



PERÚ

Ministerio de Cultura

Lima, 14 de Marzo de 2018

RESOLUCION DIRECTORAL N° SS001-2018-DPHI/DGPC/VMPCIC/MC

Visto, los Expedientes N° 033094-2013, N° 050285-2016, N° 05309-2017, N° 05310-2017; los Informes N° 000015-2018-CVI/DPHI/DGPC/VMPCIC/MC y N° 000018-2018-CVI/DPHI/DGPC/VMPCIC/MC del personal técnico de la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble, y el Informe N° 000126-2017-MPA/DGPC/VMPCIC/MC y Proveídos N° 000046-2018-MPA/DGPC/VMPCIC/MC y N° 000047-2018-MPA/DGPC/VMPCIC/MC de la asesoría legal de la Dirección General de Patrimonio Cultural; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante expediente N° 033094-2013, el señor Santiago José Queirolo Targarona, Director y Gerente General de la empresa Agrícola Santiago Queirolo S.A.C., solicita la acumulación de predios, respecto al inmueble ubicado en calle Rosa Toledo N° 253, 255, 261, 263, con el inmueble ubicado en Av. San Martín N° 1018-1026, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima;

Que, el inmueble ubicado en calle Rosa Toledo N° 253, 255, 261, 263; y el inmueble ubicado en Av. San Martín N° 1018-1026, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, son integrantes de la Zona Monumental de Pueblo Libre declarada mediante Resolución Ministerial N° 794-87-ED de fecha 17 de noviembre de 1987;

Que, mediante Resolución Directoral N° 000003-2016/DGPC/VMPCIC/MC, la Dirección General de Patrimonio Cultural, resuelve entre otros, Declarar la nulidad de oficio del Oficio N° 161-2014-DPHI-DGPC/MC de fecha 07 de febrero de 2014, y en consecuencia la nulidad de la Resolución Directoral N° 055-2014-DPHI-DGPC/MC de fecha 12 de junio de 2014, debiendo retrotraerse el procedimiento hasta la presentación de la solicitud de la Agrícola Santiago Queirolo S.A.C., correspondiente al expediente N° 033094-2013; notificándose en la misma fecha la citada Resolución a través del Oficio N° 00079-2016/DGPC/VMPVIV/MC;

Que, mediante Memorando N° 000200-2016/DGPC/VMPCIC/MC, la Dirección General Patrimonio Cultural comunica a la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble, el contenido de la Resolución Directoral N° 000003-2016/DGPC/VMPCIC/MC de fecha 15 de marzo de 2016, para dar respuesta a las solicitudes de los administrados involucrados;

Que, mediante Informe N° 000086-2016-ICH/DPHI/DGPC/VMPCIC/MC, personal técnico de la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble efectúa el análisis técnico requerido por la Dirección General Patrimonio Cultural, advirtiendo observaciones a la documentación presentada;

Que, mediante Oficio N° 001145-2016/DPHI/DGPC/VMPCIC/MC, la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble comunica al administrado las observaciones provenientes de la evaluación a su solicitud, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles para la presentación de sus argumentaciones;

Que, mediante expediente N° 050285-2016, el señor Santiago José Queirolo Targarona, Gerente General de la empresa Agrícola Santiago Queirolo S.A.C., presenta





PERÚ

Ministerio de Cultura

sus argumentaciones en atención a lo señalado en el Oficio N° 001145-2016/DPHI/DGPC/VMPCIC/MC, solicitando revocar la Resolución impugnada y declarar procedente los pedidos de independización y acumulación solicitados;

Que, mediante Informe N° 000018-2018-CVI/DPHI/DGPC/VMPCIC/MC, personal técnico de la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble efectúa el análisis técnico a las argumentaciones presentadas por el administrado, del cual se desprende que la acumulación de predios solicitada, no es un procedimiento regulado por el Ministerio de Cultura, y tampoco se encuentra tipificado en el TUPA vigente;

Que, el citado informe señala que de la lectura al artículo 66° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN de fecha 04 de mayo de 2013, define la *acumulación de inmuebles* como *“el acto registral que tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria y se efectúa comprendiendo en una sola, dos o más partidas independientes relativas a otros tantos predios. Se realiza abriendo una nueva partida registral y cerrando las partidas de los predios acumulados, mediante anotación que consigne la partida en la cual quedan acumulados”*; asimismo, establece entre los requisitos para su procedencia, lo señalado en los literales b) y c), respecto que: *“Pertenezcan al mismo propietario; y Sea solicitada por el propietario de los predios en mérito a documento privado con firma certificada notarialmente (...)”*

Que, se advierte además que la empresa Agrícola Santiago Queirolo S.A.C., es propietaria del inmueble ubicado en Av. San Martín N° 1018, 1026, esquina calle Santa Rosa s/n, distrito de Pueblo Libre, según lo consignado en la partida N° 07055342, inscrita en el Registro de Predios de la Oficina Registral Lima – Sede Lima – SUNARP. Y, la Inmobiliaria Edilicia S.A., es propietaria del inmueble ubicado en Calle Rosa Toledo N° 253, 255, 261, 263, distrito de Pueblo Libre, producto de la acumulación de 03 sub lotes de la lotización denominada “Magdalena Vieja”, según lo consignado en las partidas N° 47421047, 47467640, 47467632, inscritas en el Registro de Predios de la Oficina Registral Lima – Sede Lima – SUNARP; por lo tanto, los lotes materia de consulta no pertenecen al mismo propietario conforme se aprecia de los documentos de propiedad emitidos por Registros Públicos;



Que, el documento de Rectificación de la cláusula Décimo Sexta de la Escritura Pública del Contrato Compra-Venta, Independización y Acumulación de fecha 17 de abril de 2015, no se encuentra con firmas certificadas notarialmente conforme lo establece el citado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP; a esto se suma que no se ha establecido en los documentos respectivos, que el porcentaje señalado a favor de la empresa Agrícola Santiago Queirolo S.A.C., de 3.61474% sea equivalente o corresponda a la fracción de 69.34 m², lo cual debe estar avalado por la entidad competente y copropietarios del predio, de ser el caso;

Que, el administrado argumenta que es de aplicación lo señalado en el artículo 33° de la Norma A.140 del Reglamento Nacional de Edificaciones, referido a promover la acumulación de unidades inmobiliarias que hayan sido objeto de subdivisiones del predio original. Al respecto, de la revisión a las partidas electrónicas N° 49059693, fojas 373 y 374; N° 07020443, foja 277; N° 07055342, fojas 311 y 312; N° 47467632, fojas 337 y 338; N° 47467640, fojas 343; N° 47421047, fojas 349, 350, 351 y 352; anexas a las solicitudes presentadas, se advierte que la sección y/o fracción de 69.34m², que se pretende independizar del predio de propiedad de la empresa Inmobiliaria La Edilicia S.A., y acumular al predio de propiedad de la empresa Agrícola Santiago Queirolo



PERU

Ministerio de Cultura

S.A.C., provienen de un antiguo predio matriz, conformado por una finca urbana y un terreno rústico con calle de por medio, inexistentes en la actualidad, producto del proceso de consolidación de la ciudad, toda vez que fueron objeto de diversas independizaciones y divisiones inscritas en los asientos y partidas electrónicas respectivos ante el Registro de Predios del ente competente desde 1914 hasta 1981. Posteriormente, se declara la Zona Monumental de Pueblo Libre como bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Ministerial N° 794-87-ED de fecha 17 de noviembre de 1987, y se redelimita mediante Plano N° DZM-02-2008-INC/DREPH/DPHCR, aprobado con Resolución Directoral Nacional N° 573/INC de fecha 18 de abril de 2008; por lo tanto, para el año 1987 en que se declara expresamente la Zona Monumental de Pueblo Libre como tal, las características registrales de los predios materia de consulta ya se encontraban definidas y validadas por el ente competente; a partir de ello, se debe señalar que la fracción que se pretende independizar de su predio matriz producto de la acumulación de tres sub lotes (10, 11 y 12) de una lotización de 12 sub lotes, denominada "Magdalena Vieja"; no formó parte del predio al que se pretende acumular, lo cual queda demostrado de lo consignado en las partidas electrónicas proporcionadas por el propio administrado;

Que, en relación al argumento sobre la porción de terreno de 69.34 m², perteneciente al predio de la Inmobiliaria La Edilicia S.A., que se introduce como enclave o cuña en el predio de su propiedad, requiere ser solucionado con la conformación más regular y armónica de las propiedades; debe señalarse que, lo expresado por el administrado denota una opinión unilateral referido al aspecto formal del predio, sobre el cual prevalecen los aspectos técnicos y normativos en cuanto a parámetros urbanísticos y edificatorios, que regulan a los predios dentro de una jurisdicción. Al respecto, se debe señalar que la independización propuesta de la porción antes señalada, corresponde a una subdivisión *de facto*, contraviniendo lo establecido en el inciso a) del artículo 37° del Reglamento para la Administración de la Zona Monumental del distrito de Pueblo Libre, aprobado mediante Resolución Directoral Nacional N° 831/INC de fecha 24 de junio de 2008, que señala: "*No se permitirá dentro de las Zonas Monumentales la subdivisión ni la independización de la unidad inmobiliaria cuando su concepción original 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.*". Asimismo, el área a independizar, está situada al interior de la manzana, fracción que no corresponde a una unidad inmobiliaria, autosuficiente y orgánica; por cuanto no cumple con el área de lote mínimo y frente mínimo para la zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) correspondiente a 90.00 m² y 6.00 ml, previstos en el Cuadro N° 1: Zonificación Residencial, del artículo 30°, de la Ordenanza N° 620-MML del 04 de abril de 2004, modificado por la Ordenanza N° 719-MML del 21 de octubre de 2004; además, no cuenta con un acceso ni peatonal ni vehicular, cuando menos desde la vía de uso público para desarrollarse como tal, contraviniendo lo establecido en el artículo 8° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones;

Que, adicionalmente, el administrado señala que la independización y la acumulación solicitadas cumplen los propósitos y principios de renovación urbana, de revitalización y refuncionalización de las edificaciones existentes, que el artículo 11° inciso q) de la Norma A.140 del Reglamento Nacional de Edificaciones y el Reglamento de Administración del Patrimonio Monumental de Pueblo Libre promueven, y para lo cual, el cuarto párrafo del artículo 33° de la citada Norma A.140, expresamente obliga a promover. Al respecto, lo expresado por los administrados en el presente párrafo, denota una clara imprecisión sobre lo señalado en el inciso q) del artículo 11° de la





PERU

Ministerio de Cultura

citada Norma A.140, el cual refiere a la clasificación de tipos de intervención que pueden efectuarse en los bienes culturales inmuebles, correspondiendo el inciso q) a la definición de "Renovación Urbana o Revitalización Urbana";

Que, por otro lado a través del Informe N° 000015-2018-CVI/DPHI/DGPC/VMPCIC/MC, personal de la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble señala respecto a la solicitud de acumulación de expedientes administrativos N° 033092-2013, N° 033094-2013, N° 011318-2014, N° 011319-2014, y otros, referidos a la autorización para la independización de bienes culturales inmuebles, y de acumulación de predios, se advierte que dichas peticiones formuladas son incompatibles, por los argumentos técnicos que se han señalado en los considerandos precedentes. Adicionalmente que, un pedido corresponde a un Procedimiento tipificado en el TUPA-MC, y el otro, NO se encuentra tipificado en el TUPA, ni tampoco corresponde a un servicio prestado en exclusividad por el Ministerio de Cultura, lo cual no permite tramitarse y resolverse de manera conjunta; por lo que en ese contexto se debe declarar improcedente la acumulación de los expedientes administrativos solicitados, en aplicación a lo establecido en el numeral 125.3 del artículo 125° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS;

Que, mediante Ley N° 29565 se creó el Ministerio de Cultura, y a través del Decreto Supremo N° 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 N° 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 N° 186-2017-MC publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 01 de junio de 2017, se designa a la señora Gabriela del Rosario Silva Capelli para que ejerza el cargo de Directora de la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura;

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 29565, Ley de creación de Ministerio de Cultura; el Decreto Supremo N° 001-2010-MC, Fusiones de entidades y órganos en el Ministerio de Cultura; la Ley N° 28296, Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación; 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; y el Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de acumulación de los expedientes administrativos N° 033092-2013, N° 033094-2013, N° 011318-2014, N° 011319-2014, y otros, presentados por la empresa Inmobiliaria La Edilicia S.A., y Agrícola Santiago Queirolo S.A.C., por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente Resolución.





PERÚ

Ministerio de Cultura

ARTÍCULO 2º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la acumulación de predios, respecto al inmueble ubicado en calle Rosa Toledo N° 253, 255, 261, 263, con el inmueble ubicado en Av. San Martín N° 1018-1026, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente Resolución.

ARTÍCULO 3º.- Publíquese la presente Resolución en el Portal de Internet del Ministerio de Cultura (www.cultura.gob.pe).

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE y PUBLÍQUESE.

MINISTERIO DE CULTURA
Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble


.....
Gabriela Silva Capelli
Directora

