



Vistos, los Expedientes N° 2024-0002264, N° 2024-0059680, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante el expediente N° 2024-0002264, C-Adventures Perú E.I.R.L. representado legalmente por Angelica Poinstin G. solicita autorización para la emisión de licencia de funcionamiento en bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación para el giro "Galería de arte y otros servicios culturales, venta de productos de pastelería y panadería", en el establecimiento ubicado en Av. San Martín N° 141, del distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima;

Que, el establecimiento forma parte del lote matriz ubicado en Av. San Martín N° 139-141-143, es Monumento declarado mediante Resolución Jefatural N° 509/INC de fecha 01 de setiembre de 1988 y conformante de la Zona Monumental de Barranco, declarada mediante Resolución Suprema N° 2900-72-ED de fecha 28 de diciembre de 1972, actualizada mediante Resolución Directoral Nacional N° 465/INC de fecha 01 de abril de 2008;

Que, mediante Informe N° 000014-2024-DPHI-DGPC-VMPCIC-TGC/MC de fecha 12 de febrero del 2024, personal técnico de la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble evalúa el expediente presentado, dando cuenta de la inspección ocular realizada el 30 de enero del 2024, en la que se constató que, el establecimiento se encuentra en el primer piso del inmueble signado con Av. San Martín N° 139-141-143, el cual forma parte de una unidad inmobiliaria mayor de dos niveles compuesta estructuralmente por muros de adobe, quincha y madera de uso de Hostal. Cuenta con 3 accesos y el acceso al local comercial se realiza por la Av. San Martín N° 141, tiene un área total de 57.48 m², se distribuye en un ambiente, que es un pasaje del inmueble matriz, de lo verificado se tiene un área de preparación de insumos, área de mesas, y baños, en ese sentido la distribución propuesta verificada en la inspección ocular correspondería al uso de cafetería, el cual según el ítem 194 del índice de usos para la ubicación de actividades urbanas en el distrito de Barranco, aprobado mediante Ordenanza N° 343-MML publicada el 25 de octubre de 2001, que aprueba la actualización de la zonificación y zona monumental del distrito de Barranco al año 2010, presenta uso No Conforme para el Área de tratamiento C-2;

Que, mediante Oficio N° 000288-2024-DPHI-DGPC-VMPCIC/MC, de fecha 12 de febrero del 2024, la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble, dirigido a C-Adventures Perú E.I.R.L., comunica las observaciones técnicas emitidas durante la inspección ocular realizada y de la revisión de la documentación;

Que, mediante Expediente N° 2024-0059680, el señor Jose Luis Vargas Arce, presenta el levantamiento de las observaciones en atención al Oficio N° 000288-2024-DPHI-DGPC-VMPCIC/MC, presentando Adenda de Sub Arrendamiento de Bien Inmueble, en el cual el señor Manuel Ernesto Ruiz Flórez, sub arrienda el inmueble ubicado en Av. San Martín N° 141-143, a Inversiones D.L.H. E.I.R.L., asimismo la Adenda de Sub Arrendamiento modifica el SEGUNDO.- OBJETO 2.1, 2.2 y 2.3, en la que a la letra indica: "El ARRENDATARIO autoriza al SUB ARRENDATARIO a sub



*"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas
de Junín y Ayacucho"*

arrendar el espacio, el cual tiene dos numeraciones siendo estas en Calle San Martín N° 141/143, teniendo que ser una de las numeraciones usadas como casa de hospedaje y la segunda numeración como galería de arte y otros derivados, teniendo que tener como obligación de obtener la autorización de las autoridades competentes (Ministerio de Cultura INC, Municipalidad Distrital de Barranco);

Que, mediante Informe N° 000055-2024-DPHI-DGPC-VMPCIC-TGC/MC de fecha 14 de mayo del 2024, personal técnico de la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble evalúa el levantamiento de observaciones presentado, dando cuenta que la Adenda de Sub Arrendamiento de Bien Inmueble, no levanta las observaciones formuladas en el Oficio N° 000288-2024-DPHI-DGPC-VMPCIC/MC, toda vez que el local comercial no se encuentra acondicionado para los usos solicitados de "Galería de arte y otros servicios culturales, venta de productos de pastelería y panadería", asimismo la normativa vigente establece que el uso con código 150-VENTA DE DULCES, PRODUCTOS DE PANADERIA Y REPOSTERIA, solo es permitida cuando no se realice la elaboración de los productos, de acuerdo al índice de usos para la ubicación de actividades urbanas en el distrito de Barranco, aprobado mediante Ordenanza N° 343-MML publicada el 25 de octubre de 2001, que aprueba la actualización de la zonificación y zona monumental del distrito de Barranco al año 2010. Por lo que el uso, así como el equipamiento y/o mobiliario no corresponden a los usos y funciones respecto a las actividades solicitadas, en ese sentido no se encontraría apto para ejercer dichas actividades, en cumplimiento al Reglamento Nacional de Edificaciones, norma GE.040 Art. 1, norma A.010 Art. 3, inciso b) y norma A.070 Art. 5. Asimismo no presenta contrato de arrendamiento suscrito por el propietario y arrendatario, documentación solicitada para la verificación del contrato de sub arrendamiento, así como no presenta documentación en la que se acredite la autorización a favor de C-Adventures Perú E.I.R.L. (solicitante Exp. N° 2024-002264), y al señor Jose Luis Vargas Arce (solicitante Exp. N° 2024-0059680), para la solicitud de licencia de funcionamiento y mediante Contrato de Subarrendamiento se autorizaba únicamente el uso de hospedaje y hotelería, sin embargo mediante Adenda de Sub Arrendamiento de Bien Inmueble se modifica el SEGUNDO.- OBJETO 2.1, 2.2 y 2.3, autorizando el uso de galería de arte y otros derivados, en ese sentido al no presentar el Contrato de Arrendamiento no se puede verificar las modificaciones al Contrato de Sub Arrendamiento. CODIGO CIVIL Art. 1681, Art. 1692, Art. 1697. Respecto a detallar el área de la autorización sectorial para la emisión de licencia de funcionamiento (área y/o ambientes del inmueble), no presenta sustento;

Que, de acuerdo al Decreto Supremo N° 007-2020-MC, Decreto Supremo que modifica el reglamento de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-ED, Art. 28-A-4, numeral 28-A-4.3, a la letra indica: *"De existir observaciones técnicas en el proceso de evaluación de la solicitud, estas deben ser detalladas por única vez en el respectivo informe técnico de la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble del Ministerio de Cultura."*

Que de acuerdo al Código Civil modificado mediante Decreto Legislativo N° 295, indica:

"Obligaciones del arrendatario

Artículo 1681.- El arrendatario está obligado:

(...)

8.- A no introducir cambios ni modificaciones en el bien, sin asentimiento del arrendador.

9.- A no subarrendar el bien, total o parcialmente, ni ceder el contrato, sin asentimiento escrito del arrendador.



*"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas
de Junín y Ayacucho"*

(...)"

"Definición

Artículo 1692.- El subarrendamiento es el arrendamiento total o parcial del bien arrendado que celebra el arrendatario en favor de un tercero, a cambio de una renta, con asentimiento escrito del arrendador."

"Causales de resolución

Artículo 1697.- El contrato de arrendamiento puede resolverse:

(...)

3.- Si el arrendatario da al bien destino diferente de aquél para el que se le concedió expresa o tácitamente, o permite algún acto contrario al orden público o a las buenas costumbres.

4.- Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador.

5.- Si el arrendador o el arrendatario no cumplen cualesquiera de sus obligaciones."

Que, de la revisión, evaluación y análisis correspondiente, la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble del Ministerio de Cultura considera procedente denegar la autorización sectorial solicitada, para la actividad de "Galería de arte y otros servicios culturales, venta de productos de pastelería y panadería", en el establecimiento ubicado en Av. San Martín N° 141, en el distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima, al haber constatado que no presenta la documentación solicitada mediante Oficio N° 000288-2024-DPHI-DGPC-VMPCIC/MC, asimismo no se encuentra apto para ejercer la actividad señalada, en el ámbito de competencia del Sector;

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, del 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, mediante el artículo 2 del Decreto Supremo N° 007-2020-MC, publicado en el diario oficial El Peruano de fecha 05 de junio del 2020, Decreto Supremo que modifica el Reglamento de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-ED, se incorporó el artículo 28-A-4, que establece el procedimiento de autorización sectorial para la emisión de licencia de funcionamiento en Monumentos integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación;

Que, a través de la Resolución Ministerial N° 000028-2023-MC con fecha 19 de enero de 2023, se designa al señor José Juan Rodríguez Cárdenas, en el cargo de Director de Programa Sectorial III de la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble, de la Dirección General de Patrimonio Cultural, del Ministerio de Cultura;

Que, mediante Resolución Directoral N° 000013-2024-DGPC-VMPCIC/MC de fecha 05 de enero de 2024, se delegó a la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble,



*"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas
de Junín y Ayacucho"*

facultades para resolver los procedimientos administrativos, tales como: "Autorización sectorial para la emisión de licencia de funcionamiento en Monumentos integrantes del patrimonio cultural de la Nación", durante el año 2024, según indica el artículo 1° de la parte resolutive;

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 modificado por el Decreto Supremo N° 007-2020-MC; TUO de la Ley N° 28976, Ley Marco de Licencia de Funcionamiento; el Decreto Supremo N° 006-2013-PCM, que aprueba la relación de autorizaciones sectoriales de las Entidades del Poder Ejecutivo que deben ser exigidas como requisito previo para el otorgamiento de la licencia de funcionamiento de acuerdo a la Ley N° 28976; y Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1º.- DENEGAR la autorización sectorial requerida para el otorgamiento de la licencia de funcionamiento para las actividades de "Galería de arte y otros servicios culturales, venta de productos de pastelería y panadería", en el establecimiento ubicado en Av. San Martín N° 141, del distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente Resolución.

ARTÍCULO 2º.- La emisión de la presente resolución no impide la interposición de los recursos administrativos señalados en el artículo 218° de la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, dentro de los plazos establecidos de acuerdo a Ley.

ARTICULO 3º.- Notificar la presente resolución al señor Jose Luis Vargas Arce, para conocimiento y fines.

ARTICULO 4º.- Publíquese la presente Resolución en el Portal de Internet del Ministerio de Cultura (www.cultura.gob.pe).

REGÍSTRESE y COMUNÍQUESE.

Documento firmado digitalmente

JOSE JUAN RODRIGUEZ CARDENAS
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO INMUEBLE