



Municipalidad Metropolitana
de Lima

SERPAR | SERVICIO DE
PARQUES DE LIMA

RESOLUCIÓN DE SECRETARIA GENERAL N° 113-2016

20 MAY. 2016

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

VISTOS: El Recurso de Apelación interpuesto por los administrados don FIDENCIO LEOPOLDO SÁNCHEZ CABELLO, y doña OLGA AUGENIA VELÁSQUEZ CABANILLAS, con registro de ingreso N° 988.M.2016, de fecha 18 de abril de 2016, contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 133-2016, de fecha 28 de marzo de 2016, y;

CONSIDERANDO:

Que, revisado los actuados, se tiene que mediante Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 051- 2016, de fecha 01 de febrero de 2016, se aprobó de Oficio la Valorización Comercial del área de 60.00m², correspondiente al aporte para Parques Zonales por el proceso de Habilitación Urbana Nueva de lote Único para Uso de Comercio Zonal – CZ, ubicado en la Av. La Molina, Lote N° 8 de la Mz B, Rinconada Alta, I Etapa, distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma S/. 296,352.00 (Doscientos Noventa y Seis Mil Trescientos Cincuenta y Dos con 00/100 Soles).

Que, contra la antes referida Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, los administrados interponen Recurso de Reconsideración mediante escrito con registro N° 988.LL.14 recepcionado por la Entidad el 23 de febrero de 2016. La Entidad resolvió el recurso antes referido mediante Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 133-2016, de fecha 28 de marzo de 2016, declarando infundado el Recurso de Reconsideración.

Que, mediante escrito con Registro N° 988.M. 2014, recepcionado por la Entidad el 18 de abril de 2016, los administrados don Fidencio Leopoldo Sánchez Cabello y doña Olga Eugenia Velásquez Cabanillas, interponen Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 133- 2016, de fecha 28 de marzo de 2016, sustentando entre otros, los siguientes argumentos:

A).- Señalan, sus argumentos jurídicos que respaldan la Tasación a Valor Arancelario:

Reglamento Nacional de Edificaciones Capítulo IV, Aportes de Habilitación Urbana, Artículo 27°, último párrafo.

Artículo 27° Las Habilitaciones Urbanas según su tipo (...)

Los aportes para cada entidad se ubicarán de manera concentrada, siendo el área mínima la siguiente:

Para recreación pública	800.00 m ²
Ministerio de Educación	Lote Normativo



Otros Fines	Lote Normativo
Parques Zonales	Lote Normativo

Cuando el cálculo del área de aporte sea menor al área mínima requerida, podrá ser redimido en dinero.

En todos los casos en que las áreas de aporte resultaran menores a los mínimos establecidos, el monto de la redención en dinero se calculará al valor de tasación arancelaria del metro cuadrado del terreno urbano.

Asimismo, señalan que como consecuencia de lo antes descrito el área mínima para Parques Zonales es el Lote Normativo.

Señalan que en este orden de ideas deben observar el área del lote normativo del predio que nos ocupa. Para ello, mediante expediente N° 13369-2015 de fecha 10 de noviembre de 2015, consultaron a la Municipalidad de La Molina, lo siguiente: "Cuál es el área de lote normativo del predio ubicado en el lote 8, Mz. B con frente a la Av. La Molina, Parcelación Semirústica Residencial Monterrico, distrito de La Molina. Señalan que la municipalidad de la Molina, con fecha 24 de noviembre de 2015, les responde mediante Carta N° 686-2015-MDLM-GDUE-SGPUC precisando lo siguiente:

"Al respecto se comunica que realizada la revisión del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0722-2012, emitido con fecha 13 de junio de 2012 (el cual ha caducado) se observa que presenta Zonificación de Comercio (CZ), señalándose como área de lote normativo: el existente (5), es decir que sería el área que tiene el lote en ese momento (1,200.00 m2)..."

"Por lo tanto se concluye que el lote en consulta, de acuerdo al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0722-2012 por presentar Zonificación de CZ le correspondería un área de lote normativo de 1,200.00 m2 (el existente en ese momento)..."

Asimismo, aducen que el área de aporte que corresponde para Parques Zonales (SERPAR) es de 60.00 m2 de conformidad a la Resolución Sub-Gerencial N° 355-2013-MDLM-DGUPC/SGOPHU, en consecuencia el área de aporte de 60.00 m2 resulta menor al área de lote normativo establecido (mínima requerida) de 1,200.00 m2, por ende, de conformidad al citado Artículo 27° del Reglamento, el monto de la redención en dinero se calculará al valor de tasación arancelaria.

Igualmente, señalan que SERPAR LIMA a fin de desvirtuar su fundamento Jurídico tiene como fundamento Subjetivo lo siguiente:

"Que, evaluándose los fundamentos de los administrados y lo expresado por la Sub-Gerencia de Aportes, se advirtió que los fundamentos expresados en el Recurso, han sido desvirtuados por esta Gerencia a través del Informe N° 013-2016/SERPAR LIMA/SG/GAPI-SGA/MML, debiéndose señalar que es verdad que el Reglamento Nacional de Edificaciones fue aprobado con posterioridad a la Ordenanza N° 836, que también es cierto que el citado Reglamento a través del Artículo 35°, con respecto a la facultad y competencia jurisdiccional en materia de saneamiento territorial de las Municipalidades Provinciales, permite a éstas fijar los aportes de su jurisdicción, ajustándose a las condiciones específicas, locales y a los objetivos establecidos en su plan de desarrollo urbano; ello quiere decir que quienes concibieron el Reglamento, tuvieron a bien el respeto a la facultad Municipal de normar aportes, por lo que carece de fundamento alguno el afirmar que la Ordenanza N° 836 no contempla los requisitos que fija el Reglamento."



También, refieren que el argumento indicado por SERPAR LIMA resulta inaceptable y no puede ser tomado en consideración, al ser subjetivo, (futurista, pues entiende la Entidad que la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura y de Asuntos Legales N° 088-2005-MML-CMDUVN y N° 126-2005-MML-CAML en sus dictámenes del año 2005, tomaron como referencia lo normado en la Norma Técnica GH.020, Artículo 35° del RNE del año 2006, aun cuando no había sido aprobado) contraviniendo con el Principio de Legalidad.

B).- Asimismo, señalan que cabe abundar el siguiente argumento expuesto en los considerandos de la resolución materia de apelación:

"Que, la Ordenanza N° 836-MML si bien es cierto fue publicada con anterioridad al Reglamento Nacional de Edificaciones R.N.E., no resulta menos cierto que a la fecha se encuentra vigente, en tanto no colisiona con los parámetros mínimos establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones R.N.E."

También, señalan que dicho argumento no es verdad toda vez que si colisiona y por ende no está vigente en dicho extremo, y aducen pues está derogado, conforme a lo siguiente:

1. Ordenanza N° 836-MML, Artículo 10°, Primer Párrafo:

"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 la 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."

2. Reglamento Nacional de Edificaciones, Capítulo IV Aportes de Habilitación Urbana, Artículo 27°, Último Párrafo:

Artículo 27° Las Habilitaciones Urbanas según su tipo (...)

Los aportes para cada entidad se ubicarán de manera concentrada, siendo el área mínima la siguiente: (...)

Parques Zonales:

Lote Normativo

Cuando el cálculo del área de aporte sea menor al área mínima requerida, podrá ser redimido en dinero.

En todos los casos en que las áreas de aporte resultaran menores a los mínimos establecidos, el monto de la redención en dinero se calculará al valor de tasación arancelaria del metro cuadrado de terreno urbano.

También, refieren que la Ordenanza N° 836-MML precisa que: Es únicamente para fines residenciales, a diferencia del Reglamento Nacional de Edificaciones, que precisa que es en todos los casos.

Asimismo, concluyen refiriendo que en consecuencia, a todas luces, colisiona la citada Ordenanza con el Reglamento Nacional de Edificaciones. Por ende, el citado Artículo 10°, párrafo segundo – en dicho extremo – está derogada por el D.S. N° 011-2006 – Artículo 3° - Derogación expresa y genérica - que aprueba el Reglamento Nacional de Edificaciones, deroga toda norma legal que se oponga en lo que corresponda.

C).- Igualmente, indican como segunda situación jurídica para que el cobro del aporte materia del presente se efectúe a valor arancelario, lo siguiente:



Ordenanza N° 836 Artículo 10°, Cuarto Párrafo.

"Para el caso de habilitaciones semirústicas que se encuentren en zonas urbanas totalmente consolidadas y que no hayan concluido con las obras de carácter público y tramiten la habilitación urbana convencional, efectuarán los aportes con el valor arancelario, hasta antes de la expedición de la resolución que apruebe la recepción de obras de la habilitación urbana".

Asimismo, señalan que a fin de pretender desvirtuar su argumento jurídico la Entidad ha precisado lo siguiente:

"1. Para el caso de habilitaciones semirústicas:

Lo precisado en el párrafo precedente, es a efectos de hacer notar que la habilitación urbana nueva para lote único, aprobado para el Lote 8 de la manzana B, no se enmarca dentro del primer supuesto del cuarto párrafo de la Ordenanza N° 836, por cuanto éste párrafo no señala que los lotes provenientes de Habilitaciones Semi-Rústicas o aquellas que se originan de una Habilidadación Semi-Rústica (...) pueden acogerse a este párrafo."

También, refieren que la citada Ordenanza precisa lo siguiente: "Para el caso de habilitaciones semirústicas...". Esto es, un suceso, hecho particular. Esto es requisito que provenga de una habilitación semirústica; manifestar otros hechos es contravenir el Principio de que no se puede hacer distinciones, donde la Ley no distingue.

D).- Además, refieren que "A mayor abundamiento de lo señalado en el párrafo precedente, el sexto considerando de la resolución Sub-gerencial N° 335-2013-MDLM-GDUPC/SGOPHU, que aprueba la Habilidadación Urbana Nueva para Lote Único del lote 8 de la manzana B, señala que (...) respecto a la sección vial, se indica que la parcelación semirústica, cuenta con recepción de obras de parcelación, que establece que la sección vial de la Av. La Molina, estaría comprometida por la afectación vial, de acuerdo a la Ordenanza N° 341-MML (...)"

De la propia lectura del citado argumento, se refiere a que la Parcelación Semirústica cuenta con recepción de obras. Pues, era requisito para que se aprobara la habilitación de la parcelación semirústica.

Asimismo, establecen que la sección vial de la Av. La Molina, estaría comprometida por la afectación vial, de acuerdo a la Ordenanza N° 341-MML (...). En consecuencia, al estar comprometida por la afectación vial, no estaría debidamente concluidas las obras de carácter público.

También, refieren que en la citada Resolución que aprueba la habilitación de la parcelación semirústica se decreta lo siguiente, en el numeral 6. La conservación, mantenimiento y explotación de los servicios sanitarios, estarán a cargo de inversiones Breca S.A., hasta que sus redes se conecten a las de la corporación de saneamiento de Lima o esta se haga cargo de la administración de los mencionados servicios.

Asimismo, refieren que a mayor abundamiento deben observar lo que señala el cuarto considerando letra a y b de la citada Resolución N° 00310 del 22 de febrero de 1969, que obra en autos.

Igualmente, precisan que era una Empresa privada la que se encargaba de la conservación, mantenimiento y explotación de los servicios sanitarios. En consecuencia, cuenta con recepción de obras la habilitación de la parcelación semirústica. Pero, no se había concluido las obras públicas.

Asimismo, refieren que se debe observar lo que precisa la Resolución Sub-



Gerencial N° 355-2013-MDLM-GDUPC/SGOPHU, Artículo Primero (Planos signados N° 055-2013), Segundo (Para que ejecuten las obras de habilitación urbana en el predio). Hecho que demuestra a todas luces que se tenía que ejecutar obras de carácter público. Por ende, señalan es evidente que si se tenía que ejecutar, no se había concluido con las obras de carácter público.

E).- Con respecto al trámite de Habilitación Urbana Convencional (...), refieren lo siguiente:

"Al respecto, el Reglamento Nacional de Edificaciones R.N.E en su Artículo 15° del Capítulo II Urbanizaciones de la Norma TH.10 establece la siguiente definición: Las Habilitaciones Urbanas Convencionales, o simplemente Urbanizaciones, son aquellas que cumplen con la ejecución de las obras mínimas según su tipo, cumpliendo con el procedimiento de Recepción de Obras, de manera previa a la venta de lotes.

El proyecto de Habilitación Semi-Rústica para fines de Vivienda – Residencial Monterrico recepcionada vía Resolución N° 00310 el año 1969 fue aprobada como Habilitación Urbana Convencional por cuanto el cuarto numeral de la parte resolutive de la referida Resolución indica lo siguiente: "Autorícese la libre venta de los lotes que constituyen el área útil que se recepciona" (...), lo cual resulta concordante con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones en relación a la definición de Habilitación Urbana Convencional.

En este entender, al Lote Único (Lote 08 de la Mz. B) no le corresponde la definición de Habilitación Urbana Convencional por cuanto la Resolución Sub-Gerencial N° 355-2013-MDLM-GDUPC/SGOPHU ni el Plano aprobado, no autoriza ni aprueba en ninguno de los Artículos de la parte resolutive que el Lote 8 de la Mz. B sea lotizado (ya que aprueba la Habilitación Urbana de Lote Único).

Aducen que dicho argumento de hecho y de derecho no son los pertinentes. Pues, como la Entidad lo ha precisado tantas veces se ha aprobado mediante la Resolución Sub-Gerencial N° 355-2013-MDLM-GDUPC/SGOPHU el proyecto de Habilitación Urbana Nueva de Lote Único para Uso Comercio. Por ende, la Norma TH 010 Habilitaciones Residenciales, Artículo 15°, no es la pertinente. Pues, nuestro caso, no es para uso residencial; es comercial.

Asimismo, refieren que la propia Sub-Gerencia que ha emitido la Resolución Sub-Gerencial N° 355-2013-MDLM-GDUPC/SGOPHU ha absuelto sus consultas y ha precisado que proviene de un proyecto de habilitación de parcelación semi-rústica, se encuentra en una zona urbana totalmente consolidada, ha sido objeto de una habilitación convencional y respecto a la culminación de las obras de carácter público, señalan que no pueden emitir pronunciamiento debido a que la ejecución de éstas se evaluará en el correspondiente trámite de recepción de obras de habilitación urbana.

F).- Respecto al fundamento jurídico de SERPAR LIMA de Valor Comercial, aducen lo siguiente:

"En consecuencia y estando a lo establecido en la Ordenanza N° 836-MML, a efectos de proceder con la valorización para la redención de aportes en dinero conforme a lo reglamentado en el Artículo 10° de la referida Ordenanza corresponde la aplicación del segundo párrafo de dicho artículo, el cual precisa 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 (...)" 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.

Asimismo, refieren que han expresado, como segundo argumento jurídico, hasta la saciedad que la norma que corresponde para su caso es el cuarto párrafo del artículo 10º, por ser el caso de una habilitación semi-rústica y cumplir también los demás requisitos.

Señalan que respecto al argumento jurídico expuesto por la Entidad y a los considerando de la Resolución materia de apelación, se podrá observar que han precisado en varias oportunidades que nuestro lote cuenta con recepción de obras:

“Todo ello significa que la Municipalidad Distrital de La Molina, señala que no hay obras inconclusas de pistas y veredas correspondientes a la Av. La Molina, sino existentes (que ya cuentan con Recepción de Obras)...”

Igualmente, refieren que en el supuesto negado de que fuera verdad, el argumento jurídico de la Entidad. Esto es, el Artículo 10º segundo párrafo de la citada ordenanza, no podría ser aplicado. Toda vez que, dicha norma señala:

“(...) 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, conforme el cargo de notificación de la Resolución que se cuestiona, esta fue notificada con fecha 29 de marzo de 2016, y el recurso impugnatorio de apelación fue presentado con fecha 18 de abril de 2016, 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, respecto al punto **a)** referido como argumento del recurso de Apelación, cabe precisar que la Habilidadación Urbana Nueva de Lote Único materia del presente, fue resuelta al amparo, entre otras Normas Legales, del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, de la Ley N° 29090, Ley N° 29476, Ley N° 29566, del D.S. N° 024-2008-VIVIENDA, D.S. N° 003-2010-VIVIENDA, Ordenanza N° 836-MML (Como es de observarse en la Resolución Subgerencial N° 355-2013-MDLM-GDUPC-SGOPHU que aprueba el proyecto de Habilidadación Urbana Nueva de Lote Único para Uso Comercio Zonal - CZ).

La Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilidadaciones Urbanas y de Edificaciones, en su Artículo 36º - Normas Técnicas de la edificación del Título IV – Normalización Edificatoria, expresamente señala: 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 proyecten o ejecuten habilitaciones urbanas y edificaciones en el territorio nacional.

Asimismo, el literal a) del artículo 36 de la Ley N° 29090, expresamente señala: El Reglamento Nacional de Edificaciones es el marco normativo que establece los criterios y requisitos mínimos de calidad para el diseño, producción y conservación de las edificaciones y habilitaciones urbanas.”

Cabe precisar que la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilidadaciones Urbanas y de Edificaciones, fue publicada en el Diario Oficial El Peruano el día 25 de setiembre



de 2007, señalando en su Octava Disposición Final que a la entrada en vigencia de la presente Ley, quedan derogadas las Leyes Números 26878 y 27135, el Título II de la Ley N° 27157 y todas las disposiciones legales que se opongan a la presente Ley.

El Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, el día 8 de junio de 2006, en su Artículo 35° del Capítulo IV de la Norma GH.020 establece que: Los aportes se indican en los capítulos correspondientes a cada tipo de habilitación urbana. 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, tomando como referencia lo indicado en la presente norma.

Asimismo, la Ordenanza N° 836-MML, que establece los aportes reglamentarios para las Habilitaciones Urbanas en la Provincia de Lima, fue publicada en el Diario Oficial El Peruano el día 22 de setiembre de 2005.

El Reglamento Nacional de Edificaciones en sus Artículos 27° al 37° del Capítulo IV - Aportes de Habilitación Urbana precisa algunos alcances para el cálculo, ubicación, características de los aportes; asimismo el Artículo 35° del referido Capítulo, establece que los aportes se indican en los Capítulos correspondientes a cada tipo de habilitación urbana (en el caso que nos ocupa a la Norma Técnica TH.020 - Habilitaciones para Uso Comercial).

Asimismo, cabe precisar que la Norma Técnica TH.020 no hace referencia al porcentaje a considerar como aporte a las diferentes Entidades, hecho que fue establecido en la Ordenanza N° 836-MML.

El Artículo 35° del Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, 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, tomando como referencia lo indicado en la presente Norma.

La Ordenanza N° 836-MML, fue publicado con anterioridad al Reglamento Nacional de Edificaciones, a la fecha se encuentra vigente la Ordenanza referida y no colisiona con los parámetros mínimos establecidos en la Norma Técnica TH.020 del RNE, tal es así que es una de las Normas Legales al amparo del cual fue aprobado el proyecto de Habilitación Urbana Nueva de Lote Único para Uso Comercio Zonal (CZ) que nos ocupa, conforme es de observarse en la parte considerativa de la Resolución Sub-Gerencial N° 355-2013-MDLM-GDUPC/SGOPHU expedido por la Municipalidad Distrital de La Molina.

Cabe precisar que la predecesora del Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, el Reglamento Nacional de Construcciones - RNC establecía en su Artículo P.II.1 del Capítulo II del Título Preliminar lo siguiente:

"Los Concejos Municipales Provinciales podrán adaptar las normas contenidas en el presente Reglamento Nacional de Construcciones a las características propias de su jurisdicción pudiendo a su vez estas disposiciones variar de acuerdo a las diferencias de sus jurisdicciones distritales."

Como es de observarse tanto el Reglamento Nacional de Construcciones - RNC, como el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE establecen que las Municipalidades Provinciales y Distritales pueden adecuar las normas contenidas en los indicados Reglamentos, ajustándolos a las condiciones específicas locales (...).



Estando vigente la Ordenanza N° 836-MML, corresponde su aplicación para la valorización del déficit de aporte señalado en la Resolución Sub-Gerencial N° 355-2015-MDLM-GDUE-GDUPC-SGOPHU que aprueba la Habilitación Urbana Nueva de Lote Único para Uso Comercio Zonal - CZ desarrollada en el terreno de 1,200.00 m² (...), siendo que la Habilitación Urbana de Lote Único fue aprobada para un USO diferente para el cual fuera primigeniamente habilitado, es decir de Parcelación Semi-Rústica para fines de Vivienda (año 1965) a Uso Comercio Zonal - CZ (año 2013), al amparo entre otras, de la referida Ordenanza.

Motivo por el cual para el caso que nos ocupa resulta de aplicación el segundo párrafo del Artículo 10° de la Ordenanza N° 836-MML que establece:

"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 (resaltado agregado) hasta antes de la expedición de la Resolución que aprueba la Recepción de Obras de Habilitación Urbana.

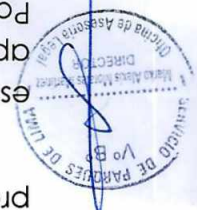
Como puede observarse, la Ordenanza N° 836-MML NO establece que para la redención en dinero de los proyectos aprobados para Uso Comercial se deba tener en cuenta el área de lote normativo, sino únicamente el USO para el cual fuera aprobado, en el caso que nos ocupa el proyecto fue aprobado para Uso Comercio Zonal (CZ).

Que, respecto al punto b) señalado como argumento, cabe precisar que el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE no establece los porcentajes a considerar a efecto de determinar "los mínimos establecidos", motivo por el cual se aplica la Ordenanza N° 836-MML la cual reglamenta los aportes reglamentarios para las habilitaciones urbanas en la provincia de Lima (conforme a lo señalado en el Artículo 35° del RNE), estableciendo asimismo la referida Ordenanza que esos mínimos sólo son aplicables para usos residenciales.

Conforme se indicó en los párrafos precedentes la Habilitación Urbana Nueva de Lote Único materia del presente, fue resuelta al amparo, entre otras Normas Legales, del Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, de la Ley N° 29090, Ley N° 29476, Ley N° 29566, D.S. N° 024-2008-VIVIENDA, D.S. N° 003-2010-VIVIENDA, Ordenanza N° 836-MML (Como es de observarse en la Resolución Subgerencial N° 355-2013-MDLM-GDUPC-SGOPHU que aprueba el proyecto de Habilitación Urbana Nueva de Lote Único).

Como es de observarse del marco legal precitado, los criterios y requisitos mínimos de calidad para el diseño, producción y conservación de las habilitaciones urbanas a ser evaluadas por las correspondientes Comisiones Técnicas de las Municipalidades Distritales y Municipalidad Provincial están establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, y para la determinación de los aportes reglamentarios, como para la determinación del valor de los mismos en la Provincia de Lima para los procesos de Habilitación Urbana se toman en cuenta los parámetros establecidos en la Ordenanza N° 836-MML por cuanto la misma se encuentra vigente en razón de los criterios señalados precedentemente.

Que, respecto al punto c) señalado como argumento, cabe precisar lo establecido en el Capítulo II del Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisiones de Tierras aprobado vía Decreto Supremo N° 1 (20.01.1955) en cuanto a la definición de Parcelación Semirústica:



2-02 Parcelación Semi-rústica.- Es el tipo de subdivisión de tierras para dedicarlas a fines agrícolas o agropecuarios (granjas, huertas, establos, etc) o a vivienda (...)

El Artículo 3° - Definiciones – de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbana y Licencia de Edificación, establece lo siguiente: "Habilitación Urbana.- El proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente, el terreno podrá contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. (...)

Mediante Resolución Ministerial N° 365-D de fecha 6 de julio de 1965 se aprobaron los proyectos de habilitación correspondiente a la Parcelación Semi-Rústica con fines de vivienda – Residencial Monterrico, es decir se aprobó llevar a cabo los trabajos de habilitación urbana en el terreno de 552,464.00 m2 (para convertir dicho terreno de rústico o eriazo en urbano).

Asimismo, mediante Resolución de Alcaldía N° 00310 de fecha 22 de febrero de 1969 se declara cumplida por Inversiones Breca S.A. de acuerdo con los planos de replanteo (...) la ejecución de las obras que ha llevado a cabo de acuerdo con los proyectos aprobados (...), correspondientes a la Parcelación Semi-Rústica con fines de Vivienda Residencial Monterrico (...), asimismo se indica que: "Del área total que se recepciona que es de 552,464.00 m2 (...)"

En la referida Parcelación Semi-Rústica con fines de vivienda, se ubica el Lote 08 de la Manzana B materia del presente.

En este orden de ideas tenemos que:

- a) La Habilitación Semirústica es el proyecto aprobado para un terreno de 552,464.00 m2.
- b) El lote 8 de la Manzana B es uno de los 19 lotes de dicha Manzana, de un total de 19 manzanas de toda la Parcelación Semi-Rústica.

Dicho lote no es una Habilitación Semi-Rústica, sino un lote que se ubica dentro de la Parcelación que cuenta con Recepción de Obra, en consecuencia el Lote 8 de la Mz. B.

Lo descrito resulta concordante con lo señalado en el Oficio N° 1558-2014-MML-GDU-SPHU (foja 157) emitida por la Sub-Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima en relación a que "los Lotes que conforman las Parcelaciones Semi-Rústicas con Fines de Vivienda y aquellos que provienen de una Habilitación Semi – Urbana tienen la condición de predios urbanos en tanto cuentan con las obras de servicios que le otorgan dicha condición (...).

En ese sentido resulta lo señalado en el Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE en relación a la definición de Urbanización (Norma G.040): Área de terreno que cuenta con resolución aprobatoria de recepción de las obras de Habilitación Urbana.

De lo precisado se concluye que el Lote 8 de la Manzana B NO ES UNA HABILITACIÓN SEMI-RÚSTICA, sino es uno de los lotes que fuera aprobado en el proyecto de la Parcelación Residencial Semi-Rústica con fines de Vivienda Residencial Monterrico.

	Parcelación Semirústica Residencial Monterrico	Lote 8 de la Manzana B que pertenece a la Parcelación Semirústica Residencial Monterrico
--	--	--



	Año 1965-1969	Año 2013
Área (m2)	552,464.00	1,200.00
Número de Manzanas	19	0.00
Número de Lotes	420	Lote Único
Resolución que aprueba el Proyecto de Habilitación Urbana	Resolución Ministerial N° 365-D de fecha 6 de julio de 1965	Resolución Sub-Gerencial N° 355-2013-MDLM-GDUPC-SGOPHU de fecha 08 de mayo de 2013.
Proyecto de Habilitación Urbana aprobada	Proyecto de Habilitación Urbana correspondiente a la Parcelación Semi-Rústica con fines de Vivienda	Proyecto de Habilitación Urbana Nueva de Lote Único para Uso Comercio Zonal - CZ
Obras de Habilitación Urbana aprobadas	Proyecto de desagüe, agua potable, instalación de redes de distribución de baja tensión destinada al alumbrado público y servicios particulares, sistema de riego de parques, pistas y veredas.	Ejecutar la sección vial existente de la Av. La Molina (frente al lote que nos ocupa) a efecto de adecuarla a la sección vial normativa (Plano TL-01 aprobado).
Resolución que aprueba la Recepción de Obras de Habilitación Urbana	Resolución de Alcaldía N° 00310 de fecha 22 de febrero de 1969.	No cuenta con Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana para el Lote Único.

Para el Lote 8 de la Manzana B de la Parcelación Semi-Rústica para Uso de Vivienda Residencial Monterrico se aprueba en el año 2013 el proyecto de Habilitación Urbana Nueva para Lote Único para Uso Comercio Zonal.

Como es de observarse el proyecto de Habilitación Urbana de Lote Único (Lote 8 de la Mz. B) fue aprobado para un uso diferente para el cual fuera primigeniamente habilitado, es decir de Parcelación Semi-Rústica para fines de vivienda (año 1965) a Uso Comercio Zonal - CZ (año 2013).

De lo expuesto se colige que el lote que nos ocupa no se enmarca dentro de lo establecido en el cuarto párrafo del Artículo 10° de la Ordenanza N° 836-MML por cuanto ésta NO señala que: "Los lotes provenientes de Habilitaciones Semi-Rústicas o aquellos que se originan de una Habilitación Urbana Semi-Rústica" (...) pueden acogerse a este párrafo.

Que, respecto al punto **d)** señalado como argumento, al respecto cabe señalar que el Proyecto de Habilitación Urbana de la Parcelación Semi-Rústica con fines de Vivienda - Residencial Monterrico (en la cual se ubica el Lote que nos ocupa) ya cuenta con Recepción de Obras de Habilitación Urbana, es decir cuenta con servicios de agua, luz, desagües, pistas y veredas (obras públicas) conforme lo señala la Resolución N° 00310 que declare cumplida la ejecución de las obras que ha llevado a cabo de acuerdo con los proyectos aprobados.

Para la evaluación y aprobación de la Habilitación Urbana Nueva de Lote Único,



del Lote 8 de la Manzana B, se precisó que respecto a la sección vial, se indica que la parcelación semirústica, cuenta con recepción de obras de parcelación, que establece que la sección vial de la Av. La Molina, estaría comprometida por la afectación vial, de acuerdo a la Ordenanza N° 341-MML (...)"

Asimismo, cabe acotar que la Ordenanza N° 341-MML fue publicado en el Diario Oficial El Peruano el día 06 de diciembre de 2001, es decir 32 años después de la aprobación de la Recepción de Obra de los trabajos de Habilitación de la Parcelación Semi-rústica Residencial Monterrico.

De lo precisado en el párrafo precedente, se colige que las obras públicas del proyecto de Parcelación Semi-rústica Residencial Monterrico fueron concluidas conforme al proyecto aprobado en su debido momento (año 1969).

En cuanto a que la Parcelación Semi-Rústica cuenta con Recepción de Obras, pues era requisito para que se aprobara la Habilitación de la Parcelación Semi-Rústica, no se ajusta al procedimiento correcto en relación a la aprobación de un proyecto de Habilitación Urbana, puesto que en primer término se aprueba el Proyecto de Habilitación Urbana, posteriormente se ejecutan las obras aprobadas y finalmente se reciben las obras ejecutadas.

En relación a lo señalado por los administrados referente a los servicios sanitarios, cabe precisar que los trabajos de habilitación de la Parcelación Semi-Rústica que nos ocupa, fueron aprobados cuando se encontraba vigente el Reglamento de Habilitaciones y Sub-División de Tierras el cual señalaba en el Capítulo II, 2-02 que:

- "Parcelación Semi-Rústica es el tipo de subdivisión de tierras para dedicarlas a fines agrícolas o agropecuarios (granjas, huertas, establos, etc.) o a vivienda. (...) Se exige igualmente que todas las parcelas tengan accesos directos desde una vía pública, así como, sistemas de regadío cuando tengan fines agropecuarios y aprovisionamiento de agua potable y desagüe por alguno de los sistemas aceptados, en este Reglamento cuando la parcelación se haga con fines de vivienda; (...)"



El Capítulo VI - Instalaciones - del referido Reglamento establecía que:

- "En todo proyecto de urbanización y subdivisión de tierra que se presente según el Reglamento, las instalaciones deberán hacerse de acuerdo con el siguiente cuadro, siendo estos tipos de instalaciones las únicas aceptadas por el presente Reglamento:

Agua potable (...)

Desagüe.-

- a) Con red general
- b) Por sistemas independientes para cada unidad (tanque séptico, etc.)

Asimismo, el Reglamento de Habilitaciones y Sub-División de Tierras, en el numeral 6-02 señala, que las especificaciones serán propuestas en cada caso y sometidas a la aprobación de los organismos técnicos correspondientes, debiendo ajustarse a las normas para la elaboración de proyectos y ejecución de obras de agua potable y desagüe que apruebe el Ministerio de Fomento y Obras Públicas.



Igualmente, el tercer considerando de la Resolución de Alcaldía N° 00310 precisa

que: "Por Licencia Municipal N° 23-66 de fecha 2 de marzo de 1966 se aprobaron los proyectos de desagüe correspondientes a la Parcelación semi-rústica Residencial Monterrico, en reemplazo del sistema de pozos sépticos, aprobado por Resolución Ministerial N° 365-D de fecha 6 de julio de 1965, (...)

Lo precisado en la Resolución N° 00310 en relación a la administración de los servicios no fue impedimento para el otorgamiento de la correspondiente Recepción de Obras, por cuanto la misma Resolución señala en el inciso a) que (...) Inversiones Breca S.A. está obligada a construir tanques sépticos para cada lote de acuerdo con los diseños de construcción respectivos, hasta que entre en funcionamiento el colector de La Molina.

Asimismo, los administrados señalan que al ser una Empresa privada la que se encargaba de la conservación, mantenimiento y explotación de los servicios sanitarios, en consecuencia, cuenta con recepción de obras la habilitación de la parcelación semirústica. Pero, no se había concluido las obras públicas.

Al respecto cabe precisar que las obras públicas (pistas, veredas, redes de agua, redes de desagüe, redes eléctricas, etc.) fueron aprobadas, ejecutadas y recepcionadas conforme a las especificaciones técnicas vigentes en ese tiempo (año 1965 – aprobación del proyecto, año 1969 – recepción de las obras).

En consecuencia, las obras públicas aprobadas para la Parcelación Semi-Rústica Residencial Monterrico fueron debidamente concluidas, por ello cuentan con la correspondiente Recepción de Obras.

A mayor abundamiento de lo señalado en el párrafo precedente, el sexto considerando de la Resolución Sub-Gerencial N° 355-2013-MDLM-GDUPC/SGOPHU que aprueba la Habilitación Urbana Nueva para Lote Único del Lote 08 de la Mz. B señala que (...) respecto a la sección vial se indica que la Parcelación Semi-Rústica cuenta con Recepción de Obras de parcelación, que establece que la sección vial de la Av. La Molina estaría comprometida por afectación vial de acuerdo a la Ordenanza 341-MML (...)

Asimismo, como es de observarse en los Cortes de las Secciones Viales del Plano N° 055-2013-MDLM-GDUPC/SGOPHU aprobado según Resolución N° 355-2013-MDLM-GDUPC/SGOPHU, estos Cortes están divididos en tres grupos:

- Sección Vial Normativa : Av. La Molina
- Sección Vial Existente A-A: Av. La Molina
- Sección Vial Propuesta : Av. La Molina

El Corte A-A de la Sección Vial Existente (es decir aprobado, ejecutado y recepcionado en el proyecto de Parcelación Semi-rústica Residencial Monterrico) contempla los siguientes módulos: Vereda 2.00 m., Estacionamiento 5.00 m., Pista 7.20 m., Berma 8.79 m., Pista 7.20 m., Estacionamiento 4.00 m., Vereda 2.00 m.

La Sección Vial propuesta (es decir aprobada para el trámite de Habilidadación Urbana Nueva del Lote Único que nos ocupa, a ser ejecutada por el administrado según lo señalado en el Artículo Segundo de la Resolución Sub-Gerencial N° 355-2013-MDLM-GDUPC/SGOPHU) contempla los siguientes módulos: Av. La Molina, considerando el área afecta a vía ubicada frente al lote materia del presente: Vereda 3.00 m. de los cuales 1.81 m están considerados para la afectación de la Av. La Molina, Estacionamiento 6.00 m., Pista 7.20 m., Berma 5.60 m., Pista 7.20 m., Estacionamiento 6.00 m., Vereda 3.00 m.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos precedentes, cabe precisar que el



Artículo 49° del Capítulo VII de la Norma GH.020 del RNE precisa lo siguiente:

“Cuando una vía de nivel metropolitano, expresa, arterial, o un intercambio vial, afecte un área por habilitar de propiedad privada, el propietario podrá formular una solución vial alternativa que sea eficiente o, en su defecto, deberá ejecutar únicamente las obras correspondientes a la parte de vía destinada al servicio de la habilitación de su propiedad, dejando reservadas las áreas para la ejecución de las vías principales o de tránsito rápido (calzadas, separador central, alumbrado y otras), las que constituyen obras viales de carácter regional o provincial (...).

Como puede observarse, la Resolución que aprueba el proceso de Habilitación Urbana Nueva de Lote Único autoriza a los propietarios del Lote 8 de la Manzana B, realizar los trabajos de habilitación urbana a efecto de que la sección vial existente de la Av. La Molina (con frente al referido Lote) se adecúe a la sección vial propuesta y aprobada según la sección vial normativa, por cuanto conforme a lo señalado en el Artículo 49° referido y como es de observarse en el Plano de Habilitación Urbana aprobado el proyectista ha “propuesto” que la sección vial frente al lote 8 de la Mz. B se adecúe a la sección vial normativa establecida en la Ordenanza N° 341-MML.

En este orden de ideas, se colige que la sección vial de la Av. La Molina aprobada y ejecutada dentro del proceso de Habilitación Urbana de la Parcelación Semi-Rústica Residencial Monterrico fue construida y debidamente recepcionada el año 1969 (es decir no está inconclusa), máxime que el noveno considerando de la Resolución N° 00310 precisa: “Que la sección de 40.00 m aprobada para la Av. Javier Prado ha sido posteriormente fijada en 60.00 por el Plan de Desarrollo, por lo que los lotes con frente a la nombrada avenida deberán dejar un retiro obligatorio no edificable de 10.00 m. para el futuro ensanche de dicha vía.

Que, respecto al punto **e)** señalado como argumento, al respecto cabe señalar que la definición de Habilitación Convencional está definida en el Artículo 15° del Capítulo II – Urbanizaciones, de la Norma TH.010 – Habilitaciones Residenciales.

La Norma Técnica TH.010 es la primera Norma del inciso II.1 – Tipos de Habilitaciones, del Título II – Habilitaciones Urbanas del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, entendiéndose que la definición de Convencional se aplica también para las otras Normas Técnicas que están incluidas en este Título.

Dichas Normas Técnicas son:

- Norma TH.020 – Habilitaciones para Uso Comercial
- Norma TH.030 – Habilitación para Uso Industrial
- Norma TH.040 – Habilitaciones para Usos Especiales.

En dichas Normas se señalan los parámetros para considerar convencionales las habilitaciones de diferente uso al residencial.

En consecuencia, a fin de analizar lo señalado por el administrado en relación a los alcances indicados por la Municipalidad de La Molina, nos remitiremos a lo establecido en el cuarto párrafo del Artículo 10° de la Ordenanza N° 836-MML que señala:

“Para el caso de Habilitaciones Semi-rústicas, que se encuentren en zonas urbanas totalmente consolidadas y que no hayan concluido con las obras de carácter público y tramiten la habilitación urbana convencional, efectuarán los aportes con el valor arancelario, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la recepción de obras de la habilitación urbana.”



El proyecto que nos ocupa fue aprobado según lo señalado en la Resolución Sub-Gerencial N° 355-2013-MDLM-DGUPC/SGOPHU como:

Artículo Primero: Aprobar el Proyecto de Habilitación Urbana Nueva de Lote Único para Uso Comercio Zonal – CZ desarrollada en el terreno de 1,200.00 m², constituido por el Lote 8, Mz. B, con frente a la Av. La Molina (Ex Av. La Universidad) (...)

Comparando lo establecido en el cuarto párrafo del Artículo 10° de la Ordenanza N° 836-MML, tenemos:

1. Para el caso de Habilitaciones Semi-Rústicas : NO CUMPLE

El Lote 8 de la Manzana B fue aprobado como Habilitación de Lote Único, dicho lote es parte de una habilitación semi-rústica, es uno de los 420 lotes aprobados en el proceso de Habilitación Urbana de la Parcelación Semi-Rústica Residencial Monterrico. No es una habilitación semi-rústica.

2. Que se encuentren en zonas urbanas totalmente consolidadas: CUMPLE

La zona urbana totalmente consolidada en la que se encuentra el lote 8 de la manzana B corresponde a la Parcelación Semi-Rústica Residencial Monterrico.

3. Y que no hayan concluido con las obras de carácter público. NO CUMPLE

Las obras de carácter público de la Parcelación Semi-Rústica Residencial Monterrico se encuentran concluidas, en el trámite de aprobación de la habilitación urbana del lote 8 se ha aprobado la propuesta de adecuar la sección vial existente con frente al referido lote. Dicha adecuación consiste en ejecutar las obras necesarias para que los módulos de dicha sección vial tengan los módulos de la sección vial normativa.

4. Y tramiten la habilitación urbana convencional. NO CUMPLE

El proyecto que aprueba la Habilitación Urbana del Lote 8 de la manzana B no ha sido aprobado como Habilitación Urbana Convencional, pues como se indicó el mismo se trata de un lote único.

De lo precisado, se colige que la Habilitación Urbana de Lote Único para Uso Comercio Zonal del Lote 8 de la Mz. B, no se enmarca dentro de lo establecido en el cuarto párrafo del Artículo 10° de la Ordenanza N° 836-MML, por cuanto el mismo no cumple con todos los supuestos establecidos en el referido párrafo.

Que, respecto al punto **f)** señalado como argumento, al respecto cabe señalar que el lote 8 de la Manzana B es parte de una habilitación semirústica, es un lote de los 420 lotes aprobados en el proceso de Habilitación Urbana de la Parcelación Semi-Rústica Residencial Monterrico.

En este orden de ideas, el administrado ha optado por dar inicio al trámite de Habilitación Urbana para el Lote 8 de la manzana B; motivo por el cual la Municipalidad Distrital de La Molina a través de su correspondiente Comisión Técnica de Habilitaciones Urbanas previa evaluación de lo solicitado y en base al marco legal vigente aprobó el Proyecto de Habilitación Urbana Nueva de Lote Único para Uso Comercio Zonal – CZ.

Es decir, se trata de un nuevo trámite de habilitación urbana para el Lote 8 de la manzana B.

El Artículo 16° del Capítulo I – Generalidades – del D.S. N° 024-2008-VIVIENDA, Norma bajo la cual fue aprobado el proyecto de habilitación urbana del Lote 8 de la manzana B establece que:



16.1 "El procedimiento administrativo de habilitación urbana contempla dos etapas:

- a. Aprobación del Proyecto.
- b. Recepción de las obras.

Conforme es de observarse de las normas citadas, el proceso de Habilidadación Urbana de Lote Único (Lote 8 de la Manzana B), cuenta con la primera etapa que es la de la aprobación del proyecto (para un área de 1,200.00 m2).

Sin embargo, aún no cuenta con la etapa de Recepción de las Obras de Habilidadación Urbana de Lote Único para Uso Comercio Zonal – CZ.

Como se indicó anteriormente el proceso que cuenta con Recepción de Obras es el de la Parcelación Semi-Rústica Residencial Monterrico (para un área de 552,464.00 m2).

En consecuencia, al proceso de Habilidadación Urbana Nueva de Lote Único para Uso Comercio Zonal – CZ del Lote 8 de la Manzana B le corresponde la aplicación del segundo párrafo del Artículo 10º de la Ordenanza N° 836-MML.

Que, mediante Informe N° 87-2016/SERPAR-LIMA/SG/OAL-UAA/MML, la Oficina de Asesoría Legal concluye opinando que el recurso de Apelación interpuesto por los administrados contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 133-2016, de fecha 28 de marzo de 2016, deviene en Infundado.

Que, la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 133- 2016, de fecha 28 de marzo de 2016, se encuentra emitida dentro de los parámetros legales, por lo tanto se encuentra plenamente desvirtuado lo solicitado por los administrados, en consecuencia lo ordenado en la aludida resolución, se encuentra emitida dentro de los cánones legales.

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.

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 los administrados don FIDENCIO LEOPOLDO SÁNCHEZ CABELLO y doña OLGA EUGENIA VELÁSQUEZ CABANILLAS, mediante escrito con ingreso N° 988.M.2014, de fecha 18 de abril de 2016, contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 133- 2016, del 28 de marzo de 2016, por los fundamentos expuestos en la presente resolución; teniéndose por agotada la vía administrativa.

ARTICULO SEGUNDO.- NOTIFIQUESE la presente Resolución, a los administrados don FIDENCIO LEOPOLDO SÁNCHEZ CABELLO, y doña OLGA EUGENIA VELÁSQUEZ CABANILLAS; 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