



San Borja, 30 de Mayo del 2025

INFORME N° 000684-2025-DGPC-VMPCIC/MC

A : **MOIRA ROSA NOVOA SILVA**
DESPACHO VICEMINISTERIAL DE PATRIMONIO
CULTURAL E INDUSTRIAS CULTURALES

De : **DAVID FERNANDO DE LAMBARRI SAMANEZ**
DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL

Asunto : PROPUESTA PARA LA DECLARATORIA COMO
MONUMENTO INTEGRANTE DEL PATRIMONIO
CULTURAL DE LA NACIÓN, EN CALLE ELÍAS AGUIRRE
N° 814-828, DISTRITO Y PROVINCIA DE CHICLAYO,
DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE..

Referencia : PROVEIDO N° 003090-2025-DGPC-VMPCIC/MC
(27MAY2025)

Es grato dirigirme a usted para saludarlo cordialmente y, en atención al asunto indicado, procedo a informarle lo siguiente:

I. PROPUESTA CALIFICACIÓN COMO MONUMENTO DEL INMUEBLE DENOMINADO "EX CINE TEATRO TROPICAL":

- 1.1 Mediante el Informe N° 0900972018-TD/DDC LAM/MC de fecha 28 de noviembre del 2018, el Memorando N° 900162-2018/DD LAM/MC de fecha 28 de noviembre del 2018, el Informe N° 003-2022-DPHI-DMAB/MC de fecha 26 de octubre de 2022, el Informe N° 000080-2023-SD PCICI-YRD/MC de fecha 26 de junio del 2023, la Hoja de Elevación N° 001336-2023-SD PCICI/MC de fecha 27 de junio del 2023 y el Memorando N° 000762-2023-DDC LAM/MC de fecha 28 de junio del 2023, la Dirección Desconcentrada de Lambayeque remitió el expediente para su calificación como bien integrante del inmueble denominado "Ex Cine Teatro Tropical", ubicado en la calle Elías Aguirre N° 814, 816, 820, 824, 826, 828, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.
- 1.2 De acuerdo a la documentación remitida y la verificación de la información registral a través de SUNARP en línea, se ha determinado que el área de 2,143.00 m² ocupada por el inmueble denominado "Ex Cine Teatro Tropical", ubicado en la calle Elías Aguirre N° 814, 816, 820, 824, 826, 828, distrito y provincia de Chiclayo, corresponde al predio inscrito en la Partida N° P100123807 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Chiclayo de la SUNARP siendo el actual propietario la sociedad Edificio Tropical S. A.



II. **EVALUACIÓN TÉCNICA POR PARTE DE LA DIRECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO INMUEBLE:**

2.1 Mediante Memorando N° 900411-2018/DPHI/DGPC/VMPCIC/MC de fecha 19 de octubre del 2018, el Memorando N° 001040-2022-PDHI/MC de fecha 17 de octubre del 2022, el Informe N° 000095-2022-DPHI-GDI/MC de fecha 06 de diciembre del 2022, la Hoja de Elevación N° 000870-2022-DPHI/MC de fecha 06 de diciembre del 2022, el Informe N° 000105-2024-DPHI-DGPC-VMPCIC-GDI/MC de fecha 04 de octubre del 2024, la Hoja de Elevación N° 000698-2024-DPHI-DGPC-VMPCIC/MC de fecha 04 de octubre del 2024, el Informe N° 000087-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC-GDI/MC de fecha 26 de mayo del 2025 y la Hoja de Elevación N° 000353-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC/MC de fecha 26 de mayo del 2025, la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble presenta la propuesta técnica de Declaratoria como Monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación del inmueble denominado "Ex Cine Teatro Tropical", ubicado en la calle Elías Aguirre N° 814, 816, 820, 824, 826, 828, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, con un área de 2,143.00 m² que corresponde al predio inscrito en la Partida N° P100123807 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Chiclayo. Esta propuesta técnica se fundamenta en lo siguiente: (...)

Importancia:

La importancia del edificio Ex Cine Teatro Tropical, reside en constituir un referente de la arquitectura de entretenimiento de la época de apogeo de la industria cinematográfica en la ciudad de Chiclayo, poseedor de valores culturales, que justifican su preservación, conservación y salvaguarda.

Valores Culturales

Valor histórico: El Ex Cine Teatro Tropical presenta valor histórico por su vinculación con la historia de la vida social y cultural de la ciudad de Chiclayo de mediados del siglo XX.

Valor arquitectónico: Por ser un testimonio físico de la arquitectura de entretenimiento que simultáneamente acogió otros usos, manteniendo hasta hoy sus características originales en el diseño, sistema constructivo y materiales de construcción empleados, características que son de interés para el conocimiento de la arquitectura peruana.

Valor tecnológico: El cual se manifiesta en la utilización de dos sistemas constructivos debido a las distintas funciones que albergaba el inmueble: pórticos de concreto armado usado en sector de comercio y vivienda, y sistema de columnas, contrafuertes y arbotantes en la gran sala del cine teatro, revelando así las habilidades constructivas de mediados del siglo XX.

Significado

el inmueble forma parte de la memoria colectiva de la comunidad chiclayana, la cual conoce el uso, antigüedad e importancia que tuvo la edificación destinada al entretenimiento y a espectáculos culturales, reconociéndola como patrimonio propio (...).



III. INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y NOTIFICACIÓN:

- 3.1 Mediante el artículo 1 de la Resolución Viceministerial N° 000016-2025-VMPCIC/MC del 10 de enero del 2025, se delega en el/la Director/a General de la Dirección General de Patrimonio Cultural, durante el Ejercicio Fiscal 2025, el inicio de oficio de los procedimientos de declaración y delimitación de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.
- 3.2 A través de la Resolución Directoral N° 000034-2025-DGPC-VMPCIC/MC de fecha 21 de febrero del 2025, la Dirección General de Patrimonio Cultural dispuso el inicio de oficio el procedimiento de declaración como Monumento integrante del patrimonio cultural de la Nación, del inmueble denominado: "Ex Cine Teatro Tropical", ubicado en la calle Elías Aguirre N° 814, 816, 820, 824, 826, 828, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque que comprende la totalidad del predio inscrito en la Partida Registral N° P10126521 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Chiclayo de la SUNARP, propiedad de la sociedad Edificio Tropical S. A.
- 3.3 A través del Oficio Múltiple N° 000006-2025-DGPC-VMPCIC/MC de fecha 24 de febrero del 2025, la Dirección General de Patrimonio Cultural pone en conocimiento la propuesta técnica para la declaratoria como Monumento integrante del patrimonio cultural de la Nación, del inmueble denominado: "Ex Cine Teatro Tropical", ubicado en la calle Elías Aguirre N° 814, 816, 820, 824, 826, 828, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, a la sociedad Edificio Tropical S.A, la Municipalidad Provincial de Chiclayo y al Gobierno Regional de Lambayeque, con la finalidad de que presenten sus aportes dentro del término de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificado el correspondiente oficio, en cumplimiento del principio del debido procedimiento.
- 3.4 Habiéndose cumplido el plazo para la presentación de aportes por parte de los involucrados en este inicio de procedimiento de declaratoria y delimitación; corresponde continuar con el citado procedimiento para la declaratoria y delimitación como Monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, del inmueble denominado: "Ex Cine Teatro Tropical".

IV. ASPECTOS NORMATIVOS:

- 4.1 Conforme a lo previsto por el artículo 21 de la Constitución Política del Perú, los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública, los mismos que se encuentran protegidos por el Estado.
- 4.2 El Artículo III del Título Preliminar de la Ley N° 28296, respecto a la figura de la presunción legal establece que: Se presume que tienen la condición de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, los bienes materiales o inmateriales, de la época prehispánica, virreinal y republicana, independientemente de su condición de propiedad pública o privada, que tengan la importancia, el valor y significado referidos en el artículo

precedente y/o que se encuentren comprendidos en los tratados y convenciones sobre la materia de los que el Perú sea parte (...).

- 4.3 Conforme a lo prescrito en el numeral 6.4 del artículo 6° de la Ley 28296 – Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación: El bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación que pertenezca al período posterior al prehispánico, de propiedad privada, conserva la condición de particular. Su propietario está sujeto a las obligaciones y límites establecidos en la presente Ley (...).
- 4.4 El numeral 22.1 del artículo 22 del Capítulo I Medidas Generales de Protección, correspondiente al Título II Protección del Patrimonio Cultural de la Nación de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, establece que todo procedimiento que se lleve a cabo en obra pública o privada, edificación nueva, remodelación, restauración, ampliación, refacción, acondicionamiento, demolición, puesta en valor o cualquier otra que se realice en un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, se sujeta al mecanismo de autorización y supervisión.
- 4.5 El artículo 13 de la precitada Ley refiere que el Ministerio de Cultura es el titular para solicitar la inscripción de la condición cultural del bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación ante la oficina registral en cuya jurisdicción se encuentra el bien;
- 4.6 En atención a lo dispuesto en el numeral 6.1 del artículo 6° del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, modificado mediante Decreto Legislativo N° 1272, la motivación del acto administrativo ...debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado;
- 4.7 El artículo 4° de la Norma A.140 Bienes Culturales Inmuebles, 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. Tal noción comprende no solamente las grandes creaciones sino también las obras modestas, que, con el tiempo, han adquirido un significado cultural. En dicha norma se detallan determinadas disposiciones que se deberán tener en cuenta al momento de proyectar y ejecutar obras vinculadas a los Monumentos declarados como tales.
- 4.8 Conforme con lo establecido en el numeral 9.1 del artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Cultura, aprobado mediante Decreto Supremo N° 005-2013-MC, el Viceministerio de Patrimonio Cultural e Industrias Culturales tiene como funciones, entre otras, la de formular, coordinar, ejecutar y supervisar la política relacionada con el fomento de la cultura y creación cultural en todos sus aspectos y ramas del patrimonio cultural, lo que incluye la declaración, administración, promoción, difusión y protección del Patrimonio Cultural de la Nación, de conformidad con la respectiva política nacional.



4.9 De conformidad con lo dispuesto con el numeral 54.7 del artículo 54 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Cultura, aprobado mediante Decreto Supremo N° 005-2013-MC, la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble es la unidad orgánica encargada de elaborar la propuesta técnica para la declaratoria como bienes integrantes del patrimonio cultural de la Nación, de las edificaciones y sitios de las épocas colonial, republicana y contemporánea.

4.10 De acuerdo a lo establecido en el numeral 52.11 del artículo 52° del Reglamento de Organización y Funciones, a la Dirección General de Patrimonio Cultural le corresponde: Proponer al Despacho Viceministerial de Patrimonio Cultural e Industrias Culturales la delimitación, presunción, declaración y retiro de la condición cultural de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación; basado en la propuesta técnica elaborada por la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble.

Por lo antes expuesto, mi despacho eleva al Viceministerio de Patrimonio Cultural e Industrias Culturales la propuesta para la declaración como bien integrante de Patrimonio Cultural de la Nación, del inmueble denominado "Ex Cine Tropical" ubicado Calle Elías Aguirre N° 814-816-820-824-828, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, al haberse constatado la existencia de importancia, significado y valores culturales que ubican al inmueble en mención dentro del ámbito de protección dispuesto en el artículo 21° de la Constitución Política del Perú, así como en el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

Hago de vuestro conocimiento lo antes expuesto para la evaluación de la presente propuesta de declaratoria en mención, quedando a vuestra disposición para absolver cualquier consulta sobre el caso en mención.

Es todo cuanto se informa para su conocimiento y fines que se sirva determinar, salvo mejor parecer.

Atentamente,

DDS/fsm
CC.: CC.:



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

San Borja, 26 de Mayo del 2025

INFORME N° 000087-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC-GDI/MC

A : **SELENA FLORES GARCIA**
DIRECTORA DE LA DIRECCIÓN DE PATRIMONIO
HISTÓRICO INMUEBLE

De : **GIANCARLO RALPH DE LA CRUZ ISUHUAYLAS**
ARQUITECTO DE LA DIRECCIÓN DE PATRIMONIO
HISTÓRICO INMUEBLE

Asunto : OPINION TECNICA DE PROPUESTA PARA LA
DECLARATORIA COMO MONUMENTO INTEGRANTE
DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN EN CAL.
ELIAS AGUIRRE N° 814-828, DISTRITO Y PROVINCIA DE
CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE.
(OTROS)

Referencia : PROVEIDO N° 001171-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC/MC
(18MAR2025)
EXPEDIENTE N° 2025 - DPHI0020220001448

Tengo a bien dirigirme a usted para saludarlo cordialmente y en atención al asunto
infórmele lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante Memorando N° 900162-2018-DDC LAM/MC, de fecha 28 de noviembre de 2018, la Dirección Desconcentrada de Cultura de Lambayeque, remite el expediente técnico para la declaratoria del inmueble denominado "Ex Cine Tropical", ubicado Calle Elias Aguirre N° 814-816-820-824-828, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.
- 1.2 Mediante Memorando N° 000762-2023-DDC LAM/MC, de fecha 28 de junio de 2023, la Dirección Desconcentrada de Cultura de Lambayeque, remite levantamiento de observaciones referente al expediente técnico para la declaratoria del bien inmueble denominado "Ex Cine Tropical", ubicado Calle Elias Aguirre N° 814-816-820-824-828, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.
- 1.3 Hoja de Elevación N° 000698-2024-DPHI-DGPC-VMPCIC/MC, de fecha 04 de octubre del 2024 se remite el Informe N° 000105-2024-DPHI-DGPC-VMPCIC-GDI/MC de fecha 04 de octubre de 2024, que adjunta la propuesta técnica para la declaratoria como Monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación del inmueble.





II. ANALISIS

- De la Resolución de inicio del procedimiento de Declaratoria.

2.1 Con Resolución Directoral N° 000034-2025/DGPC/VMPCIC/MC de fecha 21 de febrero del 2025, se dio inicio de oficio al procedimiento de declaración como Monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, denominado "Ex Cine Tropical", ubicado Calle Elías Aguirre N° 814-816-820-824-828, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.

- De las opiniones, argumentos y/o propuestas de los interesados.

2.2 Con Oficio Múltiple N° 000006-2025-DGPC-VMPCIC/MC, de fecha 24 de febrero del 2025, la Dirección General de Patrimonio Cultural, se notifica a Edificio Tropical S.A, la Resolución Directoral N° 000034-2025/DGPC/VMPCIC/MC de fecha 21 de febrero del 2025, se dio inicio de oficio al procedimiento de declaración como Monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, denominado "Ex Cine Tropical", ubicado Calle Elías Aguirre N° 814-816-820-824-828, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque; para poder presentar sus aportes, testimonios, entre otros, que formarán parte del expediente de declaración, de corresponder, así como las argumentaciones que estimen convenientes, dentro del término de diez (10) días hábiles; a la fecha de suscripción del presente informe, no se registra respuesta alguna.

2.3 Con Oficio Múltiple N° 000006-2025-DGPC-VMPCIC/MC, de fecha 24 de febrero del 2025, la Dirección General de Patrimonio Cultural, notifica a la Gerencia General del Gobierno Regional de Lambayeque, la Resolución Directoral N° 000034-2025/DGPC/VMPCIC/MC de fecha 21 de febrero del 2025, se dio inicio de oficio al procedimiento de declaración como Monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, denominado "Ex Cine Tropical", ubicado Calle Elías Aguirre N° 814-816-820-824-828, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque; para poder presentar sus aportes, testimonios, entre otros, que formarán parte del expediente de declaración, de corresponder, así como las argumentaciones que estimen convenientes, dentro del término de diez (10) días hábiles; a la fecha de suscripción del presente informe, no se registra respuesta alguna.

III. CONCLUSIONES

3.1 Mediante Resolución Directoral N° 000034-2025/DGPC/VMPCIC/MC de fecha 21 de febrero del 2025, se dio inicio de oficio al procedimiento de declaración como Monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, denominado "Ex Cine Tropical", ubicado Calle Elías Aguirre N° 814-816-820-824-828, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, el mismo que se encuentra inscrito en la Partida Registral N° P10126521 del Registro de Predios de Chiclayo.

3.2 No se han recibido aportes, testimonios, opiniones y/o comentarios que se opongan a la propuesta de declaratoria y delimitación como Monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación del inmueble.



IV. RECOMENDACIONES

4.1 Se recomienda elevar el presente Informe y sus anexos a la Dirección General de Patrimonio Cultural, para la prosecución del trámite de declaratoria y delimitación del inmueble.

Se adjunta:

- Propuesta Técnica actualizada.
- Ficha de Información Básica actualizada.
- Plano de Delimitación actualizado (Formato PDF y DWG).

Es todo cuanto se informa para su conocimiento y fines que se sirva determinar, salvo mejor parecer.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente

GIANCARLO RALPH DE LA CRUZ ISUHUAYLAS
DIRECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO INMUEBLE

GDI
CC.: CC.:

**PROPUESTA TÉCNICA PARA LA DECLARATORIA Y DELIMITACIÓN DEL INMUEBLE EX CINE
TEATRO TROPICAL, UBICADO EN CALLE ELÍAS AGUIRRE N° 814, 816, 820, 824, 826, 828,
DISTRITO Y PROVINCIA DE CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, COMO
MONUMENTO INTEGRANTE DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN**

La presente propuesta técnica contiene el resultado de la evaluación efectuada a la propuesta de la declaración como monumento del inmueble denominado Ex Cine Tropical, ubicado en calle Elías Aguirre N° 814, 816, 820, 824, 826, 828, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, presentada por la Dirección Desconcentrada de Cultura – Lambayeque.

Reseña Histórica del inmueble Ex Cine Teatro Tropical

Hacia 1918 aproximadamente, llega la primera sala de cine a la ciudad de Chiclayo: el cine Olimpo, existiendo para entonces el teatro Dos de Mayo que también destinaba sus instalaciones como cine. Impulsador de la industria cinematográfica en la ciudad fue el señor Luis Cortez Ruiz, quien entre los años '40 y '50 estableció cinco de los principales cines de la época¹, entre ellos el Cine Tropical².

De acuerdo con los documentos registrales del inmueble (P 10126251-SUNARP) el cine se emplaza en un predio que hacia 1941 pertenecía a los esposos Juan Pardo y Miguel, y María Emilia Vargas Izaga de Pardo; dicho predio fue comprado posteriormente por la sociedad Edificio Tropical S.A. quien mandó a construir una edificación de cuatro niveles, denominada "Edificio Tropical". Dicha edificación estaba conformada en el primer nivel por el Cine Teatro Tropical, el segundo nivel por un solo gran departamento de vivienda conformado por hall, salón amplio, tocador, servicios higiénicos, oficina, biblioteca, comedor, oficio, cocina, despensa y amplio patio, albergando el tercer y cuarto nivel departamentos de vivienda más pequeños. El constructor de la obra fue el ingeniero Fernando Mesarina Espinoza.

En noviembre de 1943, se le asignan a la edificación las numeraciones 814, 816, 820, 824, 826 y 828 de acuerdo con el certificado expedido por el Concejo Provincial de Chiclayo. Si bien el cine fue inaugurado en julio de 1945, la inscripción de la fábrica se realizó en diciembre de 1952.

El cine Tropical fue arrendado al señor Luis Cortez Ruiz, en varias ocasiones: de 1958 a 1963, de 1968 a 1973 y de 1973 a 1979.

Artistas como Los Panchos, Libertad Lamarque y Yolanda Montes se presentaron en el ex Cine Tropical, así como Augusto Ferrando Chirichigno, presentador de televisión, locutor y actor peruano.

¹ Cines Colonial, Tropical, Norte, Elba, Sur.

² Juárez, María. *Intervención Patrimonial en el Ex Cine Tropical de Chiclayo como solución a su proceso de degradación*. Tesis para optar el título de Arquitecto. Chiclayo: Facultad de Ingeniería, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, 2021.

La edificación asimismo fue testigo de memorables fiestas chiclayanas desarrolladas en parte de su segundo nivel, usado como salones de baile también por el Aeroclub³.

Después de varios años de funcionamiento, el cine empieza a decaer cerrando sus puertas al público en el mes de diciembre del 2001, siguiendo en función durante algunos años más las oficinas del segundo nivel y los departamentos de los niveles superiores. Actualmente el edificio se encuentra desocupado exceptuando los dos restaurantes ubicados en el primer piso que siguen en funcionamiento y que por muchos años recibieron a los usuarios del cine, quienes a la salida de la función, acostumbraban acudir a tomar un café.

Propuesta de la declaratoria de Monumento del Ex Cine Teatro Tropical

Emplazado en la calle Elías Aguirre N° 814, 816, 820, 824, 826, 828, frente al parque principal de la ciudad de Chiclayo, el inmueble se encuentra sobre elevado respecto al nivel de la vereda y está conformado por cuatro pisos de edificación más azotea, caracterizándose por acoger -además del cine- otros usos.

Así en el primer piso se desarrolla el cine-teatro y dos locales comerciales (actuales restaurantes), en el segundo piso un solo gran departamento de vivienda -que fuera usado por el Aeroclub Chiclayo como local social- y en el tercer y cuarto nivel departamentos de vivienda; en la azotea se ubica un pequeño departamento, el tanque de agua y depósitos.

La edificación cuenta con seis accesos, uno central que corresponde al cine, dos laterales -flanqueando al acceso central- pertenecientes a los locales comerciales, dos laterales más -flanqueando los accesos anteriores- que corresponden al ingreso de escalera que conduce a la cazuela (acceso izquierdo) y al ingreso de escalera que conduce al gran departamento de vivienda (acceso derecho al extremo del lote) en el segundo piso, asimismo estos accesos por su amplitud, constituyen la salida de escape del cine. Finalmente, ubicado al extremo izquierdo del lote, se tiene el acceso a la escalera que conduce a los departamentos de vivienda del tercer, cuarto piso y azotea.

El cine está conformado por un largo hall, al que le sigue el amplio foyer sobre elevado y flanqueado por las boleterías, servicios higiénicos, oficinas y las dos cajas de escalera de mármol que conducen al segundo nivel.

El foyer es continuado por la gran sala de platea y en un nivel superior el respectivo escenario, a cuyos lados descendiendo, se desarrollan los ambientes de camerinos y servicios higiénicos. Cabe señalar que los camerinos, así como la sala de platea tienen acceso a los pasadizos de salida de escape del cine que

³ Juárez, María. *Intervención Patrimonial en el Ex Cine Tropical de Chiclayo como solución a su proceso de degradación*. Tesis para optar el título de Arquitecto. Chiclayo: Facultad de Ingeniería, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, 2021.

se ubican flanqueando dicha sala, pasadizos que conectan con los accesos laterales (a cazuela y a salones y ambientes del segundo nivel).

Sobre parte del foyer, en el segundo piso se desarrolla el cuarto de proyección y la platea alta, la cual se conecta con los palcos, pasadizos y servicios higiénicos, ubicados lateralmente sobre parte de la sala platea y los pasadizos de escape del primer piso; finalmente sobre parte de la platea alta, en el tercer nivel se ubica la cazuela y servicio higiénico.

Es importante señalar que la sala de platea cuenta con seis murales de escenas de paisajes peruanos en acabado de yeso y alabastro en bajo relieve, obra del conocido escultor pimenteleño Miguel Baca Rossi.

Respecto a los locales comerciales estos se desarrollan independientemente solo en el primer piso, a ambos lados del largo hall del cine.

En cuanto al segundo nivel, alberga un gran departamento que cuenta con los siguientes ambientes: hall, gran salón que abre a tres balcones volados de antepecho con frente a la calle, tocador, servicios higiénicos, oficina, secretaría, biblioteca, comedor, oficio, cocina, despensa y amplio patio. El largo espacio que constituye el hall -al que llegan las escaleras desde el primer piso- se dispone de manera paralela a la calle y a lo largo de él se organiza el resto de los ambientes; de los extremos del patio surgen dos pequeñas escaleras tipo caracol que llevan al tercer piso, llegando cada una de ellas a un pequeño espacio que antecede a dormitorios. Cabe señalar que tanto el segundo como tercer nivel donde se desarrollan todos los ambientes citados, no tienen conexión alguna con los ambientes pertenecientes al cine ubicados en los mismos niveles.

Respecto al tercer nivel, este alberga dos departamentos de vivienda y una oficina. El acceso se realiza a través de un largo patio colindante con los dormitorios del segundo nivel, pero sin acceso a los mismos. A dicho patio abren las puertas de los departamentos de vivienda y oficina las cuales se disponen de manera perpendicular a la fachada, quedando la oficina en medio de ambos departamentos.

La oficina está conformada por un espacioso ambiente y dos servicios higiénicos, en tanto que cada uno de los departamentos cuentan con corredor de ingreso, sala, comedor, oficio, cocina, dormitorios y baños.

El cuarto nivel alberga cuatro departamentos, dos de ellos de planta similar a los del nivel inferior con la diferencia en uno de ellos por poseer terraza con frente a la fachada del edificio; el tercer departamento-desarrollado sobre la oficina del tercer nivel- con sala comedor, dormitorios, escritorio, cocina y baño, y el cuarto departamento -de dimensión más pequeña que los ya descritos- con sala-comedor, un solo dormitorio, cocina y baño.

La azotea está conformada por un pequeño departamento -ubicado hacia la fachada del edificio- con ambientes de pasaje, sala, comedor, dos dormitorios, baño y cocina; por un tanque de agua, depósito y terrazas; a estas últimas se llegan desde los departamentos del nivel inferior.

Con relación a la fachada esta posee seis cuerpos verticales que, dispuestos a diferentes plomos, logra jerarquizar el tema de simetría solo presente en cinco de los citados cuerpos, quedando el sexto cuerpo (lateral izquierdo) subordinado por su altura, ancho e ingreso.

Horizontalmente la fachada presenta dos cuerpos: el primero constituido por el primer nivel definido por la cornisa que corre a todo lo largo de la fachada, por sus vanos de ingreso en arco carpanel y, achaflanados, y por el tratamiento bruñado de su superficie; el segundo cuerpo conformado por los niveles superiores, de vanos de ventanas rectos, paramento liso y rematado por parapeto de perfil mixtilíneo con volutas y pináculos.

Balcones volados de antepecho de fábrica mixta (albañilería / balaustres de madera) se ubican solo en el segundo nivel, uno -de planta mixtilínea- sobre el ingreso al cine y los otros dos -de planta rectangular- flanqueando el anterior.

Pilastras gigantes que nacen en el segundo nivel y se prolongan hasta alcanzar el último nivel con remate de pináculos, acentúan la verticalidad del cuerpo central del edificio. La carpintería de puertas y ventanas es de madera.

En cuanto al sistema constructivo y los materiales utilizados⁴, la edificación resulta singular al presentar dos tipos de sistemas constructivos dado los usos que ella alberga. Uno -utilizado en la parte delantera del terreno- es en base a pórticos de concreto armado y losas aligeradas, con paredes de ladrillo y, tabiques de madera en algunas divisiones solo del cuarto piso; cabe señalar que los techos en el tercer piso, cuarto piso y azotea no son de losa aligerada sino de vigas de madera. El otro sistema -utilizado propiamente en el local del cine -exceptuando el hall y el foyer- es en base a columnas de concreto armado de gran sección con un sistema de arbotantes y contrafuertes hacia el exterior (observables en los pasadizos de salida de escape del cine) que soportan la estructura de madera de la cubierta.

Los tarrajesos son de mezcla de arena y cemento, el revestimiento de los muros y techos es de yeso; los pisos son variados existiendo loseta, madera machihembrada y parquet; la fachada se ejecutó en cuarzo⁵.

⁴ Juárez, María. *Intervención Patrimonial en el Ex Cine Tropical de Chiclayo como solución a su proceso de degradación*. Tesis para optar el título de Arquitecto. Chiclayo: Facultad de Ingeniería, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, 2021.

⁵ P10126251, SUNARP, Zona Registral II-Sede Chiclayo.

Importancia, valor y significado cultural

La **importancia** del edificio Ex Cine Teatro Tropical, reside en constituir un referente de la arquitectura de entretenimiento de la época de apogeo de la industria cinematográfica en la ciudad de Chiclayo, poseedor de valores culturales, que justifican su preservación, conservación y salvaguarda.

Dicho inmueble presenta **valor histórico**, por su vinculación con la historia de la vida social y cultural de la ciudad de Chiclayo de mediados del siglo XX.

Asimismo, posee **valor arquitectónico**, al ser un testimonio físico de la arquitectura de entretenimiento que simultáneamente acogió otros usos, manteniendo hasta hoy sus características originales en el diseño, sistema constructivo y materiales de construcción empleados, características que son de interés para el conocimiento de la arquitectura peruana.

Su **valor tecnológico** se manifiesta en la utilización de dos sistemas constructivos debido a las distintas funciones que albergaba el inmueble: pórticos de concreto armado usado en sector de comercio y vivienda, y sistema de columnas, contrafuertes y arbotantes en la gran sala del cine teatro, revelando así las habilidades constructivas de mediados del siglo XX.

Respecto al **significado cultural**, el inmueble forma parte de la memoria colectiva de la comunidad chiclayana, la cual conoce el uso, antigüedad e importancia que tuvo la edificación destinada al entretenimiento y a espectáculos culturales, reconociéndola como patrimonio propio.

En consecuencia, el referido bien inmueble presenta características que demuestran su significado, importancia y valor cultural relevante, que amerita proponer su declaración formal como Monumento, integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.

DIRECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO INMUEBLE

Mayo del 2025

MINISTERIO DE CULTURA
DIRECCIÓN DE PATRIMONIO HISTORICO INMUEBLE
COORDINACIÓN DE INVESTIGACIÓN HISTÓRICA

FICHA DE INFORMACIÓN BÁSICA

INMUEBLE DECLARADO PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACION ☐
 INMUEBLE EN PRESUNCION DE PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACION ☒

IDENTIFICACION



NOMBRE DEL EDIFICIO: "Ex Cine Teatro Tropical"	PROPIETARIO ACTUAL: GOBIERNO CENTRAL ☐ GOBIERNO LOCAL ☐ IGLESIA ☐ PERSONA NATURAL ☐ PERSONA JURÍDICA ☒
LOCALIZACIÓN: DEPARTAMENTO: Lambayeque PROVINCIA: Chiclayo DISTRITO: Chiclayo	NOMBRE : SOCIEDAD EDIFICIO TROPICAL S.A.
DIRECCIÓN: Ca.Elias Aguirre N° 814,816, 820, 824, 826, 828	

DISPOSITIVO LEGAL :

TIPO DE ARQUITECTURA:

Civil Pública ☒ Civil Doméstica ☐ Religiosa ☐ Militar ☐

Uso original: Cine, locales comerciales y deptos.

Uso actual: Funcionan solo los 2 locales comerciales

AÑO DE CONSTRUCCION :

Siglo: ☐ S. XVI ☐ S.XVII ☐
 S. XVIII ☐ S. XIX ☐ S. XX ☒

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:	
DESCRIPCIÓN DE LA FACHADA	
Nº DE PISOS : 4 mas azotea	
Elementos Arquitectónicos:	Descripción:
Balcones volados de antepecho solo en el 2do piso. Pilastras gigantes que nacen en el citado piso, se prolongan hasta el último nivel rematando en pináculos, acentuando la verticalidad del cuerpo central del edificio.	La fachada posee 6 cuerpos verticales dispuestos a diferentes plomos, que jerarquizan el tema de simetría presente solo en 5 de los citados cuerpos quedando el sexto (lateral izquierdo) subordinado por su altura, ancho e ingreso. Horizontalmente la fachada presenta 2 cuerpos: el 1ro constituido por el 1er piso definido por la cornisa que corre a lo largo de la fachada, por sus vanos de ingreso en arco carpanel y por bruñado de su su perficie; el 2do. por los pisos superiores de vanos rectos, su perficie lisa y rematado por parapeto de perfil mixtilíneo con volutas y pináculos.

DESCRIPCIÓN DEL INTERIOR
El inmueble se encuentra sobre elevado respecto al nivel de la vereda, caracterizándose por acoger además del cine-teatro, otros usos; así en el 1er piso se tienen el cine y dos locales comerciales, en el 2do, 3er y 4to piso deptos. de vivienda y en la azotea un departamento, terrazas, depósito y tanque elevado. El cine está conformado en el 1er piso por hall, foyer, boleterías, servicios higiénicos, oficinas, sala platea, escenario, camerinos y pasadizos de salida de escape; en el 2do piso se ubican el cuarto de proyección, la platea alta, los palcos y ss.hh. y en el 3er piso se ubica la cazuela y ss.hh. Los 2 locales comerciales con acceso directo desde la calle, flanquean el hall del cine sin tener conexión interna con este. Los ambientes del 2do piso -a los que se accede por una escalera ubicada en el extremo lateral derecho del edificio- se organizan a lo largo de un hall; el 3er piso presenta 2 deptos. de vivienda y una oficina, en tanto que el 4to piso alberga 4 deptos. uno de ellos con terraza a la calle; se accede a estos pisos y a la azotea a través de una escalera situada en el ingreso del extremo lateral izquierdo del edificio. En la azotea hay un pequeño depto. ubicado hacia la fachada del edificio, el tanque de agua, depósito y terrazas.

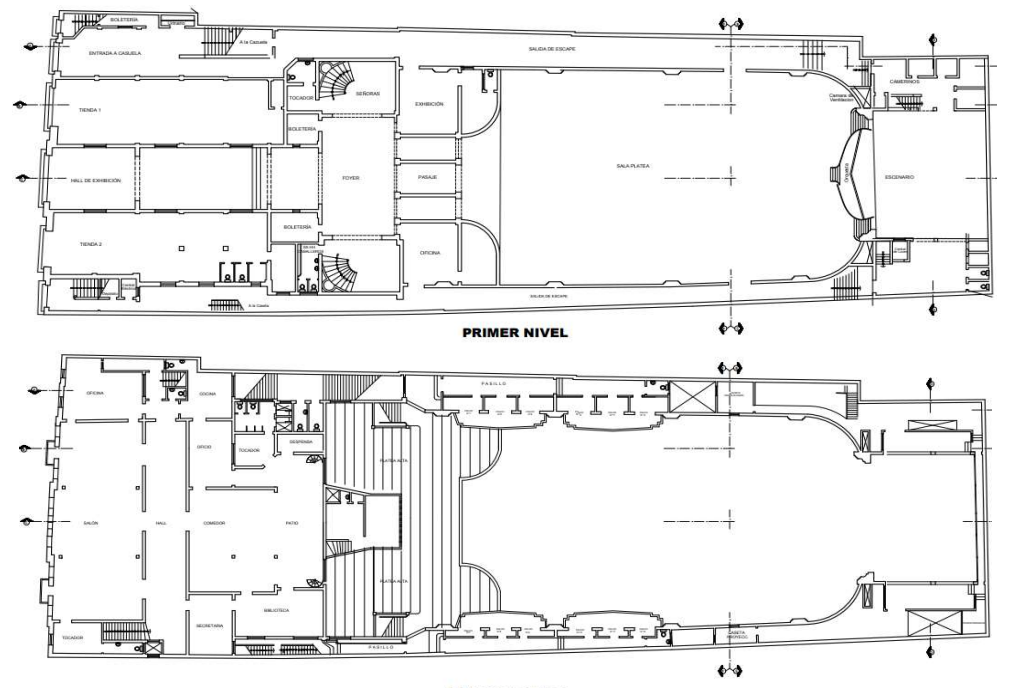
FILIACIÓN ESTILÍSTICA
Ecléctica, por tipo de vanos y ornamentación en sus interiores y exteriores.

DESCRIPCIÓN DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS						
Elementos	Descripción	Estado:	B	R	M	OBSERVACIONES
Cimientos	Concreto armado y piedra					No se observan asentamientos
Muros	Ladrillo, madera					Tabiques de madera en 4to piso, según RR.PP.
Pórticos	Columnas y vigas concreto					Columnas, contrafuertes y arbotantes
Pisos	Madera machihem. loseta, cemento					
Techos	Losa aligerada, madera					Vigas y viguetas madera 3er y 4to piso.
Revestimient.	Yeso en muros y cielos rasos					Tarrajeo arena cemento, luego yeso
Balcones	Volados de antepecho					
Puertas	Madera					
Ventanas	Madera y vidrio					
Rejas	Metal					
Escalera	Mármol, madera					
Cielo raso	Yeso					
Otros	Ornamentación en yeso					

RESEÑA HISTÓRICA :
Según documentos registrales (P10126251- SUNARP) el cine se emplaza en un predio que hacia 1941 pertenecía a los esposos Juan Pardo y Miguel y María Emilia Vargas Izaga de Pardo; dicho predio fue comprado luego por la empresa Edificio Tropical S.A. quien mandó a construir una edificación de 4 niveles, denominado "Edificio Tropical" el cual estaba conformado en el 1er nivel por el Cine Teatro Tropical, en el 2do. nivel por gran hall, salón amplio, tocador, servicios higiénicos, oficina, biblioteca, comedor, oficio, cocina, despensa y patio, albergando en el 3er y 4to nivel deptos. de vivienda. El constructor de la obra fue el ing. Fernando Mesarina Espinoza. Inaugurado en julio de 1945, la fábrica del inmueble fue inscrita en diciembre 1952. Después de varios años de funcionamiento el cine cierra en diciembre del 2001. A la fecha solo funcionan los comercios.

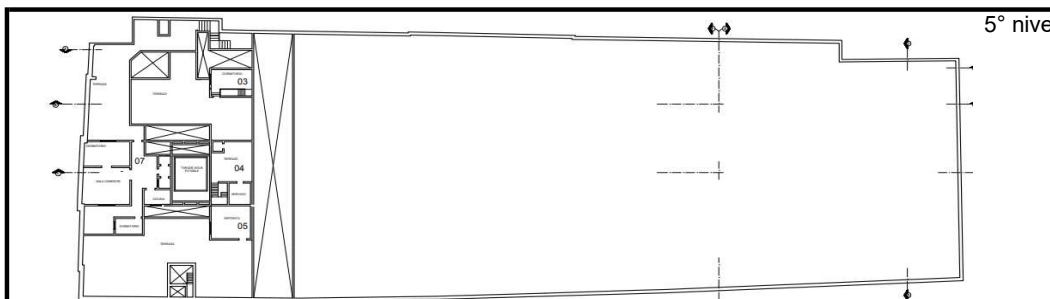
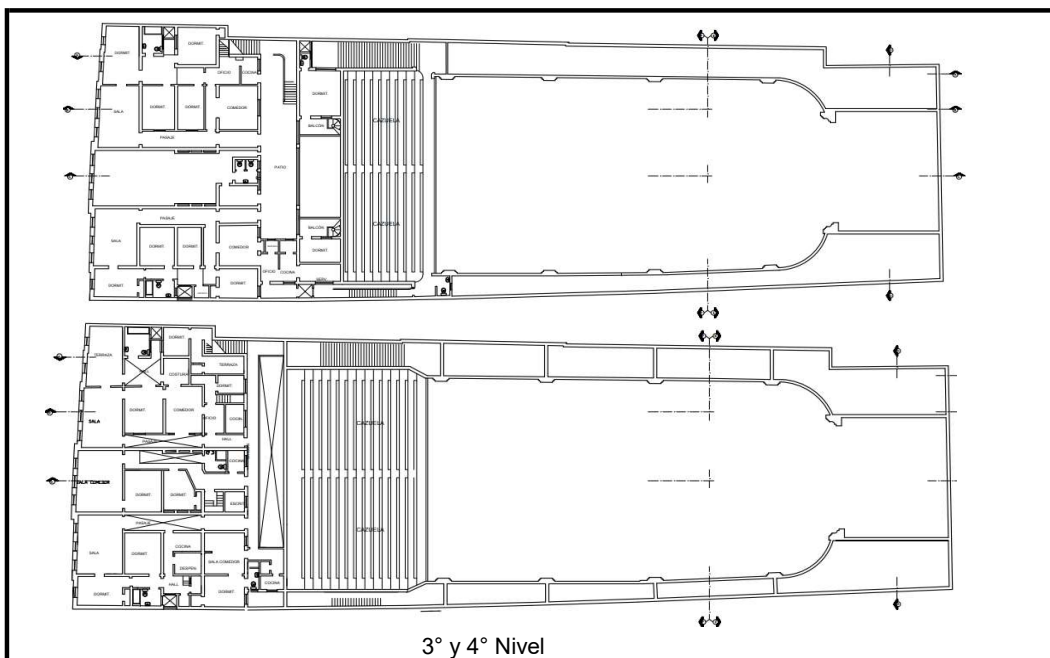
OBSERVACIONES : Información alcanzada por Dirección Desconcentrada de Cultura-Lambayeque
Parte de la información ha sido obtenida de Juárez Meneses, María Jimena. <i>Intervención patrimonial en el Ex Cine Tropical de Chiclayo como solución a su proceso de degradación</i> . Tesis para optar el Título de arquitecto. Chiclayo: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo Facultad de Ingeniería, Escuela de Arquitectura, 2021.

DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN:	PLANO DE UBICACIÓN:
El Ex Cine Teatro Tropical, se emplaza frente al Parque Principal de la ciudad de Chiclayo, al Sur de la Catedral en la calle Elías Aguirre N°814, 816, 820, 824, 826, 828, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.	 ESCALA GRÁFICA:

PLANTA DE DISTRIBUCIÓN:
 PRIMER NIVEL SEGUNDO NIVEL
ESCALA GRÁFICA: Planos obtenidos de la Dirección Desconcentrada de Cultura-Lambayeque

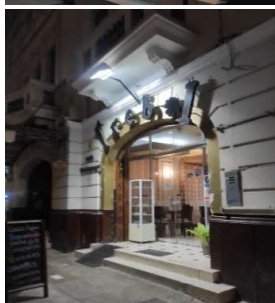
INFORMACION REGISTRAL: SUNARP -Zona Registral N° II Sede Chiclayo			
Tomo	Folio	Asiento	Número de Ficha
			P10126251

IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE DEL LLENADO DE LA FICHA:	FECHA:
NOMBRE: Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble DIRECCIÓN: Av.Javier Prado Este N° 2465, San Borja TELÉFONO: 618 9393 -2273 EMAIL :	May-25



Platea
y palcos 2023

Restaurant 2022



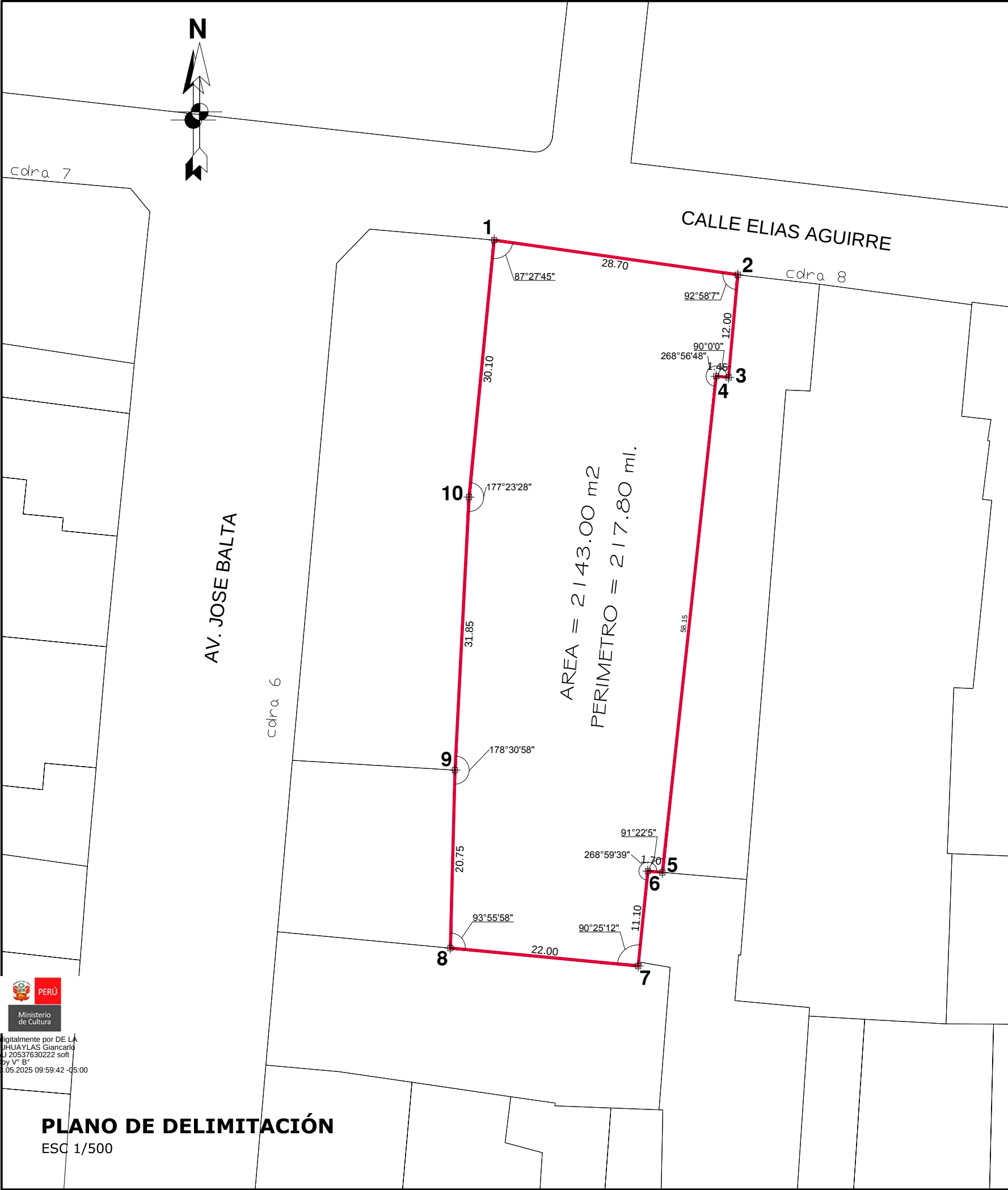
Hall 2023

Restaurant 2022



Fuente de fotos derecha: Inspección Ocular - DDC LAMB

IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE DEL LLENADO DE LA FICHA:		FECHA:
NOMBRE:	Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble	May-25
DIRECCIÓN:	Av. Javier Prado Este N° 2465, San Borja	
TELÉFONO:	618 9393 -2273 EMAIL :	



ESQUEMA DE LOCALIZACION

ESC 1/3000

Ex Cine Tropical

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	28.70	87°27'45"	628388.7000	9251309.7000
2	2-3	12.00	92°58'7"	628417.1129	9251305.6508
3	3-4	1.45	90°0'0"	628416.0374	9251293.6991
4	4-5	58.15	268°56'48"	628414.5932	9251293.8290
5	5-6	1.70	91°22'5"	628408.3178	9251236.0185
6	6-7	11.10	268°59'39"	628406.6239	9251236.1615
7	7-8	22.00	90°25'12"	628405.4954	9251225.1159
8	8-9	20.75	93°55'58"	628383.5935	9251227.1912
9	9-10	31.85	178°30'58"	628384.1296	9251247.9348
10	10-1	30.10	177°23'28"	628385.7767	9251279.7422

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA	PERÍMETRO
2143.00 m2	217.80 ml

LEYENDA	
	DELIMITACIÓN DE BIEN INMUEBLE
	HITO DE VÉRTICE DE DELIMITACIÓN

	PERÚ	Ministerio de Cultura	Viceministerio de Patrimonio Cultural e Industrias Culturales	Dirección General de Patrimonio Cultural
DIRECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO INMUEBLE				
Plano: DELIMITACIÓN DE BIEN CULTURAL INMUEBLE EX CINE TROPICAL				
Ubicación: CALLE ELÍAS AGUIRRE N° 814-816-820-824-826-828		Distrito: CHICLAYO	Provincia: CHICLAYO	Departamento: LAMBAYEQUE
Fuente: Elaborado en base a Plano Perimétrico elaborado por la DDC-Lambayeque (PU-Jun 2023)		Resolución de declaratoria: -----		Lámina: DBI-01
Datum: Sistema de Coordenadas UTM WGS 84, Zona 17 L				
Fecha: Mayo 2025	Dibujo: JJCV	Escala: Indicada	Expediente: -----	

Firmado digitalmente por DE LA CRUZ ISHUAYLAS Giancarlo Ralph FAU 20537630222 soft Motivo: Day V° B° Fecha: 23.05.2025 09:59:42 -05:00

PLANO DE DELIMITACIÓN
ESC 1/500