



Municipalidad Metropolitana de Lima

SERPAR SERVICIO DE PARQUES DE LIMA

SERPAR SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
UNIDAD DE INFORMATICA
29 OCT 2015
RECIBIDO
Hora: 14:10 Firma: [Signature]

RESOLUCIÓN DE SECRETARIA GENERAL N° 304-2015

29 OCT. 2015

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

VISTOS: El Recurso de Apelación interpuesto por la administrada OPP FILM S.A., representada por su Apoderada Natalie Zaidan Abusada, contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 820-2015, de fecha 10 de septiembre de 2015, que corre en Expediente de Registro N° 2015-000370, y;

CONSIDERANDO:

Que Revisado los actuados, se tiene que mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 673-2015, de fecha 20 de julio del 2015, se aprobó la valorización comercial del área de 3,238.60 m2, correspondiente al aporte para Parques Zonales por el proceso de Habilitación Urbana Ejecutada, Parcialmente de Lote Único para Uso de Industria Especial IE y Zona de Tratamiento Especial ZTE, ubicado en Av. Panamericana Sur y Av. San Pedro, constituido por el Lote Acumulado Subparcela C-1-B, Parcela B-73, Urbanización San Vicente de Lurín, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma S/. 3'400,724.32 (Tres Millones Cuatrocientos Mil Setecientos Veinticuatro con 32/100 Nuevos Soles).

Que, Contra la antes referida Resolución de Gerencia Administrativa, la administrada interpone Recurso de Reconsideración mediante escrito con registro N° 370-A 15, recepcionado por la Entidad el 7 de agosto de 2015. La Entidad resolvió el recurso antes referido mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 820-2015, de fecha 10 de setiembre de 2015, donde resuelve declarar INFUNDADO el Recurso de Reconsideración interpuesta por la administrada OPP FILM S.A.

Que, Mediante escrito con Registro N° 370B.15, recepcionado por la Entidad el 5 de octubre de 2015, la administrada OPP FILM S.A., interpone Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia Administrativa N° 820-2015, de fecha 10 de setiembre de 2015, argumentando entre otros fundamentos: Que es exorbitante el importe determinado por SERPAR LIMA en la Resolución de Gerencia Administrativa N° 673-2015, Resolución que se ha sustentado en la Ordenanza 836-MML, aduce que es nulo dicho acto administrativo, puesto que dicha norma es contraria a derecho por vulnerar el principio de competencia y, consecuentemente, la Ley N° 29090 y su reglamento.

Asimismo argumenta, que la invocación que efectúa SERPAR respecto a la Ordenanza N° 836-MML para declarar infundado su recurso de reconsideración es completamente ilegal e impertinente. Aduce además que la Municipalidad Metropolitana de Lima no tiene competencia para fijar como valor de redención de aportes una tasación comercial, pues ello le corresponde al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento conforme a lo establecido en la Ley N° 29090, normativa vigente que es clara en señalar que el valor a pagar por redención en dinero por aportes urbanos debe ser calculado a valor arancelario y no comercial.

Igualmente alega, que la interpretación ilógica que SERPAR tiene como único propósito vaciar de contenido al numeral 16.9 del artículo 16 del D.S. 008-2013-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, con la finalidad de aplicar la ilegal ordenanza N° 836-MML que impone a los propietarios de predios ubicados en Lima Metropolitana, que en caso opten por redimir en dinero los aportes correspondientes a parques zonales, esta deba realizarse a valor comercial y no arancelario. Argumenta además que de este modo SERPAR intenta dejar sin efectos jurídicos a una norma de alcance nacional, e imponer una disposición discriminatoria en razón de territorio a quienes efectúen habilitaciones urbanas en Lima Metropolitana, vulnerándose con ello el Principio de Unidad contemplado en el numeral 2.4 del artículo 2 de la Ley N° 29090.



Asimismo refiere, que SERPAR en la resolución objeto de apelación, invoca como aparente fundamento jurídico para su actuación discriminatoria la aplicación del artículo 35 del Reglamento Nacional de Edificaciones, antojadiza y absurda interpretación del derecho positivo.

Además señala, que SERPAR realizó el cálculo de la redención en dinero del aporte para renovación urbana considerando un valor comercial, aplicando para tal efecto la ilegal ordenanza 836-MML (que vulnera el principio de Competencia), entonces los actos administrativos que contiene dicha decisión (Resolución N° 673-2015) y el acto administrativo que lo ratifica (Oficio N° 820-2015) deben ser sancionados con nulidad conforme lo señala el inciso 1) del artículo 10 de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444.

Igualmente la administrada entre sus argumentos hace referencia a lo señalado por el certificado de parámetros del Inmueble, Certificado N° 044-2015-SGC-GDU/ML, emitido por la municipalidad distrital de Lurín, aduciendo que sobre lo expuesto en el referido certificado de parámetros el mismo que le corresponde al inmueble, SERPAR pretende sostener que la postura de la administrada sería errada, y que Serpar está tomando como referencia el área que corresponde a una Zona de Tratamiento Especial; y que respecto a lo expuesto por SERPAR indica que en cuanto al área denominada de Industria Especial, el certificado de parámetros referido señala que el Lote Mínimo es el Existente, el cual equivale al 89.15% de la extensión total del predio, esto es 64,666.55 m2. Además argumenta que en buena cuenta, incluso en el supuesto negado de que fuera cierto lo expuesto por SERPAR, el Aporte por Renovación Urbana equivalente a 3,238.60 m2 es considerablemente inferior al lote mínimo que puede tener el inmueble, conforme con lo dispuesto en su certificado de parámetros; y que en ese sentido se encuentra en el supuesto de hecho del artículo 27 del Reglamento Nacional de Edificaciones, el cual dispone que cuando las áreas de aporte (3,238.60 m2) resultaran menores a los lotes mínimos establecidos (64,666.65 m2) el monto de la redención en dinero se calculará a valor arancelario.

Que, conforme el cargo de notificación de la Resolución que se cuestiona, esta fue notificada con fecha 16 de setiembre de 2015, y el recurso impugnatorio de apelación fue presentado con fecha 05 de octubre 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 Resolución de Gerencia Administrativa N° 673-2015, de fecha 20 de julio de 2015, aprobó la Valorización Comercial de área de 3,238.60 m2, correspondiente al Aporte para Parques Zonales, por la Habilitación Urbana Ejecutada de Lote Único para Uso de Industria Especial IE y Zona de Tratamiento Especial ZTE, del terreno de 72 659.05 m2, ubicado en, Av. Panamericana Sur y Av. San Pedro, Urbanización San Vicente de Lurín, distrito de Lurín, sobre la base de la valuación comercial efectuada por el Perito Valuador adscrito al SERPAR LIMA, Ing. Luis Oscar Milciades Saldaña Casanova, CIP 27331, la Valorización Comercial la cual se efectuó en concordancia con la Ordenanza N° 836, en la fecha en que se tramita el expediente de la referencia conforme al estudio inmobiliario de la Zona, según consta en el informe de valuación N° 020-2015/SERPAR LIMA/SG/GAPI-SG/MML, de fecha 08 de julio de 2015.

Que, con fecha 05 de octubre de 2015, la administrada interpone Recurso de Apelación en contra de la Resolución de Gerencia Administrativa N° 820-2015, de fecha 10 de setiembre de 2015, con la finalidad que se declare nulo el Acto Administrativo referente a la valorización Comercial y se disponga la valorización de aportes a valor arancelario en base a lo establecido en el Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, Artículo 16.9 (...) En los casos que corresponda los montos de Aportes se calculará a valor arancelario, se refiere a áreas menores al lote normativo para Residencial, por lo cual en el presente caso no corresponde al tratarse de zonificación Industrial; también hace mención al Certificado de Parámetros con respecto al área de Lote mínimo de 5 000.00 m2, sin embargo esta área se refiere al área total de lote para industria el cual como mínimo debe tener 5000.00 m2, en este caso el área es de 72 659.05 m2, considerando que la Ordenanza N° 836-MML establece los aportes reglamentarios para las habilitaciones urbanas en la provincia de Lima.

Que, el segundo párrafo del artículo 10 de la Ordenanza N° 836- MML, establece 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 otros Usos Especiales podrán ser redimidos en dinero, de acuerdo a la valorización comercial de las áreas, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la recepción de obras de la habilitación Urbana. Sin embargo cabe precisar que el primer párrafo del artículo 10 de la Ordenanza N° 836 hace distinción para redención de aportes en dinero de acuerdo a la valorización arancelaria según áreas de lotes normativos (cuando el área del aporte sea menor al lote normativo) únicamente para Habilitaciones Urbanas con fines Residenciales o en el caso de Habilidadación Urbana de Lote Único para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial.

Que, de lo antes precisado se establece que el presente caso es una Habilidadación Urbana para Uso de Industria Liviana I2 por lo cual le corresponde efectuar redención en dinero del área de aporte para Parques Zonales correspondiente a 3 238.60 m2, a valor comercial al estar enmarcado en los lineamientos señalados en el segundo párrafo del artículo 10 de la Ordenanza N° 836-MML, caso contrario previa aprobación de la Municipalidad distrital de Lurín, la administrada podrá entregar el aporte en terreno, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Supremo N° 008-2013- VIVIENDA, Artículo 16 numeral 16.9, inciso b, donde establece "En Habilidadaciones para uso Industrial los Aportes podrán ser adjudicados a las entidades receptoras de los mismo en un terreno habilitado, de propiedad del titular de la habilitación urbana localizado fuera de los linderos del lote materia del procedimiento de habilitación y dentro de la jurisdicción distrital".

Que, es de precisar que en el caso de la habilitación promovida por la administrada no corresponde aplicar la tasación arancelaria, por ser una Habilidadación Urbana para Uso de Industria Especial – IE y Zona de Tratamiento Especial-ZTE, ya que de acuerdo al párrafo segundo del artículo 10° de la Ordenanza N° 836, en estos casos la redención en dinero debe efectuarse a valor comercial; siendo así el criterio asumido por la administrada deviene en inconsistente; y más si se toma como referente el dato de Lote mínimo de 5000 m2 que considera el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificaciones N° 044-2015-SGC-GDU/ML, de fecha 10 de febrero de 2015, el cual está referido a Habilidadaciones en Zona de Tratamiento Especial (ZTE), en que se exige lotes mínimos de 5000 m2; sin embargo en el caso que nos ocupa se trata de una Habilidadación Urbana de Lote Único para uso de Industria Especial IE y Zona de Tratamiento Especial ZTE, con un área total de 72,659.05 m2, por lo que corresponde efectuar la redención en dinero a valor comercial.

Que, la Valorización Comercial del área de 3,238.60 m2 correspondiente al Aporte para Parques Zonales por la Habilidadación Urbana Ejecutada de Lote Único, solicitada por la administrada, así como la Resolución de Gerencia Administrativa N° 673-2015, de fecha 20 de julio de 2015, que la aprueba, y Resolución de Gerencia Administrativa N° 820-2015 del 10 de septiembre de 2015 que se impugna, se han dictado conforme a nuestro ordenamiento jurídico, como es el artículo 35° de la Norma GH. 020 del Reglamento Nacional de Edificaciones, Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilidadaciones Urbanas y de Edificaciones, Art. 19° literal e); art. 16 numeral 9 del D.S. N° 008-2013-VIVIENDA; Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; Ordenanza municipal N° 836, Ordenanza municipal 1784, significando que dichos actos administrativos son válidos, al no contravenirse la Constitución Política del Perú, ni leyes o normas reglamentarias, por lo que se puede colegir que no se ha incurrido en causales de nulidad que sanciona el artículo 10 de la Ley 27444.

Que, conforme fluye del Informe N° 095-2015/SERPAR LIMA/SG/GAPI-SGA/MML, de fecha 22 de octubre de 2015, la Sub Gerente de Aportes, concluye ratificándose en la valorización aprobada mediante Resolución de Gerencia Administrativa N° 673-2015, de fecha 20 de julio de 2015.

Que, mediante Informe N° 207-2015/SERPAR LIMA/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° 820-2015, de fecha 10 de septiembre 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.



