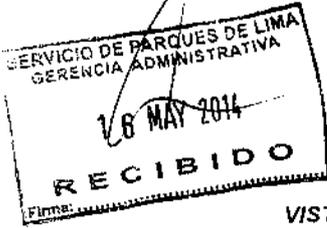


16 MAY 2014



Municipalidad Metropolitana de Lima

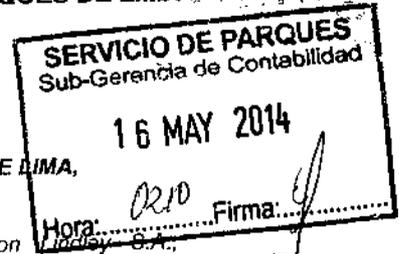
SERPAR | SERVICIO DE PARQUES DE LIMA



RESOLUCION DE SECRETARIA GENERAL N° 009-2014

16 MAY 2014

EL SECRETARIO GENERAL DEL SERVICIO DE PARQUES DE LIMA, HA EXPEDIDO LA SIGUIENTE RESOLUCION



VISTO: El Recurso de Apelación interpuesto por la Corporación representada por el Sr. Jorge Manuel De Albertis Bettocchi, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 502-2014 de fecha 26 de marzo de 2014, que corre en el expediente de Registro N° 2014-000122. I

CONSIDERANDO:

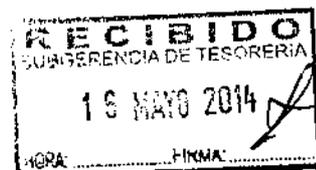
Que, con escrito de Registro N° 122.A-2014/SERPAR-LIMA, de fecha 15 de abril del 2014, la recurrente empresa CORPDRACION LINDLEY SA, representado por el Sr. Jorge Manuel De Albertis Bettocchi, interpone recurso de apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 502-2014, de fecha 26 de marzo de 2014, al considerar que no se encuentra arreglada a derecho, Resolución que resolvió aprobar la Valorización comercial del área de 31,133.3901M2, correspondiente a la Habilitación Urbana Nueva de Lote Único con Construcción Simultánea para Uso Industrial I-2 del terreno de 669,100.00M2, con un área afecta al aporte para Parques Zonales de 622,667.8015M2, Ubicado en Av. Panamericana Sur, altura Km 60-61, Parcela 2 Lote único del Sector Ex Fundo La Quipa, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, en la suma de S/.8'316,973.83 Nuevos Soles.

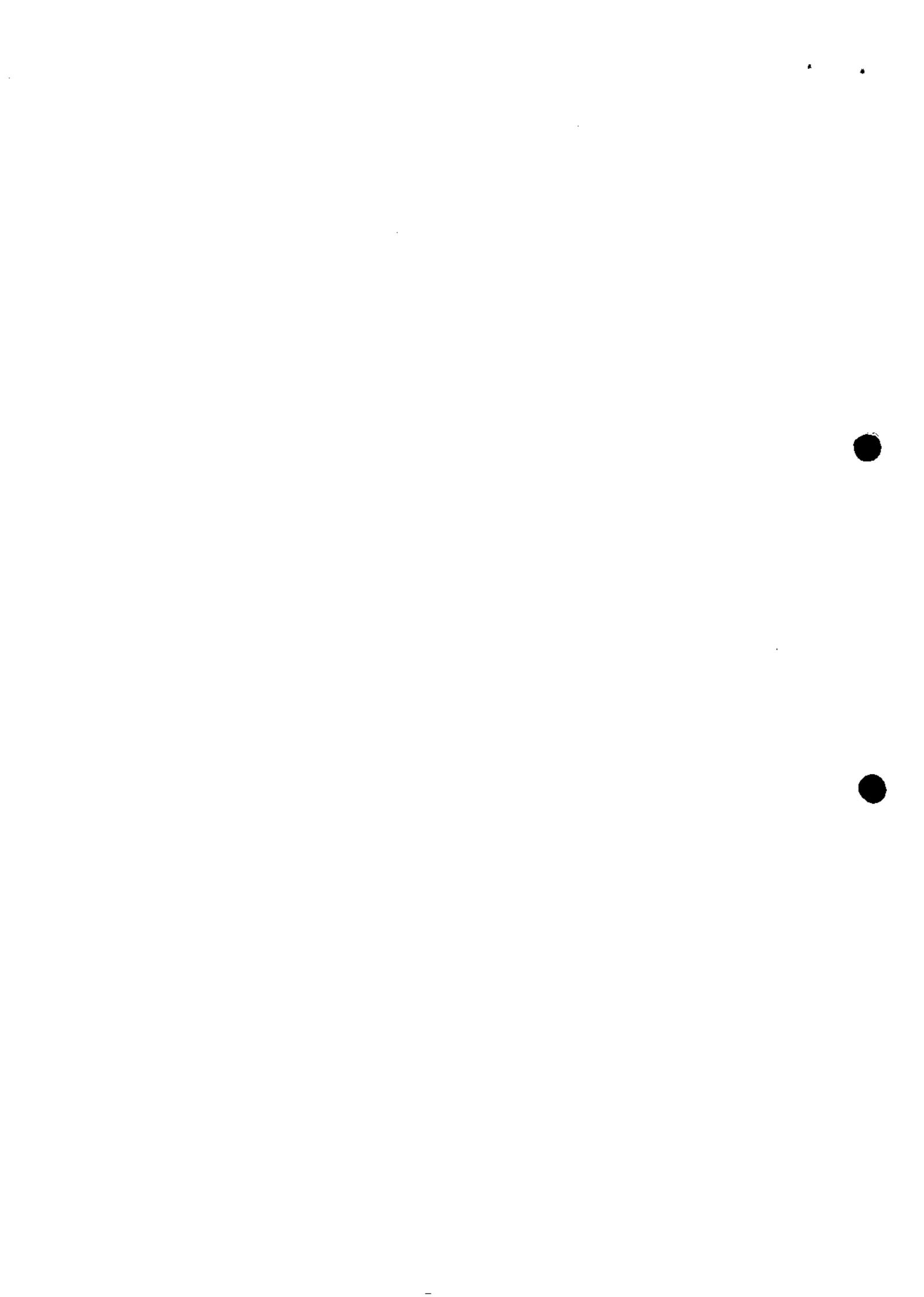
Que, la impugnante argumenta que la Ley N° 29090- Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus modificatorias, establece que el Reglamento Nacional de Edificaciones y el Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación, constituyen las Normas Técnicas nacionales de cumplimiento obligatorio por todas las entidades públicas, así como por las personas naturales y jurídicas de derecho privado.

Que, igualmente aduce que conforme el literal e) del artículo 13 de la referida Ley, existe obligación del titular de la Licencia, dar cumplimiento al Reglamento Nacional de Edificaciones. El literal e) del artículo 19° de la Ley establece que para la recepción de obras - cuando corresponda- se debe adjuntar los comprobantes de pago de la Redención de las áreas de aportes; que el artículo 16° del Reglamento de la Ley N° 29090, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, establece en su numeral 16.9, que los aportes reglamentarios, se regulan por lo previsto en la Norma Técnica G.H. 020 del Reglamento Nacional de Edificaciones; y que, en los casos que corresponda, el monto de la redención de aportes, se calculará al valor de tasación arancelaria por metro cuadrado del terreno urbano.

Que, asimismo señala que el Reglamento Nacional de Edificaciones, en su artículo 27° de su Norma Técnica HG.020 "Componente de Diseño Urbano", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, y modificada por Decreto Supremo N° 006-2011-VIVIENDA, establece que el monto de la redención en dinero de las áreas de aporte, se calculará al valor de tasación arancelaria el metro cuadrado de terreno urbano.

Que, aduce la impugnante que conforme ha expuesto, la normativa aplicable a los procesos de Habilitación Urbana, lo constituye el Reglamento Nacional de Edificaciones y la Redención en efectivo que corresponde a los aportes debe efectuarse al valor de Tasación arancelaria por metro cuadrado del terreno, según lo previsto por el Reglamento de la Ley N° 29090 y el Reglamento Nacional de Edificaciones; las mismas que conforme al artículo 2° de la Ley N° 29090 y de su reglamento, constituyen los únicos referentes exigibles y de aplicación obligatoria a nivel nacional. Aduce que consecuentemente la base legal con la que se sustenta la decisión adoptada en la Resolución reunida, ha resultado superada por el marco normativo antes citado, por aplicación del principio jurídico de especialidad de la norma y de abrogación tácita de la ley; los cuales establecen que la norma especial prevalece sobre la normal general, y que en el caso que una norma posterior modifique, afecte o contrarie una norma anterior;





prevalece la norma mas reciente y se sobreentiende que la norma anterior queda derogada o sin efecto en todo aquello que se oponga a la norma mas reciente.

Que, además aduce que, respecto a la razonabilidad de la aplicación de la norma, referida a Licencias de Habitación Urbana y el Reglamento Nacional de Edificaciones, establecen que para la redención de los aportes del valor arancelario, en cualquiera de sus dos modalidades del valor arancelario urbano o rústicos, las normas citadas establecen de modo inequívoco que el monto de la redención en dinero de las áreas de aporte, se calculará al valor arancelario el metro cuadrado, en ese contexto la superficie total del terreno materia de la habitación urbana, es de 669,100.00m², el mismo que cuenta con dos valores arancelarios: valor arancelario de terrenos de áreas urbanas para Lima Metropolitana-distrito de Pucúsana, comprenden una superficie de 14.7has de la superficie total equivalente al 23.60% de la totalidad del predio. Valor de Arancel, considerado en el listado de valores oficiales correspondientes al distrito de Pucúsana, comprende una superficie de 52.21 Has. equivalente al 76.40% de la totalidad del predio; sosteniendo la impugnante que el área objeto de Habitación Urbana y por ende a los aportes es de 62.27Has. (622,667.8015M²); y que corresponde el aporte a SERPAR-LIMA, el 5% de la superficie objeto de la Habitación Urbana (622,667.8015), o sea 31,133.39m², por tanto aducen que el porcentaje de los valores arancelarios y rústicos para fines del pago de los aportes es el siguiente:

TERRENO	TOTAL	APORTE	RUSTICO	URBANO
Aporte SERPAR m ² .	5%	31,133.39 m ²	24,296.50 m ²	6,836.89 m ²
Valor Arancelario			S/ 2,941.18 Ha	S/ 70.00 m ²
Valorización Aporte	S/ 485,729		S/ 7,146	S/ 478,582

Que, asimismo señalan que conforme el valor arancelario rustico (valores arancelarios de terrenos rústicos contenidos en el listado de valores oficiales correspondientes al distrito de Pucúsana), es de S/2,941.18 Nuevos Soles por hectárea (10,000m²), por lo que multiplicado por la proporción de terreno rústico 76.40% (24,296.50m²) arroja un valor arancelario resultante ascendente a S/7,146.00M². El valor del arancel urbano, por encontrarse en el plano de valores arancelarios de terrenos de áreas urbanas para Lima Metropolitana- distrito de Pucúsana es de S/ 70 m².; por lo que multiplicado por la proporción del terreno urbano de 23.60% (6,836.89m²) el valor arancelario resultante asciende a s/ 478,582.00 Nuevos Soles.

Que, arguyen que siendo así la valoración que correspondería abonar, conforme al numeral 16.9 del artículo 16 del Reglamento de la Ley N° 29090 aprobado por el D.S. N° 008-2013-VIVIENDA, y el Reglamento Nacional de Edificaciones, artículo 27° de su Norma Técnica HG.020 "Componente de Diseño Urbano", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, y modificada por Decreto Supremo N° 006-2011-VIVIENDA, ascendería a la suma de S/485,729.00 Nuevos Soles, monto notoriamente diferente al monto determinado e imputado a pago por SERPAR-LIMA, esto es S/8'316,973.83 Nuevos Soles.

Que, argumentan además que, al haberse aplicado una valorización comercial, no regulada por norma nacional en lugar de valor arancelario, regulado en nuestra legislación, se está afectando económicamente a su representada, por no guardar proporcionalidad entre el terreno rústico y urbano y no haberse efectuado la valorización conforme a Ley; en ese sentido y por los fundamentos de derecho expuestos, solicitan tener por presentado el recurso impugnativo y disponer su trámite y elevación al Superior, dentro del plazo de ley, conforme lo previsto en la Ley N° 27444; solicitando finalmente que el aporte sea determinado según la gráfica que ellos han esbozado en su escrito impugnativo de Apelación.

Que, conforme al cargo de notificación de la Resolución que se cuestiona, esta fue notificada con fecha 28 de marzo de 2014, y el recurso impugnativo de apelación fue presentado con fecha 15 de abril de 2014, significando que fue presentado dentro del plazo previsto en el artículo 207° numeral 207.2 de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General; lleva la firma de letrado y ha sustentado el recurso, por lo que procede emitir pronunciamiento sobre la cuestión de fondo.

Que, mediante Memorándum N° 096-2014/SERPAR-LIMA/GG/GAPI/MML la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, precisa que la administrada, ha devuelto la Resolución de Gerencia Administrativa N° 502-2014 de fecha 26 de marzo de 2014, e indica además que la valorización aprobada, se efectuó y desarrolló en concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú aprobado por Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA, y su ampliatoria según Resolución Ministerial N°266-2012-VIVIENDA, aplicando el método de valuación directa, inspección ocular y toma de vistas fotográficas, tomando el cuenta el estudio





de mercado inmobiliario de la zona, acceso a vías principales, zonificación, infraestructura y equipamiento urbano, determinándose el valor por m² en \$,95.00, Dólares Americanos, el que multiplicado por el área de aporte para Parques Zonales, de 31,133.3901m²., y al tipo de cambio a la fecha en que se practicó la misma, resulta la suma aprobada mediante la Resolución que se cuestiona.

Que, en cuanto a la afirmación que según el Reglamento Nacional de Edificaciones, la determinación del valor del aporte, debía efectuarse a valores arancelarios, se tiene que el artículo 35° de la Norma GH. 020 del mismo Reglamento Nacional de Edificaciones, señala que "Las municipalidades provinciales, podrán establecer el régimen de aportes de su jurisdicción ajustado a las condiciones específicas locales y a los objetivos establecidos en su Plan de Desarrollo Urbano"; tal situación nos lleva a considerar que el propio Reglamento Nacional de Edificaciones, deja a las Municipalidades provinciales la discrecionalidad de fijar el aporte a valores comerciales, para paliar el crecimiento demográfico y el efecto contaminante que sufre Lima Metropolitana, ya que ante el incremento demográfico y pérdida de áreas naturales, para convertirlas en edificaciones e infraestructura, mediante el proceso de Habilitación urbana, no guardaría equilibrio entre el beneficio que lleva este proceso al titular de la Habilitación Urbana, y la percepción de recursos económicos para paliar los efectos contaminantes que genera el crecimiento demográfico y urbanístico, mediante la creación de áreas verdes para parques zonales, que son los pulmones y los respiradores de la ciudad de Lima Metropolitana, en tal sentido si se aceptase la exigencia de la administrada, que busca se ejecute la valorización de aportes a valores arancelarios, se estaría protegiendo el interés particular antes que el interés general, que es la razón de la existencia de los Gobiernos Locales.

Que, además se tiene que del escrito impugnatorio de la administrada, se observa que pretende se emplee valores arancelarios rústicos para una parte del terreno materia de valuación, cuando en las normas por ella misma citada, Norma GH 020 del Reglamento Nacional de Edificaciones, se señala que en los casos que corresponda efectuar aportes, el monto de la redención de aportes se calculará al valor de tasación arancelaria por metro cuadrado de terreno urbano, encontrando contradicciones dentro del mismo escrito de apelación.

Que, para mejor resolver los de la materia nos remitimos a los antecedentes administrativos que obran en el Expediente, encontrando en él, la Resolución Directoral N° 020-2013/DDU/MDP de fecha 05 de julio de 2013, emitida por la Municipalidad distrital de Pucusana, y con la cual se aprobó la Habilitación Urbana, denominada Habilitación Urbana Nueva de Lote Único con construcción simultánea para USD Industrial - I2, que en su Considerando quinto, señala que mediante Acta de Verificación y Dictamen de fecha 08 de junio de 2013, la Comisión Técnica de Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad de Pucusana, acordó emitir dictamen favorable conforme la solicitud de habilitación urbana de la recurrente, conforme al capítulo IV de la Norma TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones - y Habilitaciones para Uso Industrial tipo I2, y asimismo acepta la redención en dinero de déficit de aportes que corresponde para Parques Zonales (5%) entre otros, cuyos valores de tasación, corresponden efectuar a las entidades receptoras, lo que demuestra que la entidad edil es respetuosa de lo que se establece en el artículo 35° de la Norma GH 020 del mismo Reglamento Nacional de Edificaciones, que señala: " Las municipalidades provinciales, podrán establecer el régimen de aportes de su jurisdicción ajustado a las condiciones específicas locales y a los objetivos establecidos en su Plan de Desarrollo Urbano"

Que, en igual forma tenemos que la Municipalidad distrital de Pucusana en la Resolución antes mencionada, en su parte Resolutiva artículo 2° con relación a los aportes reglamentarios señala que estos deben cederse conforme la zonificación de Industria Liviana -I2 en sujeción a la Ordenanza N° 836-MML, situación que no ha sido cuestionada por la administrada recurrente en su oportunidad, siendo contradictorio que al momento de valorizarse el aporte, la empresa recurrente quiera desconocer esta norma municipal, que constitucionalmente tiene rango de Ley, y que al ser específica en el plan de desarrollo urbano, prevalece sobre la norma nacional y general, mas si esta misma norma, también se soporta en las disposición del artículo 35° de la Norma GH 020 del mismo Reglamento Nacional de Edificaciones, siendo así los fundamentos esbozados por la administrada, no enervan la decisión adoptada por la entidad, respecto al monto de valorización aprobado mediante la Resolución que se impugna.

Que, revisado el Informe Pericial, que generó la valorización aprobada, este tuvo su fecha de valuación el 17 de marzo de 2014, y efectivamente calculó el aporte a valor comercial en aplicación de lo dispuesto en el artículo 10 párrafo segundo de la Ordenanza N° 836-MML, que claramente señala que 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 aprueba la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana, siendo así se advierte que la valorización que se cuestiona, se sujeta a derecho, máxime si la Ordenanza subsiste por su propia naturaleza, especialidad y funcionalidad en la determinación de los Planes de Desarrollo Urbano, que son de competencia de la Municipalidad Metropolitana de Lima, como ente de Gobierno Local Provincial.

Que, la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, conforme fluye del memorándum N° 096-2014/SERPAR-LIMA/GG/GAPI/MML, de fecha 25 de abril de 2014, concluye ratificándose en la valorización aprobada mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 502-2014 de fecha 26 de marzo de 2014.

Que, mediante informe N° 127-2014/SERPAR-LIMA/OAL-UAA/MML, la Oficina de Asesoría Legal opina que el Recurso de Apelación interpuesto por la administrada contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 502-2014 de fecha 26 de marzo de 2014, deviene en infundado debido a que los fundamentos expuesto en el recurso de Apelación no desvirtúan ni invalidan la Resolución impugnada, teniéndose por agotada la vía administrativa.

En uso de las atribuciones conferidas por el literal h) del artículo 17 del Estatuto del Servicio de Parques de Lima – SERPAR-LIMA, APROBADO MEDIANTE Ordenanza N° 1784-MML, del 25 de marzo de 2014, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 31 de marzo de 2014,; con las visaciones de la Dirección de la Dirección de Asesoría Legal, y Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario.

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR INFUNDADO el Recurso de Apelación interpuesto por la CORPORACION LINDLEY S.A., representada por el Sr. Jorge Manuel De Albertis Bettochi, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 502-2014, de fecha 26 de marzo de 2014, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución, debiendo por tanto cumplir con cancelar el monto de la valorización del aporte reglamentario para parques zonales, en el plazo otorgado y en lo que resta del mismo, monto aprobado mediante la resolución impugnada, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTICULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE la presente resolución a la administrada, a la Municipalidad de Pucusana, y a las dependencias correspondientes del SERPAR-LIMA, 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 N° UBS
A:
Para Conocimiento y fines cumplimiento con
Transcripción N°
de fecha 11 5 MAY 2014
tratamiento.
