil Cuatrocientos Cuarenta y Cinco con 91/100 Nuevos Soles).

Que, contra la antes referida Resolución de Gerencia Administrativa, la administrada interpone Recurso de Reconsideración mediante escrito con registro N° 889.B. 14, recepcionado por el SERPAR LIMA, el 12 de marzo de 2015. La Entidad resolvió el recurso antes referido mediante Resolución de Gerencia Administrativa N°407-2015, de fecha 27 de abril de 2015, donde resuelve declarar INFUNDADO el Recurso de Reconsideración interpuesto por la Asociación Pro Vivienda Los Libertadores.

Que, mediante escrito con Registro N° 889.C.14, recepcionado por la Entidad el 03 de junio de 2015, la administrada Asociación Pro Vivienda los Libertadores, interpone Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 407-2015, de fecha 27 de abril de 2015, argumentando entre otros fundamentos: Mi representada desde la emisión de la Resolución Directoral N° 005-79-UC-6400 por el Ministerio de Vivienda y Construcción; tenía establecido redimir en dinero déficit de aportes para SERPAR; afectando la Manzana "L" y "LL"; valuado en el procedimiento administrativo llevado adelante ante la Municipalidad de San Martin de Porras; del que tuvo pleno conocimiento SERPAR LIMA, a consecuencia de la publicación en el diario Oficial "El Peruano" de la Resolución de Alcaldía N° 728- 2003-AL/DMSMP el día 01 de noviembre de 2003.

Asimismo argumenta, que es menester señalar como corolario que el valor por m² de terreno en el distrito de San Martin de Porras en la zona de nuestra Asociación es de S/. 74.00 por m².; pregunta cómo SERPAR LIMA puede conforme a la Certificación de Valores Arancelarios de terrenos urbanos, efectuada por la dirección General de Políticos y Regularización en Vivienda y Urbanismo – Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, entonces se preguntan ¿Cómo SERPAR puede valorizar a US\$295.00 dólares americanos por m²? Y pretender cobrarles es un abuso del derecho o mejor dicho abuso de autoridad, por cuanto no tiene sustento legal alguno, máxime si tenemos en cuenta la existencia de una sentencia judicial.

Igualmente aducen que respecto a la caducidad solicitada en el documento de fecha 30 de setiembre de 2014, reiterada en el recurso de reconsideración presentada de fecha 12 de marzo de 2015; es caducidad de la obligación de pago en dinero, vale decir de la valuación de aporte en dinero que pudiera haberse ganado de la Habilitación Urbana, efectuada por su representada; en el año 1979 en tanto han transcurrido más de 36 años, y conforme lo ha establecido por el artículo 2003 concordante con el artículo 2001 inciso 1 del Código Civil, consideran en todo caso la obligación de pago ha caducado; y al hecho de que exista gravamen; no necesariamente hace vigente el pago sino solo garantiza, el pago de la obligación cierta y definitiva; pero si,



la obligación se extingue por caducidad; se levanta el gravamen y como se advierte de los recursos presentados postulamos caducidad de la obligación; sin embargo en la resolución impugnada no se absuelve de modo alguno; menos se pronuncia, sino se ha pretendido interpretar como que la petición "se refiere a la pérdida de vigencia del trámite, mas no de la obligación de pago de aporte", cuando está claro y preciso que solicitamos la caducidad de la obligación del tiempo (36 años), por consiguiente en este extremo, también la resolución impugnada no absolvió la petición.

Asimismo señalan, que la Asociación Pro Vivienda los Libertadores, en el proceso de habilitación urbana cumplió con las exigencias de la autoridad edil, pago los derechos exigidos sin que SERPAR haya dirigido documento alguno o reclamado de tal proceder. Por otro lado, refieren que no es cierto que hayan tenido pleno conocimiento que la única entidad llamada a acotar y cobrar los aportes reglamentarios para parques zonales era SERPAR LIMA, no existe medio probatorio alguno que acredite tal hecho, por el contrario los requerimientos de la autoridad edil eran de público conocimiento incluido de SERPAR LIMA.

Además señalan, que la asociación está constituido por ciudadanos provincianos que migraron y solo esperaban de las autoridades y funcionarios públicos la actuación dentro del marco de la ley y que sus derechos de administrado se garanticen dentro del proceso de habilitación urbana promovido en su propiedad; por todo aducen que ello es inconsistente, vulneratorio del principio de legalidad y de la cosa juzgada que SERPAR LIMA pretende cobrar una asuma exorbitante, primero de una obligación extinguida por caducidad, segundo una valorización de US\$ 295.00 Dólares por m²., cuando en el año 2002 fin de habilitación urbana estaba en S/ 16.00 Nuevos Soles el m²., y en la actualidad de S/.74.00 Nuevos Soles por metro cuadrado; ambos establecidos por el organismo público (CONATA).

Que, conforme el cargo de notificación de la Resolución que se cuestiona, esta fue notificada con fecha 14 de mayo de 2015, y el recurso impugnatorio de Apelación fue presentado con fecha 03 de junio de 2015, 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 administrada con relación al argumento de caducidad de la obligación de pago en dinero del aporte reglamentario para parques zonales, aduce que han transcurrido más de 30 años y que conforme a lo establecido por el artículo 2003 concordante con el artículo 2001 inciso 1 del Código Civil consideran en todo caso que la obligación de pago ha caducado. Dicho argumento de la administrada carece de asidero legal. Erróneamente invoca el artículo 2001 del C.C., el mismo que se refiere a plazos de la Institución de la prescripción, que es diferente a la caducidad. Cabe precisarse que en la prescripción se establece de manera general los plazos para el cómputo de prescripción, los mismos que se encuentran establecidos en el referido artículo 2001 del C.C., mientras que en la caducidad los plazos son fijados en la ley y no admite pacto en contrario, es por ello que los plazos de caducidad se encuentran en diferentes normas del Código Civil, ya sea en el libro de familia, de sucesiones, obligaciones y contratos, las cuales establecen sus propios plazos de caducidad. En nuestra legislación así como en las normas que regulan la fijación de los aportes reglamentarios para parques zonales, no se establece plazo de caducidad al respecto; por lo que es pertinente tenerse en cuenta lo establecido por el artículo 2004 del C.C., que establece que los plazos de caducidad los fija la ley; así como la reiterada jurisprudencia que señalan que la norma imperativa del artículo 2004 del C.C., establece que los plazos de caducidad solo los fija la ley, no pudiendo aplicarse dichos plazos por analogía a aquellos supuestos para los cuales la ley no disponga expresamente plazo de caducidad alguno.

Que, asimismo en relación a la solicitud de caducidad de la obligación de pago, cabe precisar que la Habilidadación Urbana referida fue aprobada mediante Resolución Directoral N° 005-79-VC-6400 expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción con un área de aporte para Parques Zonales de 5,396.82 m² ubicado en las Manzanas L' y LL'; **área de aporte que después de 27 años** ha sido reafirmado por COFOPRI, mediante Resolución N° 316-2006-COFOPRI/GT de fecha 10 de agosto de 2006 en los mismos términos que fuera aprobada (que el aporte para el Servicio de Parques se ubicará en las Manzanas L' y LL'; por lo que a efectos de garantizar el pago por el aporte de SERPAR es necesario gravar dichas manzanas para efectos de su inscripción).

Que, la Ordenanza 836° precisa en su Artículo Tercero que se deberá garantizar por las autoridades competentes el estricto cumplimiento de la obligación de los titulares de ceder los Aportes Reglamentarios correspondientes, bajo responsabilidad legal que corresponda, lo cual es concordante con lo señalado en el Artículo 4° de la referida Ordenanza, el cual precisa que se deberá garantizar por las autoridades competentes



el cumplimiento de la obligación de los habilitadores, de ceder los Aportes Reglamentarios correspondientes.

Que, estando al Informe de Inspección Ocular N° 045-2014/SERPAR LIMA/GG/GAPI/MML/JCCC que señala que los lotes asignados como Aportes para Parques Zonales, ubicados en las Manzanas L' y LL' se encuentran ocupados en su totalidad por edificaciones de material noble y concreto de dos y tres pisos, para uso residencial, no existiendo lotes disponibles para la entrega física del aporte; motivo por el cual el déficit de aporte para Parques Zonales corresponde ser redimido en dinero y a valor comercial según la normativa vigente a la fecha de presentación del expediente para valorización de aportes.

Que, en relación a que se declare la cancelación con los pagos efectuados ante la Municipalidad de San Martín de Porres en virtud a la Sentencia Judicial, como lo sostiene la administrada, es de precisarse que mediante Resolución N° 045 de fecha 25 de enero de 2010, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, revocó la sentencia contenida en la Resolución N° 18 de fecha 22 de octubre de 2008 de folios 188 a 190, (de actuados judiciales) que declara infundada la demanda presentada por SERPAR LIMA; reformándolo declararon FUNDADA la demanda presentada por SERPAR LIMA, en consecuencia se declara Nula la Resolución de Alcaldía N° 728-2003-AL/MDSMP, resolución administrativa esta que resolvió dando por cumplida la etapa de aprobación de la Habilitación Urbana de la Asociación Pro Vivienda Los Libertadores y además declara procedente la solicitud de Recepción de Obras; así como que resuelve declarando que queda expedita la Asociación para que culminen las obras de Habilitación; y Nula la Resolución de Alcaldía N° 349-2004-AL/MDSMP; por el que se declaró improcedente el Recurso de Reconsideración y Nulidad interpuesto contra la Resolución de Alcaldía N° 728-2003-AL/MDSMP.

Que, de lo precitado se colige que al haberse declarado la Nulidad de la Resolución que aprobaba la solicitud de Recepción de Obras emitida por la Municipalidad distrital de San Martín de Porres, los pagos efectuados por déficit de aportes ante la referida Municipalidad no cuentan con el efecto legal correspondiente, por lo que se puede concluir que las Obras de Habilitación Urbana ejecutadas no cuentan con la correspondiente Recepción de Obras de Habilitación Urbana.

Que, el trámite de Recepción de Obras de Habilitación Urbana es un trámite posterior a la ejecución de los trabajos de habilitación urbana tales como trazado y lotización, pavimentación de calzadas y aceras y de instalación de los servicios de agua potable y desagüe. Una vez concluidos dichos trabajos se procede a solicitar la correspondiente Recepción de Obras de Habilitación Urbana el cual debe ser resuelto con la legislación vigente al momento de presentar el expediente, conforme a lo establecido en el numeral 1 del artículo 3°; y artículo 19 de la Ley N° 29090.

Que, en relación al levantamiento del gravamen inscrito en las Partidas correspondientes a las Manzanas L' y LL' de la Asociación Pro-vivienda Los Libertadores, se precisa que ello corresponde realizar a las municipalidades distritales cuando SERPAR LIMA comunique que el administrado ha acreditado el pago de los aportes Reglamentarios para Parques Zonales, conforme a lo establecido por el numeral 9) del artículo 4° de la Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones – Ley N° 29090.

Que, a la fecha 30 de setiembre de 2014, en que la administrada con escrito con registro de ingreso N° 889.14, solicitó al SERPAR LIMA, el cálculo de la valorización por aporte reglamentario respecto de la Habilitación Urbana ejecutada sobre 539,682 m², la Entidad emitió y aprobó la valorización comercial en la suma de S/. 4'884,445.91 N.S., considerando la labor pericial del Perito Tasador, quien sujetó su actuación al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú; peritaje de valorización que se efectuó a petición y pagado por la administrada conforme consta del Recibo N° 21-096356 de fecha 19 de enero de 2015, que corre a Fs. 124 de los actuados.

Que, conforme fluye del Informe N° 0046-2015/SERPAR LIMA/SG/GAPI-SGA/MML, de fecha 17 de junio de 2015, la Sub Gerente de Aportes, concluye ratificándose en la valorización aprobada mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 133-2015, de fecha 13 de febrero de 2015.

Que, mediante Informe N° 134-2015/SERPAR-LIMA/OAL-UAA/MML, la Oficina de Asesoría Legal concluye opinando que los fundamentos del recurso de Apelación interpuesto por la administrada contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 407-2015, de fecha 27 de abril de 2015, no desvirtúan ni invalidan la resolución de Gerencia Administrativa materia de apelación.



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° 407-2015, de fecha 27 de abril de 2015, se encuentra emitida dentro de los parámetros legales, por lo tanto se encuentra plenamente desvirtuado lo solicitado por la administrada, en consecuencia lo resuelto en la aludida resolución, se encuentra emitida dentro de los cánones legales.

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.

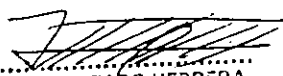
SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR INFUNDADO, el Recurso de Apelación interpuesto por la administrada **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA LOS LIBERTADORES**, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 407-2015, de fecha 27 de abril de 2015, por los fundamentos expuestos en la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.



ARTICULO SEGUNDO.- NOTIFIQUESE la presente Resolución, a la administrada **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA LOS LIBERTADORES**, y a las dependencias correspondientes para su conocimiento y fines.

REGISTRESE COMUNIQUESE Y CUMPLASE.


JORGE HURTADO HERRERA
Secretario General
SERPAR SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
Municipalidad Metropolitana de Lima