



Municipalidad Metropolitana
de Lima

SERPAR | SERVICIO DE
PARQUES DE LIMA

435

RESOLUCIÓN DE SECRETARIA GENERAL N° -2015

30 DIC. 2015

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

VISTOS: El Recurso de Apelación interpuesto por la administrada PC SAN MIGUEL S.R.L., representada por su Apoderado don Ricardo Enrique Swayne Kleiman, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 970-2015, de fecha 05 de noviembre de 2015, que corre en Expediente de Registro N° 2015-000532, y;

CONSIDERANDO:

Que, revisado los actuados, se tiene que mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 830- 2015, de fecha 15 de setiembre del 2015, se aprobó la valorización ascendente a la suma de S/. 169,781.48 (Ciento Sesenta y Nueve Mil Setecientos Ochenta y Uno con 48/100 Nuevos Soles); correspondiente al área de aporte reglamentario para Parques Zonales de 862.93 m2 ejecutada en la edificación tipo Conjunto Residencial III Etapa (Torre 1 y Torre 2), ubicado en calle Puquina N° 115, 117 y Calle Chacabuco N° 185, Sección 4 A- Sector Oeste, Lote 1, Urbanización Maranga, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima.

Que, contra la antes referida Resolución de Gerencia Administrativa, la administrada interpone Recurso de Reconsideración mediante escrito con registro N° 532 A 15, recepcionado por la Entidad el 5 de octubre de 2015. La Entidad resolvió el recurso antes referido mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 970- 2015, de fecha 05 de noviembre de 2015, donde resuelve declarar INFUNDADO el Recurso de Reconsideración interpuesta por la administrada PC SAN MIGUEL S.R.L.

Que, mediante escrito con Registro N° 532 C. 15, recepcionado por la Entidad el 27 de noviembre de 2015, la administrada PC SAN MIGUEL S.R.L., interpone Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 970- 2015, de fecha 05 de noviembre de 2015, sustentando en los siguientes argumentos: 1).- Que el proyecto inmobiliario materia del presente ubicado en Calle Puquina N° 115 – 117 y Calle Chacabuco N° 185, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, correspondiente a la Tercera Etapa (Torres 1 y 2) del Proyecto Inmobiliario Los Prados de San Miguel, en un procedimiento de "conformidad de obra", correspondiente a la ejecución de edificaciones, no resulta procedente la exigencia de aportes, ya que los mismos están previstos para los proyectos de habilitación urbana, que en nuestro caso ya se produjo hace unos años atrás. Sustentan lo señalado en lo establecido en el Artículo Único de la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado via D.S. N° 011-2006-VIVIENDA y en el Artículo 3.1 de la Ley N° 29090.

Asimismo, argumentan que bajo las normas actuales, los aportes reglamentarios resultan exigibles sólo en los procedimientos de habilitación urbana, lo cual resulta concordante con lo señalado en el Informe Técnico Legal N° 005-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-JACV-NAA emitido por la Dirección de Vivienda Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Igualmente precisan que en aplicación a lo establecido en el Artículo 8° de la Ordenanza N° 836-MML el proyecto materia del presente no se encuentra afecto al pago de aportes reglamentarios para Parques Zonales.

2).- Fundamentan además, que pese a que el inmueble materia del presente ya está habilitado y el mismo está siendo financiado por el Fondo Mi Vivienda, SERPAR LIMA pretende exigir el pago de aportes reglamentarios para parques zonales dentro de un procedimiento de conformidad de obra, sustentándose en la Ordenanza N° 1188-MML, el D.S. N° 038-85-VC, el D.L. N° 18898 y D.L. N° 19543. Asimismo, precisan que dicha obligación sólo es exigible cuando haya existido un cambio de zonificación en el inmueble y que, como consecuencia de ello, se haya incrementado el coeficiente de edificación del mismo. No es aplicable a cualquier supuesto.



3).- Asimismo, alegan que SERPAR LIMA ha declarado, en su Resolución de Gerencia Administrativa N° 596-2014 del 14 de abril de 2014, que PC San Miguel S.R.L. no está obligada a realizar el pago de aportes reglamentarios, toda vez que su proyecto no se ejecutaba en un inmueble que haya incrementado su coeficiente de edificación por un cambio de zonificación, según lo indicado en el segundo punto de la parte resolutive: " Precisase que la obligación del pago por aportes al Servicio de Parques se producirá en la medida en que por efectos de ampliación, modificación o cambio de uso se incremente el coeficiente de edificación destinado al uso residencial. En este caso, la acotación se efectuará adicionando al área de construcción actual, el área de las futuras ampliaciones, modificaciones o cambios de uso."

Que, conforme el cargo de notificación de la Resolución que se impugna, esta fue notificada con fecha 06 de noviembre de 2015, y el recurso impugnatorio de apelación fue presentado con fecha 27 de noviembre 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, con relación al argumento señalado por la administrada en el punto N° 1), del recurso de apelación, se precisa que conforme a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones – R.N.E. aprobado via Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, el proceso de habilitación urbana requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Como es de observarse, los aportes a los que se refieren las normas legales, se refieren a la reglamentación para aportes en los procesos de habilitación urbana a ser entregados en terreno, lo cual no corresponde al trámite materia del presente, el cual está referido a la Valorización de Aportes para Parques Zonales por el proceso de Edificación de Conjunto Residencial, el cual está sustentado en diferente Base Legal (Decreto Ley. N 18898, Decreto Ley. N° 19543, Decreto Supremo N 038-85-VC, Ordenanza N 1188).

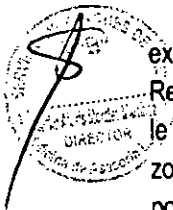
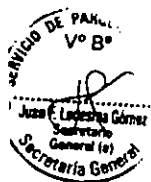
Que, con respecto al argumento en el punto N° 2), del recurso de apelación, al respecto, es pertinente citar lo establecido en el literal b) del Artículo 13° del Decreto Ley N° 18898, sustituido por el artículo 2 del Decreto Ley N° 19543.

"b) (...) Las personas naturales o jurídicas que, por cambio de zonificación, lleven a cabo construcciones destinadas a vivienda multifamiliar, pagarán al Servicio de Parques, como aporte para Parques Zonales, un porcentaje del valor del terreno urbano que utilicen, equivalente a diez (10) veces la diferencia que exista entre el nuevo coeficiente de edificación que se emplee y el coeficiente original, entendiéndose como tal el que tenía el terreno hasta la expedición del Decreto Supremo N° 51-F del 08 de julio de 1966."

Asimismo, el Decreto Supremo N° 038-85-VC, precisa los alcances del literal b) del Artículo 13° del Decreto Ley N° 18898, sustituido por el Artículo 2° del Decreto Ley N° 19543, en el sentido que el pago del aporte al SERPAR se efectuará sólo cuando ocurra el cambio de zonificación y que como consecuencia de ello haya un incremento en el coeficiente de edificación. El aporte será un porcentaje del valor del terreno urbano equivalente a 5 veces la diferencia que exista entre el nuevo coeficiente de edificación que se emplee y el coeficiente original."

Es de precisarse que en el caso que nos ocupa se ha producido un cambio de zonificación por cuanto a la expedición del Decreto Supremo N° 51-F el predio materia del presente estaba calificado con Zonificación para Uso Residencial para Vivienda Unifamiliar – R2 (Zonificación Original) y a la fecha de la Habilidadación Urbana del predio se le asignó una nueva Zonificación para Uso Residencial de Densidad Alta – RDA; configurándose el cambio de zonificación señalado; asimismo debido a este cambio se ha producido un incremento en el coeficiente de edificación por cuanto el coeficiente de edificación para R2 es de 1.00 (coeficiente original) y el coeficiente de edificación para R5 o coeficiente actual resulta de la división del área construida afecta (área construida actual menos área de estacionamiento) entre el área del lote matriz, para todo el lote matriz o por Etapas, como es el caso que nos ocupa.

Para la Segunda Etapa y Tercera Etapa se ha efectuado el mismo cálculo con la diferencia que al tratarse de otras etapas de la edificación aprobadas dentro del mismo terreno o lote matriz, ya no se ha considerado el área de estacionamientos (por cuanto no ha habido incremento de área de estacionamiento que reduzca el área construida afecta). Cabe precisar que al tratarse de un Proyecto aprobado por Etapas construidas dentro de un lote matriz, éstas tienen la calidad de ampliaciones.



Por lo descrito en los párrafos precedentes se colige que al administrado le corresponde efectuar el pago correspondiente a aporte para Parques Zonales por la construcción ejecutada en Calle Puquina N° 115-117 y Calle Chacabuco N° 185 – Sección 4A - Sector Oeste, Lote 1, Urbanización Maranga, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima.

Que, respecto al argumento en el punto N° 3), cabe precisar que la Resolución de Gerencia Administrativa N° 596 de fecha 14 de abril de 2014, señala en el primer punto de la parte resolutive lo siguiente: "Declárese que PC SAN MIGUEL S.R.L., (RUC 20538052991), representada por Rafael Augusto Simpson Llosa (DNI. 07796832) no está obligado(a) aún a efectuar el aporte al SERPAR LIMA (...).

El segundo punto de la parte resolutive señala que el pago de aportes se producirá en la medida en que por efectos de ampliación, modificación o cambio de uso se incremente el coeficiente de edificación destinado a uso residencial (...).

De lo descrito se puede observar que se indicó a la administrada, cuando solicitó la valorización de la Primera Etapa de lo edificado, que aún no estaba obligado a realizar el pago del aporte, por cuanto al efectuar los cálculos señalados en la Ley N° 19543, Decreto Supremo N° 038-85-VC, considerando el área del lote matriz, el área construida total (de la Primera Etapa), el área de estacionamiento del proyecto total, el área construida afecta, la zonificación original, el coeficiente original y el coeficiente usado vale decir el coeficiente actual, éste resultaba menor al coeficiente original en consecuencia al no incrementarse el coeficiente de edificación para esta Etapa, devino en Inafecto.

Estando a lo señalado, la Valorización de Aporte para Parques Zonales por esta Primera Etapa del Proyecto devino en Inafecto, como se indicó en la Resolución de Gerencia Administrativa N° 596-2014 de fecha 14 de abril de 2014.

Sin embargo para la Segunda y Tercera Etapa, al haber aumento de área techada por cada Etapa en relación a la Primera Etapa, considerando que no ha habido incremento en el área de estacionamiento y que el coeficiente original ya fue empleado en la Primera Etapa, teniendo en consideración las otras variables aprobadas para cada Etapa, la administrada PC San Miguel S.R.L se encuentra obligada al pago de aporte para Parques Zonales.

De haber solicitado la Valorización de Aporte para Parques Zonales en un solo procedimiento y no por Etapas como lo hizo la administrada, el pago del Aporte hubiera resultado similar al que se ha efectuado por Etapas, por cuanto el área del lote matriz es el mismo, el área de estacionamientos es el mismo, la sumatoria de las áreas construidas de las tres Etapas resultaría en el área total del proyecto aprobado. Y que para mayor ilustración se consigna el siguiente cuadro en donde están señaladas las tres etapas c/u con su respectivo coeficiente, área de Aporte y monto a cancelar y en la última fila, se puede verificar que pasa si se valoriza en conjunto toda el área:

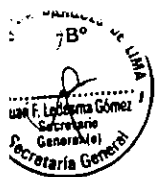
Etapa del Proyecto	Área Techada (m2)	Área del terreno(m2)	Coeficiente	Área de Aporte	Pago de Aporte
1°	19 792.24	17 087.81	INAFECTO *	0	0
2°	20 155.00	17 087.81	1.01	862.93	169 781.48
3°	17 175.90	17 087.81	1.027	877	167 428.00
1°+2°+3°	57 123.14	17 087.81	3.038-1=2.04*	1 741.25	343 757.58

(*) Se considero las áreas techadas del estacionamiento vehicular.

Cuadro del cual se puede observar, si sumamos las tres etapas nos da un monto similar al resultado si se hubiera valorizado en forma conjunta. Estando a que la valorización se ha efectuado como ampliación que es lo que corresponde tomando las consideraciones del caso y, quedando demostrado que en los dos casos de cálculo (ya sea considerando la valorización por etapas o, por el área total del proyecto), los montos a cancelar por concepto de aporte para parques zonales son similares con diferencias mínimas generalmente debido al alza del costo de vida que mes a mes varía.

Que, mediante Informe N° 251-2015/SERPAR LIMA/SG/SG/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° 970-2015, de fecha 05 de noviembre de 2015, no desvirtúan ni invalidan la resolución de Gerencia Administrativa materia de apelación.

Que, igualmente conforme fluye del Informe N° 123-2015/SERPAR LIMA/SG/GAPI-SGA/MML, de fecha 14 de diciembre de 2015, la Sub Gerente de Aportes, concluyen ratificándose en la valorización aprobada mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 830-2015, de fecha 15 de setiembre de 2015.



SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
SUB GERENCIA DE CONTABILIDAD
04 ENE. 2016
RECIBIDO

SERVICIO DE PARQUES
ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
04 ENE 2016
RECIBIDO

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° 970-2015, de fecha 05 de noviembre 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 **PC SAN MIGUEL S.R.L.**, representada por su Apoderado don Ricardo Enrique Swayne Kleiman, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 970-2015, de fecha 05 de noviembre de 2015, por los fundamentos expuestos en la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFIQUESE la presente Resolución, a la administrada **PC SAN MIGUEL S.R.L.**, y a las dependencias correspondientes para su conocimiento y fines.

REGÍSTRESE COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



JUAN FRANCISCO LEDESMA GÓMEZ
Secretario General (a)
SERPAR-LIMA
Municipalidad Metropolitana de Lima

RECIBIDO
04 ENE 2016

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

04 ENE 2016

SERVICIO DE PARQUES - LIMA
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Transcripción N°

A: **UAB**

Para Conformar Ejemplar con
Transcripción N° **19-DIC-2015**

Lic. Adm.
Director