



VISTOS; el pedido de retiro de condición de Patrimonio Cultural de la Nación presentado por INMOBILIER SILVA S.A.C.; el Informe N° 000165-2025-DGPC-VMPIC/MC de la Dirección General de Patrimonio Cultural; la Hoja de Elevación N° 000169-2025-OGAJ-SG/MC de la Oficina General de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Resolución Ministerial N° 793-86-ED de fecha 30 de diciembre de 1986, rectificadora mediante Resolución Directoral Nacional N° 596/INC de fecha 19 de marzo de 2010, se declara Patrimonio Cultural de la Nación al inmueble denominado “Finca Bischoffshausen” con la dirección Av. Grau 294, 296, 298, 298 A, Calle Sánchez Carrión 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, Av. Bolognesi 281, 283, 285, 287, 289, 291; el cual, además, forma parte de la Zona Monumental de Barranco declarada mediante Resolución Suprema N° 2900-72-ED de fecha 28 de diciembre de 1972;

Que, el 17 de enero de 2024, el señor Luis Felipe Silva Munte, en su condición de Apoderado de INMOBILIER SILVA S.A.C., con poder inscrito en la Partida Electrónica N° 12412510 de la Zona Registral N° IX Sede Lima, Oficina Registral de Lima solicita el retiro de la condición de Patrimonio Cultural de la Nación del inmueble de propiedad de su representada, declarado monumento, sito en Pasaje Sánchez Carrión N° 110, 110F y 110G distrito, de Barranco, provincia y departamento de Lima, inscrito con Partida N° 42228184, argumentando, entre otros, que la edificación original fue construida en el año 1921 con materiales y técnicas de aquel entonces y fue completamente demolida con la debida autorización municipal y del Ministerio de Cultura, siendo que la nueva edificación no cumple con los preceptos establecidos en la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, su reglamento y los tratados internacionales, para ser considerado como un bien de carácter histórico e integrante del Patrimonio Cultural de la Nación;

Que, el numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, aprobado por el Decreto Supremo N° 011-2006-ED, establece que el retiro de la condición de bien cultural, ya sea éste mueble o inmueble, es de carácter excepcional y su requerimiento de parte implica un previo proceso de evaluación respecto a las causales por las cuales el peticionario considera que el bien cultural ha perdido los valores culturales que motivaron su declaración como bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación;

Que, la norma agrega que el retiro de la condición cultural no exime de la responsabilidad administrativa, penal o civil que se determine en el ámbito administrativo o judicial, respecto a la desaparición de valores culturales del bien materia de petición o destrucción de este;

Que, el numeral 52.11 del artículo 52 del Reglamento de Organización y Funciones-ROF del Ministerio de Cultura, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2013-MC establece que la Dirección General de Patrimonio Cultural propone al Viceministerio de Patrimonio Cultural e Industrias Culturales el retiro de la condición cultural de los



bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y el numeral 54.13 del artículo 54 de la norma señala que la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble emite opinión técnica sobre las solicitudes de retiro de la condición cultural;

Que, la Única Disposición Complementaria Transitoria de la Resolución Ministerial N° 185-2021-VIVIENDA establece que los artículos 4, 15 y literales a), b) y c) del artículo 23 de la Norma Técnica A.140, Bienes Culturales Inmuebles y Zonas Monumentales del Reglamento Nacional de Edificaciones mantienen su vigencia hasta que el Ministerio de Cultura apruebe la norma especial que regule los aspectos señalados en los referidos artículos;

Que, el artículo 4 de la Norma A.140 Bienes Culturales Inmuebles y Zonas Monumentales del Reglamento Nacional de Edificaciones define al monumento como la creación arquitectónica aislada, así como el sitio urbano o rural que expresa el testimonio de una civilización determinada, de una evolución significativa, o de un acontecimiento histórico y la zona urbano monumental como aquellos sectores o barrios de una ciudad cuya fisonomía debe conservarse por las razones que expresamente señala la norma;

Que, en el caso objeto de análisis, mediante Informes N° 000246-2024-DPHI-DGPC/MC, N° 000036-2024-DPHI-DGPC-MRF/MC, N° 000048-2024-DPHI-DGPC-MRF/MC y N° 000068-2024-DPHI-DGPC-MRF/MC, la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble emite opinión sobre el pedido de retiro de condición de Patrimonio Cultural de la Nación, señalando entre otros aspectos que:

i) Respetto de la evolución del inmueble:

- El inmueble forma parte del bien declarado monumento denominado “Fincas Bischoffshausen” por el apellido de su primer propietario Otto Bischoffshausen. La declaratoria de monumento recae en un conjunto de fincas o ranchos tal como se encuentran descritos en la partida matriz, construidas en dos momentos, en 1921 y 1923, todas ejecutadas por el arquitecto Claudio Sahut (1883-1932) arquitecto francés que llega al Perú en 1905.
- En 1921 se construye un edificio compuesto de cuatro almacenes hacia la Av. Grau, dos departamentos altos y siete ranchos pequeños de altos y bajos, los cuales tienen acceso por dos pasajes interiores, con excepción de una fracción de terreno de 595 m². En 1923, sobre dicha área se construye un rancho de altos y bajos con entrada por el pasaje interior con acceso a la Calle Sánchez Carrión 114 y un rancho de altos y bajos en la esquina de la Av. Bolognesi y Sánchez Carrión compuesto de almacén, tres departamentos y un garaje (Av. Bolognesi 285-289-291/ Sánchez Carrión 120-122-124).
- Con el transcurrir del tiempo los ranchos se fueron independizando registralmente, constituyendo el pasaje interior con salida a la calle Sánchez Carrión como servidumbre de paso y es común a todos los ranchos a excepción del rancho situado en la esquina de la calle Sánchez Carrión con la Av. Bolognesi.
- En el año 1947, la finca, rancho o chalet signada con el N° 110 de Pasaje Sánchez Carrión, fue independizada y corre inscrita en la Partida N° 42228184 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima con frente a la Calle Sánchez



Carrión, teniendo como colindantes a la derecha el chalet de propiedad de terceros, a la izquierda el pasaje de entrada y por el fondo el pasaje interior, y cuenta con un área de 267.89 m².

- La configuración del conjunto de fincas se ha mantenido a lo largo de los años: almacenes hacia la avenida Grau frente a la Plaza principal del distrito y las viviendas en el resto con una composición tipo quinta con pasaje común e ingreso flanqueado por las fincas signadas con el N° 110 y N° 112.
- Con el transcurrir de los años y el impulso turístico que venía alcanzando el área central y más antiguo del distrito de Barranco, se fueron diversificando los usos y la vía se transforma en un pasaje peatonal conocido como el "Boulevard" por lo que surgieron negocios en ambos frentes del pasaje.
- Su pertenencia a la Zona Monumental de Barranco, que es el bien cultural inmueble mayor en que están inmersas las Fincas Bischoffshausen, declarada desde fines del año 1972, refuerza su condición de monumento que lo vincula a su trama urbana y contexto monumental.
- La condición de monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación del predio materia de evaluación corre inscrita en la Partida N° 42228184, en el asiento D00001 de fecha 09 de julio de 2010, el mismo que proviene de la inscripción de dicha condición en la partida registral de la edificación matriz declarada monumento.
- En el año 2012 el inmueble sufre colapso de sus estructuras. Ante la inestabilidad de la construcción y el peligro para los transeúntes se tomaron las acciones respectivas autorizando el desmontaje de los ambientes, el rescate de la carpintería y demás elementos que se encontraban en buen estado para ser reutilizados, autorizando también la limpieza y el retiro del desmonte.
- La Dirección General de Patrimonio Cultural a través de las Resoluciones Directorales N° 577-2013-DGPC-VMPCIC/MC y N° 050-2014-DGPC-VMPCIC/MC aprueba el anteproyecto y el proyecto de demolición y reconstrucción de uso comercial en el inmueble ubicado en el pasaje Sánchez Carrión N° 110-110G-110F distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima.
- En la Resolución Directoral N° 050-2014-DGPC-VMPCIC/MC se plantea la liberación de las estructuras existentes y la reconstrucción de la edificación original, considerando que la que existía era irrecuperable y por constituir uno de los componentes de las denominadas "Fincas Bischoffshausen", conformada por varias unidades inmobiliarias que presentan unidad arquitectónica y estilística. Para la reconstrucción del inmueble se opta por un sistema constructivo de muros confinados de ladrillo y concreto, tomando como referencia la casa gemela opuesta, reproduciendo la ornamentación (molduras) en cemento y yeso, así como la colocación de carpintería nueva ciñéndose al diseño de las originales. El inmueble propuesto para uso comercial contempla un retiro frontal y otro lateral. Para la fachada se plantea la restitución del diseño original con la distribución de los vanos y los elementos arquitectónicos existentes en la casa gemela. La intervención de demolición y reconstrucción fue aprobada por cuanto



se ajusta a los requerimientos normativos de intervención en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

- Actualmente, el inmueble corresponde a la reconstrucción de un chalet de dos pisos, cabecera de una quinta (lado derecho) cuyo pasaje de entrada y pasaje interior son de propiedad común. Sus características físicas externas de retiro frontal, volumen poligonal sobresaliente en primer nivel, pequeño volumen volado en el nivel superior, vanos en arco de medio punto, presencia de molduras mixtilíneas y balaustradas torneadas de madera presentes en el inmueble gemelo (lado izquierdo), constituyen los elementos reconstruidos que restituyen la imagen y volumetría del chalet original.
- Considerando que la reconstrucción es un tipo de intervención que está contemplada en la Carta de Burra (1999) al incluirla dentro del proceso de conservación (Artículo 14) y que es apropiada solamente cuando un sitio está incompleto debido a un daño o alteración, siempre que haya suficiente evidencia para reproducir un estado anterior de la fábrica (artículo 20, numeral 20.1), con la aprobación y ejecución del proyecto el inmueble ha revelado aspectos significativos del monumento como es su valor arquitectónico al reconstruir los estilos de ornamentación de la fachada.
- Adicionalmente, téngase presente que para esos años, se encontraba vigente la anterior Norma A.140 del Reglamento Nacional de Edificaciones, con la cual se revisa el expediente de reconstrucción. La norma establece en el artículo 22 diversos criterios para intervenir en monumentos históricos, refiriéndose a la reconstrucción en el literal “f) *En casos excepcionales la reconstrucción total o parcial de un inmueble se permite cuando exista pervivencia de elementos originales, conocimiento documental suficiente de los que se ha perdido o en los casos que se utilicen partes originales*”. Es por ello que con conocimiento de que la edificación situada en Pasaje Sánchez Carrión N° 110 forma parte de una quinta denominada “Fincas Bischoffhausen” conformado por diversas unidades inmobiliarias comprendidas entre la Av. Miguel Grau, el Pasaje Sánchez Carrión y la Av. Francisco Bolognesi distrito de Barranco se efectúa de manera excepcional la reconstrucción parcial, por cuanto, la edificación conforme se ha venido señalando forma parte de las “Fincas Bischoffhausen”, y considerando la relevancia arquitectónica de conjunto (estilo, tipología, autoría, emplazamiento, volumetría, escala) e importancia para el paisaje urbano histórico de la Zona Monumental de Barranco.
- Además, el artículo 22, establece en los literales c) y d) lo siguiente: “c) *Se podrá autorizar el uso de elementos, técnicas y materiales contemporáneos para la conservación y buen uso de los monumentos históricos. d) Se deberán conservar las características tipológicas de ordenamiento espacial, volumétricas y morfológicas, así como las aportaciones de distintas épocas en medida que hayan enriquecido sus valores originales*”.
- Por lo expuesto, el Ministerio de Cultura en su oportunidad consideró viable el uso de materiales y técnicas contemporáneas para la reconstrucción de la edificación, con la finalidad de conservar los valores arquitectónicos, históricos y urbanos de conjunto que posee el inmueble matriz.

ii) Respecto de la inspección y situación actual del inmueble



- Se efectúa una inspección in situ en fecha 19 de marzo de 2024, verificándose que la unidad independizada ubicada en Pasaje Sánchez Carrión 110, 110 F, 110 G es la parte constituida por una edificación tipo quinta, siendo esta unidad emplazada en una de las dos cabeceras de la quinta, que presentan características arquitectónicas similares. Se encuentra en buen estado de conservación y en funcionamiento como local comercial.

iii) Respetto de la existencia de valor, importancia y significado en el inmueble

- Respetto a los valores culturales que posee el predio ubicado en Pasaje Sánchez Carrión N° 110, 110F y 110G, distrito de Barranco, para el análisis solicitado se debe tener en cuenta los tres momentos de la existencia del monumento: el momento inicial, el momento de su reconocimiento y el momento actual. (i) se identifica el momento inicial, en la fecha de su diseño y edificación, fue uno de los siete ranchos que fueron construidos hace más de cien años, en 1921, obra del arquitecto Claudio Sahut; (ii) el momento de su reconocimiento de valor por el Estado a través del Instituto Nacional de Cultura, en los años 1986 y 1987, por sus valores arquitectónicos, históricos y urbanos que justificaron su conservación; (iii) el momento actual, cuando se reconoce que la reconstrucción del rancho o finca, debidamente autorizada, pone en valor el monumento, toda vez que recupera la imagen que tuvo la edificación original manteniendo de esta manera su valor arquitectónico, valor urbanístico y valor histórico.
- En el momento actual, la reconstrucción de la finca original emplazada en el N° 110 posee valor arquitectónico por haber recuperado la imagen del bien cultural en armonía con el resto de la edificación matriz, la cual se manifiesta en sus características físicas externas de retiro frontal, juego de volúmenes, vanos en arco de medio punto, molduras mixtilíneas y balaustradas torneadas de madera, que rescata la composición arquitectónica del diseño original, características presentes también en el inmueble gemelo (lado izquierdo), ambos cabeceras de quinta.
- Posee valor urbanístico porque el predio, por la imagen recuperada del monumento, ha recobrado el perfil urbano característico de la calle -hoy pasaje- Sánchez Carrión poniendo en valor a su vez la Zona Monumental de Barranco.
- Mantiene su valor histórico por cuanto el predio reconstruido se levanta sobre el mismo terreno que ocupó el rancho o finca N° 110 y por su devenir histórico, la vida cotidiana durante el tiempo transcurrido entre cada momento mencionado hasta el presente, como un continuum entre el pasado y presente.

Que, en atención a lo expuesto, la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble concluye que el bien inmueble declarado monumento es el conjunto de chalets que conforman las "Fincas Bischoffshausen" y el inmueble signado en Pasaje Sánchez Carrión N° 110, 110 F y 110 G, como componente de este monumento, presenta elementos de composición arquitectónica de importancia para la revaloración de aquel en su conjunto; manteniendo en la actualidad los valores culturales, importancia y



significado cultural del monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, del cual es componente;

Que, tomando en consideración el sustento técnico expuesto, la Dirección General de Patrimonio Cultural mediante el Informe N° 000165-2025-DGPC-VMPCIC/MC remite al Viceministerio de Patrimonio Cultural e Industrias Culturales la propuesta de denegatoria de retiro de condición de Patrimonio Cultural de la Nación del inmueble ubicado en Pasaje Sánchez Carrión N° 110, 110 F y 110 G distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima, debido a que no se ha sustentado la pérdida de los valores culturales por los cuales fue considerado como monumento; asimismo, teniendo en cuenta lo opinado por la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble, en la actualidad, el inmueble ostenta importancia, valor y significado cultural, específicamente valores históricos, urbanos y arquitectónicos;

Que, en ese sentido, corresponde denegar el pedido de retiro de condición de Patrimonio Cultural de la Nación del inmueble antes citado, debido a que no se ha sustentado la pérdida de sus valores culturales, conforme a lo señalado por los órganos competentes; advirtiéndose que los informes emitidos constituyen parte integrante de la presente resolución y se adjuntan como anexos, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.2 del artículo 6 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS;

Con los vistos de la Dirección General de Patrimonio Cultural y de la Oficina General de Asesoría Jurídica;

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y el Decreto Supremo N° 011-2006-ED, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- DENEGAR el retiro de condición de Patrimonio Cultural de la Nación del inmueble ubicado en Pasaje Sánchez Carrión N° 110, 110F y 110G distrito, de Barranco, provincia y departamento de Lima.

Artículo 2.- NOTIFICAR la presente resolución, sus anexos y la Hoja de Elevación N° 000169-2025-OGAJ-SG/MC a INMOBILIER SILVA S.A.C., para conocimiento y fines respectivos.

Regístrese y comuníquese.

Documento firmado digitalmente

MOIRA ROSA NOVOA SILVA
VICEMINISTRA DE PATRIMONIO CULTURAL E INDUSTRIAS CULTURALES