"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

Municipalidad Metropolitana de Lima

SERPAR | SERVICIO DE PARQUES DE LIMA

SERPAR | SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
Sub Gerencia de Sistemas y Tecnología de la Información
27 MAR 2017
RECIBIDO
Hora: ..... Firma: .....

RESOLUCIÓN DE SECRETARÍA GENERAL N° 142 - 2017

Lima, 22 de marzo de 2017

LA SECRETARÍA GENERAL DEL SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
HA EXPEDIDO LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN

Visto: el Memorándum N° 063-2016/SERPAR LIMA/SG/GAPI/MML de fecha 08 de febrero de 2017 emitido por la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario; proponiendo la aprobación del Proyecto de Directiva "Valorización de Aportes Reglamentarios para Parques Zonales"

CONSIDERANDO:

Que, conocedores de que los aportes reglamentarios constituyen el principal ingreso en la estructura presupuestaria de la Entidad, la Secretaría General considera necesario regular el procedimiento de valorización de los aportes reglamentarios para Parques Zonales, estableciendo normas y condiciones del procedimiento a seguir para velar por los intereses recaudatorios a favor de SERPAR LIMA;

Que, según lo dispuesto por la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, la Ley de Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444, el Decreto Supremo N° 004-2016-PCM, la Ordenanza N° 836-MML que establece los aportes reglamentarios para las Habilitaciones Urbanas en Lima Metropolitana, la Ordenanza N° 1188-MML que ratifica la vigencia del Decreto Ley N° 19543 y su modificatoria;

Que, mediante Ordenanza 1784-MML se aprobó el Estatuto de SERPAR LIMA, el mismo que establece en su artículo 17°, inciso h) que son funciones de la Secretaría General, máxima autoridad administrativa del SERPAR LIMA, suscribir la correspondencia de la Entidad y expedir Resoluciones de Secretaría General en asuntos de su competencia;

Que, mediante Resolución de Secretaría General N° 142-2015 se aprobó la Directiva N° 001-2015/SERPAR LIMA/SG/MML "Lineamientos para la Formulación y Aprobación de Directivas en SERPAR LIMA";

En uso de sus facultades contenidas en la Ordenanza N° 1955-MML Reglamento de Organización y Funciones del SERPAR LIMA;

Contando con las visaciones de la Gerencia de Planeamiento, Presupuesto y Modernización, la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario y la Gerencia de Asesoría Jurídica.

SE RESUELVE:

***Artículo 1°**.-Aprobar la Directiva N°04-2017/SERPAR LIMA/SG/MML "Valorización de Aportes Reglamentarios para Parques Zonales", el mismo que en anexo forma parte de la presente.*

***Artículo 2°**.-Modificar parcialmente la Directiva N° 005-2013/SERPAR LIMA/GG/MML aprobada mediante Resolución de Gerencia General N° 466-2013 de fecha 27 de diciembre de 2013, dejándose sin efecto los ítems 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 y 8.5; asimismo modificar dejándose sin efecto el Artículo Primero de la Resolución de Secretaria General N° 078-2014 de fecha 27 de junio de 2014; y la parte referida al ítem 8.2 del Artículo Primero de la Resolución de Secretaria General N° 295-2015 de fecha 25 de junio 2015, así como todas las normas que se opongan a la presente "Directiva de Valorización de Aportes Reglamentarios para Parques Zonales".*

***Artículo 3°**.-Disponer que se remita copia de la presente Resolución y sus anexos a que se refiere el Artículo 1° a las Gerencias y dependencias del SERPAR LIMA, así como su publicación en el portal web de la Entidad.*

SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
Vilma Sandra Cabanillas Valdivieso
GERENTE
Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario

SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
V°B°
Julio E. Amenero Saavedra
Gerente
Gerencia de Planeamiento, Presupuesto y Modernización

SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
V°B°
Julio Jesus Cancho Granda
GERENTE
Gerencia de Asesoría Jurídica

DERLIZ GUZMÁN TEJADA
SECRETARIO GENERAL
SERPAR | SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
Municipalidad Metropolitana de Lima

SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE
Transcripción N°. S6D-146
A: .....
Para Conocimiento y fines cumplo con
Transcribir: .....
N° ..... de Fecha 22 MAR 2017
Atentamente.
Bach. MARTHA A. URIARTE AZABACHE
Sub Gerente de Gestión Documentaria

DIRECTIVA N° 04 - 2017/SERPAR LIMA/SG/MML

"VALORIZACIÓN DE APORTES REGLAMENTARIOS PARA PARQUES ZONALES

Fecha: Lima, 22 MARZO de 2017
Responsable: Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario

I. OBJETIVO

La presente Directiva tiene por objeto establecer los procedimientos referentes a los expedientes con trámite de valorización de aportes reglamentarios para Parques Zonales ante el Servicio de Parques de Lima – SERPAR LIMA.

II. FINALIDAD

La finalidad de la presente Directiva es regular los lineamientos a seguir en los procedimientos de los expedientes de valorización de aportes reglamentarios para Parques Zonales con el fin de homogenizar los procesos y de que éstos sean cumplidos por todo el personal involucrado en la determinación de los mismos.

III. AMBITO DE APLICACIÓN

Lo establecido en la presente Directiva es de cumplimiento del personal de la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario y sus Subgerencias a su cargo.

IV. APROBACIÓN, VIGENCIA Y ACTUALIZACIÓN

La presente Directiva es aprobada mediante Resolución de Secretaria General de la Institución, su vigencia es permanente y su actualización se efectuará a propuesta de la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario.

V. RESPONSABILIDAD

La Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario es el área encargada de verificar el cumplimiento de la presente Directiva.

VI. BASE LEGAL

- Decreto Ley N° 18898 y 19543, Decreto Supremo N° 038-85-VC.
- Decreto Supremo N° 011-2016 VIVIENDA y sus modificaciones, Reglamento Nacional de Edificaciones.
- Decreto de Alcaldía N° 042 de fecha 19.04.1985.
- Acuerdo de Concejo N° 186-MML de fecha 27.05.1986.
- Acuerdo de Concejo N° 424-MML de fecha 30.09.1986.
- Ordenanza N° 096-MML de fecha 30.09.1996.
- Ordenanza N° 292-MML de fecha 29.10.2000. (se adecua a los expedientes que fueron aprobados durante su vigencia)
- Ordenanza N° 375-MML de fecha 08.04.2002.
- Acuerdo Nº 039-2004 de fecha 13.04.2004. (Consejo Administrativo SERPAR LIMA)
- Ordenanza N° 836-MML de fecha 22.09.2005.
- Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, Reglamento Nacional de Tasaciones

- Acuerdo de Consejo Directivo Nº 040-2006 de fecha 13.09.2006.
- Ordenanza Nº 1188 de fecha 14.11.2008.
- Resolución de Gerencia General N° 142-2014 de fecha 30.04.2014 que aprueba el Manual de Organización y Funciones del SERPAR LIMA, y su Modificatoria aprobada mediante Resolución de Secretaria General N° 441-2015 de fecha 30.12.2015.
- Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General y modificatorias.
- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y modificatorias.
- D.S. 008-2013-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.
- Ordenanza N° 1784, Estatuto del Servicio de Parques de Lima.
- Ordenanza N° 1955, Reglamento de Organización y Funciones de SERPAR LIMA.

VII. NORMAS GENERALES

7.1 DEFINICIONES

7.1.1 ADMINISTRADO

Persona natural o jurídica, quien deberá adjuntar los siguientes documentos para que se proceda dar trámite la valorización de aportes reglamentarios para Parques Zonales:

a) Persona Natural: copia D.N.I. o carnet de extranjería del titular.
b) Persona Jurídica: representatividad legal o apoderado y copia del D.N.I. del representante legal.

7.1.2 INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR ACUMULADO (Alza de Costo de Vida)

Es el Índice de Precios al Consumidor a nivel nacional, emitido mensualmente por el Instituto Nacional de Estadística e Informática-I.N.E.I., acumulado al mes en que se practica la valorización.
En el primer mes regular de vigencia de los planos arancelarios, no se aplicará el Índice de Precios al Consumidor.
En caso que el Índice de Precios al Consumidor a la fecha en que se practica la valorización sea menor a 00; se considerará sólo el valor arancelario.

7.1.3 VALORIZACIÓN DE APORTES

Es la determinación del valor del área de aportes reglamentarios para Parques Zonales, que debe pagar la persona natural y/o jurídica obligada, conforme a las normas reglamentarias vigentes de acuerdo a cada proceso afecto al mismo, realizado por la Subgerencia de Control de Aportes, mediante Informe de valorización, y aprobado mediante Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario.

7.1.4 RESOLUCIÓN DE GERENCIA DE APORTES Y PATRIMONIO INMOBILIARIO DE APROBACIÓN DE LA VALORIZACIÓN DEL APORTE REGLAMENTARIO PARA PARQUES ZONALES

Es la Resolución que aprueba la valorización de aportes reglamentarios para Parques Zonales de los procesos afectos al mismo, la que contiene el nombre de la persona natural y/o jurídica obligada al pago del aporte, el domicilio legal donde se le notificará, el inmueble materia de trámite, el área de aporte con el sustento legal y técnico el monto de la valorización, el plazo para su cancelación, número de cuenta de la entidad bancaria donde hacer efectivo el depósito del monto aprobado.

La Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario que aprueba la valorización de aportes reglamentarios para Parques Zonales, contará con el visado de la Subgerencia de Control de Aportes y del Abogado de la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, y de no contar esta Oficina con un personal de Profesión Abogado habilitado para el ejercicio; la Gerencia de Administración y Finanzas a través de sus Órganos apoyará a ésta con la participación de un Abogado habilitado para su ejercicio, y será notificada a los administrados, a través de la Subgerencia de Gestión Documentaria, de acuerdo a lo establecido en la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444 y modificatorias, derivando el expediente correspondiente a la Subgerencia de Tesorería.

7.1.5 VALORIZACIÓN CON PLAZO DE 45 DIAS CALENDARIO PENDIENTE DE PAGO SE PROCEDERÁ A COBRANZA COACTIVA

Es la valorización que se aplica a los procesos de:

- Habilitaciones Urbanas en Vías de Regularización y/o Ejecutadas y/o Habilitaciones Urbanas con Resolución de Habilitación Urbana con plazo vencido.
- Sub-División de Lotes.
- Edificaciones Multifamiliares, Quintas y/o Conjuntos Residenciales.

Asimismo, si no son canceladas dentro del plazo señalado en la Resolución de aprobación de la valorización se deberá trasladar el Expediente a la Subgerencia de Ejecución Coactiva.

7.1.6 VALORIZACIÓN CON PLAZO DE 45 DIAS CALENDARIO Y PIERDEN VIGENCIA

Se aplican a los trámites de Habilitaciones Urbanas Nuevas, señalándose que transcurrido el plazo otorgado, sin haberse cancelado la valorización del aporte para Parques Zonales aprobado, este perderá vigencia y se podrá actualizar, a pedido de parte (en cualquier momento) o de oficio, cuando se compruebe que el proceso de Habilitación Urbana se encuentre culminado, lo que se corroborará con la inspección ocular al inmueble generador del aporte y en coordinación con las Municipalidades Distritales, por parte de Subgerencia de Control de Aportes.

Esta valorización tendrá un plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario para su cancelación, bajo apremio de disponerse la cobranza coactiva en caso de incumplimiento.

7.1.7 VALOR ARANCELARIO URBANO

Es el valor que figura en los Planos de Valores Arancelarios Urbanos elaborados y aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento anualmente.

Para las áreas urbanas que no cuenten con valor arancelario urbano, se adoptará el valor arancelario urbano más cercano con características similares.

7.1.8 VALOR COMERCIAL

Es el valor resultante del estudio del mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica el terreno materia de trámite. Será ejecutado de acuerdo a lo normado en el Reglamento Nacional de Tasaciones vigente, y determinado por los Peritos Valuadores Inmobiliarios adscritos al SERPAR LIMA. Se aplicará el tipo de cambio de Venta de Dólares Americanos, emitido por la Superintendencia de Banca y Seguros – SBS, el día en que se efectúe el Informe de Valorización en la Entidad.

7.1.9 OFICIO DE CANCELACIÓN Y/O FRACCIONAMIENTO

Es el documento emitido por la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, a través de la Subgerencia de Control de Aportes, mediante el cual se comunicará a la Municipalidad Distrital correspondiente, el cumplimiento del aporte reglamentario para Parques Zonales, o el pago fraccionado del mismo, una vez que la Subgerencia de Tesorería comunica el hecho.

Este documento será tramitado por la Subgerencia de Gestión Documentaria.

7.2 TIPOS DE VALORIZACION

7.2.1. VALORIZACIÓN ARANCELARIA

Es el cálculo que se efectúa en base al valor arancelario urbano, actualizado con el Índice de Precios al Consumidor a nivel nacional (Alza de Costo de Vida) según el I.N.E.I. acumulado al mes anterior a la fecha de su formulación.

En el primer mes regular de vigencia de los planos arancelarios (enero) no se aplicará el Índice de Precios al Consumidor.

En caso que el Índice de Precios al Consumidor, acumulado a la fecha en que se practica la valorización sea menor a 00.00 se considerará sólo el valor arancelario

7.2.2 VALORIZACION COMERCIAL

Es el cálculo que se efectúa en base al estudio del Mercado Inmobiliario en la zona donde se ubica el terreno materia de trámite, de acuerdo al

Reglamento Nacional de Tasaciones, y es elaborado por los Peritos Valuadores adscritos al SERPAR LIMA. El pago de los Peritos Valuadores será asumido por los administrados.

7.3 FORMAS DE VALORIZACIÓN

La Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, a través de la Subgerencia de Control de Aportes, procederá a efectuar la valorización de aportes, la misma que puede ser:

7.3.1 VALORIZACIÓN A SOLICITUD DE PARTE:

Cuando el administrado voluntariamente solicita a la Entidad, la valorización del aporte reglamentario para Parques Zonales correspondiente a su proceso constructivo, presentando su solicitud ante la Subgerencia de Gestión Documentaria, con los requisitos establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la Entidad, incluido el pago por derecho de trámite, equivalente al 1% del valor de la Unidad Impositiva Tributaria-UIT.

En caso que el administrado no presente todos los documentos establecidos, la Subgerencia de Control de Aportes al recibir el expediente, de ser el caso, realizará las observaciones por incumplimiento de requisitos que no pueden ser salvadas de oficio, notificando al administrado a fin de que lo subsane dentro de un plazo máximo de cinco (05) días hábiles. Transcurrido dicho plazo, sin que se adjunte lo requerido, se darán los siguientes pasos:

- En caso que los documentos solicitados no tengan el carácter sustancial, o que la no presentación de ellos no impida efectuar la valorización del aporte, se procederá a efectuar la misma, únicamente con la documentación presentada que obra en el expediente administrativo; bajo responsabilidad del mismo administrado.
- En caso que los documentos solicitados tengan el carácter sustancial para el procedimiento, y no se pueda efectuar la valorización, se reiterará, oficiando por segunda vez, y otorgándole un plazo de cinco (05) días hábiles para que adjunte la documentación requerida y que en caso de incumplimiento, se declarará el trámite en abandono, remitiéndose los actuados al Archivo de la Entidad.
- Si, antes de emitirse la Resolución de declaración de abandono, el administrado presenta su solicitud de desistimiento del trámite, podrá ser aceptado, dándosele el trámite correspondiente.
- Una vez emitida la Resolución de declaración de abandono de trámite, podrá iniciar nuevamente el procedimiento, si presenta su solicitud, adjuntando los requisitos señalados en el TUPA de la Entidad.

7.3.2 VALORIZACIÓN DE OFICIO

La Entidad, a través de la Subgerencia de Control de Aportes emitirá valorizaciones de oficio, en los siguientes casos:

- Habilitaciones Urbanas: Cuando la Gerencia de Administración y Finanzas y/o alguna de sus Subgerencias, ha comprobado que la valorización del aporte reglamentario para Parques Zonales correspondiente a Habilitación Urbana con plazo de vigencia de cuarenta y cinco (45) días calendario, aprobada mediante Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, no ha sido cancelada por parte de los administrados, informará a la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario esta situación, la misma que a través de la Subgerencia de Control de Aportes, efectuará Inspección Ocular al bien inmueble, y de verificar la culminación de las obras de Habilitación Urbana, efectuará la valorización de oficio, en caso que el administrado no lo haya solicitado, del aporte reglamentario para Parques Zonales, considerando, en el caso de valorizaciones comerciales, efectuada por el Perito Valuador tiene una vigencia de ocho (8) meses.
  Cuando hayan transcurrido más de ocho (8) meses de la vigencia de la valorización comercial, y si el administrado no muestra interés en tramitar la actualización de la valorización, la Entidad podrá asumir el costo de los honorarios del Perito Valuador Inmobiliario adscrito a SERPAR LIMA, el mismo que deberá ser reembolsado por el administrado conforme a lo señalado en la Resolución de aprobación de la valorización de oficio.
  En caso que, las obras de Habilitación Urbana no se encuentren concluidas, se oficiará al administrado, poniendo en su conocimiento la pérdida de vigencia de la valorización aprobada, y que se encuentra pendiente el pago del aporte a este Servicio; haciéndose seguimiento del proceso de Habilitación Urbana mediante inspecciones oculares periódicas y coordinaciones pertinentes con la Municipalidad Distrital correspondiente.

- Si de la información de la Municipalidades Distritales (de otorgamiento de Conformidades de Obras, Sub División o de Habilitaciones Urbanas) o de inspecciones oculares in situ, producto de las labores de fiscalización y seguimiento, se detectara la ejecución y/o existencia de procesos constructivos pasibles de aportes reglamentarios para Parques Zonales, sin que sus titulares hayan cancelado el mismo, la Subgerencia de Control de Aportes, procederá a emitir de oficio las valorizaciones correspondientes, las que consignarán en la Resolución de aprobación que el administrado tiene cuarenta y cinco (45) días calendario para su cancelación, y en caso de incumplimiento se derivará a la Subgerencia de Ejecución Coactiva para su cobranza.
  En el caso de requerirse valorización comercial del área de aportes reglamentarios para Parques Zonales, la Entidad podrá asumir el costo de los honorarios del Perito Valuador Inmobiliario adscrito a SERPAR LIMA, que deberá ser reembolsado por el administrado conforme a lo señalado en la Resolución de aprobación de la valorización de oficio.

SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
Wilian Sandro Catania Valdivieso
V°B°
GERENTE
Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario

SERVICIO DE PARQUES DE LIMA
V°B°
Rosa María Jaramo Garcia
SUB GERENTE
Control de Aportes

VIII. ENCARGADOS DE EFECTUAR LAS VALORIZACIONES

Las valorizaciones de aportes reglamentarios para Parques Zonales, efectuadas sobre la base de valores arancelarios, serán efectuadas por dos (02) Profesionales de la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario; en caso de no contar con los mismos; la Secretaria General determinará a él (la) o los profesionales que efectuarán las valorizaciones.

Las valorizaciones de aportes reglamentarios para Parques Zonales, correspondientes a procesos de Habilitación Urbana, efectuadas sobre la base de valores comerciales, serán efectuadas por los Peritos Valuadores Inmobiliarios adscritos al SERPAR LIMA, las que serán tramitadas a través de la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario y de la Subgerencia de Control de Aportes.

En el caso de aportes reglamentarios para Parques Zonales por procesos de Habilitación Urbana, que hayan sido fijados en terreno, y que soliciten la redención en dinero de las mismas; deberán adjuntar los documentos que sustenten los mismos, que deben ser expedidos por la Municipalidad Distrital correspondiente, para continuar con el mismo trámite que las valorizaciones comerciales.

IX. PROCEDIMIENTO DE VALORIZACIÓN DE APORTES REGLAMENTARIOS PARA PARQUES ZONALES

9.1 EDIFICACIONES MULTIFAMILIARES Y/O CONJUNTOS RESIDENCIALES:

Se efectuarán teniendo en cuenta los valores arancelarios vigentes al momento en el cual se tramita el cumplimiento del aporte reglamentario para Parques Zonales correspondiente.

- Se determina el área de aporte de acuerdo a los D. Ley N° 18898, 19543, D. Supremo N° 038-85-VC: un porcentaje del valor del terreno urbano, equivalente a cinco veces la diferencia que exista entre el coeficiente de edificación que se emplee y el coeficiente original del terreno, entendiéndose como tal el que tenía el terreno a la expedición del D.S. N° 51-F de fecha 08.07.1966.

  En el caso de terrenos que han sido habilitados con posterioridad a dicha fecha, se considerará como coeficiente original el correspondiente al proceso de Habilitación Urbana.

- En el caso de terrenos no habilitados y/o habilitados antes del año 2000 para Uso Comercial, Industrial, Otros Usos y Usos Diferentes al Residencial y/o Equipamientos, que no hubieren efectuado aportes reglamentarios para Parques Zonales por el proceso de Habilitación Urbana, se considera 00.00 como coeficiente de edificación original para Uso Residencial.

- Para el cómputo del coeficiente de edificación no se tomará en cuenta las áreas techadas del estacionamiento vehicular, ni las construcciones que se efectúen en sótano, salvo las que estén destinados a Uso Residencial y/o que presenten características topográficas especiales.

- En el caso de inmuebles con dos o más frentes con diferente valor, se aplicará el promedio de los valores arancelarios, indexado con el Índice de Precios al Consumidor Acumulado al mes anterior al que se practica la misma (emitida por el Instituto Nacional de Estadística e Informática - I.N.E.I).

  En el primer mes regular de vigencia de los planos arancelarios no se aplicará el Índice de Precios al Consumidor. En caso que el Índice de Precios al Consumidor, acumulado a la fecha en que se practica la valorización sea menor a 00.00 se considerará sólo el valor arancelario.

9.2 QUINTAS

Se efectuarán teniendo en cuenta los valores arancelarios vigentes al momento en que se tramita el cumplimiento del aporte reglamentario para Parques Zonales correspondiente.

- Se determina el área de aporte conforme a los D. Ley N° 18898 y 19543 (2% del área del Lote Matriz que se sub divida).

- En caso de inmuebles con dos o más frentes con diferente valor, se aplicará el promedio de los valores arancelarios, indexado con el Índice de Precios al Consumidor Acumulado al mes anterior al que se practica la misma (emitida por el Instituto Nacional de Estadística e Informática - I.N.E.I).
  En el primer mes regular de vigencia de los planos arancelarios no se aplicará el Índice de Precios al Consumidor. En caso que el Índice de Precios al Consumidor, acumulado a la fecha en que se practica la valorización sea menor a 00.00 se considerará sólo el valor arancelario.

- En caso de Ampliaciones del área construida ejecutadas en edificaciones tipo Quinta; esta área de ampliación no está afecta al aporte reglamentario para Parques Zonales por cuanto el aporte reglamentario para Parques Zonales en este tipo de edificaciones se determina sobre el área del terreno matriz de la edificación original.

9.3 COMERCIO-VIVIENDA

Se efectuarán teniendo en cuenta los valores arancelarios vigentes al momento en que se tramita el cumplimiento del aporte reglamentario para Parques Zonales correspondiente.

- Se determina el área de aporte de acuerdo a los D. Ley N° 18898, 19543, D. Supremo N° 038-85-VC, teniendo en consideración sólo el área destinada a Uso Residencial: un porcentaje del valor del terreno urbano, equivalente a cinco veces la diferencia que exista entre el coeficiente original del terreno, entendiéndose como tal el que tenía el terreno a la expedición del D.S. N° 51-F de fecha 08.07.1966.

  En el caso de terrenos que han sido habilitados con posterioridad a dicha fecha, se considerará como coeficiente original el correspondiente al trámite de Habilitación Urbana.

- En el caso de terrenos no habilitados y/o habilitados para Uso Comercial, Industrial y/o Equipamiento antes del año 2000 (Ordenanza N° 292) y/o que no hubieren efectuado aportes reglamentarios para Parques Zonales por el proceso de Habilitación Urbana, se considera 00.00 como coeficiente de edificación original para el Uso Residencial.

- Para el cómputo del coeficiente de edificación no se tomará en cuenta las áreas techadas del estacionamiento vehicular, ni las construcciones que se efectúen en el sótano, salvo que estén destinados a Uso Residencial y/o que presenten características topográficas especiales.

- En caso de inmuebles con dos o más frentes con diferente valor, se aplicará el promedio de los valores arancelarios, indexado con el Índice de Precios al Consumidor Acumulado al mes anterior al que se practica la misma (emitida por el Instituto Nacional de Estadística e Informática - I.N.E.I).

  En el primer mes regular de vigencia de los planos arancelarios no se aplicará el Índice de Precios al Consumidor. En caso que el Índice de Precios al Consumidor, acumulado a la fecha en que se practica la valorización sea menor a 00.00 se considerará sólo el valor arancelario.

9.4 SUB DIVISIONES DE LOTE

Se efectuarán teniendo en cuenta los valores arancelarios vigentes al momento en que se tramita el cumplimiento del aporte reglamentario para Parques Zonales correspondiente.

- Están afectas al aporte reglamentario para Parques Zonales las Sub-Divisiones en dos o más Sub-Lotes, destinado a Uso de Vivienda o Industria.

- Se determinará el área de aporte de acuerdo a los D. Ley N° 18898 y 19543 (2% del Área del Lote Matriz a Sub-Dividir).

- En el caso de inmuebles con dos o más frentes con diferente valor, se aplicará el promedio de los valores arancelarios, indexado con el Índice de Precios al Consumidor Acumulado al mes anterior al que se practica la misma (emitida por el Instituto Nacional de Estadística e Informática - I.N.E.I).

- En el primer mes se regulará la vigencia de los planos arancelarios no se aplicará el Índice de Precios al Consumidor. En caso que el Índice de Precios al Consumidor, acumulado a la fecha en que se practica la valorización sea menor a 00.00 se considerará sólo el valor arancelario.

9.5 HABILITACIONES URBANAS

A) PARA USO RESIDENCIAL:

- El área de aportes reglamentarios para Parques Zonales es establecida de acuerdo Ordenanza N° 836 (es un porcentaje del área del terreno a Habilitar).

- En el caso de Habilitaciones Urbanas aprobadas con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza N° 836, se aplica el Reglamento Nacional de Construcciones, D. Ley N° 18898 y 19543, u Ordenanza N° 292, según la fecha de aprobación de la Habilitación Urbana.

- Se empleará Valor Arancelario, sólo para el caso de Habilitaciones Urbanas para Uso Residencial donde el área resultante del aporte sea menor al lote normativo o en el caso de Habilitaciones Urbanas de Lote Único para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial o en el caso de Habilitaciones Semi-Rústicas, que se encuentren en zonas urbanas totalmente consolidadas.

  En estos casos la valorización arancelaria se efectuará con frente a la vía de mayor valor arancelario, indexado con el Índice de Precios al Consumidor Acumulado al mes anterior al que se practica la misma (emitida por el Instituto Nacional de Estadística e Informática - I.N.E.I).

  En el primer mes regular de vigencia de los planos arancelarios no se aplicará el Índice de Precios al Consumidor. En caso que el Índice de Precios al Consumidor, acumulado a la fecha en que se practica la valorización sea menor a 00.00 se considerará sólo el valor arancelario.

- En los casos de Habilitaciones Urbanas Nuevas destinadas a Uso Residencial, que presenten aporte en dinero para Parques Zonales, con áreas mayores a las normativas, estas serán valorizadas empleando el valor comercial.

- En el caso de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas donde el área de aportes reglamentarios para Parques Zonales sea mayor al área del lote normativo, y éste deba ser efectuado en dinero; será valorizado de acuerdo a la valorización comercial (Valor Comercial/m²), en los procesos de Habilitaciones Urbanas iniciados desde el 23.09.2005.

B) PARA USO COMERCIAL, INDUSTRIAL Y OTROS USOS

- El área de aportes reglamentarios para Parques Zonales es establecida de acuerdo a la Ordenanza N° 292 y Ordenanza N° 836, según sea el caso, (5% del Área de Habilitación Urbana) y valorizada en aplicación a la misma, con los valores comerciales del área al momento de su ejecución.

- Puede el habilitador proponer la entrega del aporte en terreno de conformidad con el Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, inciso b) del numeral 16.9 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

C) CASOS NO CONTEMPLADOS EN LOS ITEMS A) y B)

- Se determina el área de aportes reglamentarios para Parques Zonales de acuerdo a la normatividad vigente al momento de su aprobación, y la valorización arancelaria y/o comercial, dependiendo del caso, a la fecha en que se realiza la misma.

9.6 ACTUALIZACIÓN DE VALORIZACIONES DE APORTES

Las valorizaciones de Aportes, en el caso de Habilitaciones Urbanas, que hayan perdido vigencia, pueden ser actualizadas a solicitud del administrado, cumpliendo con los requisitos señalados en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Entidad, o de oficio por parte de la Entidad, cuando se compruebe que las obras de Habilitación Urbana han sido concluidas o se encuentren en un nivel de avance que hace posible la exigencia del aporte y el administrado no tenga ningún interés en solicitarlo.

Las valorizaciones arancelarias serán actualizadas aplicando al valor arancelario el Índice de Precios al Consumidor al mes de su elaboración; y en las valorizaciones comerciales se analizará la fecha de elaboración, el plazo de vigencia de la misma y si se han producido cambios sustanciales en las consideraciones tomadas en cuenta en la valorización comercial; de mantenerse la misma situación, se mantendrá el valor comercial por metro cuadrado señalado por el lapso de ocho (8) meses; en caso contrario, se solicitará una valorización comercial actualizada, cuyo costo de honorarios del Perito Valuador, en el caso de las Habilitaciones Urbanas de oficio, deberá ser reembolsado por el administrado, hecho que se indicará en la Resolución de aprobación de la valorización actualizada.

9.7 REDENCIONES EN DINERO DE APORTES EN TERRENO

Los aportes reglamentarios para Parques Zonales fijados en terreno podrán ser redimidos en dinero (antes de la emisión de la Resolución de Recepción de Obras) a solicitud, el Habilitador deberán adjuntar los documentos que sustenten los mismos, que deben ser expedido por la Municipalidad Distrital correspondiente; de acuerdo a la tasación comercial considerando para el efecto, lo señalado en el Reglamento Nacional de Tasaciones, siendo de responsabilidad del habilitador, efectuar las modificaciones y/o cambios correspondientes en los trámites Municipales.

9.8 OTROS

Los casos que no estuvieran contemplados en la presente Directiva, serán evaluados y resueltos de acuerdo a la normatividad con la que tenga mayores semejanzas y/o de acuerdo a la evaluación técnica legal que el caso amerite.

X. APROBACIÓN DE VALORIZACIONES DE APORTES

- Las valorizaciones de los Aportes en Dinero para Parques Zonales y las Actualizaciones de las valorizaciones de los aportes en dinero serán aprobadas mediante Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, cuyos proyectos serán elaborados por la Subgerencia de Control de Aportes.
- El Recurso de Reconsideración interpuesto contra las Resoluciones de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario que aprueben valorizaciones de aportes reglamentarios, se resolverán mediante Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario.
- El Recurso de Apelación interpuesto contra las Resoluciones de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario se resolverán mediante Resoluciones de Secretaria General.
- Las Redenciones en Dinero de aportes en terreno, serán aprobadas mediante Resolución de Gerencia Aportes y Patrimonio Inmobiliario.

XI. ACTUALIZACIÓN DE DIRECTIVA

La Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario y/o la Gerencia Administrativa y Finanzas sugerirán las modificaciones necesarias a efecto de que se mantenga actualizada la presente Directiva.

XII. RECURSOS IMPUGNATIVOS: RECONSIDERACIONES Y APELACIONES

El Recurso de Reconsideración.- se interpone dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la notificación de la Resolución de aprobación de valorización del aporte reglamentario para Parques Zonales, ante el mismo órgano que emitió la Resolución de aprobación de la Valorización del Aporte, adjuntando nueva prueba y los requisitos establecidos en el TUPA de la Entidad, la misma que será resuelta en virtud a los informes pertinentes.

El Recurso de Apelación.- se interpone contra las Resoluciones que resuelven el recurso de Reconsideración, serán interpuestos dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la notificación, el mismo que previo informes técnico y legal, será elevado a Secretaria General para la emisión de la Resolución pertinente; dándose por agotada la vía administrativa.

En el caso de Expedientes que tramiten Recursos de Reconsideración y/o Apelación, transcurridos quince (15) días hábiles de notificada, de no mediar recurso impugnatorio, dicho acto deviene en firme, pudiendo declarar la pérdida de vigencia de la valorización en caso de tratarse de la valorización del aporte reglamentario para Parques Zonales de una Habilitación Urbana.

XIII. FISCALIZACIÓN

La facultad de fiscalización de SERPAR LIMA, se ejerce discrecionalmente, a través de inspecciones oculares in situ, de los diversos procesos constructivos afectos al aporte reglamentario para Parques Zonales que se realicen en Lima Metropolitana, directamente o a través de terceros, contratados de acuerdo a Ley.

En tal sentido, inspeccionado un proceso constructivo por la Subgerencia de Control de Aportes, y verificado un caso de configuración del hecho imponible del pago de los aportes

reglamentarios para Parques Zonales, en el que se compruebe que el titular del mismo no ha cumplido con dicho obligación, se procederá a la emisión de oficio de la valorización correspondiente, la misma que una vez notificada al obligado seguirá el procedimiento de cobranza correspondiente.

XIV. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

PRIMERA: La Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario y la Subgerencia de Control de Aportes, velarán por el cumplimiento de la presente Directiva, para lo cual cursarán los requerimientos que estimen convenientes y adoptaran las medidas correctivas que estimen pertinentes.

SEGUNDA.- Déjese sin efecto los ítems 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5 de la Directiva 005-2013/SERPAR LIMA/GG/MML aprobada mediante Resolución de Gerencia General N° 466-2013 de fecha 27.12.2013; el Artículo Primero de la Resolución de Secretaria General N° 078-2014 de fecha 27.06.2014; y la parte referida al ítem 8.2 del Artículo Primero de la Resolución de Secretaria General N° 295-2015 de fecha 25.06.2015, así como todas las normas que se opongan a la presente Directiva de Valorización de Aportes Reglamentarios para Parques Zonales.

TERCERA.- La presente Directiva entrará en vigencia al día siguiente de su aprobación y publicación en la página web de la Entidad.