



MUNICIPALIDAD DE
LIMA



RESOLUCIÓN DE OFICINA GENERAL DE APORTES Y PATRIMONIO INMOBILIARIO N° 002 -2026

Lima,

30 ENE 2026

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

VISTO:

El expediente N°2015-00571-C/SERPAR LIMA sobre Reconsideración a la Carta N°D000446-2025-SERPAR-LIMA-OGAPI de fecha 18 de diciembre de 2025, seguido por **DIEGO MARTIN FARAH JARUFE** (DNI 08746778) y **GADA RIZQALLAH GHARIB** (DNI 08746777), con domicilio común en Calle Monte Rosa N°233, Oficina 503, Chacarilla, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

CONSIDERANDO:



Que, mediante Carta N°D000446-2025-SERPAR-LIMA-OGAPI de fecha 18.12.2025, se declara la imposibilidad de devolución de pagos por aportes reglamentarios, en el trámite de redención de aportes por la **Habilitación Urbana Ejecutada en Vía de Regularización de Lote Único para uso de Industria Liviana (I-2)** del terreno de 162,100.00m² de la Parcela A, del Lote 1 del Fundo Granja Avícola El Lúcumo, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, aprobado por **Resolución de Licencia de Habilitación Urbana N°064-2015-SGOP-GDU/MDL** de 19 de junio de 2015, seguido por **DIEGO MARTIN FARAH JARUFE** (DNI 08746778) y **GADA RIZQALLAH GHARIB** (DNI 08746777);



Que, con fecha 19 de diciembre del 2025, los administrados fueron notificados con la Carta N°D000446-2025-SERPAR-LIMA-OGAPI de fecha 18 de diciembre de 2025, por lo que el 13 de enero de 2026, dentro del plazo de ley, solicita Reconsideración de la citada Carta en merito al Oficio N°1454-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVY-DV de fecha 30.11.2025 del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el cual contendría opinión vinculante en temas de Habilitación Urbana, tales como la redención en dinero de aportes en valor arancelario y el porcentaje que corresponderían aplicar a una habilitación urbana de uso industrial;

Que, el Oficio antes mencionado, ofrecido como nueva prueba, indica que: *"(...) la redención en dinero a valor comercial, será aplicado en aquellos procedimientos administrativos de habilitación urbana iniciados luego de la entrada en vigencia de la Ley N°31313y, en el caso de aquellos procedimientos administrativos iniciados antes de la entrada en vigencia de la citada ley, corresponde culminarlos con la Recepción de Obras con la normatividad vigente al momento de su inicio, es decir, conforme a la consulta formulada se calculará al valor de tasación arancelaria del metro cuadrado del terreno urbano"*;

Que, además, señala que: *"(...) el RNE establece que, para el caso de habilitación urbana con uso Industrial, se debe considerar aportes del 1% para Parque Zonales y 2% para otros fines, las áreas mínimas de estos aportes serán en el lote normativo; y, si las áreas de los aportes resultan menores del área mínima requerida, se puede efectuar la redención de los aportes reglamentarios en dinero al valor de tasación arancelaria o valor comercial del metro cuadrado del terreno urbano, de acuerdo a la normativa vigente al momento del inicio del procedimiento administrativo de licencia de habilitación urbana"*;



MUNICIPALIDAD DE
LIMA



Que, en ese sentido, respecto a lo señalado por los administrados, en relación a los fundamentos de hecho y derecho, mencionan que, el artículo 27 de la norma técnica GH.020 no enervaría lo confirmado por el Ministerio de Vivienda, en el sentido de la vigencia y aplicación de lo dispuesto en el artículo 5 de la Norma Técnica TH.030 del RNE para las habilitaciones urbanas de tipo industrial, respecto que el aporte que correspondería aplicar a las habilitaciones urbanas es de 1% para parques zonales y de 2% para otros fines, siempre que sean aprobadas y ejecutadas antes del 26 de julio de 2021, ni tampoco enervaría que, además, en caso de redención del aporte en dinero, sería a valor arancelario y no comercial;

Que, los administrados señalan que, para el caso de su habilitación urbana aprobada con fecha 19 de junio de 2015, no aplicaría la Ley N°31313 que entró en vigencia el 26.07.2021, que establece entre otros, que la redención de aportes es a valor comercial, tal como lo habría confirmado el Ministerio de Vivienda, por la fecha de aprobación de su habilitación urbana, a la cual le correspondería redimir los aportes a SERPAR del 1% y para Otros Fines del 2% a valor arancelario;

Que, la Carta materia de impugnación, indica que, el artículo 27 de la Norma Técnica GH.020, precisa lo siguiente: *"En todos los casos en que las áreas de aporte resultaran menores a los mínimos establecidos, el monto de la redención en dinero se calculará al valor de la tasación arancelaria del metro cuadrado del terreno urbano"*, por lo que, para el presente caso, de zonificación Industria Liviana I-2, el área mínima del lote es de 1,000.00m² y siendo el área de aporte por este proceso de Habilitación Urbana de 8,105.00m², claramente mayor al mínimo normativo, no se encontraba dentro del supuesto para aplicarse el valor arancelario;

Que, respecto a la determinación del área de aporte para Parques Zonales de 8,105.00m², la misma se encuentra precisado en la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana N°064-2015-SGOP-GDU/MDL de fecha 19.06.2015, expedida por la Municipalidad de Lurín, en aplicación a la Ordenanza N°836-MML, vigente en ese momento y de aplicación obligatoria en Lima Metropolitana, estableciéndose que este será redimido en dinero, por lo cual, SERPAR LIMA, aplica lo determinado por la Municipalidad Distrital, por cuanto no tiene facultades para aprobar Habilitaciones Urbanas, ni determinar y/o variar las áreas de los aportes reglamentarios;

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 los recurrentes no se sustentan en nueva prueba que permita modificar el pronunciamiento que se adoptó con Carta N°D000446-2025-SERPAR-LIMA-OGAPI de fecha 18.12.2025, 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.

RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar Improcedente el Recurso de Reconsideración contra la Carta N°D000446-2025-SERPAR-LIMA-OGAPI de fecha 18 de diciembre de 2025, que declara la imposibilidad de devolución de pagos por aportes reglamentarios, en relación al trámite de redención de aportes seguido por **DIEGO MARTIN FARAH JARUFE (DNI 08746778)** y **GADA RIZQALLAH GHARIB (DNI 08746777)**.





MUNICIPALIDAD DE
LIMA



SEGUNDO. - Manténganse firme lo resuelto en la Carta N°D000446-2025-SERPAR-LIMA-OGAPI de fecha 18 de diciembre de 2025.

TERCERO.- Hacer de conocimiento de los administrados, **DIEGO MARTIN FARAH JARUFE** (DNI 08746778) y **GADA RIZQALLAH GHARIB** (DNI 08746777), con domicilio común en Calle Monte Rosa N°233, Oficina 503, Chacarilla, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima y de todas las áreas de la institución la presente resolución, para los fines pertinentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


 **Eco. Juan G. Delgado Alburquerque**
Jefe
Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario
Municipalidad Metropolitana de Lima