



Resolución Directoral

N° 054-2014-DPHI-DGPC/MC

Lima, **05 JUN. 2014**

Visto el Expediente N° 011319-2014, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante expediente del visto, la empresa Inmobiliaria La Edilicia S.A, representada por su Gerente General señor Pedro Queirolo Fossa, interpone Recurso de Reconsideración contra la Resolución Directoral N° 014-2014-DPHI-DGPC/MC de fecha 31 de enero de 2014;

Que, mediante el expediente N° 033092-2013, la empresa Inmobiliaria La Edilicia S.A, representada por el señor Pedro Queirolo Fossa, solicita la autorización de trámite de independización del inmueble ubicado en calle Rosa Toledo (ex calle Santa Rosa) N° 253, 255, 261, 263, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima;

Que, el inmueble ubicado en calle Rosa Toledo (ex Santa Rosa) N° 253, 255, 261, 263, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, es integrante de la Zona Monumental de Pueblo Libre, declarada mediante Resolución Ministerial N° 794-87-ED de fecha 17 de noviembre de 1987;

Que, mediante Asociado N° 1 al Expediente N° 033092-2013, de fecha 26 de noviembre de 2013, el profesional responsable del trámite adjunta antecedentes registrales del inmueble, para anexar al expediente y revisión respectiva;



Que, mediante Resolución Directoral N° 014-2014-DPHI-DGPC/MC de fecha 29 de enero de 2014, se declara improcedente la solicitud de autorización de trámite de independización del inmueble ubicado en Calle Rosa Toledo (ex Santa Rosa) N° 253, 255, 261, 263, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, por cuanto no cumple con los aspectos técnico normativos y de reglamentación específica en virtud a la evaluación del expediente realizada por personal técnico de la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble del Ministerio de Cultura, mediante Informe Técnico N° 060-2014-DPHI-DGPC/mc de fecha 08 de enero de 2014, dando cuenta que se trata de una unidad inmobiliaria de 1,918.26m² de área, con frente por la calle Santa Rosa y comprende una edificación de dos pisos construida con muros de albañilería de ladrillo, estructuras de concreto armado y techos de losa aligerada, encontrándose el primer piso destinado a local industrial (depósitos de vino) y el segundo a casa-habitación; el primer piso comprende: jardín exterior, jardín interior en la sección no construida de 919.26m², vestíbulo de ingreso, oficina, servicio higiénico, dos depósitos, garaje, entrada vehicular, lavaderos y servicios higiénicos que abarcan un área techada de 999.00m²; así mismo, el segundo piso comprende cuatro departamentos de vivienda de dos y tres dormitorios, con dos escaleras de acceso por la calle Santa Rosa y cuartos de servicio en el nivel de azotea, con un área ocupada por el segundo piso de 612.00m². Se indica además que los planos presentados no corresponden con la distribución y áreas techadas inscritas, precisando que en el primer nivel se han verificado construcciones diversas que incluye el techado de áreas libres (919.26m²), con estructuras metálicas y cobertura de calamina. Complementariamente se señala que el sector que se pretende independizar se ubica aproximadamente a 12.00m del ingreso vehicular del primer piso y comprende un área techada con estructura metálica y losa aligerada de 69.34m² que incluye un atillo, generándose un acceso desde la vía pública (servidumbre de paso) hacia el área a independizar, y que actualmente se

comunica directamente con propiedad de terceros, constituyendo además una subdivisión del predio (de facto), tal como se ha consignado en los planos presentados, difiriendo de la denominación del trámite solicitado de independización, resultando un área remanente de 1848.92m² de la unidad inmobiliaria matriz, señalándose que la propuesta de independización o subdivisión del predio, contraviene lo establecido en el artículo 33° de la Norma A.140 de Reglamento Nacional de Edificaciones y artículo 37° del Reglamento para la Administración de la Zona Monumental del distrito de Pueblo Libre, concluyendo que la subdivisión planteada en los planos no está permitida y la independización solicitada no es factible, toda vez que las partes orgánicas no son autosuficientes al no contar con acceso directo desde la vía pública;

Que, el Recurso de Reconsideración interpuesto por la empresa Inmobiliaria La Edilicia S.A, contra la Resolución Directoral N° 014-2014-DPHI-DGPC/MC de fecha 31 de enero de 2014, fundamenta entre otros, que la independización solicitada ha sido denegada por lo dispuesto en los artículos 33° de la Norma A-140 del Reglamento Nacional de Edificaciones y artículo 37° literal a) del Reglamento para la Administración del Patrimonio Monumental del distrito de Pueblo Libre, indicando que son inaplicables en su caso toda vez que la actual conformación del inmueble correspondería a sucesivos actos de acumulación e independización, presentando como nueva prueba la Partida N° 07020443, del Registro de predios de Lima, asimismo argumenta que en el cuarto párrafo del artículo 33° de la Norma A-140 del Reglamento Nacional de Edificaciones se obliga a promover la independización y acumulación solicitadas, y que la resolución impugnada se sustenta en que las partes orgánicas de la subdivisión no serían autosuficientes al no contar con acceso directo a la vía pública, argumentando por lo señalado que no se requiere servidumbre porque el área a independizar se acumulara con el predio vecino que cuenta con acceso directo a la Av. San Martín, conforme ya viene siendo utilizado, y que los expedientes de independización y acumulación se deben analizar en conjunto.

Que, mediante Asociado 1 al Expediente N° 011319-2014, de fecha 27 de mayo de 2014, la empresa Inmobiliaria Edilicia S.A., anexa documentación referida a la ratificación de vigencia del Gerente General de la citada inmobiliaria, a nombre del señor Pietro Amadeo Queirolo Fossa, indicando que deja establecido que el recurso impugnativo de reconsideración presentado ha sido suscrito en representación de la empresa;



Que, mediante Informe Técnico N° 1159-2014-DPHI-DGPC/MC de fecha 29 de mayo de 2014, personal técnico de la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble del Ministerio de Cultura, evaluó el expediente presentado, dando cuenta que la documentación presentada en el recurso no incluye la documentación técnica observada en la resolución impugnada en el extremo que los planos de subdivisión del inmueble no corresponden con la distribución y áreas inscritas ni con la realidad física verificada, que el trámite constituye una subdivisión del predio tal como se ha consignado en los planos presentados, contraviniendo lo establecido en el artículo 33° de la Norma A.140 del Reglamento Nacional de Edificaciones y el artículo 37° literal a) del Reglamento para la Administración de la Zona Monumental del distrito de Pueblo Libre, aprobada mediante Ordenanza N°1192- de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de fecha 18 de noviembre de 2008, normatividad específica que dispone: *"No se permitirá dentro de las Zona Monumentales las subdivisiones ni la independización de la unidad inmobiliaria cuando su concepción original haya sido unitaria. En los casos en que la unidad inmobiliaria haya sido concebida en varias partes orgánicas y autosuficientes, estas pueden ser independizadas, pero el inmueble no puede ser subdividido debiendo conservar sus características prediales originales"*; y en relación a la nueva prueba adjunta al Recurso de Reconsideración -Partida N° 07020443, del Registro de predios de Lima- se precisa que esta no corresponde al inmueble ubicado en calle Rosa Toledo (ex Santa Rosa) N° 253, 255, 261, 263, distrito de Pueblo Libre, materia de la independización solicitada, por tanto no se demuestra que el inmueble ha sido materia de sucesivos actos de acumulación, asimismo se precisa que de la documentación presentada se advierte que la Partida N°47421047 (asiento 3, fojas 350) del registros de predios de Lima, correspondiente al inmueble ubicado en calle Rosa Toledo, data del año 1955, siendo integrante del Patrimonio Cultural de la Nación con éstas características prediales en el año 1987, considerado como inmueble de entorno integrante de la Zona Monumental de Pueblo Libre, declarada mediante Resolución Ministerial N° 794-87 de fecha 17 de noviembre de 1987, por tanto para el presente caso es de aplicación la normatividad



Resolución Directoral

Nº 054-2014-DPHI-DGPC/MC

señalada, en el extremo de no permitir subdivisiones. En relación a la obligación de promover la independización y acumulación solicitada que cita en el recurso el administrado, basándose en el cuarto párrafo del artículo 33° de la Norma A-140 del Reglamento Nacional de Edificaciones, cabe señalar que este corresponde al literal d) del citado artículo 33°, que dispone: *"En los casos que, las unidades inmobiliarias hayan sido objeto de subdivisiones del predio original, se promoverá su acumulación y la conformación de organizaciones asociativas con personería jurídica, que representen a los propietarios a través de condominios de la propiedad"*, al respecto no es viable su aplicación para el presente caso, toda vez que la propuesta no constituye una acumulación de unidades inmobiliarias que formaron parte de un inmueble matriz que fuera subdividido, se trata de dos predios independientes. De igual manera de la evaluación realizada a los dos expedientes presentados se desprende que se trataría de una subdivisión de facto y posterior acumulación con otra unidad inmobiliaria sin demostrar que forman parte de un predio original, no configurando además una independización. De lo señalado, el referido informe técnico concluye que no considera viable aceptar los fundamentos presentados en el Recurso de Reconsideración por cuanto el administrado no presenta nueva prueba documental ni fundamentos que desvirtúen los considerandos de la Resolución Directoral Nº 014-2014-DPHI-DGPC/MC, en el extremo de que la subdivisión propuesta no está permitida y la independización solicitada no es factible, toda vez que las partes orgánicas no son autosuficientes y no cuentan con acceso directo desde la vía pública, en concordancia con la normatividad y reglamentación específica.

Que, de la revisión, evaluación y análisis correspondiente, la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble del Ministerio de Cultura, considera declarar infundado el Recurso de Reconsideración contra la Resolución Directoral Nº 014-2014-DPHI-DGPC/MC de fecha 31 de enero de 2014, que resuelve declarar Improcedente la autorización de trámite de independización del inmueble ubicado en Calle Rosa Toledo (ex Santa Rosa) Nº 253, 255, 261, 263, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, por cuanto los fundamentos esgrimidos en el Recurso de Reconsideración no desvirtúan los aspectos técnico normativos y de reglamentación específica esgrimidos en la resolución que se impugna;



Que, mediante Ley Nº 29565 se creó el Ministerio de Cultura, y a través del Decreto Supremo Nº 001-2010-MC, se aprobó la fusión de, entre otros, el Instituto Nacional de Cultura en el citado Ministerio, por lo que toda referencia normativa al INC se debe entender al Ministerio de Cultura;

Que, por medio del Decreto Supremo Nº 005-2013-MC publicado en el diario oficial El Peruano de fecha 20 de junio de 2013, se aprobó el Reglamento de Organización y Funciones (ROF), estableciéndose la estructura orgánica del Ministerio de Cultura;

Que, a través de la Resolución Ministerial Nº 172-2014-MC, de fecha 28 de mayo de 2014, se encarga a la Lic. Ana María Hoyle Montalva Directora General de Patrimonio Cultural como Directora la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble del Ministerio de Cultura (antes Dirección de Patrimonio Histórico Colonial y Republicano);

De conformidad con lo dispuesto en la Ley Nº 29565, Ley de creación del Ministerio de Cultura, el Decreto Supremo Nº 001-2010-MC, Fusiones de entidades y órganos en el Ministerio de Cultura; la Ley Nº 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, la Ley Nº 27580, Ley que dispone medidas de protección que debe aplicar el Instituto Nacional de Cultura para la ejecución de obras en Bienes Culturales Inmuebles; la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento

Administrativo General modificado por Decreto Legislativo N° 1029, publicado el 24 de junio de 2008; el Decreto Supremo N° 011-2006-ED que aprueba el Reglamento de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación; el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA que aprueba el Reglamento Nacional de Edificaciones; el Decreto Supremo N° 005-2013-MC que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Cultura;

SE RESUELVE:

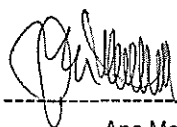
ARTÍCULO 1°.- DECLARAR INFUNDADO el Recurso de Reconsideración contra la Resolución Directoral N°014-2014-DPHI-DGPC/MC de fecha 29 de enero de 2014, que resuelve declarar improcedente la autorización de trámite de independización del inmueble ubicado en Calle Rosa Toledo (ex Santa Rosa) N° 253, 255, 261, 263, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima; por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTÍCULO 2°.- Publíquese la presente Resolución en el Portal de Internet del Ministerio de Cultura (www.mcultura.gob.pe).

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE y PUBLIQUESE.

Ministerio de Cultura

Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble



Ana María Hoyle Montalva
Directora (e)