



MUNICIPALIDAD DE  
**LIMA**



RESOLUCION DE GERENCIA DE APORTES Y PATRIMONIO INMOBILIARIO N° 070 - 2023  
Lima, 08 AGO 2023

LA GERENCIA DE APORTES Y PATRIMONIO INMOBILIARIO DEL SERVICIO DE PARQUES DE LIMA HA EXPEDIDO LA SIGUIENTE RESOLUCION

VISTO:

El expediente N° 2023-000034-A/SERPAR LIMA, con el cual INNOVA & BUILD S.A.C. (RUC 20602000657) representada por Gustavo Eduardo Fernández Pajuelo (DNI N° 07848396), interpone recurso de reconsideración contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 042-2023 del 20 de junio de 2023, que aprobó la valorización del aporte reglamentario para Parques Zonales correspondiente a la edificación tipo multifamiliar de 3,774.81 m<sup>2</sup> de área construida, ubicada en Calle Capitán Percy Philipps Cuba N° 362-364-366-368-370-378, Urbanización Los Jazmines, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 042-2023 del 20 de junio de 2023, se aprueba la valorización ascendente a la suma de S/ 37,772.80 (Treinta y siete mil setecientos setentidos con 80/100 Soles); correspondiente al área de aporte reglamentario para Parques Zonales de 82.24 m<sup>2</sup>, por la Edificación tipo Multifamiliar de 3,774.81 m<sup>2</sup> de área construida, ubicada en Calle Capitán Percy Philipps Cuba N° 362-364-366-368-370-378, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

Que, con fecha 22 de junio de 2023, se notificó a la empresa administrada la Carta N° D000069-2023-SERPAR-LIMA-SGGD, que adjunta la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 042-2023 del 20 de junio de 2023 y el Informe de Valorización N° 038-2023-SERPAR-LIMA-SGCA.

Que, mediante Expediente de Visto, la administrada INNOVA & BUILD S.A.C. presentó recurso de reconsideración contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 042-2023 del 20 de junio de 2023, que aprueba la valorización ascendente a la suma de S/ 37,772.80 (Treinta y siete mil setecientos setentidos con 80/100 Soles); correspondiente al área de aporte reglamentario para Parques Zonales de 82.24 m<sup>2</sup>, por la Edificación tipo Multifamiliar de 3,774.81 m<sup>2</sup> de área construida, ubicada en Calle Capitán Percy Philipps Cuba N° 362-364-366-368-370-378, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

Que, de la calificación del recurso administrativo se aprecia el escrito se ha presentado dentro del plazo legal y se presenta en calidad de nueva prueba el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 1284-2019-SGLEP-GAC/MM, señalando que con este documento demuestra que no hubo ningún cambio de zonificación antes, durante o posterior al proceso de edificación.





MUNICIPALIDAD DE  
**LIMA**



Asimismo, la administrada plantea como fundamento legal de su recurso de reconsideración que: (i) Innova no ha cumplido con los presupuestos que establece el artículo 5° del Decreto Supremo N° 038-85-VC, al no haberse concurrido ningún cambio de zonificación, y por lo tanto no haber un incremento en el coeficiente de edificación como consecuencia de ello. En otras palabras, la Resolución N° 042 y el Informe de valorización N° 038 son nulos por contravenir la forma en mención, por lo que se infringe lo establecido por el principio de Legalidad; (ii) La resolución desconoce lo establecido en normas de alcance nacional respecto a las habilitaciones urbanas y edificaciones tales como el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de edificaciones, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, y el Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, las cuales no han establecido la obligación de realizar un aporte reglamentario para parques zonales como consecuencia de la ejecución de una edificación tipo multifamiliar; (iii) INDECOPI se ha pronunciado mediante Resolución N° 0545-2023/CEB-INDECOPI declarando que *“...la exigencia de realizar un aporte reglamentario para parques zonales como consecuencia de la ejecución de una edificación de tipo multifamiliar, materializada en el artículo primero de la Ordenanza N° 1188-mm1, (...), constituye una barrera burocrática ilegal”*; y, (iv) La ordenanza N° 1188 infringe el principio de unidad previsto en el literal a) del numeral 2.4. del artículo 2 del TUO de la Ley N° 29090, en el cual se prevé que dicha ley, su reglamento y las normas de alcance nacional priman sobre las normas de alcance provincial y distrital, como es el caso de la ordenanza.

Que, de los argumentos expuestos por la administrada queda claro que su cuestionamiento tiene como origen la precisión de los alcances de la obligatoriedad del pago del aporte, entendiéndose que el artículo 5° del Decreto Supremo N° 038-85-VC señala dos supuestos concurrentes como son el cambio de zonificación y el incremento de coeficiente de la edificación, así como también que se desconoce las normas de alcance nacional respecto a las habilitaciones urbanas y edificaciones, las cuales no han establecido la obligación de realizar pago del aporte reglamentario por edificaciones de tipo multifamiliar.

Que, en tal contexto se advierte que la interesada considera que el Decreto Supremo N° 038-85-VC determina que el cambio de zonificación debe ser realizado por quien ejecuta la edificación; sin embargo, del tenor del artículo 5° del citado texto normativo no se precisa dicho elemento causal; más aun lo que si precisa es el termino de “coeficiente original” y el literal b) del artículo 13° sustituido por el artículo 2° del Decreto Ley N° 19543 ratifica que la línea base de la zonificación es la existente al 8 de julio de 1966.

Que, en ese orden de ideas, independientemente del sujeto activo que promovió el cambio de zonificación, cualquier cambio que se realice con posterioridad al existente al 08 de julio de 1966 y exista diferencia entre el nuevo coeficiente de edificación empleado y el original, genera la obligatoriedad del pago del aporte reglamentario para Parques Zonales por la edificación multifamiliar.

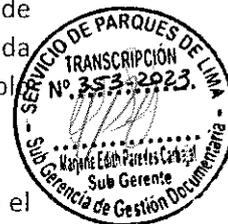




MUNICIPALIDAD DE  
**LIMA**



Que, en el caso particular, se puede apreciar del informe de valorización N° 038-2023-SERPAR-LIMA-GAPI-SGCA que la zonificación original del terreno era Residencial 2 (R-2), coeficiente original 1, estando el uso de vivienda multifamiliar, con un lote de 678.24 m<sup>2</sup> y una altura de dos pisos con azotea y ahora es Residencial de Densidad Baja (RDB) para uso de vivienda multifamiliar, con un lote de 678.24 m<sup>2</sup> y la altura de cuatro pisos con azotea; es decir, no solo cambia la zonificación, sino también el coeficiente de edificación.



Que, en consecuencia, la resolución impugnada se encuentra con arreglo a ley y respetando el principio de Legalidad, al haber sido emitida conforme a las normas legales (Ordenanza N°1188, Decreto Ley N° 18898, modificado por el Decreto Ley N°19543, y precisado por el Decreto Supremo N°038-85-VC) que faculta y regula la materia de aportes reglamentarios por concepto de edificación de viviendas multifamiliares a favor del SERPAR LIMA, las mismas que a la fecha se mantienen vigentes, surtiendo todos los efectos legales, por cuanto no existe disposición legal que las derogue, modifique o sustituya, así como tampoco contraviene norma alguna de alcance nacional; sumándose a ello que, ante la no existencia de algún vicio que haya generado el incumplimiento de sus elementos o requisitos de validez, goza de plena vigencia sus efectos jurídicos a producir y efectivizar su cumplimiento por parte del órgano competente.

Que, corresponde señalar que si bien es cierto, mediante la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, siendo su Texto Único Ordenado, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, así como, el Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, otorgan alcances sobre las normas urbanísticas, así como, la aplicación de los aportes reglamentarios, éstas no derogan la Ordenanza N° 1188-MML, el Decreto Ley N° 19543 de fecha 26 de setiembre de 1972 y su modificatoria aprobada por Decreto Supremo N° 038-85-VC, puesto que no se encuentra expresamente señalado en alguna de ellas, por ende, su vigencia sigue siendo la misma; asimismo, debe tenerse presente que, las mismas no contravienen la normativa urbanística vigente de alcance nacional alguna, por cuanto, dichas normas han sido creadas conforme a lo establecido en nuestra Carta Magna, situación por la que citada Ordenanza no infringe el principio de unidad previsto en el TUO de la Ley N° 29090.



Que, asimismo se debe indicar en cuanto al pronunciamiento emitido por INDECOPI en primera instancia en la Resolución 0545-2023/CEB-INDECOPI, que esta no constituye resolución de observancia obligatoria, no habiendo sido incluso publicada en el diario oficial “El Peruano”, conforme a su propia normativa, por lo que el pago del aporte Reglamentario por Edificación Multifamiliar se mantiene vigente.

Que, los incisos h) y j) del artículo 49° del Reglamento de Organización y funciones del SERPAR LMA facultan a la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario a supervisar y controlar el cumplimiento de las disposiciones vigentes sobre aportes para Parques Zonales, así como evaluar, emitir opinión y expedir las resoluciones sobre los expedientes de aportes en dinero que, de acuerdo a Ley, corresponden que reciba la institución;



MUNICIPALIDAD DE  
LIMA



Estando a los fundamentos expuestos en el Informe N° 057-2023/SERPAR LIMA-GAPI-SGCA de fecha 08 de agosto de 2023 que sustenta que el recurso de reconsideración interpuesto por la empresa INNOVA & BUILD S.A.C. contra la valorización aprobada con la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 042-2023 del 20 de junio de 2023 debe ser declarado improcedente, debido a que el literal b) del artículo 13° del Decreto Ley N° 18898, sustituido por el artículo 2° del Decreto Ley N° 19543, es el que precisa que el coeficiente original es el que tenía el terreno hasta la expedición del Decreto Supremo N° 51-F de fecha 08 de julio de 1966 y que en aclaración del referido literal aprobado con el Decreto Supremo N° 038-85-VC no modificó la línea sobre la cual se debe considerar el cambio de zonificación, preciando además que los dispositivos legales que faculta y regula la materia de aportes reglamentarios por concepto de edificación de viviendas multifamiliares a favor del SERPAR LIMA se mantienen vigentes a la fecha y surtiendo todos los efectos legales.

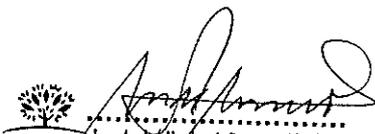
**RESUELVE:**

**PRIMERO.** – **DECLARAR IMPROCEDENTE** el recurso de reconsideración interpuesto por INNOVA & BUILD S.A.C. (RUC 20602000657) contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 042-2023 del 20 de junio de 2023, que aprobó la valorización del aporte reglamentario para Parques Zonales correspondiente a la edificación tipo multifamiliar de 3,774.81 m<sup>2</sup> de área construida, ubicada en Calle Capitán Percy Philipps Cuba N° 362-364-366-368-370-378, Urbanización Los Jazmines, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

**SEGUNDO.** - **NOTIFIQUESE** la presente resolución a INNOVA & BUILD S.A.C. (RUC 20602000657) representada por Gustavo Eduardo Fernández Pajuelo (DNI N° 07848396), para su conocimiento y fines.

**TERCERO.** - Hacer de conocimiento al administrado que, contra lo resuelto en la presente resolución, puede interponer recurso impugnatorio dentro del plazo de quince (15) días hábiles perentorios de notificado, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 218.2 del TUO de la Ley N° 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE**

  
**SERPAR** Ing. André Xavier A. Romero Sánchez  
Gerente de Aportes y Patrimonio Inmobiliario  
Municipalidad Metropolitana de Lima

