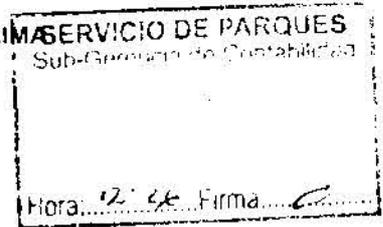


SERPAR LIMA  
Servicio de Parques de Lima



**RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 26/2012**

09 ABR 2012

**LA GERENCIA GENERAL DEL SERVICIO DE PARQUES DE LIMA HA  
EXPEDIDO LA SIGUIENTE RESOLUCION**

Vista la Resolución de Gerencia General N° 074-2012, de 22.02.2012, con relación al Exp. Judicial N° 40986-2006-0-1801-JR-CA-09 (Exp. 60277 y Otros/SERPAR-LIMA) seguido por INMOBILIARIA PENICAOSME S.A.C., con domicilio en Calle Schell N° 343, 298, Oficina 301, Miraflores; sobre Nulidad de Resolución o Acto Jurídico:

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Resolución de Gerencia General N° 841-2006 de 24.07.2006, se aprobó la valorización del aporte para Parques Zonales por la Remodelación de 2,692.70 m2 de área construida, ejecutada sobre el terreno ubicado en el Jr. Azángaro N° 1075, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, la misma que fue Reconsiderada mediante Resolución de Gerencia General N° 726-2006 (que declara Infundado el Recurso de Reconsideración) de 24.08.2006, y posteriormente Apelada mediante Resolución de Consejo Administrativo N° 024-2006 (que declara Infundado el Recurso de Apelación), de 29.09.2006, con lo que se agotó la vía administrativa, recurriendo el administrado (INMOBILIARIA PENICAOSME SAC), a la vía judicial;

Que, en cumplimiento de la Sentencia expedida por el Poder Judicial, mediante Resolución N° 7, de 30.06.2009, del Octavo Juzgado Especializado en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, la misma que fue confirmada mediante la Resolución N° 5 de la Corte Superior de Justicia de Lima-Quinta Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo; mediante las cuales se declara la nulidad de la Resolución de Gerencia General N° 841-2006 de 24.07.2006, Resolución de Gerencia General N° 726-2006 de 24.08.2006, y Resolución de Consejo Administrativo N° 024-2006, ordenando se emita nueva Resolución Gerencial, considerando mayor sustento técnico para determinar en forma fehaciente el coeficiente de edificación que le corresponde al área construida remodelada, sujeta al aporte para Parques Zonales, y se determine correctamente el monto del aporte;

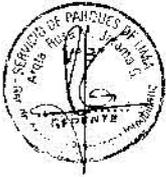
Que, mediante la Resolución de Gerencia General N° 074-2012 de 22.02.2012 se encarga a la Gerente de Aportes y Patrimonio Inmobiliario la elaboración de la Resolución Gerencial, conforme se ordena en la sentencia Judicial recaída en el expediente N° 40986-2006-0-1801-JR-CA-0 seguido contra Serpar-Lima, por INMOBILIARIA PENICAOSME SAC, sobre nulidad de Resolución o acto administrativo;

Que, la Remodelación ejecutada sobre el terreno de 1,278.67 m2 ubicado en el Jr. Azángaro N° 1075, distrito del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, tiene 2,692.70 m2 de área construida según FUO PARTE 1: Resolución de Licencia de Obra N° 10-023-MML-DMDU de 17.10.2003 y planos presentados (la Remodelación consistió en

cambiar el Uso de Oficinas -uso que no se encuentra afecto al pago de aporte para Parques Zonales-a Uso Residencial -uso que si debe efectuar aporte para Parques Zonales), conforme a lo señalado en el D.L. 19543 y demás normas que establecen el aporte para Parques Zonales;



Que el coeficiente de edificación usado para el área de Remodelación destinada a uso Residencial es de 2.11, el mismo que por estar destinado al Uso Residencial, se encuentra afecto al pago del aporte para Parques Zonales. Por lo que es erróneo señalar que el Serpar desconoce el coeficiente de edificación de 2.11 al momento de efectuar el calculo correspondiente, pues el mismo se encuentra consignado en el Informe de Valorización N° 538-2006/SERPAR-LIMA/GG/GAPI-SGA/MML de 19.07.2006, que fue aprobado mediante Resolución de Gerencia General N° 726-2006 de 24.07.2006.



Que, el Coeficiente de Edificación "5.00", señalado como original, en los Informes de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la MML y por el Instituto Metropolitano de Planificación, está referido a la Zonificación de Uso Comercio Central, que tenía el terreno en el año 1966; es decir que este constituía el coeficiente máximo que podía utilizarse para el Uso Comercial; ya que la zonificación de Comercio Central, conforme al Plano de Zonificación del año 1966 no admitía Usos Compatibles;

Que, el área construida del edificio existente, antes de la Remodelación y Cambio de Uso, tenía las siguientes características: Según la Constatación de Fábrica de junio de 1973, el inmueble estaba constituido por dos bloques de edificio denominados "A" y "B" que contenían 8 pisos y Azotea cada uno, que en su totalidad sumaban un área construida y/o techada de 6,037.00 m<sup>2</sup> (según Cuadro de áreas de Plano U-1 Aprobado, presentado en el Expediente). Las obras de Remodelación, materia de la valorización de aporte para Parques Zonales, se realizaron entre los pisos segundo al octavo del Block "A" y segundo al cuarto del Block "B", cuyos Uso inicial era el Uso Comercial (Oficinas), sumando un área total de intervención de 2,692.70 m<sup>2</sup>., y las obras de Remodelación consistieron en cambiar de Uso: de Comercial a Residencial (vivienda multifamiliar), por lo que aunque no se incrementó el área construida, el cambio de uso de Comercial a Residencial, ha generado la necesidad de dotarlo de servicio acordes con el Uso Residencial, por lo tanto, sujeta al aporte para Parques Zonales, no considerándose el área construida destinada al Uso Comercial existente, por cuanto el uso Comercial (Oficinas) no está obligado a efectuar aportes para Parques Zonales;

Que, en cuanto al coeficiente de edificación de 4.72 aludido en los documentos judiciales, está referido a la totalidad del área construida, entre los dos bloques de 8 pisos de la edificación, considerando tanto el área de uso comercial, como el área de uso residencial, siendo que para la determinación del área de aporte para Parques Zonales, solo se está considerando el área de Remodelación y Cambio de Uso destinada al Uso Residencial de 2,692.70 m<sup>2</sup>, que da un coeficiente de edificación de 2.11. En cuanto al hecho mencionado de que el terreno materia de trámite, nunca presentó el coeficiente de edificación "0", se señala que, al no presentar la zonificación de CC (Comercio Central) compatibilidad con el uso Residencial, el coeficiente de edificación que señalan los planos de zonificación del año 1966, está referido íntegramente al uso comercial:

Que, mediante Informe N° 003-2012/SERPAR-LIMA/GG/GAPI-SGA/MML, emitido por la Sub Gerente de Aportes, se ratifica el Informe de Valorización N° 538-2006/SERPAR-LIMA/GG/GAPI-SGA/MML de 19.07.2006, por cuanto la misma se ciñe a la normatividad vigente sobre determinación del aporte para Parques Zonales,



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA



SERPAR LIMA  
Servicio de Parques de Lima

Que, de lo expuesto se concluye que, el área de aporte para Parques Zonales de 134.90 m<sup>2</sup>, determinado teniendo en cuenta el coeficiente de edificación utilizado de 2.11 (correspondiente al área de la remodelación destinada a uso Residencial), ha sido valorizado en la suma de S/. 40,123.31 (Cuarenta mil ciento veintitrés y 31/1200 Nuevos Soles) empleándose en su formulación el arancel aprobado por R.M. N° 268-2005-VIVIENDA, actualizado con el Alza de Costo de Vida al mes de Julio del 2006, como consta en el Informe de Valorización N° 538-2006/SERPAR-LIMA/GG/GAPI/SGA/MML:

Con las visaciones de la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, de la Sub Gerencia de Aportes y de la Oficina de Asesoría Legal; en uso de las atribuciones conferidas por la Ordenanza N° 758 publicada en el Diario El Peruano el 17 de marzo de 2005;

**SE RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO.-** Apruébese la valorización ascendente a la suma de S/. 40,123.31 (Cuarenta mil ciento veintitrés y 31/1200 Nuevos Soles), equivalente al área de 134.90 m<sup>2</sup>, fijado por concepto de aporte para parques Zonales por la remodelación de 2,692.70 m<sup>2</sup> de área construida, ejecutada sobre el terreno ubicado en el Jr. Azángaro N° 1075, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a INMOBILIARIA PENICAOSME S.A.C., para que en el plazo de 15 días útiles contados a partir de la de la fecha de recepción de la presente resolución, depositen en la Sub Gerencia de Tesorería del Servicio de Parques, el importe de la valorización que se aprueba; transcurridos los cuales, sin haberse cumplido con la misma, se procederá con el procedimiento de cobranza coactiva previsto en la Ley N° 26979.

**ARTICULO TERCERO.-** La Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario queda encargada de comunicar a la Sub Gerencia de Autorizaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, la cancelación del aporte reglamentario para los fines pertinentes.

**ARTICULO CUARTO.-** Encárguese a la Oficina de Asesoría Legal del SERPAR-Lima, hacer de conocimiento la presente Resolución ante el Octavo Juzgado Especializado en lo Contencioso Administrativo y demás instancias judiciales y/o administrativas que sea necesario.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

GONZALO ILOJA TALAVERA  
GERENTE GENERAL  
SERVICIO DE PARQUES  
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

"AÑO DE LA INTEGRACION NACIONAL Y EL RECONOCIMIENTO DE NUESTRA DIVERSIDAD"