

“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”



MUNICIPALIDAD DE  
**LIMA**

SERVICIO DE PARQUES  
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



.....  
ELVIRA ESTELA CARDENAS PAJUELO  
FEDATARIA  
Reg. N°..... Fecha.....

RESOLUCIÓN DE GERENCIA DE APORTES Y PATRIMONIO INMOBILIARIO N° 005 -2024

Lima, 24 ENE 2024

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

El expediente N° 2023-000096-A/SERPAR LIMA, con el cual REAL DE MAGDALENA S.A.C. (RUC 20556376361) representada por Héctor Aldea Martínez (Carné de Extranjería N° 00838201), interpone recurso de reconsideración contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 113-2023 del 20 de noviembre de 2023, que aprobó la valorización del aporte reglamentario para Parques Zonales correspondiente a la edificación tipo multifamiliar de 9,521.40 m<sup>2</sup> de área construida, ubicada en Av. Bertolotto N° 350-352-354, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima.

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 113-2023 del 20 de noviembre de 2023, se aprueba la valorización ascendente a la suma de S/ 107,647.10 (Ciento siete mil seiscientos cuarenta y siete con 10/100 soles); correspondiente al área de aporte reglamentario para Parques Zonales de 274.75 m<sup>2</sup>, por la Edificación tipo Multifamiliar de 9,521.40 m<sup>2</sup> de área construida, ubicada en Av. Bertolotto N° 350-352-354, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima.

Que, con fecha 21 de noviembre de 2023, se notificó a la empresa administrada la Carta N° D000191-2023-SERPAR-LIMA-SGGD, que adjunta la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 113-2023 y el Informe de Valorización N° 095-2023-SERPAR-LIMA-GAPI-SGCA.

Que, mediante Expediente de Visto, la administrada REAL DE MAGDALENA S.A.C., presentó recurso de reconsideración contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 113-2023 del 20 de noviembre de 2023, que aprobó la valorización del aporte reglamentario para Parques Zonales correspondiente a la edificación tipo multifamiliar de 9,521.40 m<sup>2</sup> de área construida ubicada en Av. Bertolotto N° 350-352-354, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima.

Que, el escrito presentado por la administrada con fecha 13 de diciembre de 2023 tiene como sustento que: (i) No ha habido un cambio de zonificación y como consecuencia de ello un incremento de coeficientes de edificación, respecto del proyecto de edificación tipo multifamiliar de 9,521.40 m<sup>2</sup> de área construida, ubicada en Av. Bertolotto N° 350-352-354 distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima. (ii) La Ordenanza 1188-MML, que ratifica la vigencia del artículo 2° del Decreto Ley N° 19543 y modificatorias, correspondiente a los aportes para parques zonales a favor de SERPAR, fue declarada como barrera burocrática por INDECOPI mediante Resolución 0523-2019-SEL-INDECOPI.

Que, de la calificación del recurso de reconsideración se aprecia que este se ha presentado dentro del plazo legal, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 218 del T.U.O. de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el cual establece que: “El término para la interposición de los recursos es de quince días quince (15) días perentorios, (...)”



“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”



MUNICIPALIDAD DE  
**LIMA**

SERVICIO DE PARQUES  
METROPOLITANA DE LIMA  
FIEL DEL ORIGINAL  
ELVIRA GARDENAS PAJUELO  
MATARIA  
Reg. N° 556 Fecha: 01/10/24



Que, de la revisión de la resolución materia de impugnación se aprecia que reúne los requisitos formales de todo acto administrativo, conforme a lo dispuesto en el artículo 4° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, siendo emitida en forma escrita, indicando la fecha y lugar de su emisión, denominación del órgano del cual emana, nombre y firma de la autoridad interviniente.

Que, respecto al cambio de zonificación están sustentados, en la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 113-2023, y el Informe de Valorización N° 095-2023-SERPAR-LIMA-GAPI-SGCA, documento que contiene la fórmula de cálculo del área del aporte reglamentario con arreglo a lo previsto en el Decreto Supremo N° 038-85-VC y su valorización económica con la utilización del arancel vigente establecido en la Resolución Ministerial N° 000305-2022-Vivienda, documento que fue notificado a la administrada con la Carta N° D000191-2023-SERPAR-LIMA-SGGD el 21 de noviembre de 2023, como se puede apreciar de sello de recepción que figura en el cargo de misiva en mención y que obra a folios 60 del Expediente 2023-000096.

Que, respecto al marco legal que sustenta el aporte reglamentario para parques zonales, es preciso señalar que desde su creación mediante Decreto Ley N° 17528, modificado por el Decreto Ley N° 18898, se faculta a SERPAR percibir los aportes reglamentarios; siendo el caso que los aportes por concepto de construcción de vivienda multifamiliar se dan cuando concurra el cambio de zonificación y que consecuencia de ello se haya incrementado el coeficiente de edificación. El aporte será un porcentaje del valor del terreno urbano equivalente a cinco veces la diferencia que exista entre el nuevo coeficiente de edificación que se emplee y el coeficiente original, considerándose como tal, el que tenía el terreno en el año 1966, según lo señalado en el Decreto Ley N° 18898, modificado por el Decreto Ley N° 19543 y precisado por el Decreto Supremo N° 038-85-VC. En este caso específico, tenemos que, la zonificación original del terreno era R-3 Residencial de Densidad Media, con un coeficiente de edificación de 1.5, actualmente la zonificación del terreno es de RDA-Residencial de Alta Densidad, según se aprecian en el plano de ubicación presentado y ratificado en el escrito de fecha 13.12.2023, donde le han permitido utilizar un coeficiente de edificación de 9.35, según se aprecia en el Informe de Valorización N° 095-2023-SERPAR-LIMA-GAPI-SGCA de fecha 15 de noviembre de 2023; por tanto, si ha existido un cambio de zonificación en el terreno.

Que, ante lo expuesto se advierte que la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 113-2023, ha sido emitida con respeto a la normatividad vigente, así como también fue válidamente notificada en forma conjunta con el Informe de Valorización N° 095-2023-SERPAR-LIMA-GAPI-SGCA en observancia al debido procedimiento.

Que, cabe señalar que con la dación de la Ley 26878, Ley General de Habilitaciones Urbanas, derogada posteriormente con la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, cuyo 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, debiendo resaltar que 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, estas 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.



“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”



MUNICIPALIDAD DE  
**LIMA**

SERVICIO DE PARQUES  
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

ELVIRA ESTELA CÁRDENAS RAJUELO  
PROTARIA  
Reg. N° 5510 Fecha: 10/02/24



Que, de lo expuesto se puede advertir que SERPAR cuenta con las competencias para la gestión del sistema de parques zonales y metropolitanos, así como, se encuentra con la función de percibir el aporte reglamentario por concepto de Construcción de Vivienda Multifamiliares, toda vez que las normas anteriormente descritas gozan de plena validez y legalidad, siendo su cumplimiento de carácter obligatorio en toda Lima Metropolitana, puesto que, no existe norma legal que las haya derogado expresamente, manteniendo su vigencia a la fecha.

Que, en cuanto a la Resolución 0657-2023/SEL-INDECOPI emitida por el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual, se debe indicar que la citada resolución no ha sido publicada en el diario oficial "El Peruano", por lo que no puede operar la inaplicación con efectos generales, encontrándose por tanto vigente el pago del aporte Reglamentario por Edificación Multifamiliar. Sin perjuicio de lo señalado, debe tenerse presente que, a través de la CASACIÓN N° 456-2020-LIMA, Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema, en el proceso seguido por Inmobiliaria Viturbio S.A. ha señalado que:

"5.5.2. En este contexto, no resulta ser cierto lo señalado por la recurrente en cuanto a que se habría dejado sin efecto el cobro de aportes con la dación de la Ley N° 29090, toda vez que, conforme se ha precisado estos se mantenían sin que haya acreditado la recurrente encontrarse dentro de la exoneración establecida por la ley, de ser el caso.

5.6. De otro lado, en cuanto a lo señalado por la recurrente sobre que "los requisitos para obtener la recepción de obras como consecuencia de la ejecución de obras de habilitación urbana; empero, para el caso de la licencia de edificaciones y conformidad de obra no exige el pago de aportes a SERPAR ni contempla el requisito de presentar el comprobante de pago del aporte, como si lo hacía la Ley N° 27157 y los decretos leyes anteriormente citados; por lo que, al entrar en vigencia la Ley N° 29090, se derogó expresamente la regulación de los procedimientos de edificaciones y conformidad de obra previstos en la Ley N° 27157" cabe precisar lo siguiente:

i) Lo que se derogó expresamente en la Ley N°29090 fue "el Título II de la Ley N° 27157 (...)", esto es, el título sobre la Declaratoria de Fábrica, lo que significa que no alcanza a la obligación del pago de aporte por construcción de edificaciones multifamiliares, sino se refiere a la regulación de este pago como requisito para la obtención de la conformidad de obra.

ii) En el presente caso, ya se ha establecido que el pago del aporte no supedita la obtención de la conformidad de obra, siendo que, en caso de incumplimiento, dicho cobro se realizará por cobranza coactiva; debiendo de precisarse que la resolución que impugna la recurrente solo señala que la edificación está afecta al aporte y que debe cumplir con el mismo; por lo que, la argumentación que señala que le exige el pago del mismo a fin de que se le entregue dicha conformidad no tiene sustento

Por las razones esgrimidas, no se evidencia que la sentencia de vista haya vulnerado las infracciones denunciadas, como es la motivación y logicidad de las resoluciones, que aparecen respetadas en la presente causa; por lo que, en esa línea de razonamientos, la infracción normativa denunciada debe ser declarada infundada [...]."

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;



“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”



MUNICIPALIDAD DE  
**LIMA**



Estando a los fundamentos expuestos en el Informe N° 008-2024/SERPAR LIMA-GAPI-SGCA de fecha 24 de enero de 2024 que sustenta que el recurso de reconsideración interpuesto por la empresa REAL DE MAGDALENA S.A.C. contra la valorización aprobada con la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 113-2023 del 20 de noviembre de 2023 debe ser declarado improcedente debido a las consideraciones expuestas en el presente.

RESUELVE:

PRIMERO. - DECLARAR IMPROCEDENTE el recurso de RECONSIDERACIÓN interpuesto por REAL DE MAGDALENA S.A.C. contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 113-2023 del 20 de noviembre de 2023, que aprobó la valorización del aporte reglamentario para Parques Zonales correspondiente a la Edificación tipo Multifamiliar de 9,521.407 m<sup>2</sup> de área construida, ubicada en Av. Bertolotto N° 350-352-354, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima Lima.

SEGUNDO. - NOTIFIQUESE la presente resolución a REAL DE MAGDALENA S.A.C. (RUC 20556376361) representada por Héctor Aldea Martínez (Carné de Extranjería N° 00838201), 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 Antonio Romero Sánchez  
Gerente de Aportes y Patrimonio Inmobiliario  
Municipalidad Metropolitana de Lima

SERVICIO DE PARQUES  
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

ELVIRA ESTELA CARDENAS PALUELO  
EDATARIA  
Reg. N° 8501 Fecha: 01/02/24