



VISTOS, los expedientes N° 2025-0009649, N° 2025-0045703, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante expediente N° 2025-0009649, de fecha 23 de enero de 2025, la administrada Esther Ángeles Romero, solicita opinión al proceso de regularización de intervenciones no autorizadas, del inmueble ubicado en av. Los Conquistadores N° 545 parte de la Mz. 40, Lote F, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima;

Que, el inmueble ubicado en av. Los Conquistadores N° 545, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, es conformante de la Zona Monumental del Olivar de San Isidro (Sector S-1 al S-12), declarada mediante Resolución Directoral Nacional N° 410/INC, de fecha 02 de diciembre de 1998 y actualizada mediante la Resolución Viceministerial N° 050-2011-VMPCIC/MC, de fecha 13 de enero de 2011;

Que, mediante Informe N° 000034-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC-IDL/MC, de fecha 14 de marzo de 2025, el personal técnico de la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble, encargado del expediente, a la revisión, análisis y evaluación, concluye indicando lo siguiente:

a) *Las intervenciones u obras realizadas en inmueble materia de regularización se han ejecutado cumpliendo parcialmente la reglamentación técnica aplicable al Patrimonio Cultural de la Nación, por cuanto contravienen lo dispuesto en el artículo 8 de la Norma Técnica A-140. Por lo que el administrado debe de cumplir con las medidas administrativas técnicas detalladas en el numeral III del presente informe, conforme lo indicado en el artículo 12 de la Ley N° 31770, Ley que modifica la Ley N° 28296 Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.*

b) *Sobre el requerimiento de acogerse a la regularización en el marco de la Ley N° 27157, no es procedente al contravenir la normativa, por lo que se debe considerar la Ley N° 31770, la cual incorpora el numeral 12.3 del artículo 12° de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.*

c) *En consecuencia, las medidas administrativas técnicas dispuestas en el ítem IV de este informe, corresponde al administrado realizar el trámite correspondiente ante la Municipalidad Distrital de San Isidro.*

Por lo expuesto, se recomienda otorgar la procedencia con disposición de medidas administrativas técnicas para el trámite de regularización de intervenciones u obras inconsultas no autorizadas en inmuebles vinculados al Patrimonio Cultural de la Nación, en inmueble ubicado en av. Los Conquistadores N° 545, distrito de San Isidro;

Que, a través del Oficio N° 000296-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC/MC, de fecha 19 de marzo de 2025, la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble, comunica a la administrada Esther Ángeles Romero, *ante la revisión de la documentación adjunta, sobre el requerimiento de acogerse a la regularización en el marco de la Ley N° 27157, no es procedente al contravenir la normativa vigente y considerando la*



aplicación de la Ley N° 31770, la cual incorpora el numeral 12.3 del artículo 12° de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, corresponde realizar el trámite correspondiente ante la Municipalidad Distrital de San Isidro;

Que, con expediente N° 2025-0045703, de fecha 04 de abril de 2025, la solicitante Esther Ángeles Romero, interpone recurso de reconsideración contra el Oficio N° 000296-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC/MC, de fecha 19 de marzo de 2025, dentro del plazo previsto por Ley y solicita se evalúe la nueva documentación presentada, del procedimiento de regularización aplicable a las intervenciones no autorizadas, entre los fundamentos de hecho manifestados en la documentación, señala lo siguiente:

- a) El local ha sido alquilado a diferentes inquilinos, los que efectuaron intervenciones para adecuarlo al uso comercial requerido.*
- b) Las intervenciones ejecutadas corresponden a una antigüedad de 25 años, ejecutándose intervenciones de demolición de muros interiores y ampliación de área construida en la parte frontal.*
- c) Las intervenciones efectuadas en la fachada, son resultado de la demolición de la fachada original de intervenciones ejecutadas hasta el año 2014.*
- d) Considerando que las intervenciones se realizaron antes del año 2015, la declaratoria de fábrica se quiere regularizar al amparo de la Ley N° 27157;*

Que, mediante Informe N° 000016-2026-DPHI-DGPC-VMPCIC-IDL/MC, de fecha 26 de enero de 2026, el personal técnico de la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble emite informe en relación al recurso de reconsideración contra el Oficio N° 000296-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC/MC, de fecha 19 de marzo de 2025, del inmueble ubicado en av. Los Conquistadores N° 545, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, al respecto informa que se mantienen las observaciones realizadas en el Informe N° 000034-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC-IDL/MC, de fecha 14 de marzo de 2025:

De las intervenciones no autorizadas materia de opinión del Ministerio de Cultura:

Se disponen medidas administrativas técnicas que deben ser consideradas en el proyecto de intervención respectivo, para su evaluación, en concordancia con las normas vinculantes, y contando con la licencia o autorización respectiva para su ejecución según corresponda. Las medidas técnicas se detallan a continuación:

A) Sobre la Normatividad establecida en el Reglamento Nacional de Edificaciones:

• Presentar un proyecto integral que considere la remodelación de la fachada, así como el acondicionamiento al nuevo uso, conforme lo indicado en el artículo 8, de la Norma Técnica A-140, Bienes Culturales Inmuebles del RNE (Resolución Ministerial N° 185-2021-Vivienda).

Respecto de los fundamentos de hecho mencionados en la reconsideración el personal técnico encargado del expediente, refuta en los términos siguientes:

- Respecto al “literal a, b y c”:*

El inmueble materia de análisis cuenta con declaratoria de fábrica, obrante en el asiento b) 2, de la Partida electrónica N° 40984860 del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Zona Registral N° IX Sede Lima. En la misma se declara la construcción de un chalet de una sola planta.

**Chalet:**

Living-room, comedor, hall dormitorio y buidoir, dormitorio alto sobre el garaje, baño, oficina, cocina, garaje y cuarto de servicio sobre el baño.

Área techada primera planta: 135.00 m²

Área techada segunda planta: 20.50 m²

Al respecto, se debe señalar que como se observa en el plano del inmueble original corresponde a una vivienda con características correspondientes a la Zona Monumental del Olivar de San Isidro. Si bien se ha declarado que se han ejecutado intervenciones de remodelación, ampliación y acondicionamiento, al modificar las características de la fachada del inmueble se ha generado que el diseño contravenga la normativa correspondiente a la Zona Monumental del Olivar de San Isidro, así mismo al haber cambiado el diseño de vivienda a comercio, la normativa aplicable es diferente. Por lo que se ha señalado que de querer continuar con el proceso de regularización se debe presentar un proyecto de intervención integral. Se debe señalar que, en fecha 24 de julio de 2025, se realizó una inspección ocular al exterior del inmueble, donde se constató que se han ejecutado nuevas intervenciones en el inmueble, correspondientes al desmontaje de estructuras del segundo piso del inmueble. Se debe reiterar que las caracterizas, materialidad y diseño actual del inmueble contraviene lo indicado en el artículo 8, de la Norma Técnica A-140, Bienes Culturales Inmuebles del RNE, por lo que, de querer continuar con el proceso de regularización de intervenciones no autorizadas, debe elaborar un proyecto de intervención integral para su posterior evaluación en la Municipalidad Distrital de San Isidro.

- Respecto al "literal d":

Si bien el tema de regularización de edificaciones se encuentra regulado en el Título I de la Ley N° 271571 y en la Sección Primera de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, posteriormente, recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, luego modificado mediante Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA.

Con el fin de proteger el Patrimonio Cultural de la Nación, en el artículo 2 de la Ley N° 27580, vigente desde el 7 de diciembre de 2001, se estableció:

Artículo 2º.- No procede regularización

Las obras vinculadas a inmuebles del patrimonio cultural deben ejecutarse con arreglo a las especificaciones técnicas consignadas en la autorización que otorgue el Instituto Nacional de Cultura. La autorización en referencia siempre es anterior al inicio de la obra. Está prohibido, sin excepción alguna, conceder autorizaciones en vía de regularización, bajo responsabilidad penal de quien la autoriza. En los casos en que se compruebe agresión, modificación o destrucción de un inmueble sometido al régimen que prevé esta Ley, el Instituto Nacional de Cultura dará cuenta al Ministerio Público, para que inicie la acción penal correspondiente, bajo responsabilidad.

Así mismo, en el numeral 22.1 de la Ley 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural, se señala que:

22.1 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 que establezca el Ministerio de Cultura en el reglamento de la presente norma.



Por lo que se advierte que, cualquier modificación que se realice en edificaciones integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, se sujeta a los mecanismos de autorización y supervisión que establezca el Ministerio de Cultura.

En relación a la aplicación de la Ley N° 27157, en este caso, de acuerdo a las Actas del Pleno LXII Pleno del Tribunal Registral de las sesiones de los días 05 y 06 de agosto de 2010, aprueba la precedente observancia obligatoria:

“Regularización de edificaciones en centro histórico o zona monumental

Procede la inscripción de la declaratoria de fábrica en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157 y demás normas modificatorias y reglamentarias, respecto a predios ubicados en el Centro Histórico o Zona Monumental, siempre que el Instituto Nacional de Cultura [hoy Ministerio de Cultura] autorice este procedimiento.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 308-2010-SUNARP-TR-T del 20/08/2010.

Se debe señalar que, en el Pleno CCLXXIV del Tribunal Registral llevado a cabo los días 13 y 14 de abril del 2023, se acordó mantener el precedente de observancia obligatoria.

Con fecha 05 de junio de 2023 se publicó la Ley N° 31770, la cual modifica el artículo 12° de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, donde en el inciso 12.3 se precisa que:

“El Ministerio de Cultura queda facultado para autorizar la intervención u obra pública o privada respecto al predio o bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación del periodo posterior al prehispánico, sin haber contado con la autorización previa que hace referencia el párrafo 22.1 del artículo 22°, modificado por el artículo 60 de la Ley N° 30230 siempre que el Ministerio de Cultura constatare que se produzcan cualquier de los siguientes supuestos: (...)

a. Cuando la intervención u obra pública o privada efectuada haya cumplido con la reglamentación técnica de la materia requerida para su ejecución.

b. Cuando la intervención u obra pública efectuada haya cumplido parcialmente con la reglamentación técnica de la materia requerida para su ejecución y la alteración producida sea reversible y no haya modificado la conformación arquitectónica o los componentes estructurales del bien o la unidad de carácter del conjunto urbano o de los espacios públicos que lo conforman.

c. Cuando la intervención sea producto de acciones de mitigación en situaciones de riesgo producidos por siniestros, fenómenos y desastres naturales. El reglamento establece el proceso de verificación de situación de riesgo no intencionada.

De existir alteraciones reversibles, el administrado debe cumplir con las medidas administrativas técnicas que disponga el Ministerio de Cultura.

No se otorga la autorización vía regularización de verificarse la existencia de afectaciones irreparables en el bien cultural inmueble como consecuencia de la ejecución de intervenciones u obras públicas o privadas no autorizadas por el Ministerio de Cultura. Siendo la única excepción a la regla antes mencionada, la existencia de siniestros como terremotos, incendios, inundaciones o desastres naturales, donde se haya producido la afectación total del bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.

Luego de otorgada la autorización por parte del Ministerio de Cultura, de acuerdo a los procedimientos establecidos por el Sector, el administrado realiza el trámite de regularización correspondiente ante la municipalidad competente y según la normativa de la materia”.

En consecuencia, se señala que este caso no puede acogerse a la Ley N° 27157, sin embargo, considerando lo establecido en el numeral 12.3 de la Ley N° 28296, corresponde la ejecución de las medidas administrativas técnicas a través de la presentación de un proyecto de demolición para la obtención de su Licencia de



edificación Tipo C, ante la Municipalidad distrital de San Isidro. Por lo expuesto, los argumentos y documentación presentados por la señora Esther Ángeles Romero, no desvirtúan los considerandos por los cuales se dispuso la ejecución de medidas administrativas técnicas, respecto el inmueble ubicado en Av. Conquistadores N° 545, distrito de San Isidro; por lo que se recomienda que se declare infundado el recurso de reconsideración, interpuesto contra el Oficio N° 00296-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC/MC;

Que, el recurso de reconsideración puede interponer el administrado ante la misma autoridad emisora de una decisión controvertida, a fin que evalúe la nueva prueba aportada y por acto contrario, proceda a modificarla o revocarla, de conformidad con lo establecido en el artículo 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, es optativo;

Que, no obstante, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado TUO de la LPAG, establece que *“el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios;*

Que, en el marco de la Ley N° 31770 Ley que modifica a la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, precisado en el artículo 12.- Recuperación del bien inmueble y regularización de intervenciones no autorizadas;

Que, mediante Informe N° 000009-2026-DPHI-DGPC-VMPCIC-AVP/MC, de fecha 20 de febrero de 2026, la abogada de la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble, da cuenta del expediente N° 2025-0045703, de fecha 04 de abril de 2025, presentado por la administrada Esther Ángeles Romero, quien interpone recurso de reconsideración contra el Oficio N° 000296-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC/MC, de fecha 19 de marzo de 2025, dentro del plazo previsto por Ley, en mérito a las precisiones que se detalla en el Informe N° 000016-2026-DPHI-DGPC-VMPCIC-IDL/MC, de fecha 26 de enero de 2026, del personal técnico de la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble, respecto de los fundamentos de hecho mencionados, concluye en los términos siguientes: *los argumentos y documentación presentados por la señora Esther Ángeles Romero, no desvirtúan los considerandos por los cuales se dispuso la ejecución de medidas administrativas técnicas, respecto el inmueble ubicado en Av. Conquistadores N° 545, distrito de San Isidro; por lo que se recomienda que se declare infundado el recurso de reconsideración, interpuesto contra el Oficio N° 000296-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC/MC, A la revisión y evaluación del expediente se recomienda que se declare improcedente en mérito al Informe N° 000016-2006-DPHI-DGPC-VMPCIC-IDL/MC, de fecha 26 de enero de 2026, elaborado por el personal técnico encargado de la evaluación técnica del expediente 2025-0009649;*

Que, la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble del Ministerio de Cultura, considera que el recurso de reconsideración interpuesto contra el Oficio N° 000296-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC/MC, de fecha 19 de marzo de 2025, debe declararse improcedente, por los motivos expuestos previamente y en cumplimiento del TUO de la LPAG;

Que, a través de la Resolución Ministerial N° 000014-2026-MC, de fecha 20 de enero de 2026, se designa al señor David Fernando De Lambarri Samanez, para que ejerza 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;



De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 29565 - Ley de creación del Ministerio de Cultura; Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, y sus modificatorias; 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 IMPROCEDENTE el recurso de reconsideración interpuesto por la administrada Esther Ángeles Romero, contra el Oficio N° 000296-2025-DPHI-DGPC-VMPCIC/MC, de fecha 19 de marzo de 2025, por las consideraciones expuestas en la parte considerativa de la presente Resolución.

Artículo 2° Notificar la presente resolución a la administrada Esther Ángeles Romero, para conocimiento y fines pertinentes.

Artículo 3°.- Disponer la publicación de la presente Resolución en el Portal Institucional (www.cultura.gob.pe).

Regístrese y comuníquese.

Documento firmado digitalmente

DAVID FERNANDO DE LAMBARRI SAMANEZ
DIRECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO INMUEBLE