



RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 115 -2026/GG

Lima, 27 AGO, 2026

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

VISTO, El recurso de apelación interpuesto por la **Cooperativa de Vivienda Héroes de San Juan**, representada por el señor Marcelino Fabián Espinoza, contra la Resolución de la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 013-2026; el Informe Técnico de Tasación N° 1902-2026-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES emitido por el ingeniero Juan Manuel Oblitas Santa María del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Memorando N° D000513-2026-SERPAR LIMA-OGAPI de fecha 11 de agosto de 2026, emitido por la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario; el Informe N° D000176-2026-SERPAR-LIMA-OGAJ de fecha 25 de agosto de 2025, emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Servicio de Parques de Lima, cuyas siglas son SERPAR LIMA, es un Órgano Desconcentrado Especial 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° 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 el mismo que, fue modificado mediante Decreto de Alcaldía N° 007-2026 de fecha 28 de abril de 2026;

Que, mediante Resolución de la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 013-2026, de fecha 03 de julio de 2026, se aprobó la valorización comercial del área de aporte reglamentario para Parques Zonales de **31.11 m²**, correspondiente al procedimiento de Regularización de Habitación Urbana Ejecutada del terreno de 1,555.50 m², constituido por el Lote X, Parcela A, Urbanización San Juan, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, por la suma de **S/ 76,829.60 (Setenta y seis mil ochocientos veintinueve con 60/100 soles)**;

Que, con fecha 20 de julio de 2026, la Cooperativa de Vivienda Héroes de San Juan interpuso recurso de apelación contra la citada Resolución, cuestionando: i) la diferencia existente entre el valor comercial determinado en el Informe Técnico de Tasación emitido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el aprobado mediante Resolución N° 013-2026; ii) una presunta inconsistencia temporal en la certificación de copia fiel del acto administrativo; iii) la supuesta omisión de factores de depreciación vinculados con la topografía del terreno e inobservancia del Reglamento Nacional de Tasaciones; y, iv) la alegada desproporción del valor asignado al área de aporte y vulneración del principio de razonabilidad;

Que, mediante Memorando N° D000513-2026-SERPAR-LIMA-OGAPI, la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario informó que el recurso de apelación fue presentado dentro del plazo correspondiente, pronunciándose asimismo respecto de los cuestionamientos formulados por la recurrente;

Que, respecto del primer cuestionamiento, el **Informe Técnico de Tasación N° 1902-2026-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES**, de fecha 25 de junio de 2026, elaborado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, determinó como valor comercial del área de aporte reglamentario la suma de **S/ 76,829.57**, mientras que la Resolución de la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 013-2026 aprobó la valorización por la suma de **S/ 76,829.60**;

Que, sobre dicha diferencia, la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario ha señalado que al valor determinado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento se le aplicó el procedimiento de redondeo establecido mediante Resolución de Superintendencia N° 025-2000/SUNAT, obteniéndose de esta manera el importe consignado en la Resolución impugnada;

Que, sin embargo, la Resolución de Superintendencia N° 025-2000/SUNAT circunscribe su ámbito de aplicación al procedimiento de redondeo utilizado para la **determinación de obligaciones tributarias**, regulando asimismo el procedimiento aplicable a la **determinación de la deuda tributaria**;

Que, en el presente caso, el monto materia de valorización corresponde a un **aporte reglamentario para Parques Zonales derivado de un procedimiento de habilitación urbana**, cuya valorización en dinero responde a una obligación de naturaleza urbanística; por lo que los aportes reglamentarios y su valorización en dinero **no constituyen obligaciones tributarias ni deudas tributarias**, no resultando jurídicamente aplicable el procedimiento de redondeo establecido mediante Resolución de Superintendencia N.° 025-2000/SUNAT;

Que, en consecuencia, habiendo determinado el órgano técnico especializado del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que el valor comercial del área de aporte asciende a **S/ 76,829.57**, dicho importe debió ser





recogido en los mismos términos en la Resolución de la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 013-2026;

Que, no obstante, la diferencia advertida de **S/ 0.03** no se origina en la tasación efectuada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ni modifica sus fundamentos o conclusiones técnicas, sino que deriva de una operación posterior efectuada al trasladar el resultado de dicha tasación al acto administrativo; razón por la cual tal diferencia **no afecta la validez de la tasación ni determina la necesidad de efectuar una nueva**, correspondiendo únicamente adecuar el importe aprobado al valor comercial efectivamente determinado por el órgano técnico especializado;



Que, respecto del segundo cuestionamiento, referido a una presunta inconsistencia temporal en la certificación de "Copia Fiel del Original", la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario informa que, de la revisión de la copia presentada por la propia recurrente, en la certificación correspondiente a la segunda página de la Resolución N° 013-2026 se aprecia la fecha "**06/07/2026**", siendo esta concordante con la fecha de emisión del acto administrativo; por lo que no se encuentra acreditada la inconsistencia alegada;



Que, respecto del tercer cuestionamiento, referido a la supuesta omisión de factores de depreciación vinculados con la topografía del terreno, debe considerarse que la tasación materia del procedimiento fue elaborada por profesionales especializados del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y sometida a las correspondientes instancias técnicas de revisión de dicha entidad; asimismo, las características topográficas del terreno fueron advertidas en el propio Informe Técnico de Tasación;



Que, en ese sentido, no corresponde a SERPAR LIMA sustituir o reformular el criterio técnico empleado por los profesionales especializados del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, no advirtiéndose de los actuados que la recurrente haya presentado una tasación alternativa, pericia u otro elemento técnico especializado que permita desvirtuar objetivamente las conclusiones contenidas en el Informe Técnico de Tasación;

Que, respecto del cuarto cuestionamiento, referido a la alegada desproporción del valor asignado al área de aporte y vulneración del principio de razonabilidad, la valorización de las áreas de aporte reglamentario derivadas de procedimientos de habilitación urbana se efectúa a **valores comerciales**, siendo que, en el presente caso, dicho valor fue determinado por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento;

Que, en consecuencia, la naturaleza o destino del área de aporte no constituye, por sí misma, sustento para que SERPAR LIMA se aparte del valor comercial determinado por el órgano técnico especializado, no habiéndose aportado



elementos técnicos objetivos que permitan establecer que el valor determinado resulte incorrecto o desproporcionado;

Que, mediante Informe N° D000176-2026-SERPAR-LIMA-OGAJ, la Oficina General de Asesoría Jurídica hace suyo el análisis efectuado por la Oficina de Asuntos Legales que concluyó que resulta jurídicamente viable declarar fundado en parte el recurso de apelación únicamente respecto del extremo referido al monto de la valorización comercial, debiendo considerarse como importe correcto la suma de **S/ 76,829.57**, y desestimar los demás extremos del recurso. En ese sentido, **emite opinión favorable** para declarar fundado en parte el recurso de apelación, únicamente respecto del monto de la valorización comercial, manteniéndose subsistentes los demás extremos de la Resolución de la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 013-2026;



De conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible; el Estatuto y el Manual de Operaciones del Servicio de Parques de Lima – SERPAR LIMA; y demás normas aplicables; con los vistos de la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario y la Oficina General de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR FUNDADO EN PARTE el recurso de apelación interpuesto por la Cooperativa de Vivienda Héroes de San Juan, representada por el señor Marcelino Fabián Espinoza, contra la Resolución de la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 013-2026, únicamente respecto del extremo referido al monto de la valorización comercial del área de aporte reglamentario para Parques Zonales, por las consideraciones expuestas en la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- MODIFICAR el artículo primero de la Resolución de la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 013-2026, únicamente respecto del monto de la valorización comercial, debiendo considerarse como valor correcto la suma de S/ 76,829.57 (Setenta y seis mil ochocientos veintinueve con 57/100 soles), conforme al Informe Técnico de Tasación N° 1902-2026-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, de fecha 25 de junio de 2026, elaborado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

ARTÍCULO TERCERO.- DESESTIMAR los demás extremos del recurso de apelación interpuesto por la Cooperativa de Vivienda Héroes de San Juan, referidos a la presunta inconsistencia temporal en la certificación de copia fiel, la supuesta omisión de factores de depreciación por topografía e inobservancia del Reglamento Nacional de Tasaciones y la alegada desproporción del valor asignado al área de aporte y vulneración del principio de razonabilidad, conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.





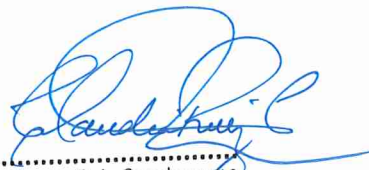
ARTÍCULO CUARTO. - MANTENER SUBSISTENTES los demás extremos de la Resolución de la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario N° 013-2026 que no hayan sido expresamente modificados mediante la presente Resolución.

ARTÍCULO QUINTO. - DAR POR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA, de conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO SEXTO. - NOTIFICAR la presente Resolución a la Cooperativa de Vivienda Héroes de San Juan, conforme a ley, y remitir copia a la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario para conocimiento y acciones que correspondan.

ARTÍCULO SÉPTIMO. - DISPONER la publicación de la presente Resolución en el portal institucional del Servicio de Parques de Lima – SERPAR LIMA, de corresponder.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



Claudia Ruiz Canchapoma
Gerente General
Municipalidad Metropolitana de Lima

