

56571

SERPAR | SERVICIO DE PARQUES DE LIMA  
Sub Gerencia de Sistemas y Tecnología de la Información  
26 ENE 2018  
REVISADO  
Hora: 10:30  
Firma: [Firma]

"AÑO DEL DIALOGO Y LA RECONCILIACIÓN NACIONAL"



Municipalidad Metropolitana de Lima

SERPAR | SERVICIO DE PARQUES DE LIMA

RESOLUCIÓN DE SECRETARIA GENERAL N° 030-2018

24 ENE 2018

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

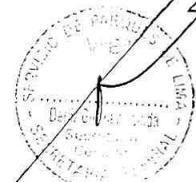
VISTO: El Recurso de Apelación interpuesto por la Asociación Country Club la Planicie, contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 162-2017 de fecha 23 de junio de 2017, que corre en Expediente de Registro N° 87696-2011, y;

CONSIDERANDO:

Que, revisado los documentos, se tiene que mediante Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 116-2017 de fecha 15 de mayo de 2017, se resolvió aprobar de oficio la Valorización Comercial del área de 832.33 m2, correspondiente al aporte para Parques Zonales por el proceso de habilitación urbana nueva de Lote Único para Otros Usos - OU, del terreno de 16,646.50 m2, ubicado en el lote 68, con frente a la Alameda José León Brandiarán, Calle los Médanos, Jr. El Manantial y Calle El Arroyo, La Planicie, distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma S/1'066,664.10 (Un Millón sesenta y seis mil seiscientos sesenta y cuatro con 10/100 Soles);

Que, contra la antes referida Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, el administrado interpone Recurso de Reconsideración mediante escrito con registro N° 087696 D de fecha 5 de junio de 2017, recepcionado por la Entidad el 06 de junio de 2017. Asimismo, la Entidad resolvió el recurso antes referido mediante Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 162 - 2017 de fecha 23 de junio de 2017, donde resuelve declarar IMPROCEDENTE el Recurso de Reconsideración interpuesta por la Asociación Country Club la Planicie.

Que, mediante escrito con registro N° 087696 F de fecha 06 de julio de 2017, la Asociación Country Club la Planicie, interpone Recurso de Apelación contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 162 - 2017 de fecha 23 de junio de 2017, argumentando entre otros fundamentos: que las obras de habilitación urbana aprobadas por la Municipalidad de la Molina mediante Resolución Sub Gerencial N° 890-2013-MDLM-GDUPC-SGOPHU no están concluidas, razón por la que en el mes de



noviembre de 2016 solicitaron prorroga, la misma que se encuentra vigente hasta el 07 de noviembre de 2017;

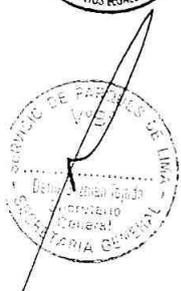
Que, asimismo argumentan que el representante legal del Country Club La Planicie en la actualidad no es el señor Aristides De Macedo Murgel, sino el señor Luis Felipe Cantuarias Salaverry, presidente del Consejo Directivo, por lo que la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 116-2017 adolece de un defecto de forma que implique su nulidad;

Que, también alegan que mediante Informe N° 002-2011 – VIVIENDA/VMVU – DNV – RSP – BBS, la Dirección Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, señala que: *“en todo los casos en que las áreas de aporte resulten menores a los mínimos establecidos, el monto de la redención en dinero se calculara al valor de tasación arancelaria el metro cuadrado de terreno urbano.”*;

Que, igualmente aducen que el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), Titulo II, Habilitaciones Urbanas, Capitulo IV, artículo 27°, especifica que los aportes de Habilitación Urbana constituyen áreas de terreno que son cedidas a título gratuito a la entidad beneficiaria que corresponda y cuando el cálculo del área de aporte sea menor al área mínima requerida, podrá ser redimida en dinero; en todo los casos que las áreas de aporte resultaran menores a los mismos establecidos, en monto de la redención en dinero se calculara a valor arancelario del metro cuadrado de terreno;

Que, conforme el cargo de notificación de la Resolución que se cuestiona, esta fue notificada con fecha 04 de julio de 2017, y el recurso impugnatorio de apelación fue presentado con fecha 11 de julio del 2017, significando que fue presentado dentro del plazo previsto en el artículo 216° numeral 216.2 del T.U.O. de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017/JUS, por lo que, procede emitir pronunciamiento sobre la cuestión de fondo;

Que, en cuanto a la afirmación que según el Reglamento Nacional de Edificaciones, la determinación del valor del aporte, debía efectuarse a valores arancelarios, se tiene que el artículo 35° de la Norma GH. 020 del mismo Reglamento Nacional de Edificaciones, señala que: *“Las municipalidades provinciales, podrán establecer el régimen de aportes de su jurisdicción ajustado a las condiciones específicas locales y a los objetivos establecidos en su Plan de Desarrollo Urbano”*; tal situación nos lleva a considerar que el propio Reglamento Nacional de Edificaciones, deja a las Municipalidades provinciales la discrecionalidad de fijar el aporte a valores comerciales, para paliar el crecimiento demográfico y el efecto contaminante que sufre Lima Metropolitana, ya que ante el incremento demográfico y pérdida de áreas naturales, para convertirlas en edificaciones e infraestructura, mediante el proceso de Habilitación urbana, no guardaría equilibrio entre el beneficio que lleva este proceso al titular de la Habilitación Urbana, y la percepción de recursos económicos para paliar los efectos contaminantes que genera el crecimiento



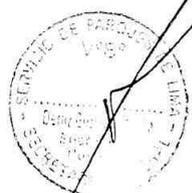
demográfico y urbanístico, mediante la creación de áreas verdes para parques zonales, que son los pulmones y los respiradores de la ciudad de Lima Metropolitana;

Que, para mejor resolver nos remitimos a los antecedentes que obran en el expediente administrativo, encontrando en él, la Resolución de Subgerencia N° 890 – 2013-MDLM-GDUPC-SGOPHU de fecha 04 de noviembre de 2013, emitida por la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad de La Molina, con la cual se aprobó la Habilitación Urbana, denominada Habilitación Urbana Nueva de Lote Único para Otros Usos – OU desarrollada en el terreno de 16,646.50 m2 constituido por el Lote 68, con frente a la Alameda José León Barandiarán, Calle los Médanos, Jirón el Manantial y Calle el Arroyo, la Planicie, distrito de La Molina, que en su parte resolutive Artículo Segundo, con relación a los aportes reglamentarios señala que: deben cederse de acuerdo a la zonificación con la cual se encuentra calificado el terreno en sujeción a la Ordenanza N° 836-MML, situación que no ha sido cuestionada por la Asociación Country Club la Planicie en su oportunidad; siendo contradictorio que al momento de valorizarse el aporte reglamentario para Parques Zonales, la empresa recurrente quiera desconocer esta norma municipal, que constitucionalmente tiene rango de Ley;

Que, en la mencionada Resolución señala que, el déficit de aportes reglamentarios será redimido en dinero, de acuerdo a lo establecido en el artículo 10° de la Ordenanza 836 - -MML, por lo que, en merito a la referida ordenanza se ha efectuado a tasación comercial del área de Aporte Reglamentario para Parques Zonales de 832.33 m2, por el proceso de habilitación Urbana Nueva de Lote Único para Otros Usos – OU;

Que, revisado el Informe Pericial que generó la valorización aprobada mediante Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 116-2017, se aprecia que el perito tasador calculó el aporte a valor comercial en aplicación a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 10° de la Ordenanza N° 836- MML, señala que: *“los aportes para Parques Zonales y para Renovación Urbana (FOMUR) a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las habilitaciones Urbanas con fines Industriales, Comerciales, de equipamiento Educativo, de Salud, y de otros Usos Especiales, podrán ser redimido 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”*, siendo así, se advierte que la valorización que se cuestiona, se sujeta a derecho, máximo si la Ordenanza subsiste por su propia naturaleza, especialidad y funcionalidad en la determinación de los Planes de Desarrollo Urbano, que son competencia de la Municipalidad Metropolitana de Lima, como ente de Gobierno Local Provincial;

Que, el proceso de Habilitación Urbana seguido por la Asociación Country Club la Planicie, no se encuentra comprendido dentro de los supuestos señalados en el primer párrafo del artículo 10° de la Ordenanza N° 836-MML, no es de aplicación el valor arancelario;



Que, el proceso de Habilitación Urbana del administrado, no es para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial que le permitiría la redención en dinero a valor arancelario, sino que está destinada para Otros Usos, por tanto, la redención en dinero para los aportes reglamentarios para los Parques Zonales, es a valor comercial;

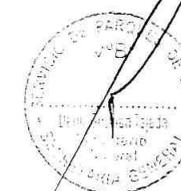
Que, conforme se aprecia del Informe de Valuación Comercial de fecha 26 de abril de 2017, el Perito Valuador adscrito al SERPAR- LIMA, Ing. Jorge Sandoval Llerena ha efectuado la valuación aplicando el método de valuación directa, previa inspección ocular y toma de vistas fotográficas en concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por Resolución Ministerial N° 172 – 2016;

Que, el artículo 3° de la Ordenanza N° 836 establece que: *“Que en cualquiera de los tipos de Habilitación Urbana previstos en el Título II del Reglamento Nacional de Construcciones, sea con fines residenciales, industriales, comerciales y de otros usos, inclusive los que se realicen por etapas, se deberá garantizar por las autoridades competentes, el estricto cumplimiento de la obligación de los titulares de ceder los Aportes Reglamentarios correspondientes, bajo responsabilidad legal que corresponda”;*

Que, el artículo 4° de la referida Ordenanza señala que: *“Los propietarios o titulares de predios o áreas rústicas sujetas a procesos de habilitación urbana en la provincia de Lima, están sujetos a la obligación de ceder los Aportes Reglamentarios establecidos en la presente Ordenanza, ya sea que se trate de Habilitaciones Urbanas con fines Residenciales o Vivienda, Industriales, Comerciales y de Otros Usos Especiales (OU), inclusive las que se desarrollen por etapas. Se deberá garantizar por las autoridades competentes el cumplimiento de la obligación de los habilitadores, de ceder los Aportes Reglamentarios correspondientes”;*

Que, mediante Informe N° 039 – 2016/SERPAR LIMA/SG/GAPI – SGCA/MML/JCUG de fecha 09 de diciembre de 2016, el personal administrativo de la Subgerencia de Control de Aportes, informa que ha efectuado inspección ocular en el predio materia de proceso de Habilitación Urbana, verificando que la Habilitación Urbana cuenta con los servicios de alumbrado público y domiciliario, teléfono, servicios de agua y redes de alcantarillado, pistas asfaltadas y veredas de concreto, asimismo, pudo constatar la existencia de más de una edificación de material noble, así como de campos deportivos, en ese sentido, las obras de Habilitación Urbana se encuentran ejecutadas, lo que demuestra que es inexacta la afirmación que hace la Asociación Country Club la Planicie al afirmar que las obras de la Habilitación Urbana no están concluidas;

Que, mediante Informe N° 11-2018/SERPAR-LIMA/SG/GAJ-SGALA/MML, la Gerencia de Asesoría Jurídica, es de opinión que el recurso de Apelación interpuesto por la Asociación Country Club la Planicie, mediante escrito con Registro N° 087696 F, contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 162-2017 de fecha 23 de junio de 2017, deviene en infundado;



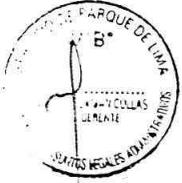
Estando a lo expuesto, y en uso de las atribuciones conferidas por la Ordenanza N° 1784 - MML, que aprobó el Estatuto del SERPAR-LIMA; contando con las visaciones correspondientes;

**SE RESUELVE:**

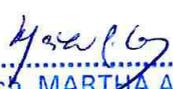
**ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR INFUNDADO**, el recurso de Apelación interpuesto por la Asociación Country Club la Planicie, mediante escrito con Registro N° 087696 F, contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 162-2017 de fecha 23 de junio de 2017, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución, teniéndose por agotada la vía administrativa.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFIQUESE** la presente Resolución, a la Asociación Country Club la Planicie, Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario y a la Gerencia de Administración y Finanza, para su conocimiento y fines.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE**



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

**SERVICIO DE PARQUE**  
**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**  
Transcripción N° 568-025  
A: .....  
**Para Conocimiento y fines cumpla con**  
Transcribir: .....  
N° ..... de Fecha 25 ENE 2018  
**Atentamente.**  
  
Bach. MARTHA A. URIARTE AZABACHE  
Sub Gerente de Gestión Documentaria