




RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 029 - 2026/GG

Lima, 06 MAR. 2026


**LA GERENCIA GENERAL DEL SERVICIO DE PARQUES DE LIMA HA EXPEDIDO
LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN**



VISTOS: El Recurso de apelación (Escrito) signado con Expediente N° 2026-1181 de Diego Martin Farah Jarufe y Gada Rizqallah Gharib contra la Resolución de Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 001-2026 de fecha 30 de enero del 2026, el Memorando N° D000122-2026-SERPAR-LIMA-OGAPI de fecha 24 de febrero del 2026 emitido por la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario; el Informe N° D000057-2026-SERPAR-LIMA-OAL de fecha 04 de marzo de 2026, emitido por la Oficina de Asuntos Legales, el Informe N° D000033-2026-SERPAR-LIMA-OGAJ de fecha 04 de marzo de 2026 emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica y;



CONSIDERANDO:



Que, el Servicio de Parques de Lima, cuyas siglas son SERPAR LIMA, es un Organismo Público Descentralizado de la Municipalidad Metropolitana de Lima, con personería jurídica de derecho público interno y con autonomía administrativa, económica y técnica, de conformidad con el Estatuto de SERPAR LIMA aprobado por Ordenanza N.º 1784-MML, de fecha 25 de marzo de 2014, y modificada por Ordenanza N° 2639 de fecha 11 de julio de 2024, Ordenanza que modifica el Estatuto del Servicio de Parques de Lima - SERPAR LIMA y deroga su Reglamento de Organización y Funciones el Servicio de Parques de Lima, así como su organigrama, el mismo que será reemplazado por el Manual de Operaciones (MOP) correspondiente;

Que, mediante Decreto de Alcaldía N° 011, de fecha 11 de julio 2024, se efectuó la aprobación del Manual de Operaciones (MOP) del Servicio de Parques de Lima – SERPAR LIMA. Asimismo, su Primera Disposición Complementaria Final dispuso la adecuación progresiva a la nueva estructura orgánica;

Que, de acuerdo con el Artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (En adelante TUO de la Ley N° 27444), "(...), frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en el artículo siguiente, iniciándose el correspondiente procedimiento recursivo. Sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y



podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo”;

Que, en ese contexto, el Artículo 218° del TUO de la Ley N° 27444, establece que, los recursos administrativos son: a) Recurso de reconsideración, b) Recurso de apelación. (...) El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días;

Que, en razón a lo señalado, el artículo 220° del TUO de la Ley N° 27444, establece que *“El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”*;

Que, en ese entendido, el recurso de apelación es un medio impugnatorio administrativo que tiene por finalidad que el órgano jerárquicamente superior al emisor de la decisión impugnada revise y modifique la resolución del subalterno. Como busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho;

Que, con fecha 18 de febrero del 2026, Diego Martin Farah Jarufe y Gada Rizqallah Gharib mediante escrito recaído en el Expediente N° 2026-1181 interpone recurso de apelación contra la Resolución de Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 001-2026, alegando que, no se ha meritado absolutamente nada de lo opinado de manera vinculante por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Oficio N° 1454-2025-VIVIENDA/MVU-DGPRVU-DV;

Que, cabe mencionar que, con **Resolución de Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 001-2026** de fecha 30 de enero del 2026 se declaró IMPROCEDENTE el recurso de reconsideración contra la Carta N° D000445-2025-SERPAR-LIMA-OGAPI de fecha 18 de diciembre del 2025, en razón a que los administrados Diego Martin Farah Jarufe y Gada Rizqallah Gharib presentaron una nueva prueba que no sustenta el pronunciamiento emitido con Carta N° D000445-2025-SERPAR-LIMA-OGAPI de fecha 18 de diciembre del 2025;

Que, es menester destacar que la parte apelante al no encontrarse conforme con lo resuelto interpuso recurso de apelación dentro de los quince (15) días hábiles, esto es, dentro del plazo legal establecido en el numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la Ley N° 27444, resultando procedente el referido recurso y, será materia de análisis evaluar los fundamentos contenidos, bajo las disposiciones establecidas en nuestro ordenamiento jurídico;





Como se puede observar, el análisis efectuado en la resolución materia de impugnación ha versado principalmente sobre lo contenido en el Oficio N° 1454-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVY-DV, de fecha 13 de noviembre de 2025, dado que, cada uno de los extremos materia de cuestionamiento ha sido debidamente evaluado y rebatido mediante un desarrollo técnico y jurídico suficiente, sustentado en la verificación de lo alegado y en la aplicación del marco normativo vigente.



De acuerdo con el **artículo 6°** de TUO de la Ley N° 27444, “La motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado”.

En efecto, la autoridad no solo ha dado respuesta expresa a los argumentos planteados por la parte impugnante en el recurso de reconsideración, sino que ha efectuado una valoración integral de la documentación obrante en el expediente administrativo, exponiendo de manera clara la relación entre los hechos acreditados y las disposiciones legales aplicables al caso concreto, evidenciándose con ello, el cumplimiento del deber de motivación de los actos administrativos.



Por consiguiente, la alegación efectuada por la parte impugnante no cuenta con el debido sustento fáctico ni jurídico que permita desvirtuar los fundamentos expuestos en la resolución materia de impugnación, al evidenciarse que, los argumentos planteados no se encuentran acorde con la realidad, ya que esta Entidad si ha cumplido con efectuar la evaluación correspondiente, en plena concordancia con el principio de legalidad y debido procedimiento, así como, de los requisitos de validez del acto administrativo como es de la **motivación**.



En esa línea, al haberse verificado que el acto administrativo fue emitido con observancia del marco normativo aplicable, debidamente motivado y sustentado en la evaluación integral del expediente, corresponde desestimar lo alegado por la parte impugnante y reafirmar la validez y eficacia de la resolución emitida.

Por otra parte, sin menoscabo de lo expuesto debe tenerse presente que, el Oficio N° 1454-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV de fecha 30 de diciembre del 2025, no constituye opinión vinculante y de obligatorio cumplimiento para las entidades, al verificarse que el documento no cuenta con la naturaleza normativa idónea para calificarlo como una opinión vinculante del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, conforme lo pasaremos a exponer.

Mediante **Resolución Ministerial N° 070-2019-VIVIENDA** de fecha 28 de febrero del 2019, se dispuso la aprobación de la Directiva General N° 001-2019-VIVIENDA-DM, denominada “Procedimiento para la Atención de solicitudes de emisión de Opiniones Vinculantes del Ministerio De Vivienda, Construcción y Saneamiento, en materia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones”, la cual tiene por objetivo establecer el procedimiento y el plazo para la atención de las solicitudes formuladas por Entidades de la Administración pública, así como, por personas naturales y/o jurídicas para la emisión de opiniones vinculantes en materias



Que, mediante Memorando N° D000122-2026-SERPAR-LIMA-OGAPI de fecha 24 de febrero del 2026, la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario remite el recurso de apelación a la Oficina General de Asesoría Jurídica con la finalidad de emitir el informe legal correspondiente;

Que, por consiguiente, con Informe N° D000057-2026-SERPAR-LIMA-OAL de fecha 04 de marzo de 2026, emitido por la Oficina de Asuntos Legales, se evalúa los siguientes argumentos contenidos en el Recurso de Apelación:

- i) *Que, en la Resolución OGAPI se ha obviado deliberadamente tomar en consideración, para su análisis y para ser rebatido -de ser posible- el contenido del Oficio N° 1454-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, el mismo que acuerdo a ley tiene carácter VINCULANTE para los casos de habilitaciones urbanas: esta omisión en la Resolución OGAPI, es especialmente relevante por dos razones: primero porque desconocen la calidad de calidad de prueba nueva válida que sustenta el Recurso de Reconsideración, y segundo porque el Ministerio de Vivienda confirma los argumentos que sustentan y validan nuestra solicitud de devolución de los aportes pagados en exceso, (...) por lo tanto, (...) la RESOLUCIÓN ADOLECE DE VICIOS EN LA MOTIVACIÓN.*
- ii) *Se puede advertir, sin lugar a dudas que la RESOLUCIÓN OGAPI es Nula debido a que incurre en diversos vicios de motivación, puesto que: (i) no ha analizado nuestros argumentos del Recurso de Reconsideración, y (ii) utiliza una fórmula general y totalmente vacía de contenido como si hubiese procedido a analizar la Reconsideración cuando NO LO HA HECHO.*

Que, en este contexto, y en relación a los fundamentos esgrimidos en el escrito de apelación referido en los párrafos precedentes, debe señalarse lo siguiente:

- i) *Respecto al primer punto debemos indicar que lo alegado por los impugnantes resulta ajeno a la realidad, al advertirse que, la resolución en toda su extensión evalúa la nueva prueba, esto es, el Oficio N° 1454-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, conforme al siguiente tenor:*

Que, con fecha 19 de diciembre del 2025, los administrados fueron notificados con la Carta N°D000445-2025-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-DGPRVU-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";



de habilitaciones urbanas y edificaciones, en el Ministerio De Vivienda, Construcción y Saneamiento¹.



Cabe indicar que, el literal c) del numeral 1 del artículo V. Disposiciones Generales, define a **Opinión Vinculante** como el pronunciamiento técnico-legal sobre el sentido y alcance de las normas que regulan los procesos de habilitación urbana y de edificación, emitido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través del órgano de línea competente, de cumplimiento obligatorio por parte de los actores que intervienen en los citados procesos, conforme a lo dispuesto en el numeral 10 del artículo 4° de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificada por el Decreto Legislativo N° 1426. En esa línea del literal d) del citado artículo del instrumento normativo mencionado refiere que el **Informe Técnico-Legal** es el documento mediante el cual se concreta la opinión vinculante.



De manera que, para que se configure una opinión vinculante de cumplimiento obligatorio para todos los actores que intervienen en los procesos regulados por la normativa en materia de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, esta debe materializarse necesariamente mediante el correspondiente Informe Técnico-Legal, instrumento a través del cual la autoridad competente formaliza y sustenta de manera expresa el criterio que adquiere carácter obligatorio.



Ahora bien, en el caso concreto, como es de verse el referido oficio contiene un pronunciamiento de carácter meramente orientador, emitido en el marco de las funciones administrativas del sector y el requerimiento efectuado por la parte apelante; sin embargo, dicho documento carece de fuerza vinculante, en tanto no constituye un Informe Técnico-Legal, instrumento que resulta requisito indispensable para dotar de obligatoriedad a la opinión institucional.

Por esta razón, mientras no se cuente con el citado Informe Técnico-Legal que materialice la opinión vinculante, el contenido del oficio debe ser entendido únicamente como una referencia de carácter interpretativo u orientador, sin efectos obligatorios para las entidades ni para los administrados.

A pesar de ello, debemos indicar que, esta Entidad si efectuó la evaluación correspondiente como lo hemos advertido anteriormente, al haberse presentado como nueva prueba; no obstante, no existe la obligación de acatamiento dado que, no es una opinión vinculante del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, de conformidad con los parámetros establecidos en la Directiva General N° 001-2019-VIVIENDA-DM, denominada "Procedimiento para la Atención de solicitudes de emisión de Opiniones Vinculantes del Ministerio De Vivienda, Construcción y Saneamiento, en materia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones".

Por lo expuesto, lo señalado por la parte apelante ha sido erróneamente sustentado, al advertirse que el Oficio citado no tiene carácter vinculante, sino por el contrario solo ha sido puesto en conocimiento del administrativo de forma meramente informativa, en razón a una

¹ Artículo I. de la Directiva General N° 001-2019-VIVIENDA-DM, denominada "Procedimiento para la Atención de solicitudes de emisión de Opiniones Vinculantes del Ministerio De Vivienda, Construcción y Saneamiento, en materia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones".



consulta, la cual evidentemente no ha seguido el procedimiento establecido en la Directiva General N° 001-2019-VIVIENDA-DM, y por ende, no ha culminado con la emisión del informe técnico-legal pertinente, el cual si tendría carácter vinculante.

Bajo estas consideraciones se puede concluir que el argumento versado por la parte apelante, carece de sustento.



ii)

Respecto al segundo punto debemos precisar que, lo alegado por la parte impugnante sobre la supuesta nulidad de la Resolución materia de impugnación por presuntos vicios de motivación, carece de sustento, en tanto de la revisión del acto administrativo se verifica que esta autoridad sí efectuó un análisis expreso y razonado de los argumentos contenidos en el recurso de reconsideración, desarrollando las razones fácticas y jurídicas que sustentan la decisión adoptada.



En primer término, en cuanto a la afirmación de la parte impugnante referida a que esta autoridad no habría analizado los argumentos contenidos en su Recurso de Reconsideración, corresponde precisar que dicha aseveración no se condice con lo actuado en el expediente, puesto que, en el acto administrativo los fundamentos expuestos por los administrados fueron expresamente identificados, evaluados y absueltos mediante un razonamiento técnico-jurídico suficiente.



Tal como lo prescribe el TUO de la Ley N° 27444, en su artículo 8°, es válido el acto administrativo dictado conforme al ordenamiento jurídico, por lo tanto, al tenerse presente que la Resolución de Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 001-2026 ha sido emitida teniendo en cuenta los requisitos de validez del acto administrativo, así como, los principios del derecho administrativo, no se puede alegar lo contrario y más con fundamentos sesgados y carentes de sustento jurídico.

En ese entendido, la validez del acto administrativo se verifica cuando este ha sido emitido con observancia de sus elementos esenciales —competencia, objeto, finalidad, motivación y procedimiento— dentro del marco del ordenamiento jurídico, situación que se encuentra plenamente cumplida en el presente caso, toda vez que la Resolución de la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 001-2026 ha sido expedida por autoridad competente, con base en hechos debidamente verificados, medios probatorios valorados y normativa aplicable, evidenciándose la existencia de un análisis real, integral y conforme a derecho del Recurso de Reconsideración interpuesto.

En segundo término, debe tenerse presente que, la resolución impugnada no se limita al uso de fórmulas genéricas o vacías de contenido, sino por el contrario, al verificarse que expone de manera clara la evaluación de los cuestionamientos planteados por los administrados, así como la valoración de la documentación presentada como nueva prueba, por lo que, la discrepancia de la parte impugnante con el sentido de lo resuelto no configura, por sí misma, un vicio de motivación ni la nulidad del acto administrativo.

Tal como se ha expuesto en los párrafos precedentes, el acto administrativo no carece de motivación ni evidencia una evaluación sesgada del Recurso de Reconsideración, por el contrario, se verifica que el medio probatorio presentado como nueva prueba fue analizado a lo largo del acto administrativo; sin embargo, tras la valoración correspondiente, se



determinó que dicho elemento no reunía las condiciones para ser considerado nueva prueba por sus alcances y naturaleza, razón por la cual se declaró la improcedencia del recurso.

En consecuencia, al haberse observado los requisitos de validez y el deber de motivación previstos en la normativa aplicable, se determina que el pronunciamiento ha sido emitido conforme al ordenamiento jurídico vigente y por lo tanto resulta plenamente válido.

Bajo estas consideraciones se puede concluir que el argumento versado por la parte apelante, carece de sustento.

Que, por lo expuesto, se concluye que, los argumentos presentados por la parte apelante carecen de sustento jurídico, toda vez que el acto administrativo impugnado ha sido emitido conforme a la normativa vigente y dentro del marco de las competencias de la Entidad, observando el debido procedimiento y la debida motivación exigida por el ordenamiento jurídico;

Que, en merito a ello con Informe N° D000033-2026-SERPAR-LIMA-OGAJ de fecha 04 de marzo de 2026, la Oficina General de Asesoría Jurídica concluye que la **Resolución de Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 001-2026** de fecha 30 de enero del 2026, no se encuentra incurso en ninguna de las causales de nulidad previstas en el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444, toda vez que ha sido emitida conforme al marco normativo vigente y respetando el debido procedimiento y legalidad, por lo que, corresponde declarar **INFUNDADO** el Recurso de Apelación interpuesto por Diego Martin Farah Jarufe y Gada Rizqallah Gharib;

Que, conforme lo dispuesto en el artículo 220° del TUO de la Ley N° 27444, corresponde elevar la resolución materia de grado y demás actuados, así como el mencionado recurso impugnatorio, al superior jerárquico, lo que recae en la Gerencia General según la Estructura Orgánica establecida en el Manual de Operaciones (MOP) del SERPAR LIMA, aprobado por Decreto de Alcaldía N° 011 de fecha 11 de julio de 2024, al tener presente que la Oficina General de Aportes y Control Inmobiliario depende jerárquicamente de la **Gerencia General**;

Que, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza N° 1784-MML que aprueba el Estatuto de SERPAR LIMA, modificada a través de la Ordenanza N° 2639; el Manual de Operaciones de SERPAR LIMA, aprobado mediante Decreto de Alcaldía N° 011-2024-MML, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS y con los vistos de la Oficina General de Aportes y Control Inmobiliario y de la Oficina General de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO. – Declarar **INFUNDADO** el Recurso de Apelación interpuesto por Diego Martin Farah Jarufe y Gada Rizqallah Gharib contra la Resolución de Oficina





General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 001-2026 de fecha 30 de enero del 2026 elaborada por la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, por las razones expuestas en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. – **DAR POR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 228° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

ARTÍCULO TERCERO. – **NOTIFICAR** la presente Resolución a Diego Martin Farah Jarufe y Gada Rizqallah Gharib y **DISPÓNGASE** la publicación de la presente en el Portal Institucional del Servicio de Parques de Lima - SERPAR LIMA.



REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE y CÚMPLASE,

SERPAR
Servicio de Parques de Lima
Claudia Ruiz Canchapoma
Gerente General
Municipalidad Metropolitana de Lima