



MUNICIPALIDAD DE  
**LIMA**



RESOLUCIÓN DE OFICINA GENERAL DE APORTES Y PATRIMONIO INMOBILIARIO N° 009 -2025

Lima, 23 MAY 2025

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

**VISTO:**

El expediente N° 2024-000064 B/SERPAR LIMA sobre Reconsideración a la Resolución de Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 04-2025 de 11 de abril de 2025, seguido por DON GEORGE S.A. (RUC 20101845681) representada por Helen Rossell Márquez Agüero (DNI 25746091), con domicilio en Av. El Sol N° 399, Parque Industrial El Asesor, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima.

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Resolución de Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 04-2025 de 11 de abril de 2025, se aprobó la valorización comercial del área de aporte reglamentario para Parques Zonales de 158.19 m<sup>2</sup> por el proceso de Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada para Uso de Industria Elemental y Complementaria "I-1", del terreno de 16,348.99 m<sup>2</sup>, con un área afecta a aportes de 15,819.19 m<sup>2</sup>, ubicado en Parcela C, con frente al Lote G, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/ 502,569.63 (Quinientos dos mil quinientos sesenta y nueve con 63/100 Soles), seguido por DON GEORGE S.A. (RUC 20101845681) representada por Helen Rossell Márquez Agüero (DNI 25746091).

Que, con fecha 11 de abril del 2025, la administrada fue notificada de la Resolución de Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 004-2025 de 11 de abril del 2025, por lo que el 05 de mayo de 2025, dentro del plazo de ley, solicita Reconsideración de la citada resolución en merito a la Resolución de Subgerencia N° 1343-2018-MDA/GDU-SGHUE de 27 de diciembre de 2018, la misma que presentan como nueva prueba instrumental, que no fue considerada por la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario al momento de resolver. Esta resolución acredita que el inicio del procedimiento de esta habilitación data del 25 de junio de 2018, mucho antes de la vigencia de la Ley 31313 de 2 de julio de 2021, la cual entró en vigor con su reglamento aprobado por el D.S. 012-2022-Vivienda el 5 de octubre de 2022. Señalan además que, la Resolución de Subgerencia N° 403-2024-MDA-GIU-SGHUE de 14 de noviembre de 2024, hace un recuento del procedimiento de Habilitación Urbana y ratifica que el mismo fue iniciado en el 2018. Por tanto la Ley 31313 no es aplicable a su procedimiento, en el sentido de que la ley no tiene fuerza ni efectos retroactivos y que, al aplicarse la Ley 31313 se elevan los costos de tal manera que causa un perjuicio económico a la empresa, con carácter confiscatorio de su patrimonio, lo que vulnera el artículo 70 de la Constitución que considera la propiedad un derecho inviolable; así como el Principio de Informalismo establecido en el artículo IV, numeral 1.6 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y que la Ley N° 31313 que es el sustento de la valorización comercial materia a de este recurso, establece que la interpretación de la misma debe hacerse bajo los principios entre otros, de especialidad y temporalidad.





MUNICIPALIDAD DE  
**LIMA**



Que, la normativa aplicable a su procedimiento es la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y su Reglamento aprobado por DS 029-2019-VIVIENDA que establece "16.9 En los casos que corresponda, el monto de la redención de los aportes reglamentarios se calcula al valor de tasación arancelaria por metro cuadrado del terreno urbano, conforme a lo dispuesto en el RNE y los valores arancelarios vigentes., señalando además el ámbito de aplicación y principios y que "Cualquier requerimiento o requisito adicional a lo previsto en los procedimientos de la presente ley y su Reglamento constituye una Barrera Burocrática Ilegal", por lo que no se les puede requerir el pago de una valorización comercial cuando lo que corresponde es aplicar en el presente procedimiento, es una valorización arancelaria tal como se encuentra vigente en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación. Por tanto, solicita reconsiderar la decisión a partir de la nueva prueba ofrecida. Y añaden "OTRO SI DECIMOS, que sin perjuicio del recurso impugnatorio que presentan, dado que consideran que la norma aplicable vigente para su procedimiento establece una valorización arancelaria y no comercial, advierten que la valorización comercial realizada incumple los artículos 18.3, 23 y 24 del Reglamento Nacional de Tasaciones al no consignar la muestra del estudio de mercado".



Que, al respecto tenemos que, la Resolución de Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 004-2025 de 11 de abril del 2025, aprobó la valorización comercial del área de aporte para Parques Zonales de 158.19 m<sup>2</sup>, aprobada mediante Resolución de Subgerencia N° 403-2024-MDA-GIU-SGHUE de 14 de noviembre de 2024 que textualmente aprueba la MODIFICACION DEL PROYECTO DE HABILITACION URBANA del "Proyecto de Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada para Uso Industrial I-1", la misma que se tramita a pedido de parte, determinándose que correspondía efectuar la valorización comercial por tratarse de una MODIFICACION DEL PROYECTO DE HABILITACION URBANA del procedimiento "Proyecto de Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada para Uso Industrial I.1", en el cual se apreciaba disminución del área de aporte para Parques Zonales, es decir, que se trataba de una Modificación Sustancial de Habilitación Urbana, por lo que se solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento la cotización por el servicio de tasación comercial, el mismo que fue atendido con Oficio N° 0051-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, que le fue remitido a la administrada, luego de lo cual, la administrada cancelo el servicio de tasación comercial señalado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, según Factura Electrónica E001-3661 de 27 de enero de 2025, y completado la información requerida por dicho Ministerio. Es decir que, la administrada tenía conocimiento, en todo momento, que la valorización iba a ser a valores comerciales y efectuada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Que, de la lectura de los considerandos de la Resolución de Subgerencia N° 403-2024-MDA-GIU-SGHUE de 14 de noviembre de 2024, que aprobó (textualmente) la MODIFICACION DEL PROYECTO DE HABILITACION URBANA del procedimiento "Proyecto de Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada para Uso Industrial I.1", tenemos que: el procedimiento de "Modificación de Proyecto de Regularización de Habilitación Urbana no se encuentra regulado ni en el TUO de la Ley 29090 (DS 006-2017-VIVIENDA) ni en el Reglamento de la Ley 29090 (D.S. 029-2019-VIVIENDA), por cuanto el procedimiento de Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada, no es un PROYECTO, sino que se trata de la Regularización de una Habilitación Urbana Ejecutada; la Modificación de Proyectos de Habilitación Urbana procede solo cuando esta referida a modificaciones no sustanciales, que no es materia del presente trámite de Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada, que si presenta modificación sustancial, al haberse disminuido el área de aporte para Parques Zonales, y consecuentemente la variación en el Cuadro de Aportes Reglamentarios.



MUNICIPALIDAD DE  
**LIMA**



Que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 219° del T.U.O. de la Ley N° 27444, que define el recurso de reconsideración en los siguientes términos: "el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba".

Que, en el presente caso, por tratarse de un recurso de reconsideración, el artículo 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, establece en forma clara y concreta que se requiere una nueva prueba, excepto que el acto a impugnar haya sido emitido por órgano que constituya única instancia, verificándose de los argumentos del escrito presentado por la empresa recurrente no se sustentan en nueva prueba que permita modificar el pronunciamiento que se adoptó con Resolución de la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 004-2025, siendo menester que se presente nuevos e idóneos elementos de juicio, es decir, una prueba nueva pertinente que permita variar el criterio de la administración.

Que, en cuanto al OTROSI, que no forma parte del recurso de reconsideración, sobre el incumplimiento de los artículos 18.3, 23 y 24 del Reglamento Nacional de Tasaciones, el cual no consigna la muestra de estudio de mercado; se señala que la valorización comercial fue practicada por la Dirección de Construcción del MVCS, por lo cual se solicitó lo requerido en el escrito de Reconsideración, mediante el Oficio N° D000079-2025-SERPAR-LIMA-OGAPI de 07 de mayo de 2025, siendo atendido por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS a través del Oficio N° 00647-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, el mismo que incluye el estudio de mercado correspondiente a la tasación comercial del área de aporte para Parques Zonales, el cual se adjunta a la presente.

Que, al haberse expedido la Resolución de la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 004-2025 de 11 de abril del 2025, que aprobó la valorización comercial del área de aporte para Parques Zonales de 158.19 m<sup>2</sup> por el proceso de Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada para Uso de Industria Elemental y Complementaria I-1 del terreno de 16,348.99 m<sup>2</sup> con un área afecta a aportes de 15,819.19 m<sup>2</sup>, ubicado en la Parcela C, con frente al Lote G, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima; teniéndose en cuenta el área final del lote materia de habilitación urbana con su correspondiente Cuadro de áreas de Aportes Reglamentarios, la valorización comercial que fue practicada en la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento conforme a la Ley 31313 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyo pago de honorarios fue asumido por la administrada, teniéndose en cuenta lo precisado en los Considerandos de la presente Resolución.

Que, conforme a la visación de un(a) profesional y de un abogado (habilitado) de la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario; en uso de las atribuciones conferidas por el Decreto de Alcaldía N° 042-1985, del Acuerdo de Consejo Administrativo N° 424-1986; la Ordenanza N° 1784-2014, emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el Acuerdo de Consejo Administrativo N° 040-2006 y la Ordenanza N° 2639 de fecha 17 de julio de 2024.

#### RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar Improcedente el Recurso de Reconsideración contra la Resolución de Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 04-2025 de 11 de abril de 2025 que Aprobó la valorización comercial del área de 158.19 m<sup>2</sup> correspondiente al aporte reglamentario para Parques Zonales por el proceso de Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada para Uso de Industria Elemental y Complementaria "I-1", del terreno de 16,348.99 m<sup>2</sup>, con un área afecta a aportes de 15,819.19 m<sup>2</sup>, ubicado en Parcela C, con frente al Lote G, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, ascendente a la suma de S/ 502,569.63 (Quinientos dos mil quinientos sesenta y nueve con 63/100 Soles), seguido por DON GEORGE S.A. (RUC 20101845681) representada por Helen Rossell Márquez Agüero (DNI 25746091).





MUNICIPALIDAD DE  
**LIMA**



**SEGUNDO.**- Manténganse firme lo resuelto en la Resolución de Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 04-2025 de 11 de abril de 2025.

**TERCERO.**- Hacer de conocimiento de la administrada, DON GEORGE S.A. (RUC 20101845681) representada por Helen Rossell Márquez Agüero (DNI 25746091), con domicilio en Av. El Sol N° 399, Parque Industrial El Asesor, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima. y de todas las áreas de la institución la presente resolución, para los fines pertinentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



  
**SERPAR** Eco. Juan G. Delgado Alburqueque  
Servicio de Parques de Lima **Jefe**  
Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario  
Municipalidad Metropolitana de Lima