



PERÚ

Ministerio de Cultura

Firmado por: BENAVENTE GARCIA Edwin Avelino (FAU20537630222)  
Fecha: 2018.06.11 18:44:52 -05:00  
Motivo: Soy el Autor del Documento  
Ubicación: Lima

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"

Lima, 11 de Junio del 2018

## RESOLUCION DIRECTORAL N° 900007-2018/DGPC/VMPCIC/MC

**VISTOS**, los Expedientes N° 033094-2013, N°050285-2016, N° 5309-2017, N° 5310-2017 y N° 10613-2018;

### 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, con Resolución Directoral N° SS001-2018/DPHI/DGPC/ VMPCIC/MC de fecha 14 de marzo de 2018, se resolvió 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. y 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;

Que, con fecha 28 de marzo de 2018, la Agrícola Santiago Queirolo S.A.C. interpone recurso de apelación contra la Resolución señalada en el considerando precedente dentro del plazo legal, de conformidad con el numeral 216.2 del artículo 216 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, en adelante TUO de la LPAG;

Que, el fundamento del recurso de apelación, tal como lo establece el artículo 218° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, en adelante TUO de la LPAG, radica en permitir que el órgano jerárquicamente superior al emisor de la decisión impugnada, efectúe una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva esencialmente de puro derecho, y de ser el caso evaluar la diferente interpretación de las pruebas producidas;

Que, mediante Informe N° 900004-2018-WHB/DPHI/DGPC/VMPCIC/MC del 04 de mayo del 2018, de la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble efectúa la evaluación de los argumentos técnicos presentados por la recurrente, determinando lo siguiente:

- *Del numeral 2 del recurso; el procedimiento N° 04, referido a la autorización para trámite de independización de bienes culturales inmuebles históricos no hace distinción respecto a una independización bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, ni al de una independización y copropiedad, ni como indica el administrado a una independización o desmembramiento de una porción inmobiliaria destinada a acumularse, puesto que el procedimiento en cuestión se enmarca dentro de lo establecido en el capítulo V del*





PERÚ

Ministerio de Cultura

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y la normatividad aplicable establecida en el D.S. N° 011-2006-ED y el D.S. N° 011-2006-VIVIENDA que aprueba el Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma Técnica A.140, artículo 33° y la Ordenanza N° 1192-MML, artículo 37° del Reglamento para la Administración de la Zona Monumental del distrito de Pueblo Libre; por lo que, la solicitud del administrado está referida a una subdivisión del predio toda vez que solicita el desmembramiento de una porción inmobiliaria para acumular a otro predio de propiedad de terceros, lo cual según la normativa antes citada no está permitida; cabe precisar que la acumulación de predios solicitada, no es un procedimiento regulado por el Ministerio de Cultura y no se encuentra tipificado en el TUPA vigente.

- Del numeral 5) del recurso, de la revisión del artículo 66° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP y los escritos notariales se observa que la empresa Agrícola Santiago Queirolo S.A.C. posee sólo el 3.61474 % de los derechos y acciones sobre el inmueble de la Inmobiliaria La Edilicia S.A., asimismo indica que de conformidad con el artículo 48 del citado reglamento acumula la porción de 69.34 m2 independizada y desmembrada del lote matriz de Inmobiliaria La Edilicia S.A., por lo que resulta ser un accionista minoritario, motivo por el cual estaría incumpliendo el requisito establecido del citado artículo toda vez que el predio que se pretende acumular no es del mismo propietario registralmente; adicionalmente se observa que el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios está referido a Inscripción de habilitaciones urbanas de oficio, lo cual según lo establecido en el artículo 41° literal f del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, resultaría improcedente.
- Del numeral 7) del recurso, de la lectura del KR-248818 referida a la rectificación de escritura de compra-venta independización y acumulación, se observa que no se indica expresamente la correspondencia entre el porcentaje y el área, tal es así que el mismo administrado lo admite en su escrito, y al no contar con el medio probatorio que lo certifique como tal, no se puede afirmar que la equivalencia es evidente. Adicionalmente se advierte que existe incongruencia de las dimensiones consignadas en la Lámina A-03 y la medida perimétrica contemplada en la minuta, la cual indica: por el Oeste indica (...) 1.58 ml y en el plano se indica 0.58 ml.
- Del numeral 8) del recurso, de la lectura de las Partidas Registrales de los predios materia en cuestión que obran adjuntos en los expedientes y teniendo en consideración el gráfico 02 del Informe N° 018-2018-CVI/DPHI/DGPC/VMPCIC/MC, se evidencia que la sección que pretende acumular el administrado no formó parte del predio de su propiedad, sino más bien es resultante de la acumulación de tres sublotes de una lotización de 12 sublotes, por lo que carece de sustento el acogimiento al artículo 33° de la Norma A.140 del Reglamento Nacional de Edificaciones, toda vez que el predio a acumular no forma parte de su concepción original.
- Del numeral 9) del recurso, se indica que la solicitud del administrado no se enmarca dentro del procedimiento de independización toda vez que pretende subdividir el inmueble de propiedad de Inmobiliaria La Edilicia S.A. para acumularlo al de su propiedad, lo cual contraviene lo establecido en el artículo 33° de la Norma A.140 y el literal a) del artículo 37 del Reglamento para la Administración de la Zona Monumental del distrito de Pueblo Libre aprobado mediante la Resolución Directoral N° 831/INC de fecha 24 de junio de 2008 y la Ordenanza N° 1192-MML de fecha 18 de noviembre de 2008.
- Del numeral 10) del recurso, se indica que el artículo 33° indica que en los casos en que la unidad inmobiliaria haya sido concebida en varias partes orgánicas y autosuficientes, éstas pueden ser independizadas pero el inmueble





PERÚ

Ministerio de Cultura

*no puede ser subdividido, que en el presente caso el área a independizar no cumple con dichos requerimientos toda vez que se emplaza al interior de la manzana, además de no cumplir con los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en el Cuadro N° 1: Zonificación Residencial inserto en la Ordenanza N° 620-MML de fecha 04 de abril de 2004, modificada por la ordenanza N° 719-MML del 21 de octubre de 2004, contraviniendo lo establecido en el numeral 8 del artículo 3 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.*

Que, asimismo, se debe precisar que la acumulación de los procedimientos solicitado por el administrado bajo el amparo del artículo 158° del TUO de la LPAG, establece la facultad que tiene la autoridad responsable de la instrucción, para disponer, mediante resolución irrecurrible la acumulación de los procedimientos en trámite que guarden conexión. Al respecto, la conexidad entre los procedimientos tiene por finalidad evidenciar que existe un nivel de vinculación suficiente que permita a la Autoridad Administrativa en un solo acto pronunciarse por todos los cuestionamientos. Al respecto, el órgano competente para pronunciarse sobre el pedido de acumulación de procedimientos, consideró que dichos procedimientos son incompatibles, no se evidencia un nivel de conexidad ni afinidad suficiente que amerite la acumulación de procedimientos, y que las solicitudes planteadas vulneran la legislación y normatividad específica de la materia;

Que, asimismo, es necesario indicar que si bien la acumulación de predios es un acto registral, y no es un procedimiento determinado en el Texto Único de Procedimientos Administrativos del Ministerio de Cultura, dicha solicitud ha sido resuelta en virtud del requerimiento del administrado como consulta o requerimiento de opinión técnica del Ministerio de Cultura en el marco de su competencia, en atención del artículo 120° del TUO de la LPAG; siendo que la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble basado en el análisis y sustento técnico emitido en el Informe N° 000018-2018-CVI/DPHI/DGPC/VMPCIC/MC y documentación proporcionada, resolvió dicha consulta, considerando entre otros, que dicho pedido no resulta aplicable al advertir que la fracción que se pretende independizar, y que además dicha desmembración es una subdivisión de facto, infringe la legislación y normatividad vigente sobre la citada materia; principalmente porque dicha sección no formó parte del predio al que se pretende acumular, así como de la concepción original de los predios propiamente definidos con las independizaciones y divisiones efectuadas al predio matriz, estos dentro del proceso de consolidación de la lotización en la manzana y de la ciudad, no siendo de aplicación lo previsto en el artículo 33 de la norma A. 140 del Reglamento Nacional de Edificaciones. Asimismo, contraviene lo previsto en el inciso a) del artículo 37° del Reglamento para la Administración de la Zona Monumental del distrito de Pueblo Libre, aprobada por Resolución Directoral Nacional N° 831/INC;

Que, conforme determinó el órgano técnico que las solicitudes de independización y de acumulación de predios son incompatibles, al no ser técnicamente viable la independización, toda vez que plantea subdividir un sector del lote matriz, no resulta viable la solicitud de acumulación planteada. Dicho sector no formó parte del predio donde se pretende acumular; más aún, que el área a independizar ubicada al interior de la manzana no corresponde a una unidad inmobiliaria, autosuficiente y orgánica; no tiene acceso desde la calle para desarrollarse como tal, incumpliendo además con parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos; contraviniendo la normatividad aplicable sobre la materia;





PERÚ

Ministerio de Cultura

Que, el procedimiento de inscripción de acumulación es un procedimiento registral que debe cumplir para su tramitación ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, con los requisitos que su normativa establezca; no obstante, el Ministerio de Cultura ha resuelto en el marco del derecho de petición de formular consultas, la solicitud formulada por el administrado, sustentado en el análisis de que no resulta viable la acumulación planteada con otra unidad inmobiliaria de las cuales no se ha acreditado que las partes a acumular hayan sido objeto de subdivisiones del predio original para promover su acumulación; siendo además que lo que se pretende es un desmembramiento físico que no está permitido para inmuebles integrantes de Zonas Monumentales;

Que, mediante Informe N° 900013-2018-JFC/DGPC/VMPCIC/MC de fecha 11 de junio del 2018, la asesoría legal de la Dirección General de Patrimonio Cultural emite las precisiones correspondientes para que se cumpla con los aspectos formales previstos en las disposiciones legales vigentes;

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29565 - Ley de creación del Ministerio de Cultura; Texto Único Ordenado de la Ley 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; Decreto Supremo N° 005-2013-MC que aprobó el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Cultura; Decreto Supremo N° 001-2010-MC que 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;



#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por VENTURA HERMANOS SRL., representada por su Gerente General, Santiago José Queirolo Targarona, contra la Resolución Directoral SS001-2018/DPHI/DGPC/VMPCIC/MC de 14 de marzo de 2018, que declaró improcedente la solicitud de acumulación de 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. y 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, dándose por agotada la vía administrativa.

**Artículo 2°.-** Notificar la presente resolución a la Agrícola Santiago Queirolo S.A.C., representada por su Gerente General, Santiago José Queirolo Targarona.

#### REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE.

**Ministerio de Cultura**  
Dirección General de Patrimonio Cultural

.....  
Edwin Benavente García  
Director General