

“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:.....

578 28/02/24

RESOLUCIÓN DE GERENCIA DE APORTES Y PATRIMONIO INMOBILIARIO N° 007 -2024

Lima, 05 FEB 2024

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

VISTO:

El expediente N° 2023-000048-D/SERPAR LIMA, con el cual AMANCIO SOBRADOS BARRIOS CONTRATISTAS SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA – A.S.B. CONTRATISTAS S.A.C. (RUC 20260189868) representada por Silvia Diana Sobrados León (DNI N° 08270556), interpone recurso de reconsideración contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 126-2023 del 19 de diciembre de 2023, que aprobó la valorización del aporte reglamentario para Parques Zonales correspondiente a la edificación tipo multifamiliar de 7,719.52 m² de área construida, ubicada en Calle Cantuarias N° 332-334-338, Lote 024, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

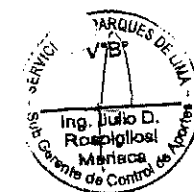
CONSIDERANDO:

Que, con Expediente 2023-000048 de fecha 28 de junio de 2023 la administrada AMANCIO SOBRADOS BARRIOS CONTRATISTAS SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA – A.S.B. CONTRATISTAS S.A.C. presenta solicitud de ingreso del trámite de aporte Reglamentario para Parques Zonales por proceso de Edificaciones Multifamiliares, relacionado al Certificado N° 77-2020-SGLEP-GAC/MM Certificado de conformidad de obras con variación – Ley – 29090, por la edificación ubicado en Calle Cantuarias N° 332-334-338, Lote 024, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

Que, mediante Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 054-2023 del 05 de julio de 2023, se aprueba la valorización ascendente a la suma de S/ 103,543.90 (Ciento tres mil quinientos cuarenta y tres con 90/100 Soles); correspondiente al área de aporte reglamentario para Parques Zonales de 85.50 m², por la Edificación tipo Multifamiliar de 7,719.52 m² de área construida, ubicada en Calle Cantuarias N° 332-334-338, Lote 024, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

Que, mediante Resolución de Secretaría General N°283-2023-SG del 04 de diciembre de 2023 se declara la nulidad de oficio de la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 054-2023, al haberse vulnerado las normas de derecho público, así como la inobservancia de los requisitos de validez del acto administrativo, establecido en la normatividad de la materia; y, en consecuencia, retrotraer el procedimiento administrativo al momento en que el vicio se produjo.

Que, en cumplimiento de la Resolución de Secretaría General N°283-2023-SG, se emite la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 126-2023 del 19 de diciembre de 2023, que aprueba la valorización ascendente a la suma de S/ 292,647.80 (Doscientos noventa y dos mil seiscientos cuarenta y siete con 80/100 Soles); correspondiente al área de aporte reglamentario para Parques Zonales de 85.50 m², por la Edificación tipo Multifamiliar de 7,719.52 m² de área construida, ubicada en Calle Cantuarias N° 332-334-338, Lote 024, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.



“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: 28/2/24

Que, mediante el Expediente de Visto, la administrada AMANCIO SOBRADOS BARRIOS CONTRATISTAS SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA – A.S.B. CONTRATISTAS S.A.C. presentó recurso de reconsideración contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 126-2023 del 19 de diciembre de 2023.

Que, de la calificación del recurso administrativo se aprecia que el escrito ha sido presentado dentro del plazo legal y se presenta en calidad de nueva prueba: (i) Los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorias N° 151-2017-SGLEP-GAC/MM y N° 150-2017-SGLEP-GAC/MM, respecto de los terrenos ubicados en la Calle Cantuarias N° 334 y 338 del distrito de Miraflores, en los referidos parámetros no existe mención alguna al coeficiente de edificación de dichos terrenos; y, (ii) el Certificado de Conformidad de Obra con Variación Ley – 29090; Certificado N° 77-2020-SGLEP-GAC/MM de fecha 20 de setiembre de 2020, sin la exigencia de la constancia de pago de aportes a SERPAR, como lo regula la Ley 29090.

Que, la administrada plantea como fundamento legal de su recurso de reconsideración que: (i) En los referidos certificados de parámetros no existe mención alguna al coeficiente de edificación de los terrenos ubicados en la Calle Cantuarias N° 334 y 338 del distrito de Miraflores; (ii) Se expide el Certificado de Conformidad de Obra con Variación Ley – 29090; Certificado N° 77-2020-SGLEP-GAC/MM, sin la exigencia de la constancia de pago de aportes a SERPAR, como lo regula la Ley 29090; (iii) La Ley 26878, Ley General de Habilitaciones Urbanas, no establece aporte reglamentario alguno para el caso de edificaciones multifamiliares, de lo que se concluye que esta norma deroga tácitamente todas las disposiciones en materia de aportes a favor de SERPAR. Toda vez que la obligación contenida en el literal b) del artículo 13 del Decreto Ley 18898, resultan contrarias a lo regulado por la Ley 26878 y normas posteriores, más aún cuando con fecha 25 de setiembre de 2007 se publica en el diario oficial El Peruano la Ley 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, que tampoco establece aporte alguno para el caso de habilitaciones urbanas y edificaciones multifamiliares; (iv) En virtud al principio de unidad señalado en el literal a) del numeral 2.4) del artículo 2 de la Ley 29090, su reglamento y las normas de alcance nacional priman sobre las normas de alcance provincial y distrital como es el caso de la Ordenanza 1188; (v) El artículo 40° de la Ley 29090 señala que los procedimientos y trámites administrativos, que sigan las personas naturales o jurídicas en materia de edificaciones ante las autoridades competentes, léase gobiernos locales están obligadas a aprobar normas legales destinadas a unificar y simplificar los procedimientos y trámites administrativos, cualquier requerimiento adicional no contemplado en la norma constituye una barrera burocrática de acceso al mercado; y, (vi) La Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 126-2023 de fecha 19 de diciembre de 2023, constituye un requerimiento ilegal por lo que está excediendo a su competencia contraviniendo el artículo VIII del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades.

Que, de los argumentos expuestos por la administrada se advierte que su cuestionamiento radica en que las normas relacionadas a habilitaciones urbanas y edificaciones, esto es la Ley N° 26878 y la Ley N° 29090, no establecen aporte reglamentario alguno para el caso de edificaciones multifamiliares y que se habría derogado tácitamente todas las disposiciones en materia de aportes a favor de SERPAR, agregando que los gobiernos locales están obligados a aprobar normas legales destinadas a unificar y simplificar los procedimientos y trámites administrativos, cualquier requerimiento adicional no contemplado en la norma constituye una barrera burocrática de acceso al mercado, por lo que la



“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
SECRETARIA
Reg. N° 575 Fecha: 2.012/24



resolución impugnada constituye un requerimiento ilegal al estar contraviniendo el artículo VIII del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades.

Que, es preciso indicar que el Servicio de Parques de Lima – SERPAR LIMA, es un Organismo Descentralizado de la Municipalidad Metropolitana de Lima, encargado del planeamiento, estudio, construcción, equipamiento, mantenimiento y administración de los Parques Metropolitanos, Zonales, Zoológicos y Botánicos, para fines culturales y recreacionales, para lo cual percibe el aporte reglamentario para Parques Zonales, esto bajo la potestad que le otorga el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, y el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Que, se debe precisar que desde su creación mediante Decreto Ley N° 17528, modificado por el Decreto Ley N° 18898, se faculta a SERPAR percibir aportes reglamentarios para parques zonales; siendo el caso que los aportes por concepto de construcción de vivienda multifamiliares se dan cuando concorra el cambio de zonificación y que consecuencia de ello haya incrementado en el coeficiente de edificación, aportes cuyo origen normativo es el Decreto Ley N° 18898, modificado por el Decreto Ley N° 19543 y precisado por el Decreto Supremo N° 038-85-VC.

Que, a su vez, se debe indicar que el literal b) del artículo 2° del Decreto Ley N° 19543, prescribió que: *“Sustituyese el inciso b) del artículo 13° del Decreto-Ley N° 18898 que quedará redactado de la siguiente forma: “El valor del 2% del área total del lote matriz que se subdivida en dos o más sub-lotes destinadas para uso de vivienda o industrial, incluyendo las quintas. Las personas naturistas o jurídicas que, por cambio de zonificación, lleven a cabo construcciones destinadas a vivienda multifamiliar, pagarán al servicio de Parques, como aporte para Parques Zonales, un porcentaje del valor del terreno urbano que utilicen, equivalente a diez (10) veces la diferencia que exista entre el nuevo coeficiente de edificación que se emplee y el coeficiente original. entendiéndose como tal el que tenía el terreno hasta la expedición del Decreto Supremo N° 51-F., de 8 de Julio de 1966”.* (el resaltado es nuestro).

Que, en lo concerniente al porcentaje (%) que deben pagar las personas naturales o jurídicas que lleven a cabo construcciones destinadas a vivienda multifamiliar, el Decreto Supremo N° 038-85-VC, precisa que *“(…) el pago del aporte al SERPAR se efectuará sólo cuando concorra el cambio de zonificación y que como consecuencia de ello haya un incremento en 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”*, en tal sentido de acuerdo con ello, queda claro que el propósito de la Ordenanza N° 1188-MML es ratificar la vigencia del artículo 2° del Decreto Ley N° 19543 y con ello la obligación de cumplir con otorgar el aporte al SERPAR en el caso de construcciones multifamiliares.

Que, las normas citadas, además de regular las funciones de SERPAR, regulan los pagos reglamentarios para parques zonales por la edificación de viviendas multifamiliares, quintas; así como por la subdivisión de lotes principales destinados al uso de viviendas o industrias, que a dicha Institución le corresponde percibir, mas no, regula la exigencia del cobro de aportes en la ejecución de una edificación tipo multifamiliar, puesto que, dicha exigencia es regulada por los Decretos Ley N° 18898, N° 19543 y el Decreto Supremo N° 038-85-VC; así como por la Ordenanza N° 1188 – MML, que solo ratifica la vigencia y el obligatorio cumplimiento del artículo 2 del Decreto Ley N° 19543 y el Decreto Supremo N° 038-85-VC, precisándose que, en cuanto a los aportes para parques zonales por edificaciones multifamiliares estos le corresponden percibir a SERPAR Lima.



“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
[Firma]
ELVIRA ESTEVA CARDENAS PAJUELO
REDATARIA
Reg. N° *528* Fecha *28/2/24*



Que, siendo así, 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, 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.

Que, bajo ese contexto, resulta claro que el pago del aporte reglamentario para parques zonales por edificación multifamiliar, no resulta incompatible al principio de unidad previsto en el literal a) del numeral 2.4) del artículo 2 de la Ley N° 29090, así como tampoco que la entidad por percibir el pago del aporte esté generando restricciones administrativas, por considerar la administrada equivocadamente a este aporte como requerimiento adicional para procedimientos o trámites administrativos, por lo que en consecuencia no constituye una barrera de acceso al mercado, máxime si la propia administrada refiere haber obtenido el certificado de conformidad de obra con variaciones – Ley – 29090 Certificado N° 77-2020-SGLEP-GAC/MM sin la exigencia de la constancia de pago de aportes a SERPAR.

Que, en cuanto a la afirmación descrita en el recurso impugnatorio sobre la falta de coeficientes de edificación en los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorias N° 151-2017-SGLEP-GAC/MM y N° 150-2017-SGLEP-GAC/MM, corresponde señalar que la no inclusión de estos en los certificados de parámetros no imposibilita el pago del aporte reglamentario, debiendo resaltar que el coeficiente usado fue calculado por la entidad, como se puede apreciar del Informe de Valorización N° 107-2023-SERPAR-LIMA-GAPI-SGCA de fecha 18 de diciembre de 2023, como consecuencia de una operación efectuada entre el área afecta construida y el tamaño del lote que es construido, situación que permitió obtener la diferencia de coeficientes descrito en la normatividad vigente y proceder con arreglo a ley.

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;

Estando a los fundamentos expuestos en el Informe N° D000013-2023/SERPAR LIMA-GAPI-SGCA de fecha 05 de febrero de 2024, que sustenta que el recurso de reconsideración interpuesto por la empresa AMANCIO SOBRADOS BARRIOS CONTRATISTAS SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA – A.S.B. CONTRATISTAS S.A.C contra la valorización aprobada con la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 126-2023 del 19 de diciembre de 2023 debe ser declarado infundado, debido a



“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

[Firma]
.....
ELVIRA ESTELA CARDENAS PAJUELO
FEDATARIA
Reg. N° *535* Fecha *28/12/24*



que normas legales consistentes en 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 facultan y regulan la materia de aportes reglamentarios por concepto de construcción de vivienda multifamiliares a favor del SERPAR LIMA se mantienen vigentes a la fecha, 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.

RESUELVE:

PRIMERO. - DECLARAR INFUNDADO el recurso de reconsideración interpuesto por AMANCIO SOBRADOS BARRIOS CONTRATISTAS SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA – A.S.B. CONTRATISTAS S.A.C. (RUC N° 20260189868) contra la Resolución de Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 126-2023 del 19 de diciembre de 2023, que aprobó la valorización del aporte reglamentario para Parques Zonales correspondiente a la edificación tipo multifamiliar de 7,719.52 m² de área construida, ubicada en Calle Cantuarias N° 332-334-338, Lote 024, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

SEGUNDO. - NOTIFIQUESE la presente resolución a AMANCIO SOBRADOS BARRIOS CONTRATISTAS SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA – A.S.B. CONTRATISTAS S.A.C. (RUC N° 20260189868) representada por Silvia Diana Sobrados León (DNI N° 08270556), 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

[Firma]

SERPAR
Servicio de Parques de Lima
Ing. André Xavier Antonio Romero Sánchez
Gerente de Aportes y Patrimonio Inmobiliario
Municipalidad Metropolitana de Lima

