



PERÚ

Ministerio de Cultura

DIRECCIÓN GENERAL DE
PATRIMONIO CULTURALDIRECCIÓN DE PATRIMONIO
HISTÓRICO INMUEBLEFirmado digitalmente por FLORES
GARCIA Sélena FAU 20537630222
soft
Cargo: Directora
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 31.07.2025 09:57:18 -05:00

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

San Borja, 31 de Julio del 2025

RESOLUCION DIRECTORAL N° 000019-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC/MC

Visto, los Expedientes N° 2025-0043786, N° 2025-0099794, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Expediente N° 2025-0043786 de fecha 01 de abril de 2025, la Asociación Automotriz del Perú con RUC N° 20101973922, representado por su Gerente señor Fernando Ernesto Pita Ortiz, identificado con DNI N° 15358933, solicitó ante el Ministerio de Cultura la delimitación del inmueble de Valor Monumental ubicado en Av. Arequipa N° 3895, 3897, 3899 esquina con calle Gervasio Santillana, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, a fin de aclarar la posibles áreas de intervenciones;

Que, el inmueble ubicado en Av. Arequipa N° 3895, 3897, 3899 esquina con calle Gervasio Santillana, Urbanización Barboncitos, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, se encuentra declarado inmueble de Valor Monumental mediante Resolución Directoral Nacional N° 563/INC de fecha 03 de mayo de 2007 y publicada en el diario oficial El Peruano el 12 de mayo de 2007, identificado en el Plano PM-001-2007-INC/DPHCR.L;

Que, mediante Oficio N° 000427-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC/MC de fecha 16 de abril de 2025, La Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble comunicó a la empresa solicitante que, con el fin de continuar con la evaluación, resultaba necesario efectuar una inspección técnica al inmueble, la cual fue llevada a cabo para el día 22 de abril de 2025;

Que, mediante Informe N° 000047-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC-EVS/MC de fecha 12 de mayo de 2025, la especialista en historia de la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble, realizó la investigación histórica del referido inmueble denominado "Casa Aspillaga-Delgado" para la evaluación respectiva;

Que, mediante el Informe N° 000037-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC-CGR/MC de fecha 27 de mayo de 2025, el personal técnico de la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble evaluó la solicitud presentada y, con base en el análisis del informe histórico y la inspección técnica realizada, concluyó que no resulta viable proceder con la delimitación, toda vez que la condición cultural del Inmueble de Valor Monumental recae en la totalidad del predio, Partida Registral N° 49061237. Por lo que, siendo necesaria la preservación de las condiciones originales del inmueble, se recomendó proceder de oficio con la Determinación de Sectores de Intervención, que constituirán los lineamientos técnicos y orientará futuros proyectos de intervención habiéndose remitido a la empresa solicitante la Propuesta de Determinación de Sectores de Intervención (DSI), mediante Oficio N° 000554-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC/MC de fecha 27 de mayo de 2025;

Que, conforme lo precisado en el informe técnico señalado en el considerando anterior, se sustenta la determinación de sectores de intervención *"en base a la información histórica e inspección ocular, se identificó, que el inmueble*



materia de consulta pertenece a la tipología de arquitectura doméstica tipo "villa" o "casa suburbana", siendo uno de los pocos ejemplos de las primeras casonas construidas en la avenida Arequipa a partir de 1930, cuyas primeras cuadras nacen a inicios del siglo XX, junto con la construcción vial se inicia también esta tipología arquitectónica de inmuebles que le darán un carácter modernizador a la ciudad, las viviendas tipo "villa" se caracterizan por su edificación exenta rodeada de jardines y/o patios exteriores, su composición arquitectónica funcional y formal son un testimonio del proceso urbanístico y de una etapa evolutiva de la arquitectura republicana, como testimonio físico que permanece hasta nuestros días, constituyendo los valores arquitectónico, histórico y urbanístico";

Que, el inmueble de estilo ecléctico ubicado en esquina consta de una edificación exenta con cuatro fachadas, dos exteriores y dos interiores, siendo el ingreso principal hacia la Av. Arequipa conformado por un pórtico rectangular definido por cuatro pilares almohadillados acompañados de columnas de fuste ensanchado con basas y capiteles toscanos, hacia la calle Gervasio Santillana se observa un ingreso secundario. Toda la planta se encuentra sobreelevada respecto al nivel de la vía. Desde el pórtico de ingreso se accede a un vestíbulo que lleva a un amplio hall que distribuye a los ambientes interiores del primer piso, a la escalera principal y a la galería lateral con arcos. En el segundo piso la distribución contempla un hall que comunica con los ambientes interiores que originalmente habrían correspondido a dormitorios con closet y servicios higiénicos, en este nivel se ubica hacia la fachada sur una amplia terraza dispuesta a manera de "L", la cual genera en el primer nivel la galería con frente a los patios y en los altos comunica todos los dormitorios. El área libre interior del predio, que originalmente estuvo conformada por jardines, ha sido transformada en patios de configuración en "L", pavimentados con losa de concreto y actualmente utilizados como zona de estacionamiento;

Que, de la evaluación realizada sobre la propuesta de Determinación de Sectores de Intervención del mencionado inmueble, y acorde con lo dispuesto en la Resolución Directoral Nacional N° 105/INC de fecha 26 de enero de 2006 y Resolución Directoral Nacional N° 578/INC de fecha 12 de abril de 2006, se propone los siguientes sectores y grados de intervención:

a) Intervención Grado 1.-

*Permite la conservación, restauración y adecuación a nuevo uso, siempre y cuando se conserve la integridad del inmueble; todo sector asignado con este grado se considera área intangible, entendiéndose como Sector de Máxima Protección.

Primer Nivel.- Para los retiros frontales y fachadas de la edificación en Av. Arequipa y calle Gervasio Santillana, además del muro bajo perimétrico.

Para los ambientes: A-101, A-102, A-103, A-104, A-105, A-106, A-107, A-108, A-109, y espacio de transición o separación entre edificaciones (patio 1 y 2). Se considera un sector de los patios 1 y 2, como un espacio de transición o de separación entre volúmenes del predio, esta separación permite dar soluciones de seguridad, iluminación, ventilación natural y visuales, considerando que las fachadas interiores presentan vanos que constituyen parte de la composición del inmueble, garantizando al mismo tiempo la coherencia con la tipología original del bien inmueble, correspondiente a una arquitectura doméstica tipo "villa" o "casa suburbana".

Segundo Nivel.- Para los ambientes: A-201, A-202, A-203, A-204, A-205, A-206, A-207, A-208, A-209 y A-210.

Planta techos. Para los pisos y paramentos que conforman la volumetría del bien inmueble.



b) Intervención Grado 2.-

*Permite además de lo indicado en el Grado 1, la remodelación del interior del inmueble, siempre y cuando se mantengan las características del mismo, así como su relación con el contexto urbano, la asignación de este grado implica sector intangible (Sector de Máxima Protección).

Primer Nivel. - Para los ambientes: A-110, A-111, A-112, A-113, A-114, A-115, A-116, A-117, A-118.A-119.

Segundo Nivel. - Para los ambientes: A-211, A-212, A-213, A-214, A-215, A-216, A-217 y A-218.

c) Intervención Grado 3.-

*Permite realizar intervenciones en el inmueble pudiendo incluso de ser necesario llegar a la liberación del sector asignado con este grado, siempre y cuando la obra nueva a realizarse se integre espacial y volumétricamente a la edificación.

Primer Nivel.- Para sectores del patio 1 y 2.

Liberación.- Se permite la liberación de los muros perimetrales añadidos hacia la avenida Arequipa y calle Gervasio Santillana.

Que, mediante Oficio N° 000554-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC/MC de fecha 27 de mayo de 2025, la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble comunica al administrado la propuesta de Determinación de Sectores de Intervención (DSI) del inmueble ubicado en Av. Arequipa N° 3895, 3897, 3899 esquina con calle Gervasio Santillana, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, y la propuesta del Plano DSI-2025, con el detalle de los sectores y grados de intervención determinados; otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles a fin de presentar sus opiniones y/o comentarios y/o conformidad a la citada propuesta de Determinación de Sectores de Intervención;

Que, mediante Carta N° 030-2025/AAP, registrado con expediente N° 2025-0099794 de fecha 09 de julio de 2025, la Asociación Automotriz del Perú, remite respuesta al Oficio N° 000554-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC/MC, expresando su conformidad con la Determinación de Sectores de Intervención-DSI Grados 1 y 2, argumentando sobre el Grado 3 que al contar con un Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos CIRA y donde se pretende realizar una intervención de obra nueva, debería ser más adecuado el grado 4 *"que permita una integración con el contexto urbano circundante, ya que las propiedades vecinas en un próximo periodo cambiarán en altura y retiro de acuerdo a los parámetros urbanísticos municipales. En ese sentido la propiedad vecina de la Calle Gervasio Santillana presentará un retiro de 3 metros y una altura permitida de 7 pisos, que influirá como impacto volumétrico en nuestra propiedad. Asimismo, los retiros internos de la casona con respecto a la obra nueva, creemos que podría reducirse en el frente de la calle Gervasio Santillana para unificar con una sola medida con respecto al retiro señalado de la fachada lateral por la avenida Arequipa"*;

Que, mediante el Informe N° 000059-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC-CGR/MC de fecha 17 de julio de 2025, el personal técnico de la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble ha evaluado las argumentaciones presentadas mediante Carta N° 030-2025/AAP. Sin embargo, en base a la información histórica contenida en el Informe N° 000047-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC-EVS/MC y a la inspección técnica efectuada, se determinó que el inmueble constituye un testimonio representativo de la época republicana, correspondiente a la tipología de arquitectura doméstica tipo "villa" o "casa suburbana", caracterizada por su composición de edificación exenta rodeada



de jardines y/o patios exteriores, configuración que se mantiene vigente hasta la fecha, por lo expuesto, la propuesta de Determinación de Sectores de Intervención contempla la preservación de los valores histórico, arquitectónico y urbanístico identificados, estableciéndose en los patios 1 y 2 un espacio de transición o de separación entre la edificación existente y el área asignada con Grado 3 destinado a eventuales intervenciones de ampliación. Por lo que, dichas intervenciones deberán tener como referencia al monumento, respetando sus dimensiones, proporciones y características tipológicas, sin considerar como parámetro las edificaciones colindantes, conforme a lo establecido en el numeral 7.4.2 referente a las obras de ampliación en Monumentos e inmuebles de Valor Monumental de la Norma A.140 del Reglamento Nacional de Edificaciones, modificada mediante Resolución Ministerial N° 185-2021-VIVIENDA de fecha 01 de julio de 2021; consecuentemente, se ratifican los sectores de intervención propuestos en el Informe N° 000037-2024-DPHI-DGPC-VMPCIC-CGR/MC de fecha 27 de mayo de 2025;

Que, mediante Resolución Directoral Nacional N° 105/INC de fecha 26 de enero de 2006, precisada y modificada por la Resolución Directoral Nacional N° 578/INC de fecha 12 de abril de 2006, se aprueban los parámetros técnicos para determinar sectores de intervención en inmuebles declarados como Monumentos integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, en inmuebles conformantes de un Ambiente Urbano Monumental y en inmuebles de Valor Monumental;

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, mediante el Decreto Supremo N° 007-2020-MC de fecha 05 de junio de 2020, se modifica el Reglamento de la Ley N° 28296, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-ED, que establece en el Artículo 28, numeral 28.5 que *"El Ministerio de Cultura puede determinar los sectores de intervención de Inmuebles declarados integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, del período posterior al prehispánico, sean monumentos o inmuebles de valor monumental, en función a sus valores culturales y establecer los tipos de intervenciones a llevar a cabo en futuros proyectos integrales"*;

Que, mediante el Decreto Supremo N° 005-2013-MC de fecha 20 de junio de 2013, se aprobó el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Cultura, cuyo numeral 54.15 del artículo 54° establece que corresponde a la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble determinar los Sectores de Intervención de las edificaciones y sitios de las épocas coloniales, republicanas y contemporáneas declaradas como bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, a solicitud de parte;

Que, a través de la Resolución Ministerial N° 000425-2024-MC con fecha 23 de noviembre del 2024, se designa a la señora Selena Flores García, para que ejerza el cargo de Directora del Programa Sectorial III de la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura;

Que, de conformidad con lo establecido en la Ley N° 29565, Ley de creación del Ministerio de Cultura; el Decreto Supremo N° 001-2010-MC, Fusiones de entidades y órganos en el Ministerio de Cultura; el Decreto Supremo N° 005-2013-MC que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Cultura; el



Decreto Supremo N° 004-2019-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación; el Decreto Supremo N° 011-2006-ED, Reglamento de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y modificatorias; y la Resolución Directoral Nacional N° 105/INC de fecha 26 de enero de 2006, precisada y modificada por la Resolución Directoral Nacional N° 578/INC de fecha 12 de abril de 2006;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1º.- APROBACIÓN DE SECTORES Y GRADOS DE INTERVENCIÓN.-

APROBAR la Determinación de Sectores y Grados de Intervención del inmueble ubicado en Av. Arequipa N° 3895, 3897, 3899 esquina con calle Gervasio Santillana, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, por los considerandos antes expuestos.

ARTÍCULO 2º.- DETERMINACIÓN DE GRADOS DE INTERVENCIÓN.-

DETERMINAR los Sectores de Intervención Integral para el citado inmueble, en aplicación a lo dispuesto en las Resoluciones Directorales Nacionales N° 105/INC y N° 578/INC de fecha 26 de enero y 12 de abril de 2006, respectivamente, considerando los siguientes sectores y grados de intervención:

a) Sector de Intervención Grado 1.-

*Permite la conservación, restauración y adecuación a nuevo uso, siempre y cuando se conserve la integridad del inmueble; todo sector asignado con este grado se considera área intangible, entendiéndose como Sector de Máxima Protección.

Primer Nivel.- Para los retiros frontales y fachadas de la edificación en Av. Arequipa y calle Gervasio Santillana, además del muro bajo perimétrico.

Para los ambientes: A-101, A-102, A-103, A-104, A-105, A-106, A-107, A-108, A-109, y espacio de transición o separación entre edificaciones (patio 1 y 2). Se considera un sector de los patios 1 y 2, como un espacio de transición o de separación entre volúmenes del predio, esta separación permite dar soluciones de seguridad, iluminación, ventilación natural y visuales, considerando que las fachadas interiores presentan vanos que constituyen parte de la composición del inmueble, se garantiza al mismo tiempo la coherencia con la tipología original del bien inmueble, correspondiente a una arquitectura doméstica tipo "villa" o "casa suburbana".

Segundo Nivel.- Para los ambientes: A-201, A-202, A-203, A-204, A-205, A-206, A-207, A-208, A-209 y A-210.

Planta techos. Para los pisos y paramentos que conforman la volumetría del bien inmueble.

b) Sector de Intervención Grado 2.-

*Permite además de lo indicado en el Grado 1, la remodelación del interior del inmueble, siempre y cuando se mantengan las características del mismo, así como su relación con el contexto urbano, la asignación de este grado implica sector intangible (Sector de Máxima Protección).

Primer Nivel.- Para los ambientes: A-110, A-111, A-112, A-113, A-114, A-115, A-116, A-117, A-118. A-119.



Segundo Nivel.- Para los ambientes: A-211, A-212, A-213, A-214, A-215, A-216, A-217 y A-218.

c) Sector de Intervención Grado 3.-

*Permite realizar intervenciones en el inmueble pudiendo incluso de ser necesario llegar a la liberación del sector asignado con este grado, siempre y cuando la obra nueva a realizarse se integre espacial y volumétricamente a la edificación.

Primer Nivel.- Para sectores del patio 1 y 2.

d) Liberación.- Se permite la liberación de los muros perimetrales añadidos hacia la avenida Arequipa y calle Gervasio Santillana.

ARTÍCULO 3º.- La aprobación de la Determinación de Sectores y Grados de Intervención en el inmueble en mención se efectúa respecto al siguiente Plano: DSI 006-2025, que forma parte de la presente Resolución.

ARTÍCULO 4º.- La aprobación que se emite mediante la presente Resolución NO tiene carácter de licencia de edificación, ni de funcionamiento, ni de regularización de obras de edificación, la misma que corresponde ser otorgada por las entidades competentes.

ARTÍCULO 5º.- Publíquese la presente Resolución en el Portal de Internet del Ministerio de Cultura (www.cultura.gob.pe).

Regístrese y comuníquese.

Documento firmado digitalmente

SELENA FLORES GARCIA
DIRECTORA
DIRECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO INMUEBLE

