



**Inversión en Inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación:
Análisis de la regulación aplicable al Centro de Lima**

**Tesis presentada en satisfacción parcial de los requerimientos para obtener
el grado de Magíster en Finanzas y Derecho Corporativo**

por:

Rosana López López

Ada Ruth Medina Mejía

Fabio Marcos Paredes Colchado

Programa de la Maestría en Finanzas y Derecho Corporativo

Lima, 14 de mayo del 2021

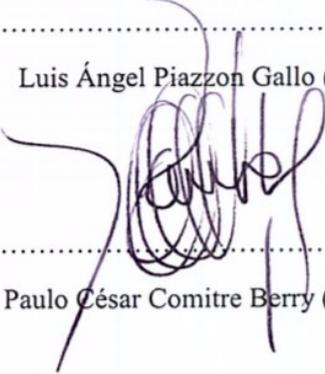
Esta tesis

**Inversión en Inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación:
Análisis de la regulación aplicable al Centro de Lima**

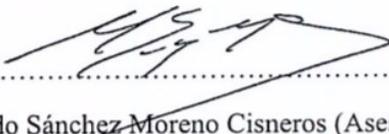
ha sido aprobada.



.....
Luis Ángel Piazzon Gallo (Jurado)



.....
Paulo César Comitre Berry (Jurado)



.....
Miguel Fernando Sánchez Moreno Cisneros (Asesor)

Universidad ESAN

2021

Rosana López López

Abogada de la Universidad de San Martín de Porres especializada en Derecho Corporativo. Con experiencia en procedimientos administrativos sancionadores, elaboración de contratos, garantías y documentos legales en entidades del sector público y privado.

EXPERIENCIA PROFESIONAL

MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR Y TURISMO- MINCETUR

Especialista Legal

(mayo de 2021 – a la fecha)

Abogada en la Ventanilla Única de Comercio Exterior, encargada de realizar el análisis de los procedimientos administrativos sancionadores y de la elaboración de informes finales de instrucción.

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA- SUNEDU

Especialista Legal

(agosto de 2019- junio 2020)

Abogada en la Dirección de Fiscalización y Sanción de Sunedu, encargada de realizar informes legales respecto a la evaluación de procedimientos administrativos sancionadores contra universidades, así como elaborar resoluciones de inicio, trámites y decisión de los procedimientos administrativos sancionadores.

Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI

Analista Legal

(enero de 2016 – julio 2019)

Abogada en la Sala Especializada en Protección al Consumidor del Indecopi, encargada de analizar los expedientes administrativos a fin de determinar las cuestiones

controvertidas, la normativa aplicable y proponer los criterios resolutivos de acuerdo con cada caso a fin de emitir un pronunciamiento final como última instancia. Asimismo, participar en las audiencias de conciliación.

PANDERO EAFC S.A.

Asistente Legal

(febrero de 2014 - diciembre de 2015)

Elaborar documentos legales, escritos y contratos vinculados a temas de derecho laboral, civil y tributario. Así como, apoyar en la contestación de denuncias y reclamos presentados por los asociados ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual – INDECOPI.

FORMACIÓN PROFESIONAL

ESAN GRADUATE SCHOOL OF BUSINESS 2018 – a la fecha

Maestría en Finanzas y Derecho Corporativo

UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID 2019

Especialización en Finanzas y Derecho Europeo

UNIVERSIDAD DE SAN MARTIN DE PORRES 2015

Abogada

UNIVERSIDAD DE SAN MARTIN DE PORRES 2007-2013

Bachiller en Derecho con Especialidad en Derecho Corporativo

UNIVERSIDAD DEL PACÍFICO 2015

Programa de Especialización en Protección del Consumidor

OTROS ESTUDIOS

Inglés nivel intermedio

Instituto Cultural Peruano Norteamericano - ICPNA

Centro de Idiomas de la Universidad del Pacífico

Centro de idiomas de Universidad Esan.

Portugués nivel básico

CIUNAC

Italiano nivel básico

Istituto Italiano Di Cultura

Informática

Microsoft Office estándar – SISE

Ada Ruth Medina Mejia

Abogada colegiada por la Universidad de San Martín de Porres especializada en temas corporativos, societarios, civiles, patrimoniales y derecho administrativo. Con experiencia negociando y estructurando contratos civiles, laborales, financieros y mercantiles.

EXPERIENCIA PROFESIONAL

ARTE EXPRESS Y COMPAÑÍA S.A.C.

Abogada (Febrero 2018- a la fecha)

Miembro del equipo de asesoría legal de la empresa inmobiliaria Arte Express y Compañía S.A.C.; responsable de la negociación y estructuración de contratos civiles.

Responsable de brindar atención a las consultas legales efectuadas por las diferentes gerencias de la empresa. Encargada de liderar el equipo de implementación en la empresa del Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y del Modelo de Prevención de Delitos.

ESTUDIO DE ABOGADOS ONTIER PERU

Abogada (junio 2016 - febrero 2018)

Miembro del área de Protección al Consumidor del estudio de abogados. Encargada de brindar asesoría a empresas del rubro de las telecomunicaciones y participar, como representante, en diversos procedimientos administrativos.

Responsable de revisar y analizar los procedimientos administrativos en materia de Protección al Consumidor y la normativa aplicable a efectos de emitir informes legales.

ARTE EPXRESS Y COMPAÑÍA S.A.C.

Asistente legal (febrero 2013 – junio 2016)

Miembro del equipo legal de la empresa; encargada de realizar el análisis de la normativa vigente, elaboración comunicaciones, apoyo en la estructuración de contratos civiles.

Responsable de las coordinaciones internas entre las diferentes gerencias y el equipo legal.

FORMACIÓN PROFESIONAL

ESAN GRADUATE SCHOOL OF BUSINESS 2018 – a la fecha

Maestría en Finanzas y Derecho Corporativo

UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID 2019

Especialización en Finanzas y Derecho Europeo

UNIVERSIDAD DE SAN MARTIN DE PORRES 2014

Abogada

UNIVERSIDAD DE SAN MARTIN DE PORRES 2007-2013

Bachiller en Derecho con Especialidad en Derecho Corporativo

UNIVERSIDAD DEL PACÍFICO 2016

Programa de Especialización en Protección del Consumidor

UNIVERSIDAD ESAN

Programa de educación ejecutiva en derecho financiero 2015

OTROS ESTUDIOS

Inglés nivel intermedio

Instituto Cultural Peruano Norteamericano - ICPNA

Centro de idiomas de Universidad Esan.

Informática

Microsoft Office estándar

Fabio Marcos Paredes Colchado

Contador Público Colegiado con más de 6 años de experiencia en fiscalización tributaria a empresas de diversos sector, con especializaciones en tributación y finanzas.

EXPERIENCIA PROFESIONAL

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADUANAS Y DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA - SUNAT

Auditor en Intendencia de Principales Contribuyentes Nacionales (febrero 2019 – actualidad)

Auditor en la Gerencia de Fiscalización II de la Intendencia de Principales Contribuyentes Nacionales, encargado de planificar y realizar fiscalizaciones definitivas del Impuesto a la Renta, IGV, entre otros, a contribuyentes del Directorio.

Auditor en Intendencia Lima (julio 2016 – febrero 2019)

Auditor tributario en la Gerencia de Control de Cumplimiento de la Intendencia Lima , encargado de realizar fiscalizaciones parciales (compulsas) de corto alcance a contribuyentes del directorio de la Intendencia Lima a fin de determinar correctamente las obligaciones tributarias (IGV e Impuesto a la Renta), asimismo, realizar actuaciones de control de cumplimiento no comprendidas en el procedimiento de fiscalización.

Auditor en Oficina Zonal Chimbote (octubre 2015 – julio 2016)

Auditor tributario en la Sección de Auditoría de la Oficina Zonal Chimbote, encargado de realizar fiscalizaciones parciales y definitivas a contribuyentes del directorio, a fin de determinar correctamente las obligaciones tributarias (IGV, Impuesto a la Renta e IVAP), asimismo, resolver solicitudes de devolución de impuestos.

Inspector Tributario en Oficina Zonal Chimbote (abril 2014 – enero 2015)

Encargado de efectuar labores de inspección, control y verificación del cumplimiento de las obligaciones tributarias de los contribuyentes del directorio de la Oficina Zonal Chimbote, en el marco del Reglamento del Fedatario Fiscalizador de la SUNAT.

FORMACION PROFESIONAL

ESAN GRADUATE SCHOOL OF BUSINESS 2018 – a la fecha

Maestría en Finanzas y Derecho Corporativo

UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID 2019

Especialización en Finanzas y Derecho Europeo

UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO 2014

Título de Contador Público

UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO 2009 - 2013

Bachiller en Contabilidad

OTROS ESTUDIOS

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO – EDX 2020

Curso de Administración pública y fiscal: como se gestiona un gobierno

CENTRO INTERAMERICANO DE ADMINISTRACIONES TRIBUTARIAS –
CIAT 2016

Curso Básico de Fiscalización 8va edición

INSTITUTO ADUANERO TRIBUARIO – IAT SUNAT 2015

Primer Curso de Administración Tributaria - CAT LIX

COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DE ANCASH 2015

Diplomado en Planeamiento Tributario y Gestión Financiera

IDIOMAS

Inglés avanzado – Centro de Idiomas de la Universidad Nacional del Santa

En agradecimiento a mis padres, mi novio y mi hijo Leonardo por el soporte brindado durante la elaboración de la tesis.

Rosana López López

A mi madre Margot y a mi esposo Alan por su amor y apoyo incondicional, por su confianza en cada paso que doy en la vida. Sin ustedes no hubiese podido logrado.

Ada Ruth Medina Mejía

En agradecimiento a Dios por bendecirme con sabiduría y fortaleza para desarrollar la presente investigación. A mi familia por su apoyo incondicional e inspiración a lo largo de mi vida.

Fabio Marcos Paredes Colchado

Índice

| | |
|--|------|
| ÍNDICE..... | X |
| RELACIÓN DE ANEXOS..... | XII |
| RESUMEN EJECUTIVO..... | XIII |
| CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN..... | 1 |
| 1.1. PLANTEAMIENTO DE PROBLEMA..... | 2 |
| 1.2. OBJETIVOS..... | 5 |
| 1.3. JUSTIFICACIÓN..... | 5 |
| 1.4. ALCANCE..... | 6 |
| 1.5. CONTRIBUCIÓN..... | 6 |
| CAPÍTULO II. MARCO CONCEPTUAL..... | 7 |
| 2.1. CENTRO HISTÓRICO..... | 7 |
| 2.2. PATRIMONIO..... | 15 |
| 2.3. INVERSIÓN EN BIENES INMUEBLES..... | 20 |
| CAPÍTULO III. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN..... | 27 |
| 3.1. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN..... | 27 |
| 3.2. MUESTREO..... | 27 |
| 3.3. INSTRUMENTO DE MEDICIÓN..... | 28 |
| 3.4. TÉCNICAS Y PROCEDIMIENTOS..... | 28 |
| CAPÍTULO IV. MARCO LEGAL DE LA PROTECCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURA DE LA NACIÓN UBICADOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA – PERÚ..... | 29 |
| 4.1. NORMATIVA VIGENTE..... | 29 |
| 4.2. SITUACIÓN ACTUAL DE LA PROTECCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN..... | 41 |
| CAPÍTULO V. MARCO CONTEXTUAL..... | 43 |
| 5.1. CENTRO HISTÓRICO DE BOGOTÁ – COLOMBIA..... | 43 |
| 5.2. CENTRO HISTÓRICO DE SANTIAGO– CHILE..... | 49 |
| 5.3. CENTRO HISTÓRICO DE QUITO – ECUADOR..... | 53 |
| CAPÍTULO VI. INVESTIGACIÓN EMPÍRICA..... | 60 |
| 6.1. REPRESENTANTE DEL INVERSIONISTA PRIVADO PROPIETARIO DE BIENES INMUEBLES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN..... | 60 |
| 6.2. PROFESIONALES ESPECIALIZADOS EN LA PROTECCIÓN DE BIENES INMUEBLES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN Y EN EL DESARROLLO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA..... | 63 |
| 6.3. REPRESENTANTES DE LAS AUTORIDADES INVOLUCRADAS EN LA PROTECCIÓN DE BIENES INMUEBLES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN..... | 72 |
| 6.4. EVALUACIÓN DE FINANCIAMIENTO A TRAVÉS DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN..... | 76 |
| CAPÍTULO VII. PUNTOS CRÍTICOS Y PROPUESTAS DE MEJORA..... | 81 |

| | |
|--|-----|
| 7.1. PUNTO CRÍTICO: FALTA DE INCENTIVOS EN EL IMPUESTO PREDIAL | 81 |
| 7.2. PUNTO CRÍTICO: FALTA DE INCENTIVOS EN LA DEDUCCIÓN DE GASTOS EN EL IMPUESTO A LA RENTA | 89 |
| 7.3. PUNTO CRÍTICO: ALTO ÍNDICE DE ANTEPROYECTOS Y PROYECTOS DESAPROBADOS POR LA COMISIÓN TÉCNICA PROVINCIAL DE EDIFICACIONES DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA | 99 |
| 7.4. PUNTO CRÍTICO: FALTA DE VOLUNTAD POLÍTICA PARA LA APLICACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LA ORDENANZA N.º 1869 –MML | 105 |
| VIII. CONCLUSIONES | 112 |
| IX. RECOMENDACIONES..... | 115 |
| ANEXO N.º 01 | 117 |
| PLANOS DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA..... | 117 |
| ANEXO N.02..... | 120 |
| 37 PROYECTOS DE INVERSIÓN PÚBLICA PLANTEADOS POR PROLIMA..... | 120 |
| ANEXO N.03..... | 122 |
| PLANOS DE UBICACIÓN DE LOS 304 INMUEBLES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN DE PROPIEDAD PRIVADA LOCALIZADOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA..... | 122 |
| ANEXO N.04..... | 123 |
| ENTREVISTA DIRIGIDA AL REPRESENTANTE DEL INVERSIONISTA PRIVADO PROPIETARIO DE BIENES INMUEBLES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN | 123 |
| ANEXO N.º 05 | 125 |
| ENTREVISTA DIRIGIDA A PROFESIONALES ESPECIALIZADOS EN LA PROTECCIÓN DE BIENES INMUEBLES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN Y EN EL DESARROLLO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA | 125 |
| ANEXO N.º 06 | 137 |
| ENTREVISTA DIRIGIDA REPRESENTANTES DE AUTORIDADES INVOLUCRADAS EN LA PROTECCIÓN DE BIENES INMUEBLES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN. | 137 |
| ANEXO N.º 07 | 141 |
| EJEMPLO DE DEDUCCIÓN SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL Y AHORRO FISCAL PARA PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN | 141 |
| ANEXO N.º 08 | 142 |
| IMPUESTO PREDIAL CONSIDERANDO EL BENEFICIO DE EXONERACIÓN CON LÍMITE DE 2 AÑOS..... | 142 |
| BIBLIOGRAFÍA | 143 |

Relación de Anexos

Anexo 1 – Relación de 37 proyectos de inversión pública planteados por PROLIMA

Anexo 2 – Planos del Centro Histórico de Lima

Anexo 3 – Planos de Ubicación de los 304 inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación de propiedad privada localizados en el Centro Histórico de Lima.

Anexo 4 – Entrevista dirigida al representante del inversionista privado propietario de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación

Anexo 5 - Entrevista dirigida a profesionales especializados en la protección de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y en el Desarrollo del Centro Histórico de Lima

Anexo 6 - Entrevista dirigida representantes de Autoridades involucradas en la protección de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

Anexo 7 - Ejemplo de deducción sobre el Impuesto Predial y ahorro fiscal para propietarios de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación

Anexo 8 - Impuesto Predial considerando el beneficio de exoneración con límite de 2 años

Resumen Ejecutivo

La presente investigación tiene como objetivo analizar el marco legal aplicable a los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima declarado por UNESCO, específicamente, aquellos ubicados en Cercado de Lima con el fin de presentar mejoras para promover la inversión privada en dichos inmuebles. Para ello, se realizó un análisis de la normativa aplicable en materia de protección de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, así como un análisis de la normativa vigente respecto beneficios o incentivos para promover la participación de capitales privados.

Asimismo, se revisó información relacionada al porcentaje de inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima que se encuentran en riesgo de colapso; además se realizó un análisis respecto al número de anteproyectos y proyectos presentados ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para la obtención de Licencias de Edificación gestionadas por los propietarios de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación a efectos de ejecutar obras de intervención, conservación y puesta en valor de dichos inmuebles.

Según la información revisada y analizada se llegó a la conclusión que no existen los mecanismos necesarios para promover promoción de la intervención de capitales privados en la preservación y conservación de los inmuebles materia de estudio y en el Centro Histórico de Lima.

Como principales causas se ha podido identificar que: (i) la normativa vigente no contempla los beneficios o incentivos necesarios para promover la participación de capitales privados en la conservación de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y del Centro Histórico de Lima; (ii) debido a las características especiales de los inmuebles materia de estudio, se requiere un nivel más alto de tecnicismo en los trabajos; haciendo necesario el apoyo de profesionales especializados y (iii) falta de promoción y reglamentación de normativa que promueva la obtención de

financiamientos para ejecución de trabajos de mantenimiento y conservación de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

De igual forma, las entrevistas realizadas a distintos profesionales y funcionarios públicos nos han permitido obtener diversos puntos de apreciación que permitieron identificar los principales obstáculos que enfrentan los capitales privados que deciden invertir en inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de Nación.

Teniendo en cuenta lo anterior, a través de la presente investigación, se ha considerado la necesidad de efectuar propuestas que incentiven la participación de la inversión privada en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

Resumen elaborado por los autores

Capítulo I. Introducción

Lima es la capital del Perú y esto ha sido así desde los tiempos virreinales. Ello implica que, siendo la ciudad principal del Perú, ha sido y es, el centro de poder y núcleo de desarrollo urbano. En el transcurso de nuestra historia, las formas de gobierno han cambiado, pasó de un Virreinato a una República, empero, Lima siguió manteniéndose como el centro de poder y modernización en los siglos republicanos del XIX, XX y XXI.

La ciudad se ha expandido: el desarrollo urbano, la particularidad de Lima, y las migraciones del campo a la ciudad que se han dado con bastante más fuerza en las décadas de los sesentas y setentas, han llevado a que Lima, como centro de poder, sea vista como “Lima y sus conos”.

En la última década del siglo XX, se declaró el Centro Histórico de Lima por la Municipalidad Metropolitana de Lima (Ordenanza N.º 062-ML, 1994) (UNESCO, 1991). Todo ello protege y conserva la infraestructura, el diseño arquitectónico de las viviendas, edificios, las calles y plazas como fuente de valores materiales, históricos y culturales de nuestro país y de la humanidad, así como fuente de identidad nacional. El Centro Histórico de Lima comprende las zonas ubicadas en los distritos de Cercado de Lima y Rímac en donde se ubican las principales obras arquitectónicas, las sedes de los poderes del Estado y la Iglesia Católica, así como los principales espacios públicos, como todo su entorno urbano.

En medio del desarrollo urbano que ha experimentado la ciudad de Lima, el Centro Histórico se ha deteriorado. Sus inmuebles (edificios y casonas) con valor histórico se encuentran en situación de abandono y en riesgo de colapso inminente, debido a una mala gestión y baja inversión pública para la restauración y conservación que se ha dado durante décadas.

A propósito de ello, la última gestión de Castañeda Lossio (2015 -2019) declaró en situación de riesgo el Centro Histórico y puso en ejecución un plan de intervención e

inversión pública para su conservación por medio del Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima - Prolima (Gestión, 2018).

Por otro lado, en estos últimos años se ha destacado la inversión pública en inmuebles, lo que se ha denominado el boom inmobiliario (Zubiate, 2015). Frente a este fenómeno, el Centro de Lima no ha sido la excepción como espacio de interés para la inversión privada.

Sin embargo, específicamente en el Centro de Lima existen una serie de restricciones más allá de las licencias municipales regulares, pues encontramos Bienes Culturales Inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, como es el caso del Edificio de la Ex Compañía de Seguros Fénix ubicado en la Plaza San Martín que fue declarado Bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación en 1972 y forma parte del Centro Histórico de Lima de manera que, la inversión inmobiliaria se enfrenta a un marco regulatorio más riguroso para la ejecución de obras de edificación, remodelación y puesta en valor de bienes inmuebles que integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

El capital inmobiliario encuentra en el Centro Histórico de Lima una posibilidad de invertir debido a la situación del deterioro urbano. Ello se convierte en un espacio de confluencia entre el capital privado y el patrimonio histórico en el Centro de Lima.

1.1. Planteamiento de Problema

Como se ha indicado en la parte introductoria, el Centro Histórico de Lima muestra lo más relevante de la arquitectura de América Latina.

El Centro Histórico de Lima alberga el 97% del patrimonio monumental del Distrito del Cercado de Lima, teniendo el 64% de arquitectura monumental doméstica que a la fecha es parte del 83% de monumentos con riesgo de colapso (De Los Ríos Bernardini, 2009). Ello significaría una gran pérdida de historia e identidad de nuestra comunidad limeña.

Esta situación de abandono por parte de la Autoridad Municipal ha permitido que dichos inmuebles se conviertan en focos de delincuencia y de precariedad, tal como lo era el edificio de la ex - Cooperativa de Ahorro y Crédito Santa Elisa ubicado en la cuadra 8 de Jirón Caylloma, el cual estuvo ocupado por delincuentes, meretrices y gente de malvivir por más de una década (La República, 2019) ante el abandono de la Autoridades Municipales y de su anterior propietario.

Con relación a la protección de Bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, la Ordenanza 2195-MML “Reglamento Único de Administración del Centro Histórico de Lima” establece que *“las políticas de tratamiento y de conservación del CHL deben asegurar su mantenimiento como unidad física y como organismo social activo, evitando su deterioro. Asimismo, deben propiciar la revitalización de las estructuras físicas que posean valores asociados para asegurar su persistencia, a fin de evitar la pérdida de identidad”* (Municipalidad Metropolitana de Lima , 2019).

Asimismo, la referida ordenanza respecto a la conservación de Bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, establece que *“en referencia a la conservación de edificios que posean valores asociados, en sus diferentes grados de intangibilidad, sean monumento, de valor monumental, o entorno, se exigirán prácticas de conservación rigurosas, y en la realización de estudios y operaciones, se exigirán prácticas de intervención por personal profesional especializado, capaz de manejar adecuadamente la naturaleza frágil de las estructuras antiguas, y el excepcional valor testimonial y estético de las mismas”* (Municipalidad Metropolitana de Lima , 2019).

Por su parte, el Artículo 6 de la Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación dispone que es responsabilidad del propietario de inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación registrarlo, protegerlo y conservarlo; evitando su abandono, depredación y deterioro.

A fin de velar por el cumplimiento de la protección de los Bienes Inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, la Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación ha previsto que “en los casos en que se compruebe la destrucción o alteración de un inmueble sometido al régimen que prevé esta Ley, los organismos

competentes darán cuenta al Ministerio Público para que inicie la acción penal correspondiente” (Ley N° 28296, 2004).

Asimismo, cabe indicar que, desde la aprobación del Plan Maestro del Centro Histórico de Lima 2019 – 2029 (Ordenanza 2194-2019 – MML) el Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima – Prolima, ha tenido un rol más activo para promover la protección y restauración de los Bienes Inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación; no obstante, estos resultan aún insuficientes.

De lo anterior se desprende que, tanto la Municipalidad Metropolitana de Lima como el Ministerio de Cultura, se han preocupado por brindarle cierta protección a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación para condicionar y prohibir cualquier acción de destrucción y/o alteración de dichos bienes.

El Centro Histórico de Lima se encuentra ubicado en una zona intermedia que permite unir los diferentes puntos de Lima Metropolitana y que resulta el punto de convergencia de diferentes rutas de acceso tales como, la línea del metropolitano, la Línea 1 del Metro de Lima, la Vía Expresa, la Vía Evitamiento, entre otros. Estas características hacen que, en el Centro Histórico de Lima, confluyan diversas empresas e instituciones del estado (Anexo N. 01),

De acuerdo con lo indicado previamente, se debe de tomar en cuenta que la promoción de la participación de capitales privados a fin de invertir en los diferentes inmuebles que forman parte del Patrimonio Cultural de la Nación para protegerlos, conservarlos y generar así su explotación económica a través de contratos de arrendamientos, se encuentra supeditada a la expedición de permisos por parte de organismos del estado.

Lo anterior nos lleva a formularnos las siguientes preguntas: ¿Es posible que el capital privado pueda intervenir y, a su vez, colaborar con la protección de los Bienes Integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima – Lima Cercado? ¿Cuál sería el marco regulatorio para que el capital privado participe en la recuperación de bienes inmuebles —como viviendas y edificios de

oficinas — declarados Patrimonio Cultural? ¿El marco regulatorio actual es un obstáculo para la inversión privada? ¿Por qué el sector privado debería contribuir con la rehabilitación y mejora de los bienes inmuebles que forman parte del Patrimonio Cultural?

1.2. Objetivos

1.2.1. Objetivo General

Identificar y analizar los aspectos regulatorios que presenta la inversión privada en Bienes Inmuebles Integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación que se encuentran ubicados en el Centro Histórico de Lima – Cercado de Lima; permitiendo efectuar recomendaciones en la regulación aplicable.

1.2.2. Objetivos Específicos

1.2.2.1. Determinar la problemática relacionada con aspectos regulatorios aplicables a la adquisición, puesta en valor y remodelación de los Bienes Inmuebles Integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima.

1.2.2.2. Dar cuenta de posibles soluciones regulatorias que permitan incentivar la inversión en la restauración de Bienes Inmuebles Integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima – Lima Cercado.

1.3. Justificación

La presente investigación busca fomentar la protección y conservación de Bienes Inmuebles Integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima, a través de la intervención de capitales privados, considerando una regulación municipal y sectorial promotora y atractiva para el inversionista privado. La inversión privada contribuirá, tanto como la inversión pública, en el desarrollo de la comunidad metropolitana en términos de protección del patrimonio histórico, urbano y cultural de la ciudad de Lima.

En otras palabras, en términos prácticos, se busca generar un impacto positivo de la inversión privada en la solución de los problemas públicos, en particular en la conservación y protección del Valor Histórico en el Centro de Lima, así como en la disminución de la delincuencia y precariedad en su entorno.

1.4. Alcance

La presente investigación de tipo exploratoria busca entender las limitaciones que tienen los inversionistas para invertir en el Centro Histórico de Lima - Cercado de Lima; siendo este lugar uno de características propias al encontrarse en la capital del Perú.

Nuestra intención es delimitar la investigación únicamente en tal espacio geográfico pues se encuentra en una zona que en la actualidad podría ser repotenciada, a fin de poder ser considerada como un punto turístico más atractivo tanto para los turistas nacionales como extranjeros. Lo anterior resulta importante pues, en diferentes lugares se puede apreciar que el centro histórico de una ciudad corresponde a un lugar turístico de alto potencial como por ejemplo en la ciudad del Cusco o Arequipa; así como en otros países como Colombia, Ecuador y Chile en sus diferentes ciudades.

1.5. Contribución

La presente investigación busca contribuir a la elaboración de propuestas regulatorias para una mayor inversión de capitales en el rubro de inmuebles en el Centro Histórico de Lima, de manera que se busca una nueva entrada armoniosa entre capital privado y asuntos públicos.

Además, la presente investigación podrá servir como un documento con el sustento necesario para realizar futuras investigaciones sobre inversiones en el Centro Histórico de Lima – Lima Cercado.

Capítulo II. Marco Conceptual

2.1. Centro Histórico

2.1.1. Concepto de Centro Histórico

Para Rodríguez (2008) el Centro Histórico tiene un doble significado relacionado a lo espacial y a lo temporal. Es decir, desde la óptica funcional tiene un carácter de centralidad en la ciudad y, de otro lado, haber sido escenario a lo largo del tiempo de hechos históricos de relevancia.

El concepto de Centro Histórico, para Fernando Carrión, es urbano; siendo el tiempo (la historia) y el espacio (la ciudad) los elementos que construyen su existencia y devenir (Carrión F, 2006).

Mantener vivo un Centro Histórico depende de los esfuerzos que realicen diversos actores que participan en él tales como, las Organizaciones Gubernamentales y las empresas privadas.

El Plan Maestro del Centro de Lima (2019) define al Centro Histórico de Lima como un complejo urbano que amalgama características heterogéneas. En el referido Plan se señala que el Centro Histórico de Lima está conformado por diversas características que demuestran su evolución histórica y los complejos procesos al que fue sometida su estructura social urbana.

En el “Plan Maestro del Centro Histórico de Lima” aprobado mediante Ordenanza 2194-MML (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2019) se establece los límites del Centro Histórico de Lima, reconociendo de manera separada las zonas monumentales de Lima y del Rímac (Plano N.º 02 y Plano N.º 03).

2.1.2. La evolución del Centro Histórico de Lima

Durante el gobierno del presidente Balta (1868 – 1872) comenzó el crecimiento de Lima fuera de la antigua muralla; creándose nuevas calles y avenidas para fomentar el crecimiento ordenado de la ciudad y “liberar” al centro de Lima de aglomeraciones de viviendas.

La muralla de Lima fue derribada por un equipo liderado por el Ingeniero Henry Meiggs y encargándose al Ingeniero agrónomo Luis Sada di Cargo el levantamiento del plano de Lima.

El decreto mediante el cual se fundamentaba la demolición de la Muralla de Lima fue publicado en el Diario Oficial El Peruano en el mes de diciembre de 1869 y detallaba 6 razones y 9 artículos (Sifuentes, citado por Esquivel, 2015); entre las que destacaba el Considerando 4º, el cual tenía como fundamento que la población de Lima había crecido considerablemente debido a la inmigración tanto nacional como extranjera, por lo que se hace necesaria “ensanchar” los límites de extensión de la ciudad y evitar la aglomeración.

El 12 de julio de 1872 se promulgó el Reglamento de Policía Urbana y se determinó la necesidad de regular el crecimiento de la ciudad a través de un plan elaborado por el Ingeniero Luis Sada di Cargo. *“Este plan orientó y finalmente determinó que el crecimiento de la ciudad de Lima se diera hacia la costa, llevando con los años a que las familias de clase media se instalaran en las zonas de La Victoria y Magdalena, mientras que las clases altas y de residentes extranjeros de origen europeo se ubicaran hacia el lado de Miraflores y Chorrillos, por entonces el espacio de veraneo de las familias ricas y de la aristocracia criolla”* (García , Miyashiro, Rubio, Santa Cruz , & Marces, 2015)

El plan liderado por el Ingeniero Sada tenía como objetivo no realizar intervenciones en el Centro de Lima sino movilizar de forma ordenada a sus habitantes hacia las zonas de Lima extra muralla para crear una nueva Lima con miras a la modernización de la ciudad.

Este proceso de movilización de la clase alta limeña hacia las zonas del sur conllevó a que el Centro de Lima se convierta *“en residencia para la nueva clase media o los nuevos migrantes provincianos. Estos últimos no fueron los primeros que buscaron vivir en las casonas señoriales posteriormente tugurizadas. Fue la propia oligarquía quien se las ofreció tras subdividirlas hasta la mínima expresión sin más interés que lograr la máxima renta y lucro posibles”* (Ludeña , 2002)

El gran crecimiento económico producto del incremento de las exportaciones de caucho (Fiebre del Caucho), azúcar, algodón y minerales, también atrajo capitales extranjeros al País, lo que conllevó al desarrollo de las grandes ciudades del país, entre las cuales se encontraba Lima.

Este crecimiento económico ayudó a que Lima se consolidara como centro político y administrativo de la república; llevándola a buscar su modernización, la cual se expresó en el mejoramiento de los servicios de agua, alumbrado público eléctrico y transporte.

Sin embargo, todo este proceso de crecimiento económico se paralizó después de la guerra con Chile o Guerra del Pacífico debido a que, posterior a la guerra, el país tuvo que iniciar una etapa de reconstrucción de sus ciudades afectadas, entre ellas Lima, en especial el Centro Histórico. No obstante, ello, esta situación coadyuvó a que se gestaran nuevos conceptos de urbanismo; haciéndola abandonar su arquitectura colonial y trayendo una arquitectura de influencia europea.

Asimismo, esta etapa de reconstrucción sirvió para que capitales privados ingresaran a nuestro país para ayudar con la recuperación económica; es así como se constituyen los Bancos Popular e Internacional, la Compañía de Seguros Provenir e Italia; cuyas sedes principales posteriormente se construirían en el Centro Histórico de Lima.

Otro hito que marcó esta etapa de la historia se dio en 1906 con el inicio de las operaciones del tranvía eléctrico de Lima; esto significó la modernización del transporte público en la capital toda vez que, antes se utilizaba el sistema de tracción animal.

Asimismo, durante estos años de modernización de Lima, se crearon nuevas avenidas tales como: (i) Colmena (1898); Av. Brasil (1899) y (ii) Paseo Colón (1900).

Para Ludeña (2002), durante el Oncenio de Leguía (1919 -1930), este presidente no se desinteresó por el Centro de Lima. Al contrario, tuvo demasiado interés en potenciar este espacio de la ciudad. Lo que sucede es que su interés pasaba por la construcción de "otro" centro en reemplazo del existente hasta entonces. Para ello, promovió que las empresas privadas construyeran sus edificios de oficinas en el Centro de Lima; brindando una serie de exoneraciones tributarias. El objetivo era convertir al centro en un punto de confluencia corporativa – laboral. Es así como, durante este periodo, se construyen edificios privados como: el Club Nacional, el Banco Anglo Sub – americano, Banco de Reserva del Perú, el Banco Italiano y el edificio Gildemeister y el Hotel Bolívar.

Asimismo, se inauguraron nuevas avenidas como Progreso y La Unión (más tarde República de Argentina) y la Avenida Leguía (posteriormente Av. Arequipa).

2.1.3. Modernización del Centro Histórico

El Plan Piloto de la Gran Lima fue aprobado por el General Manuel A. Odría mediante R.S. N.º 256 del 12 de setiembre de 1949 y tenía como principales objetivos reorganizar el Plan Vial y el recambio estructural de toda la preexistencia edilicia del área central.

Para Ludeña (2002), el Plan Piloto de Lima no significaría una apuesta irracional por la desaparición de todo vestigio de centralidad urbana. Lo que pretendía era replantear los contenidos y formas de una nueva idea y escenario espacial para el centro de Lima, a través de la creación de un nuevo "centro" en la parte sur del viejo centro.

Esta idea partía de la premisa de que el Centro de Lima era obsoleto y que debía ensancharse. El Plan Piloto de Lima nunca pudo ser concretado.

Durante la década de los 50 y 60 se ampliaron las avenidas Tacna y Abancay, asimismo, se promovió la construcción de edificios de mayor altura tanto en las avenidas Tacna y Abancay, así como en el mismo Centro Histórico en un afán de modernizar Lima.

2.1.4. Crisis del Centro Histórico

Durante la década del 70 comienza una nueva etapa de migración en el Perú, ello provocado por el proceso de la Reforma Agraria. La Reforma Agraria inició en el año 1969 y tuvo como principal objetivo cancelar las relaciones injustas de explotación agrícola entre los propietarios de las haciendas y el campesinado. Bajo esta reforma, las grandes haciendas son liquidadas y convertidas en empresas cooperativas y se sientan “las bases de un movimiento nacional campesino articulado en torno a la demanda por mejores términos de inserción en el mercado” (Monge, 1989).

Sin embargo, y pese a los esfuerzos del gobierno militar de turno, la Reforma Agraria no obtuvo los beneficios esperados ya que, la mala gestión de las cooperativas agrarias ocasionó que la clase campesina se volcara a la costa para dismantelar y parcelizar las tierras de estas cooperativas.

Ello ocasionó una ola de migración campesina a Lima; siendo que para 1972 la población inmigrante de Lima Metropolitana – Callao representaba el 45.8% de la población total censada (Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), 1995),

Para la década del 80 las causas de la migración hacia Lima cambiaron toda vez que, ahora la migración tenía su origen en la crisis económica generada durante el primer gobierno de Alan García debido por una hiperinflación y un deterioro de la actividad productiva que repercute en la capital del Perú – Lima. Además, el Perú comenzó a vivir, la que podría ser considerada como la peor de las crisis de la época, el

Terrorismo. En nuestro país existieron dos grupos de terroristas Sendero Luminoso y el Movimiento Revolucionario Túpac Amaru (MRTA), quienes sembraron violencia y crisis social tanto en las provincias como en la capital del Perú. Durante esta época vivió un clima de violencia, zozobra e incertidumbre debido a que se destruyeron varias infraestructuras y las inversiones de capital privado disminuyeron al punto de casi no existir.

Estos factores generaron que se inicie otra ola de migración de las provincias sobre todo de las zonas más afectadas por el terrorismo (Ayacucho, Huánuco, Huancavelica y Apurímac) hacia Lima, generando la tugurización del Centro Histórico, Barrios Altos y Rímac. Ello aumenta su deterioro y se agudiza el comercio informal a través de los comerciantes ambulantes, quienes toman el Centro Histórico de Lima en sus principales jirones; adquiriendo el aspecto de ferias provincianas por el atiborramiento de estos comerciantes (Matos Mar , 1990)

Luego comienzan a aglomerarse en bazares callejeros como Polvos Azules que nació en lo que hoy tenemos la “Alameda Chabuca Granda” en el Centro de Lima. El campo nació en 1981 y el alcalde Eduardo Orrego ordenó en esa área, la reubicación de los ambulantes que habían invadido las calles del Centro Histórico de Lima (Editora El Comercio, 2014). Así tenemos otros “bazares callejeros” tales como Amazonas, Emancipación – Abancay, Grau, entre otros.

Esta aglomeración de comerciantes informales ocasionó que varias instituciones públicas y privadas que habían tenido como punto de inicio de actividades en el Centro de Histórico de Lima se retiraran de esta zona y se mudaran a otros distritos de Lima como San Isidro.

A modo de conclusión se puede indicar que, durante estos años, el Centro Histórico quedó abandonado y sin ningún proyecto que promoviera su recuperación o, al menos, protección.

Para la década de los 90, tenemos un Centro Histórico deteriorado por el mal uso que se le da debido el creciente desborde del comercio ambulatorio. Sin embargo, y a

efectos de comenzar una lenta recuperación del Centro Histórico, en 1991 se consiguió que se inscriba al Centro Histórico en la Lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO. Esta iniciativa fue impulsada por el Patronato de Lima, entidad sin fines de lucro que tenía como principal objetivo salvar el centro histórico de la ciudad e iniciar su proceso de recuperación y conservación.

Durante esta época se comenzó a tomar en cuenta – nuevamente – sobre la importancia del Centro Histórico y lo relevante que resulta ser para nuestra historia. Es así que, en 1994 se publica el I Inventario del Patrimonio Monumental Inmueble - Lima. Valles de Chillón, Rímac y Lurín. Este trabajo fue realizado por la Fundación Ford y la Facultad de Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la Universidad Nacional de Ingeniería y dividió el inventario según épocas; encontrándose así: (i) 424 inmuebles prehispánicos; (ii) 215 virreinales; (iii) 239 republicanos y (iv) 183 contemporáneos.

A raíz de la declaración efectuada por la UNESCO y del Inventario del Patrimonio Monumental Inmueble – Lima, el interés por el Centro Histórico de los diversos organismos gubernamentales y arquitectos aumentó; permitiendo que se ejecuten trabajos de restauración y puesta en valor del patrimonio edificado para recuperar el Centro Histórico.

Así también, es importante señalar que durante esta década la labor de la Municipalidad de Lima, en especial durante la gestión de Alberto Andrade entre los años 1996 y 2002, fue importante pues dado a sus esfuerzos constantes, logró erradicar del Centro Histórico de Lima a la gran parte de ambulantes que se había posicionado en sus jirones y alamedas; ayudando a recuperarlo de la situación de abandono en la que se encontraba.

2.1.5. Situación Actual del Centro Histórico

En los últimos 20 años el rol de las diferentes autoridades del Estado en el ámbito de recuperación y preservación del Centro Histórico de Lima ha sido casi imperceptible; siendo que según una investigación elaborada por el Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional (CIDAP) señaló que el 83% de los monumentos

del Centro Histórico de Lima estaban en riesgo de colapso (De Los Ríos Bernardini, 2009); evidenciando la situación de abandono de esta zona de Lima.

Ello se debe, principalmente, a que los diferentes organismos gubernamentales no habían desarrollado proyectos que busquen revitalizar el Centro Histórico de Lima ni los inmuebles que forman parte de él; limitándose como lo ha hecho la Municipalidad Metropolitana de Lima, a restringir la proliferación de playas de estacionamiento.

Sin embargo, esta situación está cambiando, en una entrevista para el Diario Gestión el Gerente de PROLIMA, Luis Martín Bogdanovich, comenta que:

“(...) el objetivo es la recuperación integral del Centro Histórico a través de mecanismos como la inversión pública (de la Municipalidad de Lima) que inicia en proyectos de recuperación de fachadas, iluminación, etc. Esas bases harán que llegue la inversión privada necesaria para recuperar el centro.” (Ochoa Fattorini, 2020)

Como se puede advertir, la Municipalidad Metropolitana de Lima a través de PROLIMA tiene como objetivo atraer al capital privado para que pueda invertir en el Centro Histórico y con ello coadyuve con su recuperación y sobre todo a la preservación de los diferentes inmuebles con valor histórico o que hayan sido declarados Monumentos.

Para ello, se tiene programada la ejecución de 37 proyectos de inversión pública los cuales se desarrollarían entre los años 2021 y 2035 (PROLIMA, 2019) a efectos de hacer aún más atractivo para los inversores privados el Centro Histórico (Anexo N.º 02)

Las formas en que la Municipalidad Metropolitana de Lima busca que la inversión privada intervenga en el Centro Histórico es a través de proyectos hoteleros, restaurantes, centros comerciales, museos y oficinas administrativas. Con ello se pretende convertir al Centro Histórico en un lugar donde confluyan todas las personas a efectos de hacerlo más dinámico a través del comercio y la cultura.

Sin embargo, un aspecto que no ha tenido en cuenta la Municipalidad Metropolitana de Lima, es que 47,000 familias viven hacinadas en viviendas a punto de colapsar en el Centro Histórico, por lo que resulta de suma importancia que se elaboren proyectos de viviendas sociales para su reubicación. Siempre es necesario invertir en viviendas para que el Centro Histórico reviva y pueda estar al mismo nivel que otros centros históricos de América Latina.

Lo cierto es que el Centro Histórico ha retrasado su proceso de recuperación debido a la falta de la elaboración de un proyecto integral que permita protegerlo y conservarlo en la medida que, forma parte de nuestra historia. Recién la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través de PROLIMA, se encuentra en la elaboración de planes y proyectos de recuperación, cuyos resultados se verán en 25 años.

Dichos planes y proyectos de recuperación requieren de la participación de capitales privados, los cuales en muchos casos – como Arte Express – han ejecutado diversos proyectos de manera aislada con el único fin de conservar los diferentes inmuebles con valor histórico ubicados en el Centro Histórico.

2.2. Patrimonio

2.2.1. Concepto de Patrimonio

El origen del concepto de patrimonio —lo que vendría a ser patrimonio histórico o cultural— se remonta a la Revolución Francesa y contempla los sucesos que acontecieron a finales del siglo XVIII, específicamente en la década de 1780. Durante ese año se dieron las primeras manifestaciones de una conciencia colectiva para defender edificaciones o construcciones (arcos arquitectónicos como las puertas de triunfo de San Antonio y San Bernardo en París) de carácter público.

Asimismo, también se dio, en 1789, “el proceso de secularización de los bienes de la Iglesia y su confiscación por parte del Estado francés” (Hernández Hernández, 2002). El Estado no solo se estaba haciendo cargo de los bienes de la nobleza, sino también se ampliaba a los de la Iglesia. Todo ello frente a los excesos de violencia que afectaban

el cuidado de estas construcciones. De modo que se generaron manuales para hacer un registro de las construcciones y las primeras elaboraciones jurídicas y técnicas para su conservación. “Así nace el patrimonio nacional” (Hernández Hernández, 2002). En ese contexto se crea el término de monumento histórico. Una sensibilidad patrimonial nace en Francia; un fenómeno que también influye en otras regiones de Europa, en sus propios procesos de secularización o reapropiación de bienes como monumentos históricos.

En el caso del proceso español, la formulación de un cuerpo normativo se dio a inicio del siglo XX, la misma que inicia con las excavaciones arqueológicas en la primera década, con la protección y proyección de la riqueza artística en la década de 1920, y con la ley de patrimonio artístico nacional en la década de 1930 (Hernández Hernández, 2002). El marco legislativo español del patrimonio llegó a su expresión mayor con dos documentos. Primero la Ley del Patrimonio del Estado (1972) y, posteriormente, la Ley del Patrimonio Histórico Español (1985), que norma sobre el patrimonio en sus diversas temáticas (patrimonio arqueológico, etnográfico, documental y bibliográfico).

En el documento normativo de 1972 se define al patrimonio como aquellos “bienes que, siendo propiedad del Estado, no se hallen afectos al uso general o a los servicios públicos, a menos que una Ley les confiera expresamente el carácter de demaniales” (Ley del Patrimonio del Estado, 1972, p. 55). En dos palabras, bienes patrimoniales.

2.2.2. Patrimonio Cultural

La idea de patrimonio cultural es la versión contemporánea del patrimonio, o patrimonio histórico, pues comparte casi la misma definición que el término primigenio (Ley del Patrimonio Histórico Español, 1985). Según, documentos del Ministerio de Cultura del Perú, el patrimonio cultural se conforma de “todos los bienes materiales e inmateriales, que por su valor histórico, arqueológico, artístico [...] tienen una importancia relevante para la identidad y permanencia de la nación” (¿Qué es el patrimonio cultural?, s. f., p. 11). Esta definición proviene del marco legislativo peruano (Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, 2004).

A diferencia del patrimonio natural, el patrimonio cultural implica toda la serie de creaciones humanas, que modifican el paisaje y el entorno. El patrimonio cultural tiene dos clases de divisiones. Por un lado, en cuanto a desplazamiento: está el patrimonio material inmueble (bienes culturales que no pueden trasladarse) y el patrimonio material mueble (de los bienes que pueden ser trasladados). Por otro lado, en cuanto a la época de creación de los bienes culturales: el patrimonio arqueológico y el patrimonio histórico; el primero hace referencia a los bienes creados en la época prehispánica y los segundos en la época colonial y republicana (¿Qué es el patrimonio cultural?, s. f., pp. 13-14).

Siendo Lima la capital en la época colonial y continuó siéndolo en la época republicana, el Centro Histórico de Lima viene a clasificarse como patrimonio histórico. Como todo bien patrimonial, el Estado busca su conservación y recuperación frente al deterioro natural o social. La recuperación del patrimonio cultural de la nación es una actividad gravitante en la gestión del patrimonio y el Centro Histórico de Lima; viene a ser uno de los espacios de atención para el trabajo estatal (realizado por los agentes de patrimonialización como MINCU y Prolima). Sin embargo, la restauración de las edificaciones del Centro Histórico se ha reducido a las arquitecturas emblemáticas (como iglesias y casas con nombre propio) (Lévano Peña, 2014), dejando de lado una gran cantidad de viviendas que también guardan el estilo arquitectónico.

El patrimonio es un fenómeno moderno. La modernidad es la constitución de un nuevo tiempo, que —a partir de revoluciones económicas, políticas y culturales desde los siglos XVIII y XIX en adelante—, se distancia de todo aquello que se denominó tradicional. En ese contexto, el patrimonio cultural es la valoración del pasado tradicional que afianza el nuevo curso de las sociedades en los tiempos modernos. En otros términos, “el patrimonio puede testimoniar y reforzar la pertinencia del proyecto de la modernidad” (Hernández i Martí, 2008, p. 35). Lo tradicional no solo ha sido desplazado en un principio por la modernidad [y sus revoluciones], sino que, a partir del patrimonio, lo tradicional le da sentido al presente.

Por otra parte, la conformación del patrimonio supone un proceso de apreciación social o colectiva sobre entidades primarias de diversa índole; creaciones humanas que representa procesos históricos y sociales (Criado-Boado & Barreiro, 2013). De esa forma, los bienes adquieren sentido integrándose a algunos de los relatos de la historia de un país, una nación o una sociedad en cualquiera de sus dimensiones. En eso consiste la patrimonialización. En otras palabras, en un proceso de constitución de objetos patrimoniales, que “acumulan las tradiciones culturales de diferentes comunidades y grupos sociales” (Criado-Boado & Barreiro, 2013, p. 10).

Desde la arquitectura encontramos también una aproximación a la idea de patrimonio cultural, que resalta el lado neutral frente a connotaciones ideológicas y políticas. Veamos la siguiente definición desde los estudios arquitectónicos-patrimoniales:

El concepto de monumento también evolucionó y ha sido suplido paulatinamente por el de patrimonio cultural, concepto abstracto, general y amplio, pero ajeno a las connotaciones ideológicas y a los intereses políticos, que designa el conjunto de bienes valiosos para la humanidad, cuya diversidad ha requerido precisar diversas categorías, como es el caso del patrimonio edificado, entendido como el conjunto de espacios urbanos y arquitectónicos de valor para una comunidad (Mercado López, 2011)

El concepto de patrimonio, en su carácter abstracto y amplio que se señala, nos permite un amplio registro de bienes culturales y una clasificación respectiva. Uno de ellos viene a ser el patrimonio edificado, que es un tipo particular del patrimonio, hace referencia más específica al tipo de objeto de vinculado a lo urbano y arquitectónico. En nuestro caso, el patrimonio edificado sería las zonas urbanas de carácter histórico del Centro Histórico de Lima, que condensa el diseño urbano de la sociedad limeña en su etapa colonial y republicana.

2.2.3. Tipología

Respecto al patrimonio se pueden establecer las siguientes categorías:

2.2.3.1 Monumento

La RAE define al monumento como “Construcción que posee valor artístico, arqueológico, histórico, objeto o documento de gran valor para la historia, o para la averiguación de cualquier hecho (Real Academia Española, s.f.).

Al respecto, el Artículo 4 de la Norma A.140 del Reglamento Nacional de Edificaciones (2010) señala que la noción de monumento abarca 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.

De lo anterior se puede desprender que en el caso de los monumentos nos encontramos valorando a un objeto, creado a fin de expresar un hecho histórico o del sentir de una población determinada.

2.2.3.2. Ambiente Urbano Monumental

El Artículo 4 de la Norma A.140 del Reglamento Nacional de Edificaciones (2010) refiere que son aquellos espacios públicos cuya fisonomía y elementos, por poseer valor urbanístico en conjunto, tales como escala, volumétrica, deben conservarse total o parcialmente.

Considerando lo anterior, se debe de entender el valor del ambiente urbano monumental en su conjunto, pues tales espacios son los que generan la puesta en valor de un determinado lugar.

2.2.3.3. Centro Histórico

La normal antes referida señala que, es aquel asentamiento humano vivo, fuertemente condicionado por una estructura física proveniente del pasado, reconocido

como representativo de la evolución de un pueblo. El Centro Histórico es la zona monumental más importante desde la cual se originó y desarrolló una ciudad. Las edificaciones en centros históricos y zonas urbanas monumentales pueden poseer valor monumental o de entorno.

2.2.4. Registro de Inmuebles

De acuerdo con el Artículo 147 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013 - SUNARP/SN, 2013), para la inscripción de la condición de bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de un predio inscrito, se requiere la presentación de la Resolución del Ministerio de Cultura que declara al predio como bien inmueble integrante del patrimonio cultural de la Nación, la que debe contener la plena identificación del predio o predios afectados.

Asimismo, en el referido artículo se indica que cuando la resolución no precise la partida o partidas de los predios afectados o, se indique que la afectación es parcial, se presentará además el plano georreferenciado a la red geodésica nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales. Solo se requerirá informe técnico del área de catastro en los supuestos del párrafo anterior.

2.3. Inversión en Bienes Inmuebles

2.3.1. Concepto de Inversión

Para Gitman & Joehnk (2009) la inversión es cualquier instrumento en el que se destinan fondos con la esperanza de que se generen rendimientos o retribuciones. Dichas retribuciones pueden ser en forma de ingresos periódicos o de incremento del valor del instrumento.

Las inversiones pueden clasificarse de distintas formas como: directa o indirecta, de alto riesgo y bajo riesgo, corto o largo plazo, títulos o propiedad; asimismo, existen

diversos instrumentos que permiten realizar inversiones como: instrumentos de corto plazo, acciones, títulos de renta fija y bienes raíces.

Para Blanchard & Pérez (2000) la inversión es una decisión, desde el punto de vista económico, que depende de la comparación del valor actual de los beneficios esperados que se generarían durante la vida útil de un activo y el costo de adquisición de este. Es decir, la inversión se dará en los casos que de la evaluación a la operación en conjunto se obtenga un resultado positivo para la empresa.

Según Clendenin J. (1969) las inversiones son los bienes o derechos adquiridos con el propósito de obtener una rentabilidad en el corto o largo plazo.

Por otro lado, tenemos que para Amling (1984), la inversión comprende la adquisición bienes tangibles o intangibles, los cuales ofrecen una rentabilidad, ya sea participativa o dineraria.

Podemos definir a la inversión como la acción de destinar fondos para la adquisición de activos con la expectativa de obtener beneficios futuros. Dicha expectativa no se basa únicamente en obtener ingresos de forma periódica sino en que el valor actual de los flujos netos de la operación (ingresos y egresos) sea positivo.

Dichos desembolsos de recursos económicos, realizados por una empresa o persona, se destinan a adquirir bienes muebles o inmuebles, tangibles o intangibles, de corto o largo plazo, entre otros tipos, con el objetivo de generar rentabilidad y aumentar el patrimonio de éstas.

2.3.2. Tipos de Inversiones

De acuerdo con las características del activo a adquirir o el negocio a participar, las inversiones pueden ser de corto o largo plazo, de alto o bajo riesgo, en bienes tangibles o intangibles, directas o indirectas, entre otras.

Para Herrera (2006), los individuos al tomar decisiones de inversión deben tener pleno conocimiento del valor de los activos adquiridos, así como de los riesgos existentes en cada tipo de inversión puesto que dependiendo de éste deberán exigir una retribución mayor o menor en cada caso. Dichas decisiones de inversión pueden derivarse en inversiones reales o inversiones financiera.

- Inversiones reales: Se entiende por inversiones reales a los desembolsos destinados a la adquisición, creación, construcción y mejora de activos que servirán para la producción de ganancias. En este grupo de inversiones encontramos a las maquinarias, instalaciones, softwares, vehículos, entre otros.
- Inversiones financieras: Son derechos sobre inversiones reales, en consecuencia, los inversores obtienen el derecho a recibir ganancias o pérdidas derivados de dichas inversiones reales como en el caso de acciones en empresas.

2.3.3. Riesgos de la Inversión

Para García (2014), uno de los componentes o factores evaluados por un inversionista antes de adquirir un activo es, entre otros, el riesgo asociado a la inversión. Del riesgo depende el precio a pagar por el activo, así como el rendimiento que se exigirá por parte del inversionista.

Según Salinas (2009), cuando se participa de mercados financieros existe la posibilidad de que el inversor sufra pérdidas y a esto lo denomina “riesgo de mercado”, el mismo que agrupa los riesgos antes mencionados. A pesar de existir distintos métodos para la medición de riesgos, éstos por sí solos son insuficientes si no recogen otros conceptos como: riesgos políticos, legales, de liquidez, entre otros.

2.3.4. Inversión en el sector Inmobiliario

Para González (2013), el sector inmobiliario se caracteriza por la existencia de diversas formas de inversión, así como distintos vehículos jurídicos para participar en

éste. Por lo tanto, el tratamiento para el estudio de las inversiones inmobiliarias debe obedecer al tipo de activo o la finalidad que persigue la empresa.

En efecto, en el sector inmobiliario existen diversos activos, así como actividades a través de las cuales participar. Dado que existen empresas y personas que poseen bienes inmuebles (edificaciones, terrenos, parcelas, entre otros) destinados a sus propios fines (vivienda o comercial), el estudio de inversiones en el sector inmobiliario debe realizarse con énfasis en las actividades y no el tipo de activo.

Según Santana (2015), el inversionista del sector inmobiliario participa del sector a través de tres actividades principales que son a) la participación en fondos de inversión nacionales o internacionales, b) los proyectos de construcción como promotor o constructor y c) la adquisición y administración de inmuebles para la generación de ganancias a través del arrendamiento o la diferencia entre el precio de compra y de venta.

2.3.4.1. Participación en fondos de inversión

En el sector inmobiliario, los agentes superavitarios pueden participar, entre otras formas, a través de inversiones financieras; es decir, destinando fondos a entidades sin intervención directa en la gestión, compra de activos u otras actividades de la empresa en la que invierten.

Para Fernández & López (1999) en el sector inmobiliario las instituciones de inversión colectiva son empresas, organismos o sociedades que canalizan los fondos provenientes de inversionistas para la adquisición de bienes inmuebles (terrenos, casas, edificios, departamentos, etc.) y su posterior explotación, proveyendo de rentabilidad a los aportantes en función a los resultados obtenidos por la entidad y distribuidos en función a su porcentaje de participación.

Estas instituciones de inversión colectiva pueden adoptar distintas formas jurídicas pudiendo distinguirse dos principales: las sociedades y fondos de inversión:

- Sociedades

Se trata de sociedades que principalmente adoptan la forma de sociedades anónimas cerradas y cuyo objeto social es la inversión en bienes inmuebles para obtener beneficios de su explotación tanto del arrendamiento como de la compra y venta de estos.

- Fondos de inversión y Fideicomisos

Es la constitución de patrimonios o fondos pertenecientes a muchos inversores cuyos aportes son representados por certificados de participación, con la finalidad de adquirir y explotar bienes inmuebles. En este caso los patrimonios son gestionados por sociedades administradoras o fiduciarios quienes son supervisados por la autoridad del mercado de valores.

En esta categoría podemos encontrar a los fideicomisos de titulización para la inversión en renta de bienes raíces (FIBRA) regulados en el Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos - Resolución CONASEV N° 0001-1997 y modificatorias. Asimismo, encontramos a los fondos de inversión en renta de bienes inmuebles (FIRBI) regulados en el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras - Resolución SMV N° 029-2014-SMV/01 y modificatorias.

2.3.4.2. Proyectos de Construcción

Para Campos & Carcelén (2003), las actividades desarrolladas en el sector construcción se caracterizan por el dinamismo e interacción con otras actividades económicas que las proveen de bienes (materiales: cemento, fierro, entre otros) y servicios (consultoría, servicios complementarios, entre otros).

Se trata de un sector que difiere de la mayoría debido a la constante movilidad de los centros productivos; es decir, el desarrollo de obras civiles (proyectos) se efectúa de manera temporal y en distintas ubicaciones. Las empresas constructoras ofrecen

productos diferenciados, siendo que, el diseño y características de cada proyecto son definidos por el cliente.

Se trata de una inversión de alto riesgo, ligada de manera indefectible a la situación económica del país y la inversión pública y privada que puede provenir de fuente nacional o extranjera.

2.3.4.3. Adquisición y Administración de Inmuebles

Para Roig (2015) la actividad de arrendamiento de inmuebles que inicia con la adquisición de un inmueble supone un bajo nivel de rentabilidad y un menor riesgo, se trata de una estrategia de inversión “de valor” cuyo beneficio para el inversionista consistirá en los flujos de caja provenientes del arrendamiento.

Por otro lado, se distingue la estrategia de “crecimiento” la cual consiste en adquirir un bien inmueble esperando obtener beneficios de la diferencia entre el valor de compra inicial y el valor de venta. Siendo más conveniente esta estrategia en la fase expansiva del ciclo del mercado inmobiliario.

Según González (2013) en este tipo de inversión, los fondos se destinan a la adquisición de inmuebles preexistentes, siendo necesario desarrollar actividades de rehabilitación. Cuando el precio de inmuebles nuevos es elevado, la compra de bienes inmuebles para su rehabilitación representa una oportunidad de inversión para la generación de ingresos y la devolución de valor a dichos activos.

Respecto a la rehabilitación, Torres (2014) señala que un proyecto de rehabilitación de bienes inmuebles implica la realización de tareas que permitan habilitar espacios, devolviéndoles funcionamiento, otorgándoles nuevos usos y manteniendo su valor patrimonial.

Se trata de proyectos cuyas acciones se ajustan a variables como la ubicación, los fines, historia, entre otros, permitiendo la sostenibilidad de valores culturales y preservando la identidad de la obra.

En el caso de Centros Históricos los proyectos de rehabilitación son de interés público; sin embargo, la inversión privada tiene un papel participativo en dichos procesos. Los proyectos de rehabilitación presentan alta complejidad técnica, administrativa y financiera, necesitando de la participación del gobierno en sus distintos niveles para facilitar la intervención de inversionistas privados.

2.3.5. Factores Determinantes de la Inversión en el Sector Inmobiliario

Para Lieser & Groh (2011) un país anfitrión de inversión extranjera puede contar con ventajas respecto a otro en materia de inversión inmobiliaria; es decir, ser más atractivo. Los cuatro factores que originan tal ventaja son:

- las oportunidades de inversión inmobiliaria; es decir, el nivel de urbanización, calidad de infraestructuras, desarrollo de servicios públicos, entre otros.
- la profundidad y complejidad de los mercados de capitales,
- las cargas administrativas y limitaciones regulatorias,
- La protección al inversionista y marco jurídico.

Se trata de impulsores clave que determinan la inversión inmobiliaria en cierto mercado y que se ven afectados por el entorno socio-económico, condiciones demográficas y marcos institucionales.

Capítulo III. Metodología de la Investigación

3.1. Diseño de Investigación

La investigación tiene un diseño no experimental y de corte transversal. Es no experimental en la medida en que, no se tendrá control sobre la variación de las variables y la relación entre ellas. Es transversal en el sentido que no estudia el fenómeno en grandes intervalos de tiempo, sino en un periodo corto determinado (Hernández Sampieri & Fernández Collado, 2014): en este caso, en el año 2021.

Además, la presente investigación es de tipo cualitativa (no tradicional), debido a que se buscará profundizar sobre las variables (Mejía Navarrete, 2002), utilizándose herramientas cualitativas como la entrevista.

La investigación es de tipo descriptiva, pues busca detallar el problema a estudiar en sus múltiples dimensiones. En este caso, la investigación sobre la inversión de capital privado en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación tiene las siguientes dimensiones: cultural, legal y empresarial.

3.2. Muestreo

Se trata de un análisis de caso; en ese sentido, se procede a realizar entrevistas con expertos sobre el tema a fin de dar contenido a la resolución de los objetivos generales y específicos. Para ello, será necesario utilizar fuentes primarias y secundarias:

3.2.1. Fuente Primaria:

- Entrevistas a representantes de inversionistas privados.
- Entrevistas a profesionales especialistas en el tema de protección y preservación de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

- Entrevistas a representantes de las autoridades involucradas en la protección y preservación de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

3.2.2. Fuente Secundaria:

Como fuente secundaria de investigación utilizaremos publicaciones, revistas tesis, entre otras.

3.3. Instrumento de Medición

En la presente investigación se utilizarán como instrumentos de medición la revisión y análisis de documentos y normativa aplicable al tema a efectos de poder hallar los vacíos normativos o falencias que no permiten que los capitales privados puedan invertir en proyectos desarrollados en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

De igual forma se realizará entrevistas a los diferentes actores involucrados en el tema de investigación.

3.4. Técnicas y Procedimientos

En la presente investigación se utilizará las siguientes técnicas:

- Análisis de documentos y normas relacionadas al tema de investigación.
- Análisis de información estadística.
- Análisis de entrevistas a funcionarios públicos.
- Análisis de entrevistas a representantes de empresas privadas.
- Análisis de entrevistas a profesionales especialistas en el tema de protección y preservación de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

Capítulo IV. Marco Legal de la Protección de los Bienes Inmuebles Integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima – Perú

4.1. Normativa vigente

4.1.1. Organización de Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultural – UNESCO

En la Décimo Sexta reunión de la Conferencia General de la UNESCO llevada a cabo en la ciudad de París del 17 de octubre al 21 de noviembre de 1972 describe en el Artículo 1 como Patrimonio Cultural a:

“– los monumentos: obras arquitectónicas, de escultura o de pintura monumentales, elementos o estructuras de carácter arqueológico, inscripciones, cavernas y grupos de elementos, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia” (UNESCO, 1972).

4.1.2. Constitución Política del Perú

Para Perez Royá (2001), la Constitución pretende ordenar la génesis del Derecho. Esta tarea la lleva a cabo de dos maneras: (i) regulando ciertas materias y (ii) estableciendo los órganos y los procedimientos que regularan aquellas materias que ha regulado.

Es decir, La Constitución no solo es la norma suprema del país, sino que, además, resulta ser la fuente real y formal de todo el ordenamiento jurídico.

En cuanto a la protección del Patrimonio Cultural de la Nación, la Constitución de 1979 incluye – por primera vez y de manera escueta - en el Artículo 36 dicha materia:

“Artículo 36°. - Los yacimientos y restos arqueológicos construcciones, monumentos, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, declarados patrimonio cultural de la nación, están bajo el amparo del Estado. La ley regula su conservación, restauración mantenimiento y restitución.”

Esta primera aproximación hacia la protección del Patrimonio Cultural de la Nación ponía al Estado Peruano como único encargado de su conservación, restauración y restitución. No consideró la participación del sector privado como un eje de apoyo en dicha tarea.

Ahora bien, en la Constitución Política del Perú vigente (1993) la protección del Patrimonio Cultural de la Nación resulta más integral ya que, incluye dentro de su definición a los lugares, documentos bibliográficos y de archivo, así como los artísticos de valor histórico, tal como se advierte en el Artículo 21:

“Artículo 21°. - 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. Están protegidos por el Estado. La ley garantiza la propiedad de dicho patrimonio. Fomenta conforme a ley, la participación privada en la conservación, restauración, exhibición y difusión del mismo, así como su restitución al país cuando hubiere sido ilegalmente trasladado fuera del territorio nacional.”

Como se advierte, la Constitución vigente expresamente brinda protección a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación; independientemente si se traten de bienes públicos o privados, el Estado Peruano debe garantizar su protección. Para ello, fomenta la participación del sector privado.

4.1.3. Primera Política Pública en Cultura

El 21 de julio de 2020 el Poder Ejecutivo aprobó la Primera Política Pública de Cultura la misma que, se encuentra concordada con las políticas del Estado Peruano del Acuerdo Nacional, así como con los lineamientos de la Política General de Gobierno al 2026.

A modo de antecedente debemos señalar que el Acuerdo Nacional suscrito el 22 de julio de 2002 con el objetivo de aprobar 31 Políticas del Estado Peruano, entre las cuales estaba la Tercera Política de Estado relacionada a la afirmación de la identidad cultural mediante la cual se presentaba como políticas las siguientes:

“a) Promover la protección y difusión de la memoria histórica del país; b) Desarrollar acciones que promuevan la solidaridad como el fundamento de la convivencia, que afirmen las coincidencias y estimulen la tolerancia y el respeto a las diferencias, para la construcción de una auténtica unidad entre todos los peruanos; y c) Promover una visión de futuro ampliamente compartida, reafirmada en valores que conduzcan a la superación individual y colectiva para permitir un desarrollo nacional armónico y abierto al mundo.” (Acuerdo Nacional, 2002)

Asimismo, El Acuerdo Nacional (2002) estableció que, como uno de los indicadores de dicha política, se identifique los monumentos, bienes, testimonios escritos y orales de relevancia histórica recuperados y valorizados.

Teniendo en cuenta los lineamientos e indicadores de esta política se puede concluir que el Estado Peruano, en concordancia con lo establecido en la Constitución de 1993, buscaba el respeto al Patrimonio Cultural de la Nación a efectos de proteger y dar a conocer los bienes que forman parte de nuestro patrimonio.

En el Informe emitido por la Secretaría Técnica del Acuerdo Nacional (Acuerdo Nacional, 2006) se da cuenta del seguimiento y evaluación efectuada a cada Política Pública; estableciéndose que realizar el seguimiento y evaluación de la Tercera Política

resulta muy difícil; limitándose a señalar que los programas de televisión que promueven el turismo en el país tienen un rol muy importante en el cumplimiento de los objetivos de esta política.

Después de casi 18 años de aprobada la Tercera Política, el Poder Ejecutivo en el 2020 aprobó la Primera Política Pública de Cultura, mediante la cual se reconoce como parte de los derechos culturales, el derecho al Patrimonio Cultural.

El derecho al Patrimonio Cultural reconoce el derecho que toda persona tiene a *“aprovechar sosteniblemente los patrimonios culturales, haciendo uso de los mismos de acuerdo a su condición de bien cultural”* (Ministerio de Cultura, 2019)

Como se puede advertir, existe un claro interés por parte del Estado Peruano en proteger los bienes integrantes de Patrimonio Cultural de la Nación; sin embargo, esta protección también debe transmitirse a los demás niveles de gobierno tales como, gobiernos regionales y autoridades municipales. Ello a efectos de que, esta política pública no corra la misma suerte que la Tercera Política del Acuerdo Nacional y se pueda hacer un seguimiento eficaz del cumplimiento de los objetivos e indicadores planteados.

4.1.4. Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación – Ley 28296

A modo de antecedentes de la Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación hemos podido advertir que, durante los últimos 90 años, se fueron promulgado diversas normas que – a su manera - han abordado los diferentes aspectos relacionados a la protección del Patrimonio Cultural de la Nación, tales como:

4.1.4.1. La Ley N.º 6634 (1929): Creó el Patronato Nacional de Arqueología:

La primera ley dictada en nuestro país destinada a la protección de los monumentos históricos, la cual señala en su Artículo 1 que son de propiedad del estado los monumentos existentes en el territorio nacional anteriores a la época del virreinato. Asimismo, señala que es inalienable e imprescriptible el derecho de la nación sobre tales monumentos.

Además, mediante la citada Ley, se crea el Patronato Nacional del Arqueología, el cual se encontraba destinado a la protección y conservación de los monumentos históricos, antigüedades y obras de arte de la época prehispánica.

4.1.4.2. Ley N.º 8853 (1939): Creó el Consejo Nacional de Conservación y Restauración: Se creó el Consejo Nacional de Conservación y Restauración de lugares históricos, edificios, monumentos, muebles, joyas, pinturas, esculturas, y, en general, de todo objeto que tenga valor histórico o artístico de la época colonial; indicando su constitución; y señalando sus obligaciones y atribuciones.

4.1.4.3. Ley N.º 24047 (año 1985): Ley General de Amparo al Patrimonio Cultural de la Nación: La Ley 24047, señala en su Artículo 1 que el Patrimonio Cultural de la Nación está constituido por los bienes culturales que son testimonio de creación humana, material o inmaterial, expresamente declarados como tales por su importancia artística, científica, histórica o técnica. Las creaciones de la naturaleza pueden ser objeto de igual declaración.

A su vez, en el Artículo 2, establece que tienen la condición de bienes culturales, los bienes muebles e inmuebles de propiedad del Estado y de propiedad privada, de las épocas prehispánicas y virreinal, así como aquellos de la republicana que tengan la importancia indicada en el artículo anterior. Dichos bienes, cualquiera fuere su propietario, son los enumerados en los Artículos 1 y 4 de Convenio UNESCO-1972 y Artículos 1 y 2 del Convenio de San Salvador-1976.

4.1.4.4. Ley N.º 28296: Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación: Ley que, actualmente, se encuentra vigente y en cuyo artículo II del Título preliminar establece que los bienes culturales son manifestaciones realizadas con una *“importancia, valor y significado paleontológico, arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico, militar, social, antropológico, tradicional, religioso, etnológico, científico, tecnológico o intelectual, sea expresamente declarado como tal o sobre el que exista la presunción legal de serlo. Dichos bienes tienen la condición de propiedad pública o privada con las limitaciones que establece la ley 28296”* (2004).

Por su parte el Artículo 22 de la Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación (2004) establece que toda obra pública o privada de remodelación, restauración, acondicionamiento, puesta en valor o cualquier otra obra que se realice en un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación requiere la autorización previa del Ministerio de Cultura (Ex Instituto Nacional de Cultura).

Ello con fin de que el Estado cumpla con su rol de proteger todas las manifestaciones de cultura, entre las que se encuentra el sentido arquitectónico e histórico de un determinado bien inmueble.

4.1.5. Reglamento de la Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación- Decreto Supremo N.º 011-2006-ED

El Reglamento de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación tiene como finalidad, entre otros, normar la identificación, registro, declaración, defensa, protección y la propiedad de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación

En cuanto a la protección de la propiedad de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, se establece que, los mismos pueden ser privados o públicos y para su enajenación a título oneroso se debe comunicar a la autoridad competente una oferta de venta irrevocable; es decir, el Estado Peruano tiene la primera opción para adquirir los bienes integrantes del Patrimonio Cultural. Esta opción caducará en un plazo de treinta (30) días, luego de ello el propietario podrá transferir el bien integrante del Patrimonio Cultural.

En el caso de los Bienes Inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación la autoridad competente a la que se debe informar la transferencia de propiedad es el Ministerio de Cultura.

En cuanto a la protección de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y a la ejecución de obras en dichos inmuebles, el Reglamento en el Artículo 28 reitera lo establecido en la Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación, respecto

a la autorización previa del Ministerio de Cultura para la ejecución de obras nuevas, remodelación, restauración, puesta en valor, entre otras.

Sin embargo, adiciona, en el Artículo 28-A establece que para el caso de intervenciones no comprendidas en la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, tales como mantenimiento, conservación e intervenciones en espacios públicos también se requiere que de la autorización previa del Ministerio de Cultura.

4.1.6. Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones

Para la ejecución de estos trabajos, los administrados se tienen que enfrentar a una serie de requisitos y revisiones que, en muchos casos, resultan ser engorrosos, lo que retrasa cualquier iniciativa de inversión en el Patrimonio Monumental.

La Ley N.º 29090 tiene como objeto establecer las normas aplicables para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; así como la fiscalización durante la ejecución de los proyectos y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, al culminar los trabajos relacionados a los proyectos presentados.

Para el caso de ejecución de obras en un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación ubicado en el Centro Histórico de Lima, el administrado debe solicitar la licencia de edificación ante la Comisión Técnica de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

La Comisión Técnica deberá tener entre sus miembros a un delegado Ad Hoc representante del Ministerio de Cultura, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 22 de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

De igual forma, la Ley bajo comentario establece que la modalidad de licencia de edificación requerida para los proyectos en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, es la Modalidad C.

Es preciso indicar que, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 25-A de la Ley 29090, bajo la modalidad C, se requiere que previamente se presente un anteproyecto en consulta. Recién con la aprobación del anteproyecto, el administrado – dentro de los treinta y seis meses siguientes - podrá presentar el proyecto para la obtención de la licencia correspondiente.

4.1.7. Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación - Decreto Supremo N.º 020-2019 – VIVIENDA

Para la ejecución de estos trabajos, los administrados se tienen que enfrentar a una serie de requisitos y revisiones que, en muchos casos, resultan ser engorrosos, lo que retrasa cualquier iniciativa de inversión en el Patrimonio Monumental.

De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Supremo N.º 029-2019-VIVIENDA “Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación” las Comisiones Técnicas se encargan de verificar el cumplimiento de los requisitos y disposiciones urbanísticas y edificatorias que resulten aplicables al proyecto que se presenta para la obtención de la Licencia de Edificación.

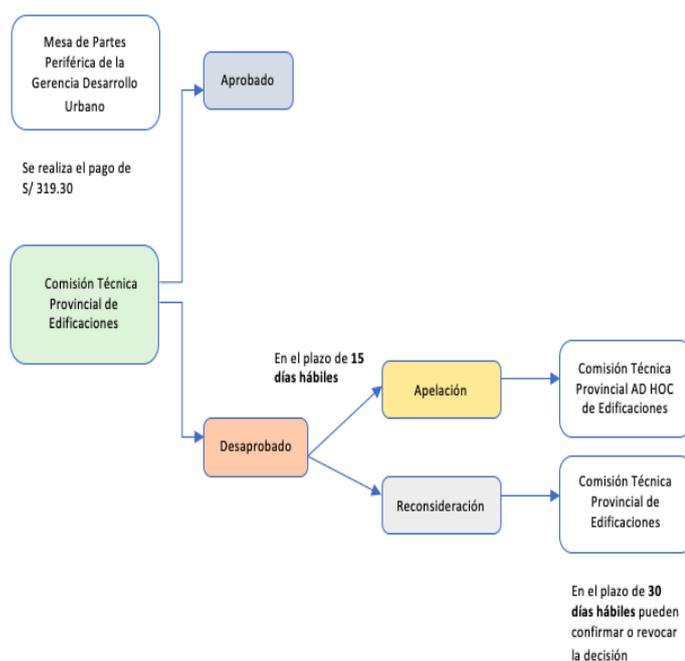
El Numeral 10.3 del referido decreto señala que la Comisiones Técnicas deben estar conformadas por un representante de la Municipalidad, dos representantes del Colegio de Arquitectos del Perú, tres representantes del Colegio de Ingenieros del Perú. Además, en los casos en que se tenga que revisar un inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, la Comisión Técnica deberá contar con un delegado Ad Hoc del Ministerio de Cultura.

Como hemos indicado, la Comisión Técnica tiene como principal función verificar el cumplimiento de los requisitos y disposiciones vigentes a efectos de emitir la Licencia de Edificación de correspondiente. Para ello, deberá evaluar aspectos referidos a arquitectura, instalaciones sanitarias y eléctricas. En caso de existir observaciones brinda a los administrados el plazo de quince (15) días hábiles para subsanar. Los

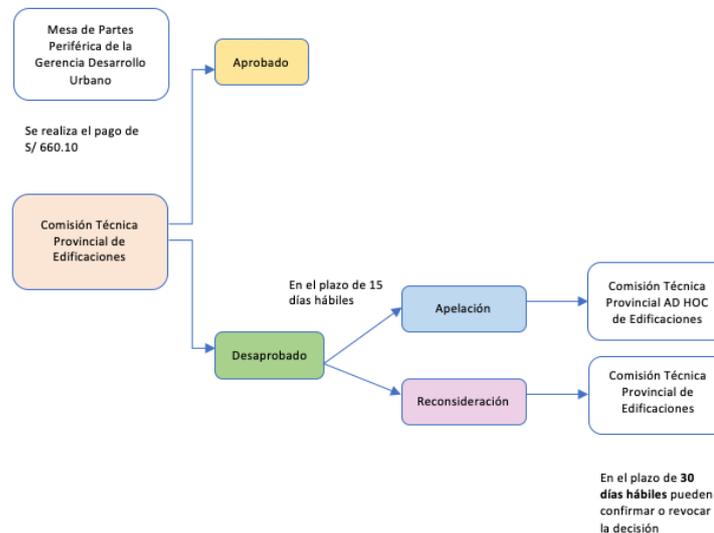
dictámenes de “Conforme”, “No Conforme” y “Conforme con Observaciones” deben constar en el Acta de Verificación y Dictamen correspondiente.

Es importante señalar que, para el caso de un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación se requiere al administrado presentar un anteproyecto en consulta y su aprobación se encuentra sujeta a la evaluación y dictamen por parte de la especialidad de Arquitectura de la Comisión Técnica (Artículo 73.2, Decreto Supremo N.º 029-2019-VIVIENDA).

Flujograma de la calificación del Anteproyecto en Consulta



Flujograma de la Aprobación del Proyecto con Evaluación previa por la Comisión Técnica



4.1.8. Reglamento Nacional de Edificaciones – Norma Técnica A.140 Bienes Culturales Inmuebles

El Reglamento Nacional de Edificaciones contiene las normas técnicas relacionadas a todos los aspectos de la construcción, entre las 66 normas técnicas que lo componen tenemos la Norma Técnica A. 140 referida a los Bienes Culturales Inmuebles.

Con esta norma técnica se busca desarrollar los lineamientos que se deben seguir al momento de realizar una intervención o ejecutar obras en inmuebles que formen parte del Patrimonio Cultural de la Nación.

Es así como el Artículo 21 de la norma técnica se establece expresamente que para la ejecución de obras en Monumentos Históricos y Ambientes Urbano Monumentales se debe respetar los elementos artísticos y arquitectónicos que contienen, conforme a los criterios que el Ministerio de Cultura establezca.

4.1.9 Reglamento de Administración del Centro Histórico de Lima

El Reglamento de Administración del Centro Histórico de Lima aprobado mediante Ordenanza Municipal N.º 2195 y se rige por el principio de conservación del Paisaje Urbano Histórico y los elementos que lo constituyen. Es así que en su Artículo 11 se establece lo siguiente:

“Toda política o intervención que se realice actualmente o se vaya a realizar, debe potenciar, mantener y evitar la pérdida o afectación negativa de los valores asociados del CHL señalados en el artículo 2º del Capítulo I del presente reglamento, así como del entorno natural, espacios públicos, semipúblicos y edificios monumento y valor monumental que lo constituyen (...).” (Ordenanza Municipal 2195, 2019).

En cuanto a la conservación de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación establece que la Municipalidad exigirá *“prácticas de conservación rigurosas, y en la realización de estudios y operaciones, se exigirán prácticas de intervención por personal profesional especializado”* (Ordenanza Municipal 2195, 2019).

El referido reglamento tiene como objeto establecer los mecanismos normativos relacionados con la protección del Centro Histórico de Lima, así como las intervenciones que se realicen en dicha zona. De igual forma, como se indica en el Artículo 21, promover y proteger la vivienda.

En esa línea el reglamento tiene objetivo propiciar y alentar proyectos de inversión pública y privada orientada a la destugurización de las viviendas en el Centro Histórico de Lima.

4.1.10 Ley de Tributación Municipal

El Artículo 17 de la Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal - Decreto Supremo N.º 156-2004-EF, establece que no se encuentran gravados con el impuesto predial aquellos predios que cuenten con la declaración de monumento y que se destinen a casa habitación o sedes de instituciones sin fines de lucro.

El numeral 1 del Artículo 46 de la Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación señala que dicho beneficio tributario es aplicable a personas naturales o jurídicas.

Se puede apreciar que las normas antes citadas han establecido beneficios tributarios en el impuesto predial únicamente para fines distintos a los empresariales.

4.1.11 Ordenanza N.º 2321-2021

La “Ordenanza que aprueba el otorgamiento de beneficios tributarios a consecuencia de la ejecución del mantenimiento que incluya el pintado de la fachada frontal y/o superficies visibles desde la vía pública de los inmuebles ubicados en el Cercado de Lima” (Ordenanza 2321, 2021) en su Artículo 7 ha establecido la aplicación de beneficios como la condonación de intereses por deudas del impuesto predial y por Arbitrio Municipales.

Dicha ordenanza establece como requisito principal para la aplicación del beneficio, que se realicen intervenciones en la fachada frontal y partes visibles de los inmuebles. Es decir, excluyendo del beneficio a las intervenciones sobre zonas internas de los predios materia de estudio.

4.1.12 Ley del Impuesto a la Renta – Decreto Supremo N.º 179-2004-EF

El inciso x) del Artículo 37 de la Ley del Impuesto a la Renta señala que son gastos deducibles para determinar el impuesto a la renta de tercera categoría; es decir rentas empresariales, los gastos de donaciones otorgadas en favor de entidades y dependencias del Sector Público Nacional, excepto empresas, y de entidades sin fines de lucro cuyo objeto social comprenda, los fines culturales.

En concordancia con lo antes indicado, el Artículo 47 de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación - Ley N.º 28296, señala que las empresas podrán deducir para fines del impuesto a la renta aquellas donaciones que efectúen a entidades sin fines de lucro y a favor de entidades del sector público nacional con el fin de conservar, restaurar y valorizar bienes culturales.

De acuerdo con lo antes señalado, la Ley del Impuesto a la Renta permite que la donación en especie o en efectivo a entidades públicas y entidades que tengan fines culturales sea deducible como gasto para determinar el impuesto a la renta de tercera categoría; sin embargo, no incluye beneficios respecto a intervenciones sobre los inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

4.2. Situación Actual de la Protección de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación

El Centro Histórico de Lima debe ser considerado como un conjunto en el cual se debe tener en cuenta todos los elementos artísticos y arquitectónicos de los inmuebles que forman parte de dicho conjunto.

Sin embargo, este conjunto de expresión artística y arquitectónica se encuentra en riesgo de perderse por la falta de participación de los propietarios de los inmuebles y del Estado. Cabe indicar que, si bien la Municipalidad Metropolitana de Lima a través del Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima (PROLIMA) realiza ciertas tareas para conservar y mantener vivo el Centro Histórico de Lima, estos esfuerzos no resultan suficientes debido a las características particulares que enfrenta cada inmueble.

El Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA (2019) identificó que en el Centro Histórico de Lima se encuentran ubicados 649 inmuebles declarados como Monumento Histórico (que representan el 7.5% de todos los inmuebles del CHL), 1278 inmuebles de Valor Monumental (19.5% de todos los inmuebles del CHL) y 6641 inmuebles con Valor de Entorno, de los cuales en el Distrito de Cercado de Lima.

Por su parte, el Ministerio de Cultura tiene registrados solo 670 inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Cercado de Lima, de los cuales: 304 inmuebles (Monumentos y Valor Monumental) de propiedad de privados se encuentran ubicados en el Centro Histórico de Lima. Como Anexo N.º 03 presentamos el plano de ubicación de los 304 inmuebles antes señalados.

Cabe indicar que, según cifras del Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional (CIDAP, 2009) el 83% del Patrimonio Monumental ubicado en el Centro Histórico de Lima – Cercado de Lima se encuentra en riesgo de colapso. Ello trae consigo la generación graves problemas físicos de infraestructura en los inmuebles ubicados en el Centro de Histórico de Lima; además de generar problemas en su entorno como; por ejemplo, focos de criminalidad y comercio ambulatorio.

IMAGEN N.º 01: EDIFICIO 2 DE MAYO



Fuente: Archivo Arte Express

Edificio 2 de Mayo ubicado en la plaza del mismo nombre, el cual fue seriamente afecto por un incendio en el 2004.

Capítulo V. Marco Contextual

5.1. Centro Histórico de Bogotá – Colombia

5.1.1. Situación actual de la protección de los Bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Bogotá – Colombia

El Centro Histórico de Bogotá no cuenta con declaración como patrimonio cultural de la humanidad por parte de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura – UNESCO.

La primera declaración como monumento nacional del área construida de la ciudad de Bogotá se efectuó mediante el Artículo 4 del Decreto 264 de 1963, refiriéndose a los sectores antiguos de la ciudad; es decir a inmuebles, murallas, entre otros, con origen en los siglos XVI, XVII, XVIII e inicios del siglo XIX.

Posteriormente el Centro Histórico de Bogotá ha contado con distintas delimitaciones mediante distintos dispositivos legales arribando hasta las delimitaciones establecidas en los Decretos 326 de 1992 y 678 de 1994.

Según el Instituto Distrital del Patrimonio Cultural (2020), el Centro Histórico de Bogotá posee una extensión de 835 hectáreas, en dicha área se ubican 10,754 predios de los cuales 80 son bienes de interés cultural del ámbito nacional y 2,254 son bienes de interés cultural del ámbito distrital.

IMAGEN N.º 02: CENTRO HISTÓRICO DE BOGOTÁ



Fuente: Instituto Distrital del Patrimonio Cultural (Bogotá), 2020

5.1.2. Normativa Vigente de Protección de Bienes inmuebles del Patrimonio Cultural del Estado

5.1.2.1. Constitución Política de La República De Colombia de 1991

El Artículo 72 de la Constitución Política colombiana de 1991 establece que "El patrimonio cultural de la Nación está bajo la protección del Estado. El patrimonio arqueológico y otros bienes culturales que conforman la identidad nacional, pertenecen a la Nación y son inalienables, inembargables e imprescriptibles". Por otro lado, el mismo artículo señala que "La ley establecerá los mecanismos para readquirirlos cuando se encuentren en manos de particulares y reglamentará los derechos especiales que pudieran tener los grupos étnicos asentados en territorios de riqueza arqueológica."

Por otro lado, el Artículo 333 de la citada constitución señala que "La actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común. Para su ejercicio, nadie podrá exigir permisos previos ni requisitos, sin autorización de la ley.

La libre competencia económica es un derecho de todos que supone responsabilidades. La empresa, como base del desarrollo, tiene una función social que implica obligaciones. El Estado fortalecerá las organizaciones solidarias y estimulará el desarrollo empresarial. El Estado, por mandato de la ley, impedirá que se obstruya o se restrinja la libertad económica y evitará o controlará cualquier abuso que personas o empresas hagan de su posición dominante en el mercado nacional. La ley delimitará el alcance de la libertad económica cuando así lo exijan el interés social, el ambiente y el patrimonio cultural de la Nación”.

Es importante señalar que el ejercicio de la libertad económica, conforme se detalla en el párrafo precedente, implica obligaciones y responsabilidades, encontrándose limitada en aquellos aspectos que supongan un riesgo para el patrimonio cultural de la nación.

5.1.2.2. Ley de Creación del Ministerio de Cultura y Normas sobre Patrimonio Cultural – Ley 397 de 1997

En el caso de Colombia los bienes inmuebles con valor histórico y que reciben protección, se denominan bienes de interés cultural (BIC). Según el Artículo 8 de la Ley 397 de 1997 y modificatorias, el Ministerio de Cultura con previa opinión del Consejo de Monumentos Nacionales, tiene la responsabilidad de la declaratoria de monumentos y bienes de interés cultural, así como su manejo.

Según el Artículo 11 de dicha Ley, la declaración de un inmueble como un bien de interés cultural tiene como consecuencia que dicho bien se encuentre resguardado por el “Régimen Especial de Protección o de Salvaguardia”; es decir, a) la inclusión de un plan especial de manejo y protección, b) la anotación en el Registro de Instrumentos públicos de dicha declaración y c) necesitar de autorización de la autoridad competente para cualquier tipo de intervención.

Según la ley 397, todo acto de intervención (conservación, restauración, recuperación, remoción, demolición, desmembramiento, desplazamiento o subdivisión) debe realizarse de conformidad con el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP).

Asimismo, deberá contar con autorización emitida por la autoridad competente que efectuó la declaratoria como BIC. Si se trata de un Bien de interés cultural del ámbito nacional la evaluación de la solicitud y la autorización será responsabilidad del Ministerio de Cultura, en cambio si se trata de un bien de interés cultural del ámbito distrital (Bogotá), la entidad encargada será Instituto Distrital de Patrimonio Cultural IDPC.

En los casos de bienes inmuebles declarados como bienes de interés cultural y cuyos propietarios no sean entidades públicas, la enajenación podrá efectuarse sin necesidad de contar con autorización o haber comunicado previamente tal operación a la entidad competente.

Al respecto el Artículo 10 de la ley 397, señala que en el caso de bienes inmuebles catalogados como bienes de interés cultural sólo necesitarán autorización de la autoridad competente cuando el propietario del bien sea una entidad pública.

Por otro lado, según el Artículo 11 se necesitará comunicar a la autoridad que realizó la declaratoria, a efectos de que ejerza la primera opción de compra, en el caso de bienes muebles.

Es decir, el propietario podrá enajenar como si se tratase de un bien inmueble que no cuenta con la declaración. Sin perjuicio de tal libertad ofrecida a los propietarios enajenantes, el seguimiento y control por parte de la autoridad competente se sigue efectuando a través de la anotación en el registro de instrumentos públicos.

5.1.2.3. Resolución N° 0983 del 20 de mayo de 2010

Según los Artículos 30 y 31 de la RESOLUCIÓN 0983, Ministerio de Cultura (2010) los requisitos para autorizar la intervención sobre un bien inmueble de interés cultural, así como bienes colindantes y/o ubicados en áreas de influencia de los bienes de interés cultural son la presentación de:

- a. Una solicitud de autorización para la ejecución de un proyecto de intervención, la misma que debe incluir una descripción general, datos de contacto y la autorización del propietario a un profesional idóneo para presentar el proyecto y los documentos que acrediten tal condición (matrícula de arquitecto o ingeniero civil).
- b. Documentos que acrediten la propiedad del bien inmueble,
- c. Ficha de identificación del proyecto, que es un formulario proporcionado por el Ministerio de Cultura de Colombia donde se describe el tipo de bien, tipo de intervención, entre otros.
- d. Estudios técnicos preliminares,
- e. Levantamiento arquitectónico, calificación y diagnóstico del estado de conservación del bien.
- f. Propuesta de intervención.

Una vez completados todos los documentos solicitados, la autoridad competente contará con un plazo de 60 días calendario para evaluar la solicitud y emitir la resolución que autorice o deniegue la pretensión del propietario o representante legal.

5.1.2.4. Decreto Distrital 070 de 2015

De la revisión a las normas que establecen funciones de entidades nacionales y distritales se puede observar la contraposición entre algunas competencias, por ejemplo, el Artículo 6 del Decreto Distrital 070 de 2015 señala que el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural aprueba las intervenciones en inmuebles del ámbito distrital y en inmuebles que colinden o se ubiquen en áreas de influencia con Bienes de Interés Cultural del ámbito nacional, sin perjuicio de la autorización que deba emitir el Ministerio de Cultura; es decir, se necesitaría doble autorización.

5.1.2.5. Decreto Distrital 678 de 1994

Adicionalmente en el Artículo 47 del Decreto Distrital 678 de 1994 aplicable a inmuebles ubicados en el centro histórico de Bogotá (área delimitada), se señala que previa a la expedición de licencias para intervenciones en inmuebles categoría A se

deberá contar con opinión favorable del Consejo de monumentos Nacionales (órgano nacional) y para inmuebles de categoría B y C se requerirá opinión favorable del mismo consejo y de la Corporación la Candelaria (órgano distrital).

A nivel distrital se observa una superposición de competencias al existir requisitos para la intervención de bienes de interés cultural del ámbito distrital, colindantes y ubicados en el área de influencia y requisitos para bienes inmuebles ubicados en el Centro Histórico de Bogotá.

5.1.3. Autoridades

El Artículo 5 de la Ley 397 (1997) establece que “Son entidades públicas del Sistema Nacional de Patrimonio Cultural de la Nación, el Ministerio de Cultura, el Instituto Colombiano de Antropología e Historia, el Archivo General de la Nación, el Instituto Caro y Cuervo, el Consejo Nacional de Patrimonio Cultural, los Consejos Departamentales y Distritales de Patrimonio Cultural y, en general, las entidades estatales que a nivel nacional y territorial desarrollen, financien, fomenten o ejecuten actividades referentes al patrimonio cultural de la Nación”.

Las políticas generales y normas técnicas serán fijadas por el Ministerio de cultura colombiano, dicha entidad deberá coordinar el Sistema Nacional de Patrimonio Cultural

5.1.4. Beneficios

5.1.4.1. Impuesto a la Renta

El Artículo 14 de la Ley 1185 de 2008 establece que los gastos relacionados con planes especiales de protección destinados al mantenimiento y conservación de bienes de interés cultural (muebles o inmuebles) podrán ser deducidos para los fines del impuesto a la renta, aun cuando no guarden relación de causalidad con la actividad productora.

5.1.4.2. Impuesto Predial

El Acuerdo 426 de 2009 Concejo de Bogotá D.C establece que para aquellos propietarios de inmuebles declarados como bienes de interés cultural se aplicarán porcentajes de exención de hasta 80% para inmuebles de uso residencial y 10% para inmuebles de otros usos (comercial, industrial, financiero, entre otros).

Dichas exenciones se encuentran sujetas a que el impuesto sea declarado y pagado dentro de las fechas de vencimiento y que el inmueble no supere cinco pisos construidos.

5.1.4.3. Tarifas de Servicios Públicos

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 316 del Decreto 190 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., los inmuebles que cuenten con calificación de “conservación arquitectónica”, tendrán acceso a la equiparación como inmuebles de “estrato uno” para el pago de servicios públicos; es decir, las tarifas aplicables a propietarios de bienes inmuebles de interés cultural serán las mismas que se aplican a propietarios de viviendas nuevas subsidiadas.

5.2. Centro Histórico de Santiago– Chile

5.1.1. Situación actual de la protección de los Bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultura de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Santiago – Chile

En el caso de Chile la protección del patrimonio cultural de la nación se encuentra recogida en el Artículo 10 de su Constitución Política vinculado a la educación el cual señala que corresponderá al Estado fomentar el desarrollo de la educación en todos sus niveles; estimular la investigación científica y tecnológica, la creación artística y la protección e incremento del patrimonio cultural de la nación y será deber de la comunidad contribuir al desarrollo y perfeccionamiento de la educación.

Asimismo, se puede observar que, de acuerdo con la Ley 17.288, la entidad encargada de velar por la conservación del patrimonio histórico es el Consejo de Monumentos Nacionales de Chile, el cual es un órgano técnico que depende directamente del Ministerio de las Culturas, Artes y Patrimonio y tiene como propósito el ejercer la tuición y protección de los monumentos nacionales.

El Consejo de Monumentos Nacionales es una institución colegiada, creada en 1925, que se rige por la Ley N.º 17.288 de Monumentos Nacionales dictada en 1970. Está integrado por representantes de diversas instituciones públicas y privadas. Se encuentra conformado por 19 integrantes y es presidido por el Subsecretario de Patrimonio Cultural.

El área de Arquitectura y Patrimonio Urbano se encarga de lo relativo al patrimonio inmueble de carácter arquitectónico y urbano, protegido como Monumento Histórico o Zona Típica o Pintoresca. Le corresponde la gestión de las solicitudes de declaración de los bienes de esta naturaleza, las solicitudes de autorización de obras nuevas e intervenciones en general, las denuncias de infracciones y el combate de los delitos que los afectan, de su monitoreo y puesta en valor en general.

Por otro lado, el área de patrimonio histórico del Consejo de Monumentos Nacionales tiene dentro de sus principales funciones realizar propuestas y analizar las solicitudes de declaratorias de Monumento Histórico de bienes inmuebles cuyos valores sean fundamentalmente históricos: lugares y sitios relacionados con derechos humanos; lugares y sitios relacionados con hechos históricos relevantes o que sean predominantes los valores de antigüedad o históricos.

5.1.2. Normativa Vigente de Protección de Bienes inmuebles del Patrimonio Cultural del Estado

En el caso de que los bienes inmuebles de propiedad de particulares sean declarados monumentos históricos, se impondrá limitaciones al ejercicio de su propiedad pues, de acuerdo con el Artículo 12 de la Ley 17.288, no podrá destruirlo, transformarlo o repararlo, ni hacer en sus alrededores construcción alguna, sin haber obtenido

previamente autorización del Consejo de Monumentos Nacionales, el que determinará las normas a que deberán sujetarse las obras autorizadas.

En esa misma línea, en caso se contravenga lo señalado precedentemente se podrá sancionar con una multa de cinco a doscientas unidades tributarias mensuales, sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos 25, 27 N.º 1 y 38 de tal ley y de la paralización de las obras mediante el uso de la fuerza pública.

Asimismo, de acuerdo con el Artículo 38 el que causare daño en un monumento nacional, o afectare de cualquier modo su integridad, será sancionado con pena de presidio menor en sus grados medio máximo y multa de cincuenta a doscientas unidades tributarias mensuales.

Para la obtención del permiso para la realización de intervenciones en Monumentos Históricos, se deberá presentar ante el Consejo de Monumentos Nacionales un expediente técnico para su análisis y resolución

De acuerdo con el Artículo 131 del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, los contenidos técnicos y formales que deben presentarse para acreditar proteger y/o conservar el patrimonio cultural de la categoría Monumento Histórico resguardando los valores por los que fue declarado, son los siguientes:

- a. Identificación del inmueble.
- b. Plano de ubicación del inmueble.
- c. Plano de conjunto.
- d. Memoria explicativa de la intervención a realizar.
- e. Antecedentes planimétricos del inmueble, tanto de su situación original como de modificaciones posteriores incluyendo la actual, así como antecedentes gráficos del inmueble y de su entorno inmediato, antiguo y actual, si existieren.
- f. Anteproyecto de arquitectura y especificaciones técnicas.
- g. En caso de solicitar demolición total o parcial del inmueble, se deberá presentar un levantamiento planimétrico y fotográfico, señalando la justificación de la

demolición y los elementos que involucrará. En caso de que la justificación sea el deterioro del inmueble, se deberá adjuntar un informe de daños y diagnóstico.

- h. En caso de intervenciones que contemplen publicidad, propaganda, señalética o cualquier otro elemento agregado, se deberán especificar las características formales de dicha intervención y su colocación en fachada, vía o espacio público.

La Ley 17.288 de Monumentos Nacionales de 1970, no establece plazos. Los plazos serán los que establece la Ley 19.880 sobre Procedimiento Administrativo, la cual aplica como máximo plazo de tres meses.

IMAGEN N.º 03: CENTRO HISTÓRICO DE SANTIAGO



Límites del Centro Histórico de Santiago

Fuente: Municipalidad de Santiago de Chile

4.1.3 Beneficios Tributarios

En la actualidad el Artículo 2 de la Ley 20033 que modifica la Ley N.º 17.235, sobre Impuesto Territorial; el Decreto N.º 3.063, sobre Rentas Municipales; La Ley N.º 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades y faculta a las Municipalidades para otorgar condonaciones, refiere que los inmuebles sin fines comerciales gozan de la exención del pago de la totalidad del impuesto predial.

Asimismo, el Artículo 2 de la Ley N.º 18.985, señala que los contribuyentes que realicen donaciones a las instituciones mencionadas en la citada ley, la cual incluye al Consejo de Monumentos Nacionales tendrán derecho a un crédito equivalente al 50% de la donación efectuada para determinar el impuesto a la renta.

5.3. Centro Histórico de Quito – Ecuador

5.3.1. Situación Actual del Centro Histórico de Quito

En 1978, el Centro Histórico de Quito fue declarado patrimonio cultural de la Humanidad por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura – UNESCO.

Actualmente, el Centro Histórico de Quito comprende 376 hectáreas dividida en dos zonas: (i) el Núcleo Central con 54 hectáreas y (ii) el Área Periférico o envolvente barrial con 322 hectáreas. Cabe indicar que, además se divide en manzanas y barrios.

IMAGEN N.º 04: CENTRO HISTÓRICO DE QUITO



Límites del Centro Histórico de Quito

Fuente: Plan Especial del Centro Histórico de Quito 2003

5.3.2. Normativa Vigente de Protección de Bienes inmuebles del Patrimonio Cultural del Estado

5.3.2.1. Constitución de la República del Ecuador

La Constitución, al igual que en el Perú, resulta ser la norma de mayor jerarquía en Ecuador a partir de la cual se esbozan los lineamientos generales para la emisión de normas de carácter especial.

En cuanto a la protección de los bienes inmuebles del Patrimonio Cultural del Estado, la Constitución de Ecuador (2008), en el Artículo 57, reconoce como derecho colectivo reconocido y garantizado, el mantener, recuperar, proteger y preservar el patrimonio cultural e histórico, para lo cual el Estado proporcionará los recursos para dicho propósito.

Asimismo, el Artículo 62 de la Constitución señala que el Estado establecerá *“las políticas permanentes para la conservación, restauración, protección y respeto del patrimonio cultural tangible e intangible.”* (2008)

De igual forma el Artículo 379 establece que forma parte del patrimonio cultural tangible *“Las edificaciones, espacios y conjuntos urbanos, monumentos, sitios naturales, caminos, jardines y paisajes que constituyan referentes de identidad para los pueblos o que tengan valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paleontológico.”* (2008)

El mismo artículo establece, al igual que en Perú, la prelación en la adquisición de los bienes del patrimonio cultural.

5.3.2.2. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD

El COOTAD describe la organización política y administrativa del Estado Ecuatoriano con el fin de establecer el régimen de los diferentes gobiernos autónomos

descentralizados y especiales a efectos de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera. (COOTAD, 2010).

Respecto a la protección de los bienes inmuebles del Patrimonios Cultural del Estado, el COOTAD establece en el Artículo 144 lo siguiente:

“Artículo 144° Ejercicio de la competencia de preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural.-

Corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, formular, aprobar, ejecutar y evaluar los planes, programas y proyectos destinados a la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio arquitectónico, cultural y natural, de su circunscripción y construir los espacios públicos para estos fines.

Para el efecto, el patrimonio en referencia será considerado con todas sus expresiones tangibles e intangibles. La preservación abarcará el conjunto de acciones que permitan su conservación, defensa y protección; el mantenimiento garantizará su sostenimiento integral en el tiempo; y la difusión procurará la propagación permanente en la sociedad de los valores que representa (...).”

Sin embargo, la competencia para dictar normas referidas a la protección y defensa del Patrimonio Cultural todavía recae en el Gobierno Central.

5.3.2.3. Ley Orgánica de Cultura

La Ley Orgánica de Cultura tiene como finalidad cuidar, preservar y mantener el patrimonio cultural de Ecuador para lo cual establece los lineamientos y regulaciones.

Es así que el Artículo 65 de la referida establece que los bienes inmuebles de Patrimonio Cultural del Estado pueden ser objeto de transferencia entre privados; sin embargo, dejan a salvo la primera opción para la adquisición del bien al Estado Ecuatoriano.

Por su parte el Artículo 66 dispone expresamente, como obligación, que todos los titulares, poseedores o administradores de un bien del Patrimonio Cultural del Estado debe “*protegerlo, conservarlo, restaurarlos y ponerlos en valor social.*” (Ley Orgánica de Cultural, 2016),

El mismo artículo dispone que las diferentes instituciones del Estado ofrecerán a las personas naturales opciones de financiamiento para cumplir con la obligación de preservar los bienes del Patrimonio Cultural del Estado.

Además, la Ley establece en su Artículo 67 lo siguiente:

“Art. 67.- De la prohibición de destrucción de los bienes del patrimonio cultural nacional. Se prohíbe la destrucción total o parcial de bienes del patrimonio cultural nacional. Cuando se trate de edificaciones patrimoniales se promoverá su conservación y rehabilitación. Al tratarse de re funcionalización de edificaciones patrimoniales para usos contemporáneos, ya sean residenciales, culturales, educativos, comerciales o administrativos, deberá mediar un proceso social, evitando menoscabar su integridad física o su significado, y priorizando los usos culturales frente a otros usos.” (Ley Orgánica de Cultural, 2016)

Lo anterior resulta sumamente importante porque el propio Estado promueve que las edificaciones patrimoniales adquieran nuevos usos a efectos de mantenerlos vivos y promover su cuidado.

5.3.2.4. Ordenanza Metropolitana de Quito N.º 156

La Ordenanza Metropolitana de Quito N.º 156 establece que, para poder intervenir arquitectónicamente un inmueble patrimonial, primero se debe obtener la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación. La referida licencia es otorgada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Forma parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, quien es la encargada de la revisión de la documentación presentada por el administrado. Esta subcomisión se encuentra conformada por un equipo técnico multidisciplinario, el cual se encuentra conformado por un equipo multidisciplinario compuesto por representantes del Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, del Instituto Metropolitana de Patrimonio y por un representante de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

5.3.3. Programas de Inversión en Edificaciones Patrimoniales de Quito

El Instituto Metropolitano de Patrimonio de Quito ha desarrollado el programa de inversión para Edificaciones Patrimoniales del distrito Metropolitano de Quito.

El referido programa, aprobado mediante Ordenanza Metropolitana de Quito N.º 001, se encuentra dirigido a los propietarios de Edificaciones Patrimoniales y tiene como finalidad de que puedan acceder a financiamiento para ejecutar trabajos de rehabilitación, recuperación y mantenimiento de sus predios.

El financiamiento obtenido con programa de inversión para Edificaciones Patrimoniales del distrito Metropolitano de Quito son los siguientes:

- a. Rehabilitación de vivienda: El programa otorga hasta US\$ 10,000.00 para ejecutar trabajos en viviendas, los cuales deben ser reembolsados al 100% por el propietario de la Edificación Patrimonial.
- b. Programa de Recuperación de Imagen Urbana (Inversión en fachadas): El programa otorga un subsidio del 50% en el presupuesto aprobado por inmueble.
- c. Programa Quinta Fachada: El programa otorga un subsidio para el mantenimiento de los techos de Edificaciones Patrimoniales. Este subsidio tiene un límite de US\$ 15,000.00 por inmueble. La otra parte del valor del presupuesto es reembolsado por el propietario a favor del programa.
- d. Mantenimiento Menor: Para las mejoras y reparación de instalaciones eléctricas y sanitarias, reparaciones de fachadas, baños y cocinas, entre otros, el programa otorga a favor del propietario de la Edificación Patrimonial un presupuesto máximo de US\$ 10,000.00, el cual debe ser reembolsable al 100% por el propietario.

Los reembolsos se realizar a través del pago del impuesto predial y se puede realizar hasta en un máximo de 10 años sin intereses.

Asimismo, los propietarios que acceden al programa de inversión reciben asesoramiento técnico gratuito, seguimiento y fiscalización.

5.3.4. Análisis de la normativa comparada

En el presente capítulo se ha analizado la normativa vigente en materia de protección de patrimonio histórico ubicado en los principales centros históricos de la región tales como: Bogotá, Quito y Santiago de Chile.

De lo desarrollado se puede concluir que, los referidos centros históricos cuentan con normativa que permite su cuidado, preservación; partiendo de la base de que forma parte de la cultura viva de cada ciudad; incluso de cada país.

Se tiene advierte que a – diferencia de la normativa y política de nuestra ciudad – Bogotá, Quito y Santiago de Chile cuentan con normativa que promueve la participación de los agentes privados en la conservación y mantenimiento de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural.

La promoción se materializa a través de beneficios tributarios, otorgamiento de financiamientos y flexibilidad para el cambio de uso de los referidos bienes.

Asimismo, se ha podido apreciar que, de la normativa analizada, en Bogotá - Colombia hay mayores incentivos para que los inversionistas privados puedan participar en la preservación del Centro Histórico de Bogotá toda vez que, brindan un mayor beneficio en el impuesto predial al considerar una exoneración del 10% para predios que tengan usos distintos a los de vivienda. Con ello, buscan crear un mejor ambiente para propiciar la inversión privada en el cuidado y preservación del Patrimonio Cultural inmueble.

Además, se advierte que la normativa del Impuesto a la Renta y la Ley General de Cultura de Colombia, establecen que los gastos destinados a la intervención de “bienes culturales” serán deducibles para determinar el impuesto a la renta de las empresas, incluso cuando no cumpla con el criterio de causalidad. Siendo este un beneficio que no forma parte de la normativa de ninguno de los otros países analizados ni del Perú, pese a constituir una gran iniciativa para promover el ingreso de capitales privados.

Por su parte, la Autoridad Nacional del Patrimonio de Quito genera fuentes de financiamiento para que los privados puedan realizar obras de mantenimiento y conservación de sus predios. Este financiamiento es otorgado a través de programas dirigidos por las autoridades municipales.

De lo anterior se desprende que, existe una iniciativa por parte de las diferentes autoridades de Centro Históricas analizados para promover la inversión privada en la recuperación de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural toda vez que consideran que el capital privado puede coadyuvar en mantener vivo un centro histórico y preservar la Cultura de toda una Nación.

Capítulo VI. Investigación Empírica

6.1. Representante del Inversionista privado propietario de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación

6.1.1. Desarrollo de la Entrevista

Para el desarrollo del presente acápite, se consideró pertinente recoger el punto de vista de un representante de Arte Express, empresa dedicada a la restauración de inmuebles con valor histórico ubicados en el Centro Histórico de Lima para, luego explotarlos económicamente a través del arrendamiento de espacios.

Es importante señalar que Arte Express es propietaria de 24 inmuebles ubicados en el Centro Histórico de Lima, considerada por el Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2019) como una de las grandes propietarias de inmuebles en ese sector de la comuna.

Siendo las otras grandes propietarias de inmuebles, el Estado, la Beneficencia Pública y la Municipalidad de Lima.

Desde su experiencia en diferentes proyectos de restauración de Arte Express, señaló que, el sistema regulatorio de la protección de bienes inmuebles que forman parte del Patrimonio Cultural de la Nación no asegura una sostenibilidad de un esfuerzo por recuperar dichos inmuebles, sino que solo se limita a establecer prohibición y regulaciones sobre la posesión de los inmuebles y alientan niveles de protección básicos.

Asimismo, señaló que por parte del Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA los trabajos respecto a la recuperación del Centro Histórico de Lima todavía son insuficientes a pesar de que dicho programa cuenta con casi veinte años de creado.

Por otro lado, indicó que el Centro Histórico de Lima viene enfrentando un problema muy grande hace varias décadas, el cual consiste en que la mitad se encuentra vacío y la otra mitad turgurizada, por eso resulta importante que se creen incentivos para atraer la inversión privada y de esa manera promover un desarrollo integral de Centro Histórico de Lima. Para ello, las diferentes autoridades que intervienen en dicha labor deberían generar incentivos a los capitales privados para que puedan invertir.

Finalmente, en cuanto a la ejecución de obras en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación indicó que, la normativa vigente debería encontrar un punto medio que permita dejar de lado el conservacionismo patrimonial a fin de permitir la habilitación de estos, de modo tal que la conservación y la habilitación puedan articularse a fin de darle un nuevo uso al inmueble y evitar que este se pierda en el tiempo.

6.1.2. Análisis de la Entrevista

Previo a efectuar el análisis de la entrevista, consideramos pertinente señalar que hemos intentado contactarnos con otros propietarios institucionales de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación; sin embargo, debido a la coyuntura actual, no hemos obtenido respuestas favorables.

Ahora bien, de la entrevista realizada al arquitecto Álvaro Arrieta se desprende principalmente, que la participación del privado puede trabajar conjuntamente con las autoridades municipales para proteger y preservar los diferentes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación que se encuentran ubicados en el Centro Histórico de Lima. Para ello, se hace necesario que la municipalidad brinde un programa de incentivos toda vez que, la única empresa que se encuentra participando activamente en Centro Histórico de Lima es Arte Express.

Asimismo, en cuanto a la normativa vigente en materia y ejecución de obras, se pudo identificar la necesidad de que tanto la aplicación de la normativa vigente no resulte un impedimento para la ejecución de las obras en los inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, sino que, al momento de aplicarlas también se tenga en cuenta la necesidad de habilitación del inmueble a fin de darle un nuevo uso sin que ello implique que pierda su valor cultural. Lo importante es que, preservar el inmueble para que no se pierda en el tiempo.

Con ello, se manifiesta una necesidad por parte de los administrados que requieren asesoría u opinión técnica de las autoridades municipales a efectos de comenzar a ejecutar obras en un inmueble con características culturales de manera formal y con los estándares requeridos.

6.2. Profesionales especializados en la protección de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y en el Desarrollo del Centro Histórico de Lima

6.2.1. Desarrollo de las entrevistas

Para el desarrollo de este punto se realizaron entrevistas a diferentes profesionales especialistas en la conservación de bienes inmuebles que forman parte del Patrimonio Cultural de la Nación, así como en la problemática del Centro Histórico de Lima.

En esta parte de la tesis, se consideró pertinente obtener las opiniones de profesionales de las distintas especialidades, tales como arquitectura, ingeniería civil,

derecho y economía. Con ello se buscó abordar la problemática desde distintas perspectivas y obtener una visión global del tema.

Teniendo en cuenta ello, las entrevistas se desarrollaron de acuerdo con el perfil de cada profesional, tal como se advierte en las transcripciones que forman parte del Anexo N.º 05.

En ese sentido, en adelante se desarrolla una síntesis de las entrevistas a los profesionales que nos concedieron la oportunidad de recoger sus apreciaciones:

6.2.1.1. Dr. Alberto Martorell Carreño.

Se llevó a cabo la entrevista al Dr. Alberto Martorell Carreño, quien es de profesión abogado, actualmente Director de la Plataforma Internacional de Formación Especializada Online de Factor Cultura; además, ha sido presidente del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios - ICOMOS Perú (2014- 2019), así como, vicepresidente del Comité Científico Internacional de Asuntos Legales de ICOMOS internacional por dos periodos.

En la entrevista, el Dr. Martorell indicó que la normativa actual resultaba relativamente buena; no obstante, adolecía de algunos vacíos respecto a los incentivos que se podrían brindar a los propietarios de los integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación lo cual para que estos puedan realizar la restauración de sus inmuebles y puedan utilizarlos para algún fin empresarial.

Citó como ejemplo al caso del barrio de San Blas, el cual se encuentra ubicado en el Cuzco y corresponde a un barrio con características propias al encontrarse cerca de la plaza principal pues se volvió atractivo para que personas de otros países decidieran comprar las casas uno o dos millones de dólares; sin embargo, de acuerdo con su percepción hubiera sido recomendable que el estado les brindara capacitación para generar algún negocio.

Asimismo, respecto a la actividad realizada por PROLIMA manifestó no encontrarse de acuerdo con que se realizara únicamente el pintado de las fachadas pues ello no correspondía a una verdadera restauración de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación debido a que no solucionaba el real problema que era su tugurización y las condiciones en las que estaban que muchas veces era de estado ruinoso.

De igual manera, indicó que consideraba que en Lima era urgente realizar un saneamiento físico legal pues nos encontramos ante un gran problema de falta de tracto sucesivo de propietarios. Ello permitiría que, a partir de ello, el centro histórico sea objeto de crédito y, sea pasible de transferencia de propiedad como era el caso de las alturas edificatorias.

Por otro lado, indicó que la finalidad era que se realizara un esfuerzo de restauración y que se generara los incentivos necesarios para que la gente retornara al Centro Histórico de Lima, pues la restauración debía de tener como eje central al ciudadano al no ser sostenible una ciudad museo.

Además, manifestó que, debería dictarse una norma que estableciera una especie de servicio público voluntario en donde los arquitectos jóvenes recién colegiados pudieran hacer actividades como: las clasificaciones de inmuebles en el centro histórico, verificar la calidad del espacio público, realizar el diseño, etc. Y que como incentivo el Estado generara a favor de ellos algún beneficio por ejemplo un bono de puntaje para cualquier concurso público.

Finalmente, indicó que se debería de generar una mesa de acompañamiento para indicar cómo se debe de realizar el proyecto viable para el tipo de inmueble.

6.2.1.2. Ingeniero Justo Cabrera Villa

Se llevó a cabo la entrevista al señor Justo Cabrera Villa, quien es Ingeniero Civil por la Universidad Nacional de Ingeniería y MBA de ESAN, además, cuenta con amplia

experiencia en gerencia, consultoría y supervisión de proyectos inmobiliarios y construcción, con amplia experiencia en el sector.

Desde su punto de vista y experiencia en el tema, el entrevistado manifestó que, si bien la Municipalidad Metropolitana de Lima cuenta con un plan para promover la restauración de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, este no está siendo correctamente difundido a los ciudadanos. El público no conoce los alcances del plan ni las propuestas que la Municipalidad se está planteando para abordar las diferentes problemáticas que enfrenta el Centro Histórico de Lima, como es la situación de abandono de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

Por otro lado, indicó que es necesario promover el cambio en los usos de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación a efectos de brindarle más desarrollo a la actividad económica del Centro de Histórico de Lima.

Para ello considera que las autoridades deben tener un sentido más amplio de lo que implica la protección de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, no solo aplicar la normativa vigente de manera restrictiva, sino que, se debe tener una visión general de las características de cada inmueble a fin de que se pueda explotar económicamente sin que pierda sus valores culturales.

Finalmente, señaló que resultaría una medida adecuada brindar los incentivos necesarios a través de beneficios tributarios o municipales para fomentar la participación de los capitales privados en la ejecución de trabajos que impliquen la protección de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y, de esa manera, ayudar a la autoridad metropolitana en el cuidado y protección de dichos inmuebles.

6.2.1.3. Dr. Jose Hayakawa Casas

Se realizó una entrevista al Dr. José Hayakawa, de profesión arquitecto, Master en Urbanismo y desarrollo territorial (Francia), Master en Restauración del Patrimonio

(España) y Doctor en Turismo, preside el comité peruano del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS), además posee experiencia en conservación y patrimonio.

Para el entrevistado se destacan cuatro puntos importantes en la conservación del Centro Histórico de Lima: (i) las normas de conservación patrimonial incompatibles, (ii) acciones insuficientes de las autoridades, (iii) la necesidad de promover la participación del sector privado y (iv) la recuperación del centro histórico como una ciudad.

Con relación a las normas aplicables señala que los plazos y procedimientos para la intervención en inmuebles culturales deben ser más cortos y menos complicados, que los procesos se resuelvan con criterios razonables permitiendo predictibilidad y estabilidad para aquellos posibles inversionistas. El entrevistado considera que la rigidez de las normas y la incompatibilidad con la realidad de los inmuebles, promueven las intervenciones informales; es decir, lo opuesto a los objetivos de conservación del Centro Histórico de Lima.

Respecto a la participación de las autoridades, considera que sus actuaciones son insuficientes para la recuperación del patrimonio cultural, dado que se concentran en la recuperación de fachadas y partes visibles descuidando los interiores, que son los espacios donde la gente vive. Asimismo, plantea la necesidad de un cambio en el rol de las autoridades, deben pasar de ser guardianes del patrimonio a facilitadores de la cooperación internacional, la participación de habitantes e inversionistas privados; es decir, arribando en mayor cantidad y calidad de intervenciones.

Respecto a los actores que intervienen en la recuperación y conservación del Centro Histórico de Lima señala que los esfuerzos no solo corresponden al Ministerio de Cultura o a la Municipalidad Metropolitana de Lima sino también a propietarios y potenciales inversionistas del sector privado.

Por ello es necesario facilitar los procedimientos, por ejemplo, como la determinación de sectores de intervención a la totalidad de inmuebles sobre los cuales

recaiga el régimen de protección. Dicha información proporcionaría predictibilidad y transparencia para aquellos sujetos que planeen realizar intervenciones. Asimismo, señala que deben incorporarse mayores incentivos para el sector privado, brindando beneficios tributarios como se aplica en otros países latinoamericanos, extendiendo los beneficios de personas naturales a empresas. A través de dichas acciones se plantea generar un ambiente propicio para la inversión privada y la conservación del patrimonio.

Por otro lado, el entrevistado plantea que el enfoque en la recuperación del Centro Histórico de Lima debe ser el de una ciudad viva que debe adaptarse al presente. No se trata de ciudades museo o parques temáticos. Por lo tanto, la participación de las autoridades debe garantizar el acceso a viviendas dignas, resolviendo problemas como tugurización y hacinamiento, así como brindando servicios básicos, acceso a salud, espacios de recreación, instituciones educativas, entre otros.

En el caso de inversionistas privados, su participación no solo se debe enfocar en la restauración de inmuebles para su utilización como espacios comerciales o activos para su explotación. Será importante la promoción de proyectos inmobiliarios y recuperación de viviendas existentes a fin de promover una ciudad viva.

6.2.1.4. Arquitecta Lourdes Giusti Hundskopf

Se llevó a cabo la entrevista a la señora arquitecta Lourdes Giusti Hundskopf, quien, actualmente, se desempeña como Decana Regional Lima del Colegio de Arquitectos del Perú, además posee amplia experiencia y formación en el desarrollo de proyectos en inmuebles ubicados en el Centro Histórico de Lima.

Desde su experiencia, la arquitecta Giusti indicó que la normativa vigente en materia de conservación de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación era muy restrictiva. Además, al momento de calificar los proyectos el representante del Ministerio de Cultura realiza una interpretación aún más restrictiva de la norma.

Esta forma de interpretación de la norma por parte del representante del Ministerio de Cultura, según lo indicado por la entrevistada, obedece al temor que tiene el referido funcionario por la responsabilidad que acarrea su decisión ya que, puede ser objeto de denuncias penales y revisiones de contraloría.

Es por ello, que considera que una alternativa de solución es que el representante tenga un respaldo o una segunda opinión antes de tomar la decisión de aprobar un determinado proyecto.

Respecto a la falta de saneamiento físico de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, indicó que está en una problemática muy concurrente en inmuebles ubicados en el Centro Histórico de Lima en la medida que, muchos de ellos han sufrido – a lo largo de los años - modificaciones inconsultas, incendios, actos de vandalismos; ocasionando que el estado en que se encuentran no coincida con lo declarado en la fábrica. Es por ello, que se requiere una flexibilización en la normativa y que la Comisión Técnica de la Municipalidad Metropolitana de Lima analice cada caso en concreto.

Finalmente, en cuanto a los incentivos o beneficios que las diversas autoridades podrían brindar a los privados para motivarlos a invertir en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación señaló que, una opción para conseguir apoyo económico es la figura de la transferencia de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles – DAET. Sin embargo, por falta de voluntad política no se ha logrado implementar en el Centro Histórico de Lima.

6.2.1.5. Economista Laura Lozada Acosta

Se llevó a cabo la entrevista a la señorita Laura Lozada Acosta, Licenciada en Economía por la Universidad del Pacífico y magíster en Desarrollo Urbano y Regional por la Universidad de Seúl; además, cuenta con amplia experiencia en temas relacionados con vivienda, renovación urbana y participación ciudadana.

Desde su experiencia en renovación urbana, la licenciada Lozada considera que la administración del Centro Histórico debe recaer únicamente sobre la Municipalidad Metropolitana de Lima, no sería viable que se creara una entidad independiente a la autoridad municipal. Por el contrario, señala que correspondería que a PROLIMA se le otorgue más facultades y funciones a fin de convertirla en una empresa de renovación urbana cuyo fin es preservar y mantener vivo el Centro Histórico de Lima. Como sucede en Bogotá y Quito.

Asimismo, señala que el Centro Histórico de Lima cuenta con todos los servicios necesarios que debe proveer el Estado para permitir que la población disfrute de ellos, por ejemplo, servicios de transporte, colegios y hospitales. Lo que hace falta es que las autoridades mejoren dichos servicios para promover que los capitales privados inviertan en esa zona de Lima y, de esta manera atraer a los ciudadanos al Centro Histórico; creándose un círculo virtuoso.

En cuanto a la búsqueda de fuentes de financiamiento para ayudar a la recuperación de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación señala que es totalmente viable reglamentar la ordenanza referida al DAET; sin embargo, debido a los cambios de gestión esta propuesta ha quedado en el olvido.

6.2.1.6. Señores Alberto Silva Santiesteban y Rubén Luque

Se llevó a cabo la entrevista a los señores Alberto Silva Santiesteban y al señor Rubén Luque; ambos con estudios y amplia experiencia en temas relacionados con habilitación urbana y obras públicas.

Desde su punto de vista, consideran importante que el sector privado participe en la promoción y conservación de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Para ello, consideran que la transferencia de potenciales derechos edificatorios resulta una fuente importante de financiamiento para motivar la ejecución obras en los inmuebles materia de estudio. A modo de ejemplo, indicaron que en el distrito de Miraflores durante la gestión del Alcalde Jorge Muñoz, se realizaron se realizaron diferentes obras utilizando este mecanismo de financiamiento.

Asimismo, recalcan que es importante generar incentivos para que los propietarios de dichos inmuebles emprendan la gran labor de ejecutar obras en ellos toda vez que, dichos trabajos – por las características de cada inmueble – resultan ser altamente complejos y técnicos.

6.2 2. Análisis de las entrevistas

Del desarrollo de las entrevistas realizadas a diversos profesionales independientes, se desprende los siguientes puntos: (i) no están de acuerdo con las acciones adoptadas por las autoridades municipales para proteger los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y (ii) se deben establecer mecanismos para crear incentivos que promuevan la inversión privada en los referidos inmuebles.

En cuanto a las acciones adoptadas por las autoridades municipales para proteger los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, los entrevistados coinciden en que los esfuerzos de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través del Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA, resultan insuficientes para lograr la protección que los referidos inmuebles requieren. Además, se debe tener en cuenta que, el Centro Histórico de Lima de concebirse como una gran unidad, donde es necesaria la participación de las autoridades para el mejoramiento de servicios y áreas comunes toda vez que, ello atraerá a los diferentes capitales privados interesados en invertir.

En cuanto a la creación de incentivos para promover la inversión privada, todos los entrevistados consideran que las autoridades deberían brindar beneficios o incentivos que promuevan la restauración y mantenimiento de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Ello, a fin de ayudar a la Municipalidad Metropolitana de Lima en la labor de preservación de dichos inmuebles y del Centro Histórico.

Finalmente, plantean continuar con la figura del DAET para la obtención de financiamiento económico e incentivos para los propietarios de bienes inmuebles

integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, la cual - por falta de voluntad política de las autoridades - a la fecha no ha sido implementada ni reglamentada.

6.3. Representantes de las Autoridades involucradas en la protección de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

6.3.1. Desarrollo de las entrevistas

En este acápite se ha visto conveniente realizar entrevistas a representantes de las dos instituciones involucradas en la protección de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

Por ello, se entrevistó a los funcionarios públicos representantes de las siguientes instituciones: (i) Ministerio de Cultura y (ii) Municipalidad Metropolitana de Lima.

Las preguntas de la entrevista se formularon teniendo en cuenta el cargo del funcionario entrevistado y la especialidad que posee. Las transcripciones referenciales de las entrevistas realizadas se adjuntan en el Anexo N.º 06 de la tesis.

En ese sentido, en adelante se desarrolla una síntesis de las entrevistas a los profesionales que nos concedieron la oportunidad de recoger sus apreciaciones:

6.3.1.1 Arquitecta Shirley Yda Mozo Mercado

Se realizó una entrevista a la arquitecta Shirley Yda Mozo Mercado actual Directora General de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura, la cual cuenta con más de diez años de experiencia trabajando en Gobiernos Locales; así como experiencia en el sector privado.

Durante la entrevista señaló que en el Ministerio de Cultura tenía como punto de partida la puesta en valor de los monumentos con el fin de uso social.

En cuanto al Plan Maestro desarrollado por la Municipalidad Metropolitana de Lima, manifestó que, si bien no contempla todas las medidas necesarias para lograr la preservación y protección del Centro Histórico de Lima, era beneficioso para la ciudad contar con dicho documento debido a que, el último plan desarrollado por la comuna limeña estuvo vigente hasta el 2010.

Asimismo, respecto a la Determinación de Sectores de Intervención indicó que desde hace algunos años la Presidencia del Consejo de Ministros les había indicado que le correspondía a un procedimiento de oficio y no era un servicio que debía ser solicitado por los administrados, por lo que si un proyecto era presentado ellos debían de tener la determinación de sectores habilitados.

En la actualidad, se ha estado atendiendo algunas determinaciones de sectores que no se piden en el marco del TUPA sino de una solicitud simple.

Finalmente, señaló que el Ministerio de Cultura se encontraba trabajando en una propuesta de mejora de la Norma Técnica A140 a efectos de poder determinar los niveles de intervención en los inmuebles. Asimismo, manifestó que resultaba importante la revisión de todas las normas relacionadas al Patrimonio Cultural de la Nación a fin de adaptarlas a la situación actual.

6.3.1.2 Dra. Nelly Marquina Oscategui

Se desarrolló una entrevista a Nelly Marquina quien es abogada y se desempeña como Asesora Legal del Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima - PROLIMA.

La entrevistada señala que uno de los principales problemas en la regulación aplicable a los inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación es poder buscar consensos con otras instituciones públicas involucradas en el sector y los plazos aplicables a los procedimientos como en el caso de construcciones antirreglamentarias.

Respecto a la participación de otros actores en la recuperación del Centro Histórico de Lima señaló que realizan constantes coordinaciones con entidades públicas como la Municipalidad del Rímac, Ministerio de Cultura y Ministerio de Vivienda, así como con colegios profesionales como el Colegio de Arquitectos del Perú (CAP) y Colegio de Ingenieros del Perú (CIP), esto con la finalidad de desarrollar propuestas que aborden los principales problemas del Centro Histórico. Menciona que como resultado de un trabajo arduo iniciado en 2017 con la misión consultiva de UNESCO se pudo arribar a la aprobación del Plan Maestro del Centro Histórico de Lima, mediante la Ordenanza N.º 2194.

Con relación a la duración de los procesos para abordar construcciones antirreglamentarias, señala que es necesaria la modificación de la Ley Orgánica de municipalidades y La ley del Procedimiento de ejecución coactiva a fin de trabajar con mayor celeridad soluciones ante construcciones que afectan los inmuebles monumentales e inmuebles ubicados en el entorno. Estas modificaciones a las normas podrían evitar largos procesos que inician a nivel administrativo y que culminan en instancias judiciales (casación).

Respecto a la información y transparencia de la regulación aplicable señala que su equipo viene trabajando en recopilar información histórica, características, entre otros, de cada inmueble ubicado en el Centro Histórico; es decir, desarrollar una base de datos de acceso público que ayude a la promoción de intervenciones responsables y la recuperación de la ciudad. Agrega que se viene trabajando en una propuesta bajo el modelo de “módulos básicos”, a fin de acercar al ciudadano a la gestión del Patrimonio Cultural.

Respecto a la promoción de la recuperación del patrimonio cultural a través de incentivos, menciona que en el presente año se ha emitido la Ordenanza N.º 2321 que otorga beneficios en el impuesto predial a propietarios que desarrollen labores de mantenimiento sobre fachadas y partes visibles. Asimismo, señala que se vienen trabajando en fórmulas legales para la promoción de la inversión privada; es decir, poder otorgar beneficios tributarios no solo a personas naturales sino también a empresas que decidan invertir en la puesta en valor de sus inmuebles.

6.3.2. Análisis de las entrevistas

De las entrevistas realizadas a los profesionales del sector público, se puede apreciar las siguientes ideas principales: i) se debe de modificar la regulación aplicable a los inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación a fin de facilitar la inversión privada; ii) otorgar beneficios tributarios, iii) se tiene como punto de partida la puesta en valor con el fin de uso social; y, iv) la existencia de problemas en buscar consensos entre las instituciones públicas involucradas en el sector.

Del análisis a las entrevistas se tiene que, tanto las autoridades de la Municipalidad Metropolitana de Lima y del Ministerio de Cultura coinciden en que se debe de modificar la regulación aplicable a los inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación a fin de que esta permita o facilite la inversión privada en dichos predios.

Se considera que el fin de la puesta en valor se encuentra ligado al uso social pues el ciudadano es el eje de la política de restauración.

Asimismo, existen problemas respecto a la coordinación entre las instituciones públicas involucradas a fin de tener en cuenta los plazos aplicables a los procedimientos como en el caso de construcciones antirreglamentarias.

Por otro lado, las entrevistadas rescatan la importancia de la transparencia y el acceso a la información por parte de potenciales inversionistas; es decir, la masificación de carpetas inmobiliarias; no obstante, señalan la existencia de limitaciones al no contar con la capacidad operativa deseada.

Finalmente, coinciden la necesidad de otorgar beneficios tributarios a las personas naturales y empresas que realicen inversiones en la puesta en valor de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

6.4. Evaluación de financiamiento a través de fondos de inversión y fideicomisos de inversión

6.4.1. Desarrollo de las entrevistas

El grupo de tesis consideró necesario entrevistarse con especialistas en la estructuración de financiamiento de proyectos a través de: (i) los fideicomisos de titulización para la inversión en renta de bienes raíces (FIBRA) y (ii) los fondos de inversión de inversión en renta de bienes inmuebles (FIRBI), considerando que dichos mecanismos constituyen un vehículo que permite la obtención de recursos para el desarrollo del mercado inmobiliario.

Las preguntas de las entrevistas se formularon teniendo en cuenta la especialidad de cada entrevistado. Las transcripciones referenciales de las entrevistas realizadas se adjuntan en el Anexo N.º 07 de la tesis.

En ese sentido, en adelante se desarrolla una síntesis de las entrevistas a los profesionales que nos concedieron la oportunidad de recoger sus apreciaciones:

6.4.1.1 Ingeniero Julio Montoya Pérez

Se llevó a cabo la entrevista al Ing. Julio Montoya Pérez, quien se ha desempeñado como consultor externo del BID para la estructuración de proyectos de APP en Perú y actualmente se desempeña como director en VALTX. Además, cuenta con amplia experiencia en estructuración y financiamiento de proyectos, desarrollo de estrategias de financiación bancaria y mercado de capitales y gestión de proyectos y operaciones de infraestructura.

El entrevistado señala que, para poder determinar si un inmueble es rentable para los inversionistas, se debe realizar la evaluación crediticia en cada caso en particular. Para ello, se debe analizar la ubicación del inmueble, la posibilidad de alcance para tener mayor cantidad de arrendatarios y asegurar los flujos durante la explotación económica de dicho inmueble.

Además, se debe tener en cuenta aspectos complementarios de los inmuebles, los mismos que no son económicos, tales como promover la recuperación del Centro Histórico y el mantenimiento de inmuebles culturales.

El entrevistado agrega que las FIBRAS y FIRBIS son mecanismos que no cuentan con mucha profundidad en el mercado peruano, en tal sentido, las inversiones que realicen estos fondos o fideicomisos se enfocarían en inmuebles que puedan asegurar flujos a los inversionistas desde el primer periodo en el que participan de tales mecanismos. Por lo tanto, la adquisición de inmuebles culturales podría responder a estrategias de diversificación de riesgos de manera residual.

Sin embargo, señala que el análisis se debe efectuar por cada caso o proyecto. Por ejemplo, un aspecto que se evalúa durante el financiamiento es el tipo de arrendatarios que tendrá dicho inmueble. Es decir, si tiene a una contraparte sólida y de primer nivel, el riesgo del proyecto se reduce.

De la entrevista se puede concluir que para el ingeniero Montoya, los fondos de inversión no sería un proyecto viable para la restauración y puesta en valor de bienes inmuebles culturales materia de estudio, toda vez el mercado de dichos fondos está orientado a inmuebles que se encuentran generando flujos dinerarios y no para inmuebles que requieren de trabajos de rehabilitación o puesta en valor previos a su explotación económica.

6.4.1.2 Economista Mónica Com

Se realizó una entrevista a la señora Mónica Com, especialista en banca de inversión, asesoría financiera, planeamiento estratégico y gestión de empresas. Actualmente, se desempeña como Socia del Grupo Macro, Directora de Macroinvest, miembro del Comité de Inversiones y del Consejo Consultivo de Macrocapitales y del fondo Fortaleza.

La entrevistada señala que los inmuebles ubicados en el Centro Histórico de Lima requieren de inversión en el “momento cero”; es decir, requieren de ejecución de trabajos de rehabilitación y puesta en valor para que puedan generar flujos a futuro. Hecho que resultaría poco atractivo para la estructuración de un financiamiento a través de FIBRAS y FIRBIS.

No obstante ello, cada proyecto debe ser evaluado de manera independiente; teniendo en cuenta sus propias características porque, podría encontrarse inversionistas que estén interesados por el valor cultural y por la protección del Patrimonio.

Se puede concluir que la economista Mónica Com considera que el financiamiento a través de los fondos de inversión tiene como objetivo incorporar inmuebles que se encuentran generando rentas desde el primer momento. En ese sentido, los inmuebles que requieren de trabajos previos resultarían poco atractivos para dichos fondos; sin embargo, cada proyecto se debe analizar de manera independiente, toda vez que pueden encontrarse inversionistas interesados en aspectos no económicos del inmueble, tales como su condición de patrimonio cultural.

6.4.1.3 Arquitecta Luciana Soldi Rubio

Se realizó una entrevista a la señora Luciana Soldi, gerente de proyectos y directora de ARTE EXPRESS, cuenta como más de 10 años de experiencia en la recuperación del patrimonio histórico de Lima.

ARTE EXPRESS es la principal empresa desarrolladora de proyectos en inmuebles ubicados en el Centro Histórico de Lima. Actualmente, posee más de 80,000 m² en arrendamiento.

En la entrevista, la señora Luciana Soldi indicó que, diversos actores del mercado de valores se han interesado por estructurar operaciones con inmuebles culturales de Arte Express; sin embargo, a la fecha, dichas operaciones no han llegado con concretarse.

Para la entrevistada, FIBRA es un vehículo ideal para desarrollar el mercado inmobiliario a largo plazo. No obstante, solo buscarían la capitalización de la renta sin considerar otros valores intrínsecos del inmueble tales como: el valor histórico, cultural y artístico del mismo.

Situación que ha ocasionado que Arte Express, a la fecha, no haya participado en una FIBRA, pues considera que debido a la condición especial de sus inmuebles se debe tener especial cuidado en su administración.

Hecho que no sería tomado en cuenta por los administradores de dichos patrimonios; ya que, solo buscan la obtención de flujos económicos sin analizar la situación especial de cada inmueble.

Ante esta situación, Arte Express ha optado por financiamientos a través de la generación de deuda y para asegurar el cumplimiento del pago de sus acreencias ha constituido fideicomisos; aportando sus inmuebles sin perder la administración de los mismos.

En conclusión, la señora Luciana Soldi señala que, Arte Express cuenta con inmuebles que se podrían aportar a un FIBRA; siempre que se tome en consideración la condición especial de los mismos, ya que forman parte del Patrimonio Cultural de la Nación y requieren de un tratamiento especial.

6.4.2. Análisis de las entrevistas

De las entrevistas realizadas en este punto se puede advertir que existen mecanismo para obtener financiamiento en inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación; sin embargo, se debe tener en cuenta que, dichos mecanismos se encuentran orientados principalmente a inmuebles que generan flujos desde el primer periodo.

Situación que no sucede con los inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación toda vez que, requieren de inversión inicial para ejecutar trabajos de rehabilitación; siendo que durante esta etapa no generarían flujos de caja.

Sin embargo, en lo que coinciden los entrevistados es que cada proyecto se debe analizar de manera independiente y estructurarlo adecuadamente, de manera que resulte atractivo para inversionistas o fondos de inversión que estén dispuestos a obtener un beneficio adicional al económico, como por ejemplo la preservación de la cultura y coadyuvar con la conservación del Centro Histórico de Lima.

Capítulo VII. Puntos Críticos y Propuestas de mejora

7.1. Punto Crítico: Falta de incentivos en el Impuesto Predial

De acuerdo con lo señalado en el Artículo 46 de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación - Ley N.º 28296 y del Artículo 17 de la Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal - Decreto Supremo N.º 156-2004-EF, no se encuentran afectos al impuesto predial aquellos predios que cuenten con la declaración de monumento y que se destinen a casa habitación o sedes de instituciones sin fines de lucro. Dichas normas no han establecido ningún tratamiento especial del impuesto predial para personas naturales o jurídicas que adquieran o exploten dichos inmuebles con fines empresariales.

Esto quiere decir que aquellas empresas que decidan adquirir inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y participen de negocios en el Centro Histórico de Lima; además, de realizar inversiones en anteproyectos, proyectos, tasas, ejecución de obras e instalación de nuevos negocios tendrán que hacerse cargo del pago del impuesto predial en las mismas condiciones que el propietario de un inmueble que no posea la condición de Patrimonio Cultural.

Dicha situación afecta de igual manera a personas naturales propietarias de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación que destinen dichos predios al arrendamiento, puesto que, al afrontar el pago del impuesto predial sin diferenciación, se disminuye el flujo neto de beneficios, reduciendo la posibilidad de efectuar mejoras en el inmueble materia de protección.

Como se puede advertir la actual Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y la Ley de Tributación Municipal no han recogido beneficios en el impuesto predial que permitan atraer mayor cantidad de empresas que puedan adquirir o explotar un inmueble en el Centro Histórico de Lima y promover inversiones para su puesta en valor, dado que tendrían la obligación de cumplir con el pago del impuesto predial sin derecho a deducciones.

Los legisladores y autoridades tanto del Ministerio de Cultura y Municipalidad Metropolitana de Lima, deben tomar medidas para la promoción de la inversión privada a través del impuesto predial como se observó en el caso de Bogotá (Colombia) donde se aplican exoneraciones de hasta 10% para inmuebles de uso comercial, industrial, incluso financiero ubicados en el centro histórico y, adicionalmente, otorgar beneficios en los casos de realización de obras.

Por otro lado, se tiene que de acuerdo con la Ordenanza N.º 2321-2021-MML, publicada el 02 de marzo del 2021, “Ordenanza que aprueba el otorgamiento de beneficios tributarios a consecuencia de la ejecución del mantenimiento que incluya el pintado de la fachada frontal y/o superficies visibles desde la vía pública de los inmuebles ubicados en el Cercado de Lima” se ha establecido la exoneración de intereses vencidos del impuesto predial para propietarios que realicen labores de mantenimiento sobre las fachadas de sus inmuebles.

Como se puede apreciar el beneficio tributario de la condonación de intereses vinculados al impuesto predial únicamente abarca a aquellos propietarios que realicen labores de mantenimiento sobre partes visibles de los predios, sin otorgar beneficios para aquellos propietarios de inmuebles ubicados al interior de quintas o propietarios de oficinas, que teniendo la posibilidad de invertir en detener el deterioro o conservar las características internas de su inmueble cultural, se perderían de tal beneficio.

Asimismo, aquellos propietarios de inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación que no cuenten con deudas pendientes de impuesto de predial no contarían con incentivos para la conservación de sus inmuebles debido a que el beneficio implica únicamente la condonación de intereses moratorios.

El condicionamiento para otorgar de beneficios tributarios en virtud al mantenimiento de zonas visibles, únicamente convierte al Centro Histórico de Lima como un espacio turístico estático y no como una ciudad viva compuesta por viviendas y edificaciones con fines comerciales seguras que garanticen el desarrollo de las personas.

Por lo tanto, la Ordenanza N.º 2321-2021-MML no resuelve el problema de fondo de restauración y conservación del Centro Histórico de Lima ni promueve la participación del sector privado en dicho fin.

Considerando que las actuales inafectaciones al impuesto predial, aplicables a inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro de Lima, no alcanzan a posibles inversionistas privados y que la posibilidad de condonación de intereses por impuesto predial se encuentra condicionada al mantenimiento de fachadas, se puede concluir que estos mecanismos resultan insuficientes para la atracción de nuevos capitales, debido que no incluyen a propietarios que realicen actividad empresarial o aquellos que habiendo realizado labores de mantenimiento no cuenten con deudas vencidas impuesto predial impago.

En tal sentido, considerando que los propietarios de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, se encuentran en la obligación de conservar en buen estado dichos bienes y que sobre estos recae el impuesto predial, es necesario contar con beneficios tributarios que se extiendan al universo de propietarios a fin de promover su conservación. Es decir, reducir la carga fiscal, a fin de permitir que los propietarios puedan destinar dichos ahorros en la realización de proyectos de restauración, remodelación y puesta en valor.

7.1.1. Propuestas de mejora

7.1.1.1. Modificación a la Ley de Tributación Municipal y Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 9 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal D. S. N.º 156-2004-EF y modificatorias, son contribuyentes del impuesto predial las personas naturales o jurídicas propietarias de predios de cualquier naturaleza.

El Artículo 17 de la misma norma señala que, se encuentran inafectos al pago del impuesto, entre otros, los predios declarados monumentos integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación que sean destinados a casa habitación o utilizados como instituciones sin fines de lucro.

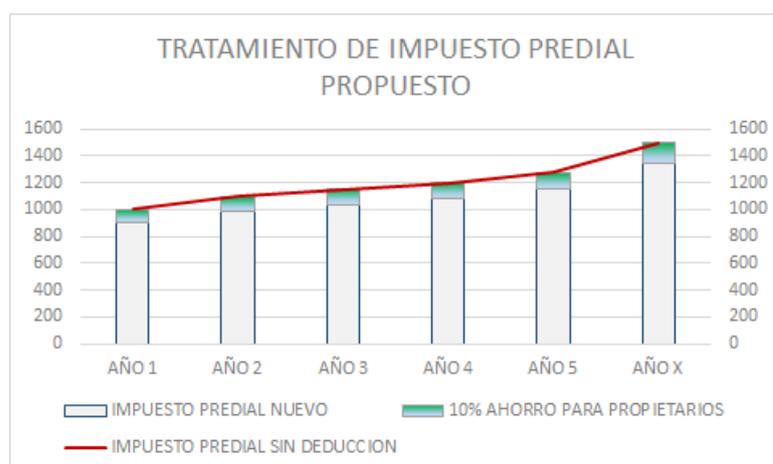
Como se puede advertir del análisis de dichas normas, las personas naturales o jurídicas que destinen sus inmuebles a fines empresariales, sea a través del arrendamiento o utilización por ellos mismos como oficinas o locales comerciales, no cuentan con inafectación del impuesto predial.

Al respecto, los señores José Hayakawa, Nelly Marquina y Alberto Martorel, en las entrevistas realizadas en el marco de la presente investigación, concuerdan en que los beneficios existentes deben ser extendidos a empresas a fin de promover su participación en la preservación y conservación de los inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

En atención a lo expuesto, proponemos que se modifique el Artículo 18 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal y se incorpore en la Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación, la aplicación de una deducción del impuesto predial equivalente al 10% (como en el caso de Bogotá) a cargo de los propietarios de inmuebles culturales que tengan usos distintos a vivienda e instituciones sin fines de lucro. Por ejemplo, oficinas administrativas, comercio, entre otros.

Esto significa que, los predios ubicados en el Centro Histórico que no gozan de la inafectación descrita en el Artículo 17 de la Ley de Tributación Municipal; es decir, fines de explotación, solo se encuentren obligados a pagar el 90% del impuesto calculado permitiendo al propietario sea persona jurídica o natural destinar el 10% restante al mantenimiento del inmueble.

A efectos de ilustrar la propuesta, presentamos el siguiente cuadro en donde se puede apreciar una simulación del ahorro fiscal equivalente al 10% del impuesto predial que podría obtener el propietario de un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación considerando la deducción propuesta.



Fuente: Elaboración propia

La aplicación de una menor carga en el impuesto predial sobre los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación se justifica en que estos inmuebles se encuentran bajo la protección de la Ley 28296 “Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación”; es decir, un régimen especial de protección en el que se establecen obligaciones y responsabilidades para los propietarios, siendo necesario que se brinden facilidades para que dichos propietarios puedan destinar recursos a la conservación, restauración y puesta en valor de los bienes culturales.

Como segundo punto se plantea, mediante la modificación de la Ley de Tributación Municipal, la exoneración temporal del impuesto predial a aquellos propietarios¹, que ejecuten trabajos de mantenimiento, restauración o puesta en valor del bien inmueble del Patrimonio Cultural valorizadas por un importe equivalente o superior al 20% del valor del inmueble durante los años de ejecución de las obras con un tope de 2 años.

Es decir, cuando se verifique la ejecución de proyectos que permitan recuperar el valor del inmueble e incorporar mejoras, superando un importe determinado de inversión (20%) se otorgaría un beneficio de exoneración del impuesto predial; es decir, reducir las cargas que soportaría el propietario durante el periodo de ejecución. Esto no solo constituye una facilidad financiera para los inversionistas, sino que resulta ser un incentivo para la realización de obras por importes significativos que permitan mejorar y otorgar nuevos usos a los referidos inmuebles.

Para acceder a la exoneración propuesta el contribuyente del impuesto predial deberá contar con el anteproyecto y proyecto aprobados, supervisiones efectuadas por la Autoridad Municipal y Ministerio de Cultura, así como la documentación que sustente el importe total invertido. En caso no se culmine con el proyecto y no se obtenga la conformidad de obra, no se accederá al beneficio; encontrándose el contribuyente obligado a restituir el impuesto no pagado.

7.1.1.2. Modificación de la Ordenanza N.º 2321-2021

Adicionalmente, frente a la problemática de la Ordenanza N.º 2321-2021, proponemos una modificación a dicha ordenanza permitiendo que el beneficio tributario a consecuencia de las labores de mantenimiento de fachadas y partes visibles sea extendido a labores de mantenimiento y conservación de estructuras internas, previa verificación de la Autoridad Municipal y Ministerio de Cultura.

La aplicación global del beneficio promovería la conservación de los predios ubicados en el Centro Histórico de Lima como espacios de viviendas dignas y establecimientos comerciales u oficinas administrativas que garanticen la seguridad e integridad de las personas, y no únicamente como lugares turísticos.

7.1.2 Impacto de las propuestas planteadas

Mediante la reducción a la base imponible del impuesto predial de los contribuyentes no comprendidos en los Artículos 17 y 18 de la actual Ley de Tributación Municipal, se posibilitará tanto el cumplimiento voluntario del pago del impuesto predial como la explotación responsable de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación de propiedad de privados.

Es del caso indicar que la presente propuesta no busca una inafectación del impuesto predial a la totalidad de predios ubicados en el Centro Histórico de Lima sino una reducción en la carga fiscal a los propietarios de los inmuebles integrantes del

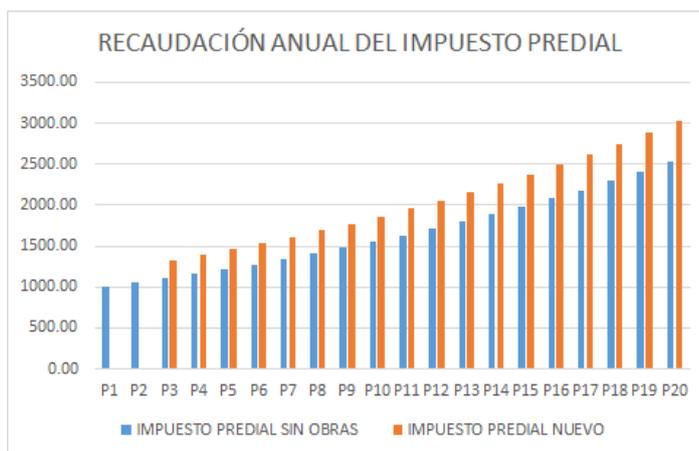
Patrimonio Cultural de la Nación a fin de permitir el destino de fondos al mantenimiento, conservación y puesta en valor de bienes inmuebles.

De acuerdo a las cifras del Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima - PROLIMA (2019), en el Centro Histórico de Lima se encuentran ubicados entre inmuebles declarados como Monumento e inmuebles de valor monumental, un total de 1927 predios los que representan el 27% de inmuebles del Centro Histórico de Lima. Es decir, se tiene delimitado el número de inmuebles, por lo que, al aplicar beneficios tributarios no afectarían la recaudación de impuesto.

Mediante la exoneración temporal del impuesto predial durante el periodo de ejecución de obras, se promoverán labores de restauración por importes significativos, las mismas que previamente a la exoneración deberán ser verificadas por parte la autoridad competente.

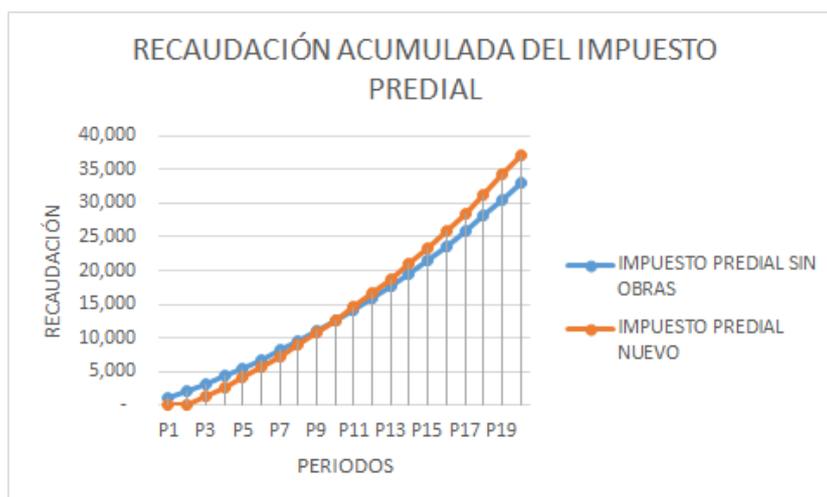
La referida propuesta se justifica en el Artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal D. S. N.º 156-2004-EF y modificatorias, el cual señala que la base imponible del impuesto predial será el valor del predio; es decir, terrenos y valores unitarios de la edificación considerando la depreciación por antigüedad y estado de conservación.

Al promoverse la realización de obras a cambio de una exoneración temporal, se incrementará el valor del predio intervenido y el valor del impuesto predial en los ejercicios posteriores se verá incrementado en comparación al escenario en el que no se invierta en la restauración y puesta en valor de inmueble como se muestra referencialmente en el siguiente gráfico:



Fuente: Elaboración propia (ver Anexo N.º 07)

Asimismo, si bien la Municipalidad Metropolitana de Lima asumiría el costo de no recaudar el impuesto predial durante los primeros periodos de ejecución de obras, este impuesto sería recuperado a lo largo de la vida útil del inmueble al incrementarse la base imponible (valor de autovalúo). Tal como se muestra en el siguiente gráfico de simulación, pese a existir periodos de cobro nulo del impuesto, el valor nominal acumulado de la recaudación del nuevo impuesto predial superaría la recaudación acumulada del impuesto sobre el mismo inmueble (sin obras). En tal sentido, la medida propuesta contribuiría, en mediano y largo plazo, a generar mayores recursos públicos mediante la recaudación del Impuesto Predial.



Fuente: Elaboración propia (ver Anexo N.º 08)

Por otro lado, respecto a la propuesta de la aplicación del beneficio establecido Ordenanza N.º 2321-2021 de exoneración de intereses en el caso de mantenimiento en partes no visibles, se promoverán las labores de mantenimiento de fachadas, partes visibles e internas del inmueble buscando la condonación de intereses por deudas vencidas. Es decir, extender el universo de potenciales beneficiarios y la recuperación del Centro Histórico de Lima.

7.2. Punto Crítico: Falta de incentivos en la deducción de gastos en el impuesto a la renta

De acuerdo con lo señalado en el Artículo 47 de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación - Ley N.º 28296, las empresas podrán deducir para fines del impuesto a la renta aquellas donaciones que efectúen a entidades sin fines de lucro y a favor de entidades del sector público nacional con el fin de conservar, restaurar y valorizar bienes culturales.

En concordancia con lo antes señalado el literal x) del Artículo 37 de la Ley del Impuesto a la Renta señala que son gastos deducibles, entre otros, los gastos por concepto de donaciones otorgadas en favor de entidades y dependencias del Sector Público Nacional, excepto empresas, y de entidades sin fines de lucro cuyo objeto social comprenda, entre otros, los fines culturales; siempre que dichas entidades cuenten con la calificación previa por parte de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria - SUNAT. Asimismo, la deducción se encuentra condicionada al límite del 10% de la renta neta de tercera categoría.

Como se puede apreciar de las normas antes citadas, se tiene que las empresas podrán reconocer como gasto deducible del ejercicio, el importe de las entregas en dinero o especie efectuadas a las entidades receptoras de donaciones.

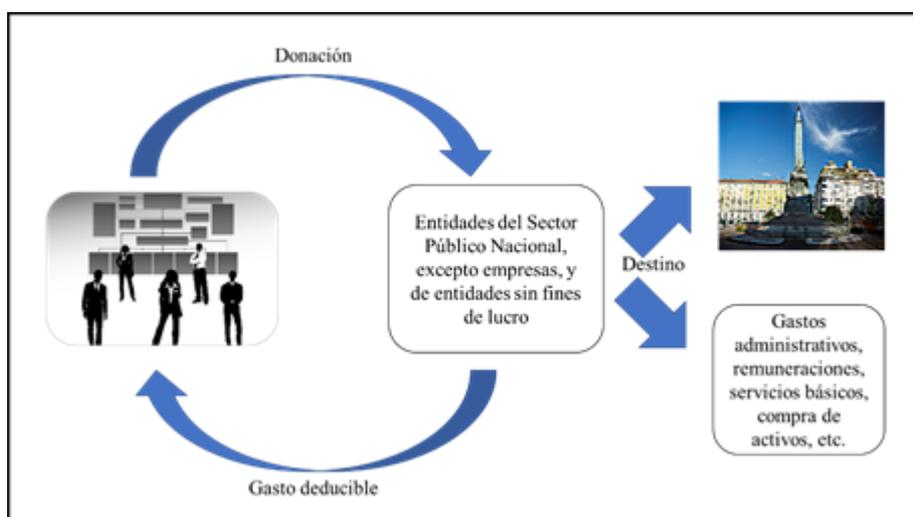
Al respecto debemos señalar que, dichas acciones son insuficientes para, en primer lugar, proteger y conservar los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y, en segundo lugar, la promoción de la inversión privada en el Centro Histórico de Lima.

De acuerdo con lo señalado por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria – SUNAT, mediante su Informe N.º 123-2020-SUNAT/7T0000, para la deducción regulada en el inciso x) del Artículo 37 (gastos por donaciones) no es condición que se acredite el destino de los bienes donados.

Considerando lo señalado por la Administración Tributaria, la deducción del gasto por donaciones se encuentra condicionada únicamente a la presentación del acta de entrega y recepción, declaraciones y el comprobante de recepción de donaciones no siendo necesario acreditar que el monto donado fue destinado a la restauración de un bien inmueble cultural y que dicha restauración haya devenido en la conservación y preservación del bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.

De lo antes expuesto se advierte que, bajo las reglas actuales, las empresas que efectúen tales donaciones únicamente centrarán su atención en contar con el sustento documentario de tal entrega (único requisito para la deducción) y no en verificar que la entidad receptora de la donación haya destinado los fondos en la recuperación del Centro Histórico de Lima.

Bajo el esquema actual, recogido por la Ley del Impuesto a la Renta y la Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación, las donaciones recibidas podrían destinarse a fines distintos el escenario como se presenta en la siguiente imagen:



Fuente: Elaboración propia

Por otro lado, respecto a los gastos relacionados a intervenciones en inmuebles culturales, se advierte que la Ley del Impuesto a la Renta en su Artículo 37 acepta como deducción de las rentas empresariales, únicamente aquellos gastos necesarios para producir la renta y mantener su fuente.

El literal e) del Artículo 44 de la Ley del Impuesto a la Renta, prescribe que “las sumas invertidas en la adquisición de bienes o costos posteriores incorporados al activo de acuerdo a las normas contables” no son deducibles en la determinación de la renta neta imponible. Sin embargo, en concordancia con lo establecido en los Artículos 38, 39 y 41 de dicha ley, el costo del activo y las mejoras de carácter permanente serán deducidas mediante la tasa de depreciación de 5% anual; es decir, en un periodo de 20 años.

Como se indicó en los párrafos precedentes, en aplicación del Artículo 37 de la citada ley, sólo se consideran deducibles los gastos de las intervenciones en inmuebles que formen parte de los activos de la empresa en el sentido de que sean destinados a la conservación y mantenimiento del inmueble; por el contrario, si dichos desembolsos agregan valor y mejoran las condiciones del inmueble, formarán parte del costo computable del activo y serán deducibles en las depreciaciones aceptadas; es decir, diferidas a lo largo de la vida útil del activo.

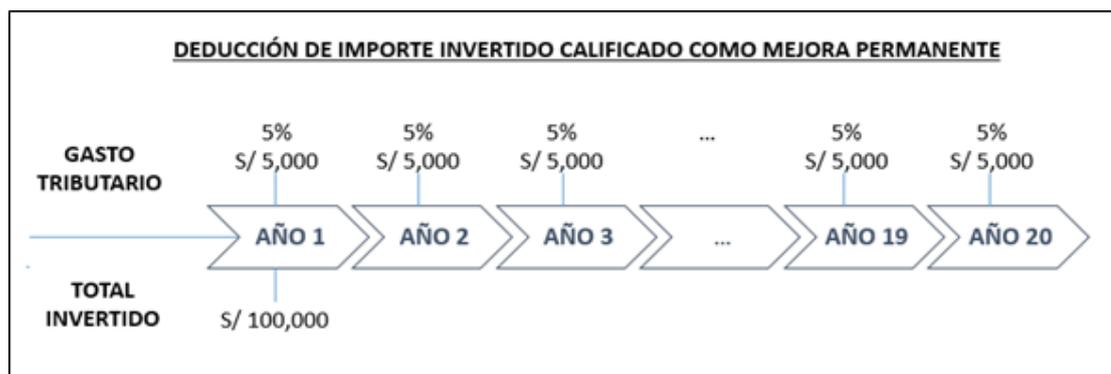
Cabe indicar que, ambas deducciones serán aceptadas tributariamente solo si se cumple con el principio de causalidad; es decir, que el activo sea utilizado para el mantenimiento y generación de rentas gravadas (oficina, local comercial, depósito, arrendamiento, entre otros).

En el caso que los arrendatarios realicen desembolsos para el mantenimiento y conservación (estipulado en sus contratos), sí serán considerados como gastos del ejercicio. El problema ocurre en aquellos casos en que el arrendatario realiza intervenciones que permitan un mayor rendimiento y aprovechamiento del bien; es decir, al tratarse de mejoras de carácter permanente. Pese a que el arrendatario coopera en la recuperación del bien inmueble integrante del Patrimonio Cultura de la Nación, el

gasto no sería deducible en el primer periodo por representar un incremento en el valor del activo.

En tal sentido, a pesar de tratarse de un bien arrendado se produciría un diferimiento del gasto (importe de costos posteriores) mediante los porcentajes de depreciación aceptados por la Ley del Impuesto a la Renta.

Como se puede observar en el siguiente cuadro, tanto para arrendatarios como para propietarios de inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, cuando se realicen inversiones que supongan una mejora permanente del activo, son gastos deducibles en forma de depreciación aplicando la tasa de 5%, lo que supone la recuperación del gasto tributario en 20 años tal como sucedería en el caso de inmuebles que no tiene la condición de bienes culturales.



Fuente: Elaboración Propia

Por otro lado, se advierte que las empresas que, por políticas de responsabilidad social corporativa, deseen intervenir bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación que no son de su propiedad, ni se encuentren bajo su uso, estarían realizando gastos que no cumplen con el principio de causalidad y que serían materia de acotaciones por parte de la Administración Tributaria, al ser consideradas liberalidades.

En tal sentido, al existir un alto riesgo de que los gastos incurridos en la intervención de los inmuebles antes indicados no sean aceptados tributariamente y que, como consecuencia de ello se les aplique sanciones, los empresarios encontrarían en la

actual Ley del Impuesto a la Renta una limitación para colaborar con la recuperación del Centro Histórico de Lima.

Como se puede advertir, ni Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación ni la Ley de Impuesto a la Renta, han previsto un tratamiento especial para la deducción de gastos con motivo de la restauración o puesta en valor de inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

Las normas del impuesto a la Renta únicamente permiten la deducción en los casos que se cumpla con el principio de causalidad y considerando el mismo importe invertido; no existiendo motivos suficientes que promuevan la inversión privada en materia de protección de bienes culturales. Asimismo, el mecanismo de gastos por donaciones no asegura que se efectúen intervenciones que permitan la recuperación del Centro Histórico de Lima.

7.2.1. Propuestas de mejora

Del análisis a la Ley del Impuesto a la Renta y la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación descrito en la sección precedente, consideramos que la posibilidad de deducir gastos por donaciones a entidades del Sector Público Nacional y entidades sin fines de lucro es insuficiente para incentivar la participación de inversionistas privados en la recuperación del Centro Histórico de Lima. Por ello, dicha deducción de gasto debe ser complementada mediante:

- a. La aceptación de la deducción de gastos destinados al mantenimiento o realización de mejoras permanentes de activos que sean de su propiedad o de terceros aun cuando no guarden relación causal con la generación de rentas.
- b. El reconocimiento de las erogaciones que supongan una mejora permanente como gasto del ejercicio en que se realicen y
- c. El reconocimiento de porcentajes adicionales de gasto.

En esa misma línea, proponemos que tanto la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación como la Ley de Impuesto a la Renta incorporen como beneficio tributario

la aceptación de gastos deducibles por erogaciones destinadas al mantenimiento, conservación o mejoras de carácter permanente de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación; independientemente, de su vinculación con el giro de negocio de la empresa.

Es decir, reconocer el gasto incurrido en aquellas intervenciones que se realicen en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y abarcar mayores posibilidades de recuperación en el Centro Histórico de Lima a las que ofrece el mecanismo de donaciones, como los siguientes casos:

- a. Intervenciones en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación de propiedad de terceros y colindantes al domicilio de la empresa con fines de armonizar y mejorar la visibilidad del entorno.
- b. Intervenciones en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación destinados al comercio cuyos propietarios no puedan financiar las obras de mantenimiento, conservación o puesta en valor.
- c. Intervenciones en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación destinados a viviendas que se encuentren en riesgo de colapso.

La segunda parte de la propuesta se relaciona con las erogaciones que supongan un incremento en el rendimiento y aprovechamiento de los bienes; es decir, mejoras de carácter permanente en inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

Bajo el esquema actual establecido en la Ley del Impuesto a la Renta, el total de erogaciones son reconocidas como gasto tributario en un periodo de 20 años a razón del 5% del total invertido, tratándose de propietarios o arrendatarios.

Como se puede advertir el diferimiento de la deducción del gasto, representa una razón de desaliento a la inversión especialmente a arrendatarios, quienes con la finalidad de poder deducir el gasto en el primer año optarían por realizar trabajos de mantenimiento y reparación del activo y no por intervenciones que mejoren o incrementen las condiciones del inmueble.

En atención a ello, proponemos que las empresas propietarias y arrendatarias de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación puedan deducir, como gasto del ejercicio fiscal en que se incurran, el total de las erogaciones por intervenciones en bienes inmuebles culturales, aun cuando califiquen como mejoras permanentes; es decir, eliminar el diferimiento del reconocimiento del gasto a aquellos inversionistas que pongan en valor los inmuebles materia de estudio.

Como último punto, se propone otorgar un beneficio adicional para aquellas empresas que incurran en los gastos antes descritos, reconociendo mayores porcentajes de deducción; es decir, por cada S/ 1.00 de inversión en mantenimiento o puesta en valor de inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación reconocer como gasto del ejercicio desde S/1.50.

Para tal efecto, resultaría importante incorporar en la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación el reconocimiento de mayores porcentajes de deducción de gasto; tomando como base los criterios establecidos en la Ley que promueve la Investigación Científica, Desarrollo Tecnológico e Innovación Tecnológica - Ley N.º 30309 y modificatorias.

En el caso de intervenciones en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, deberán contar con la aprobación del anteproyecto, licencia de edificación y conformidad de obra, así como los documentos que sustenten los costos de construcción.

En tal sentido, se propone que los contribuyentes cuyos ingresos netos anuales no superen 2,300 UIT y que efectúen gastos de mantenimiento, conservación y/o puesta en valor de bienes inmuebles integrantes del patrimonio cultural puedan deducir:

- a. 215%: Si el proyecto es ejecutado directamente por el contribuyente o empresas contratistas domiciliadas en el país.
- b. 175%: Si el proyecto es ejecutado empresas contratistas no domiciliadas en el país.

En cambio, los contribuyentes cuyos ingresos netos anuales superen 2,300 UIT y que efectúen gastos de mantenimiento, conservación y/o puesta en valor de bienes inmuebles integrantes del patrimonio cultural podrán deducir:

- a. 175%: Si el proyecto es ejecutado directamente por el contribuyente o empresas contratistas domiciliadas en el país.
- b. 150%: Si el proyecto es ejecutado empresas contratistas no domiciliadas en el país.

Los diferentes porcentajes de deducción antes señalados buscan incentivar la inversión privada en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, dando preferencia a las empresas medianas y pequeñas, así como la contratación de empresas domiciliadas en Perú mediante mayores deducciones de gasto. Dichos porcentajes y tramos se basan en los lineamientos de la Ley N.º 30309, aplicables al sector de investigación científica.

A fin de evitar posibles aprovechamientos indebidos de los beneficios, la Autoridad Municipal y el Ministerio de Cultura deberán fiscalizar la ejecución de los proyectos, así como informar los resultados de la fiscalización a la SUNAT.

Por otro lado, si bien se otorga mayores beneficios a los existentes en la Ley del Impuesto a la Renta, esto no supone una flexibilización en el cumplimiento; es decir, contar con el sustento documentario como los comprobantes de pago, anteproyectos y proyectos aprobados, conformidad de obra, entre otros.

7.2.2 Impacto de las propuestas planteadas

Las propuestas planteadas no se encuentran orientadas a brindar exoneraciones a los contribuyentes, sino que tienen como finalidad brindar beneficios tributarios con el objeto de incrementar la participación de inversionistas privados en la recuperación del Centro Histórico de Lima. El otorgamiento de beneficios compensará parte de los gastos en los que incurren al desarrollar anteproyectos, proyectos, pago de tasas, entre otros, sin afectar la recaudación de dicho impuesto.

Al reconocer como gastos deducibles los importes invertidos en inmuebles propios, arrendados y de terceros, se elimina la barrera del “gasto causal”; en tal sentido, las empresas que cuenten con recursos excedentes podrán invertir en mantener, reparar o poner valor aquellos inmuebles culturales, ubicados en el Centro Histórico, aun cuando éstos no generan rentas, sean utilizados para fines distintos de la actividad principal, así como en los casos de inmuebles de propiedad de terceros ubicados en el entorno.

De esta manera se promoverá la participación de inversionistas privados y la recuperación de mayor cantidad de inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Debemos indicar que, de acuerdo con lo señalado por los señores Hayakawa y Lozada, las labores de recuperación de centros históricos son insuficientes si se concentran en intervenciones independientes, siendo necesaria la recuperación gradual por bloques, calles o sectores.

Respecto al reconocimiento de gastos que supongan “mejoras de carácter permanente” en el periodo en que se realice la inversión, esto promoverá mayor número de intervenciones que no solo se traten de labores de mantenimiento. Esta propuesta representará para aquellos propietarios de inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima e inmuebles ubicados fuera de la zona de influencia, la preferencia por desarrollar proyectos que incorporen valor a los inmuebles con condición de cultural debido que su inversión podrá ser utilizada como escudo fiscal en el primer periodo.

Asimismo, promoverá mayor número y calidad de intervenciones por parte de arrendatarios, debido a que se eliminaría el diferimiento del gasto. Es decir, se generarán incentivos para desarrollar obras que incorporen valor al inmueble en lugar de efectuar labores de mantenimiento y reparación superficial.

Respecto al beneficio de porcentajes adicionales de deducción para proyectos de intervención de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, con tasas de 150%, 175% y 215% se promoverá mayor número de intervenciones debidamente autorizadas y supervisadas, toda vez que de no cumplir con dichos

procedimientos se perdería el beneficio, asimismo, se prevé un incremento de la inversión privada en dichos inmuebles lo que representa un incremento en su valor.

Como referencia tenemos que el Congreso de la República (2020), señala que desde la promulgación de la Ley 39039, que otorga beneficios tributarios de tasas adicionales de gasto a proyectos de investigación científica y desarrollo tecnológico, entre los años 2016 y 2019 el sector privado ha realizado inversiones de alrededor de 153 millones de soles; por lo tanto, con la implementación de esta propuesta se prevé que la inversión privada se vea incrementada en el campo referido a la conservación y preservación de los bienes inmuebles del Patrimonio Cultural de la Nación.

Respecto a las propuestas aplicables en el Impuesto a la Renta, CEPAL (2019) señala que la tributación tiene como fin principal la recaudación de ingresos públicos, no obstante, suele perseguir otros objetivos como aumentar la inversión nacional y extranjera y apoyar a determinados sectores a través de incentivos tributarios.

La efectividad de una política de incentivos tributarios dependerá de la evaluación entre la pérdida de recaudación y los beneficios que dicha política produce. El diseño, implementación, gestión, seguimiento y evaluación son factores claves para garantizar la efectividad de los incentivos.

Resulta importante señalar que, los inmuebles declarados como Monumentos e inmuebles de valor monumental resultan ser menos del 30% del total de los inmuebles ubicados en el Centro Histórico de Lima (PROLIMA, 2019), por lo que, de implementarse las propuestas desarrolladas en la presente investigación no se afectaría su recaudación, toda vez que la intervención debidamente autorizada y supervisada sobre bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, se traducirá en activos con potencial de generar nuevas rentas afectas al impuesto.

Por ejemplo, el inmueble ubicado en la intersección de los jirones Carabaya y Miro Quesada en el Centro Histórico de Lima ha sido materia de trabajos de rehabilitación y puesta en valor; permitiendo que pueda ser arrendado como oficinas y centro de atención para usuarios.

Tal es así que, según información obtenida de SEACE, el referido inmueble por arrendamiento de oficinas generó 35 mil dólares anuales (Contrato N.º 0003-2008-RE/EXO) y las oficinas del primer piso fueron arrendadas por 20 mil dólares mensuales (Contrato N.º 285-2014/SUNAT-ARRENDAMIENTO).

Se puede advertir que la recuperación de inmuebles culturales permite su explotación y la generación de nuevas rentas empresariales; por lo tanto, de aplicarse beneficios en el impuesto a la renta, éstos serían verdaderos incentivos para que más empresas realicen intervenciones sobre estos inmuebles, generando nuevos negocios (mayor recaudación del impuesto a la renta) y permitiendo que las entidades públicas sean más accesibles al ciudadano.

Distinto es el caso de la casona ubicada en la Plaza “2 de mayo” (Av. Alfonso Ugarte N° 470 -498) afectada por un incendio en el año 2014, la misma que a la fecha no ha sido intervenida para su restauración y puesta en valor; en tal sentido, se trata de un inmueble ubicado en Centro Histórico de Lima que no puede ser aprovechado como un activo susceptible de generar ingresos por arrendamiento para fines comerciales o de vivienda.

En tal sentido, el mecanismo de promoción de intervenciones a través de beneficios tributarios en la deducción de gastos no implica la pérdida de recaudación, sino una forma de promover la recuperación del Patrimonio Cultural de la Nación, en mediano y largo plazo, contribuir al incremento del producto bruto interno y la recaudación por impuesto a la renta.

7.3. Punto Crítico: Alto índice de anteproyectos y proyectos desaprobados por la Comisión Técnica Provincial de Edificaciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima

Como se indicó en el Capítulo Tercero de la presente investigación, para que una persona natural o jurídica pueda realizar trabajos de intervención en bienes inmuebles

integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación requiere de una licencia de edificación modalidad C, la cual se encuentra regulada en el “Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación”.

Bajo esta normativa se requiere que el administrado presente primero un anteproyecto en consulta a la Comisión Técnica Provincial de Edificaciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el cual debe salir con dictamen “Aprobado” para, luego presentar el Proyecto de intervención para su revisión integral también por la referida comisión. Una vez aprobado el Proyecto, la Municipalidad Metropolitana de Lima emite la licencia de edificación correspondiente.

Según lo señalado por el señor Alberto Silva Santisteban y el arquitecto Rubén Luque, el nivel de ejecución de los trabajos requeridos en un inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación es muy especializado y técnico por lo que, la mayoría de los administrados no cuentan con el conocimiento técnico ni la orientación necesaria para elaborar un anteproyecto y un proyecto de intervención, aumentando así las probabilidades de no obtener la licencia de edificación correspondiente.

A propósito de ello, según información recabada del Colegio de Arquitectos del Perú – Regional Lima durante el periodo 2018 -2020 se ha obtenido los siguientes porcentajes de dictámenes desaprobados:

Cuadro N.º 01: Dictámenes de Anteproyectos en Consulta para Inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima

| Año | Dictámenes Aprobados | Dictámenes Desaprobados | Total de Dictámenes | % de Dictámenes Desaprobados |
|------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| 2018 | 25 | 86 | 111 | 77% |
| 2019 | 28 | 186 | 214 | 87% |
| 2020 | 18 | 65 | 83 | 78% |

Fuente: Colegio de Arquitectos del Perú – Regional Lima

Cuadro N.º 02: Dictámenes de Proyectos para intervención en Inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima

| Año | Dictámenes Aprobados | Dictámenes Desaprobados | Total de Dictámenes | % de Dictámenes Desaprobados |
|------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| 2018 | 34 | 86 | 120 | 72% |
| 2019 | 51 | 143 | 194 | 74% |
| 2020 | 16 | 47 | 63 | 75% |

Fuente: Colegio de Arquitectos del Perú – Regional Lima

De los cuadros N.º 01 y 02 se puede advertir que durante los años 2018 – 2020, la Comisión Técnica de Edificaciones de la Municipalidad Metropolitana emitió 408 dictámenes de Anteproyectos en Consulta y 356 dictámenes de Proyectos en inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima. En promedio, el 81% de los Anteproyectos fueron desaprobados y el 74% de los proyectos fueron desaprobados por la Comisión Técnica de Edificaciones.

El año 2019 fue el periodo en el cual la Comisión Técnica de Edificaciones desaprobó más anteproyectos y proyectos presentados para revisión; seguido del 2020 en término de porcentajes. Sin embargo, se debe tener en cuenta en cuantitativamente durante el último año se presentaron menos proyectos y anteproyectos debido a la situación generada por la Pandemia del COVID -19.

De las cifras expuestas se concluye que existe una alta tasa de desaprobación por parte de la Comisión Técnica Provincial de Edificaciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima. Situación que, en la investigación efectuada a través de entrevistas a profesionales, reveló que es la principal causa que desalienta la inversión privada y la recuperación de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Por ello, se requiere que la Municipalidad Metropolitana de Lima tenga un rol más activo y de acompañamiento para promover la protección de los referidos inmuebles por parte de los agentes privados.

7.3.1. Propuestas de mejora

Mediante la Ordenanza 62 - MML, publicada el 15 de julio de 1994, se ordenó la creación del Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA, cuyo principal objeto es promover y asegurar la conservación del Patrimonio Cultural del Centro Histórico de Lima (Acuerdo de Consejo 164 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, 1994).

Para el cumplimiento de dicho objetivo, el Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA tiene como función brindar apoyo técnico en el diseño de los proyectos en el Centro Histórico.

Sin embargo, de la revisión del Manual de Organización y Funciones del referido programa, aprobado mediante Resolución de Gerencia N.º 001-2008-MML-PROLIMA, no se advierte que exista una unidad exclusiva orientada al asesoramiento de proyectos de intervención en inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima.

Por ello, lograr que se implemente una unidad orientada exclusivamente al asesoramiento de proyectos de intervención en inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima coadyuvará a que los propietarios de dichos inmuebles (personas jurídicas o personas naturales) cuenten con especialistas en la materia, los cuales les brindarán todo el asesoramiento requerido para la obtención de la Licencia de Edificación modalidad C en el marco del “Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación”. Asimismo, brindarán al administrado el acompañamiento requerido durante la ejecución de las obras a efectos de emitir opiniones respecto a modificaciones de licencia y otros trámites que se requieran durante toda la ejecución del proyecto de intervención.

Es preciso indicar que, esta propuesta se sustenta como resultado de la investigación efectuada a través de entrevistas a especialistas, quienes manifiestan que sería sostenible que la Municipalidad Metropolitana de Lima implementara una unidad exclusiva para brindar asesoría técnica de manera constante a las personas naturales o

jurídicas que desean ejecutar obras en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

Asimismo, la propuesta encuentra sustento en las cifras brindadas por el Colegio de Arquitectos del Perú – Regional Lima, las cuales evidencian una alta tasa de anteproyectos y proyectos desaprobados por la Comisión Técnica Provincial de Edificaciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

En ese sentido, no basta que el Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA cuente con la función de brindar apoyo técnico; sino que, es necesaria la existencia de una unidad exclusiva que brinde asesoramiento en proyectos de intervención en inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima, resolviendo consultas y brindando acompañamiento durante toda la ejecución del proyecto.

Asimismo, se propone que los expedientes asesorados por esta unidad adscrita al Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA, cuenten con las facultades necesarias para poder exonerar a los administrados de presentar el Anteproyecto en Consulta requerido para la Modalidad C. Ello a modo de incentivo.

Esta unidad debe contar con las funciones y atribuciones suficientes que le permitan emitir “Certificados de Aprobación” a efectos de que los propietarios los presenten ante la Comisión Técnica Provincial de Edificaciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima y los exima de presentar el Anteproyecto en Consulta.

La propuesta planteada no incrementa el presupuesto anual del Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA en la medida que, para su desarrollo se propone que dicha unidad cuente con el apoyo de estudiantes de arquitectura de las universidades privadas y públicas que, a modo de voluntariado, puedan brindar el asesoramiento requerido; siempre guiados de los arquitectos que ya trabajan para dicho programa. Para ello, la Municipalidad Metropolitana de Lima debe suscribir convenios de cooperación con las diferentes

universidades, a efectos de crear incentivos para los estudiantes y promover su participación en el voluntariado propuesto.

De igual forma se propone que la referida unidad cuente con un representante del Ministerio de Cultura a efectos de brindar su opinión; ya que, en aplicación de lo establecido en la Ley General del Patrimonio Cultural es necesario contar con la opinión favorable del Ministerio de Cultura para la ejecución de obras en inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

Esta implementación tampoco genera un incremento en el presupuesto del Programa de Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA; ya que, la Municipalidad Metropolitana de Lima, actualmente, cuenta con un representante del Ministerio de Cultura en las comisiones técnicas.

Sin perjuicio de ello, la Municipalidad Metropolitana de Lima debe suscribir un convenio interinstitucional con el Ministerio de Cultura a efectos de que, los arquitectos especializados de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura emitan sus comentarios, recomendaciones o aprobación a las propuestas presentadas ante PROLIMA.

Se debe tener en cuenta que, la implementación de esta unidad de asesoramiento no implica la implementación de nuevas oficinas ya que, se utilizarán las oficinas que, actualmente, ocupa el Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA.

7.3.2 Impacto de las propuestas planteadas

La implementación de la unidad exclusiva orientada al asesoramiento de proyectos de intervención en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima con facultades necesarias para eximir al administrado de la revisión del anteproyecto en consulta se encuentra debidamente justificado en los siguientes aspectos: (i) promoción de la ejecución de obras formales; (ii) incremento de proyectos de intervención aprobados por la Comisión Técnica

Provincial de la Municipalidad Metropolitana de Lima; (iii) promover un rol activo de la Municipalidad en la preservación del Patrimonio Cultural de la Nación; (iv) reduce los costos de la tramitación de licencias de edificación; ya que se eximiría de la presentación del anteproyecto en consulta y (v) no genera un impacto en el presupuesto asignado al Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA.

7.4. Punto Crítico: Falta de voluntad política para la aplicación y reglamentación de la Ordenanza N.º 1869 –MML

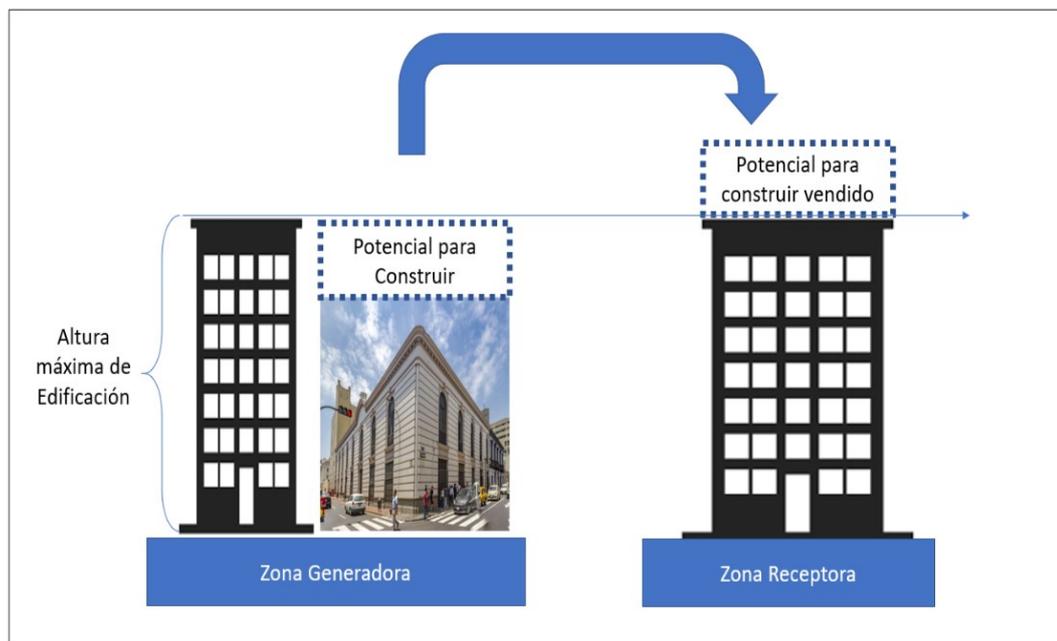
La falta de voluntad política de parte de las diversas autoridades municipales resulta ser perjudicial para promover la ejecución de obras que promuevan la protección de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

Con la publicación, el 23 de diciembre de 2014 en el Diario El Peruano, de la Ordenanza N.º 1869, la Municipalidad Metropolitana de Lima regula la transferencia del potencial derecho de edificación; es decir, se permite que el propietario de un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación ubicado en una zona denominada “Generadora” pueda trasladar el potencial derecho de edificación a otro predio ubicado en una zona denominada “Receptora”, a cambio de una contraprestación, Dicha contraprestación será transferida a un fideicomiso. Este fideicomiso tiene como fin destinar los fondos a la restauración y mantenimiento del predio ubicado en la zona “Generadora”.

Con esta ordenanza lo que se busca es que los propietarios de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación puedan generar una fuente de financiamiento para el mantenimiento y conservación de sus predios.

Para ello, el propietario del inmueble ubicado en la zona Generadora puede transferir su derecho de “potencial construcción” a un predio ubicado en una zona “Receptora”, por ejemplo, si un bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación cuenta con dos (2) pisos de altura y en la zona donde se encuentra ubicado la altura máxima permitida es de cinco (5) pisos. Esos tres (3) pisos adicionales que, por la

condición del inmueble no podrían construirse, puedan ser transferidos a otro predio de otro distrito a cambio de una contraprestación, tal como se puede apreciar en el siguiente gráfico:



Fuente: Elaboración propia

Para el señor Alberto Silva Santiesteban y el Arquitecto Rubén Luque, la transferencia del potencial derecho de edificación sobre Bienes Inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación es una fuente de financiamiento que los propietarios de dichos inmuebles requieren para intervenir o realizar obras de mantenimiento en dichos predios.

Esta ordenanza recoge la figura de la transferencia del potencial derecho de edificación normada en las Ordenanzas N.º 387 –MM (19 de julio de 2012) y N.º 401 –MM (09 de mayo de 2013) aprobadas por la Municipalidad Distrital de Miraflores durante la gestión Jorge Muñoz Wells. Durante los primeros años de vigencia de las referidas ordenanzas, se ejecutaron dos proyectos representativos para el distrito de Miraflores (i) la Casona Suarez ubicada en la cuadra 42 de la Avenida Arequipa y (ii) la Quinta Prado.

La vigencia de las referidas ordenanzas ha quedado suspendida dado que, desde la aprobación de la Ordenanza N.º 1869-MML, la Municipalidad Metropolitana de Lima es la única instancia competente para la emisión de Certificados de Derechos de Edificación de Lima; asimismo, en su primera disposición complementaria condiciona la continuidad de la aplicación de normas distritales preexistentes a ratificación por parte de la autoridad municipal limeña.

Resulta importante señalar que, la transferencia de potencialidad de edificación es un instrumento importante para el desarrollo y conservación de la ciudad, dado que dota de recursos provenientes de las transferencias para la conservación de áreas patrimoniales (Castro, 2017).

En efecto, este mecanismo de transferencia de potencialidad ha sido aplicado en diferentes países de manera exitosa, tal es caso de Estados Unidos y México; aplicándose en la Ciudad de México en 26 inmuebles históricos, lo que significó 83,828 m² de transferencia y obteniéndose un financiamiento de, aproximadamente, US \$ 17 millones.

Como se puede advertir se está desaprovechando una fuente generadora de financiamiento para la recuperación de los inmuebles materia de estudio ubicados en el Centro Histórico de Lima, ya que a la fecha la Ordenanza N.º 1869-MML no ha sido reglamentada ni aplicada en ningún proyecto.

7.4.1. Propuestas de mejora

Como resultado de nuestra investigación, proponemos la modificación de la Ordenanza N.º 1869 – MML a efectos de que, un porcentaje de los flujos provenientes de la transferencia de los potenciales derechos edificatorios se destine al propietario del bien inmueble para su libre disposición.

El Artículo 18 de Ordenanza N.º 1869 - MML establece que los flujos dinerarios tienen el siguiente destino: (i) 60% tiene como fin ejecutar trabajos de reparación y el mantenimiento del inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, así como

provisionar presupuesto para trabajos de mantenimiento futuros o para reembolsar reparaciones efectuadas por los propietarios en los cinco años anteriores a esta ordenanza; y, (ii) 40% se reparte en partes igual para el distrito receptor de los potenciales derechos edificatorios con el propósito de ejecutar obras públicas (áreas libres, de circulación vehicular y peatonal) y del fideicomiso.

Proponemos que para obtener el “porcentaje de libre disposición” se reduzca el flujo dinerario que corresponde al distrito receptor y del fideicomiso (40%). Ello tiene su fundamento en lo siguiente:

- a. No es viable reducir el 60% destinado a la ejecución de trabajos de reparación y mantenimiento de los inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación en la medida que, estaríamos yendo en contra del espíritu de la norma; es decir, ser una fuente de financiamiento para ejecución de trabajos en bienes inmueble integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.
- b. Los distritos receptores ya encuentran un beneficio, toda vez que incrementan su recaudación de impuesto predial y arbitrios debido a que reciben los derechos potenciales adicionales de edificación.
- c. En cuanto a la administración del fideicomiso, se propone que la Municipalidad Metropolitana de Lima convoque a las diferentes empresas del sistema financiero que brindan servicios fiduciarios a efectos de que, como parte de su responsabilidad social corporativa, una de ellas pueda ofrecer sus servicios para la administración gratuita del fideicomiso dado que lo que se persigue con la ordenanza es preservar y conservar los inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y el Centro Histórico de Lima. Ello con miras a la preservación del legado cultural de la Nación.

En atención a ello, para la presente investigación, proponemos considerar el siguiente esquema de distribución de flujos provenientes de la transferencia de potenciales derechos edificatorios:

| Destino de los Flujos | % |
|--|----------|
| Trabajos de reparación y mantenimiento | 60% |
| Distrito Receptor y Fideicomiso | 30% |
| Libre disposición del Propietario | 10% |

A modo de ejemplo, para efectos de realizar una comparación entre la estructura actual de la Ordenanza Municipal N° 1869 – MML y estructura propuesta, desarrollaremos el siguiente escenario:

(i) Con el esquema actual (Cuadro N.º 03):

| Valor referencial de transferencia del potencial derecho edificatorio: | | S/77,600.00 |
|--|----------|------------------------|
| Destino de los Flujos | % | Flujo de Dinero |
| Trabajos de reparación y mantenimiento | 60% | S/46,560.00 |
| Distrito Receptor y Fideicomiso | 40% | S/31,040.00 |

(ii) Con el esquema propuesto (Cuadro N.º 04):

| Valor referencial de transferencia referencia del potencial derecho edificatorio: | | S/77,600.00 |
|---|----------|------------------------|
| Destino de los Flujos | % | Flujo de Dinero |
| Trabajos de reparación y mantenimiento | 60% | S/46,560.00 |
| Distrito Receptor y Fideicomiso | 30% | S/23,280.00 |
| Porcentaje de libre disposición | 10% | S/7,760.00 |

Con el porcentaje de libre disposición se busca generar los incentivos para que los propietarios de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación participen en el programa desarrollado en el marco de aplicación de esta ordenanza y con ello, la Municipalidad Metropolitana pueda promover y preservar el Patrimonio Cultural de la Nación.

Asimismo, proponemos los siguientes lineamientos para la necesaria reglamentación de la Ordenanza Municipal N° 1869 – MML:

- a. La Municipalidad Metropolitana de Lima, a través del Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA, tenga la función de facilitar el contacto entre los propietarios de los Bienes Inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y los posibles adquirentes de los Certificados de Derechos de Edificación (promotores inmobiliarios).

Ello, a fin de orientar a los propietarios de los Bienes Inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación durante el proceso de venta de los derechos edificatorios.

- b. Debido al nivel técnico que implica la ejecución de trabajos en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, la Municipalidad Metropolitana de Lima deberá contar con un registro de empresas debidamente acreditadas y que cuenten con experiencia necesaria para la ejecución de las obras de mantenimiento y reparación de Bienes Inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, a fin de que los propietarios puedan elegir a una de las empresas para la ejecución de trabajos y garantizar la protección del Patrimonio Cultural.
- c. Los propietarios de los Bienes Inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación estarán obligados a presentar ante la Municipalidad Metropolitana de Lima y al Fiduciario un presupuesto de obra y un cronograma de ejecución, a efectos de realizar el seguimiento del cumplimiento de lo establecido en la Ordenanza Municipal 1869-MML.
- d. La Municipalidad Metropolitana de Lima, a través del Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA, brinde el asesoramiento técnico sobre la elaboración de anteproyectos y proyectos para la obtención de las licencias correspondientes.

7.4.2 Impacto de las propuestas planteadas

La implementación de la propuesta de mejora de la Ordenanza Municipal 1869 – MML, así como de los lineamientos para su reglamentación, traería como consecuencia que se genere una importante fuente de financiamiento para que los propietarios de los inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación puedan ejecutar trabajos de mantenimiento y reparación en dichos inmuebles.

Es importante tener en cuenta que la propuesta desarrollada no generará un impacto económico negativo para la Municipalidad Metropolitana de Lima ni para los agentes que intervengan en la implementación y ejecución del fideicomiso, considerando que, según cifras del Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima - PROLIMA (2019), en el Centro Histórico de Lima se encuentran ubicados 649 inmuebles declarados Monumento, los cuales representan el 7.5% de los inmuebles ubicados en el Centro Histórico de Lima y 1,278 inmuebles de valor monumental que representan el 19.5% de los inmuebles del Centro Histórico de Lima.

Es decir, los potenciales inmuebles beneficiarios del programa – en su conjunto – representan menos del 30% de los inmuebles ubicados en el Centro Histórico de Lima.

En ese sentido, si bien el ámbito de aplicación de la ordenanza municipal N.º 1869 – MML es reducido y dirigido a ciertos inmuebles; se debe tener en cuenta que lo que se busca con la norma es mantener y preservar el Patrimonio Cultural de la Nación y reconocer el derecho a la Cultura establecido en la Constitución Política de 1993.

Cabe precisar que las propuestas desarrolladas encuentran su justificación en la investigación efectuada a través de entrevistas desarrolladas a profesionales relacionados a la conservación de Bienes Inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

VIII. Conclusiones

Con relación al análisis realizado de la regulación aplicable a la inversión en bienes inmuebles de propiedad privada integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima, se concluye lo siguiente:

1. Se aprecia en la Ley de Tributación Municipal y en la Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación la ausencia de un tratamiento especial en el impuesto predial aplicable a inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación que se exploten con fines empresariales, puesto que, únicamente se ha establecido la inafectación de dichos bienes inmuebles en caso se destinen a viviendas o se utilicen como sedes de instituciones sin fines de lucro. Siendo necesario que existan mayores beneficios tributarios a fin de atraer la inversión y recuperar el Centro Histórico de Lima; es decir, reducir la carga fiscal como instrumento de promoción de la puesta en valor de dichos inmuebles.
2. El mecanismo actual establecido en la Ley del Impuesto a la Renta y en la Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación, para la deducción de gastos por donaciones resulta insuficiente para cumplir con los objetivos de promoción de la inversión privada y la recuperación del Centro Histórico de Lima, debido a que, la normativa actual permite al donante la deducción del gasto estableciendo como requisito principal, el sustento documentario de la entrega y no que la donación haya sido destinada a una intervención sobre bienes inmuebles Integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Siendo la “donación” la única estrategia adoptada por las leyes tributarias para la promoción de ayudas por parte de entidades privadas, es necesario establecer mayores beneficios que premien las intervenciones en los bienes inmuebles materia del presente estudio.
3. Es necesario que la Municipalidad Metropolitana de Lima a través del Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA, brinde asesoría técnica a los administrados (personas naturales y jurídicas) para el

desarrollo y presentación de sus anteproyectos y proyectos en inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Ello, en la medida que se ha evidenciado que existe un alto número de anteproyectos y proyectos desaprobados por la Comisión Técnica Provincial de Edificaciones; además se debe tener en cuenta que, los trabajos que se deben desarrollar en dichos inmuebles son muy técnicos y requieren de un alto nivel de especialidad.

4. La transferencia del potencial derecho de edificación es un mecanismo, establecido en la Ordenanza N° 1869 – MML, que permite a los propietarios de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación transferir dichos derechos a un predio ubicado en una zona “receptora” a cambio de una contraprestación.

Dicha contraprestación es cedida a un fideicomiso a fin de asegurar que el 60% de los flujos se destine a la ejecución de trabajos de mantenimiento y reparación del bien cuyos derechos han sido transferidos. El 40% restante es destinado al distrito receptor y al fideicomiso.

Sin embargo, a la fecha, esta ordenanza no ha sido reglamentada ni aplicada en proyectos en el Centro Histórico de Lima; desaprovechando la oportunidad de generar una importante fuente de financiamiento para la ejecución de obras en los inmuebles materia de estudio por parte de sus propietarios.

Asimismo, la ordenanza ha omitido brindar un incentivo económico para motivar a los propietarios de los inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación a participar en el programa de transferencia de potenciales derechos de edificación (porcentaje de libre disposición).

5. De la investigación y del análisis de las entrevistas realizadas a expertos se desprende que los fideicomisos de titulización para la inversión en renta de bienes raíces (FIBRA) y los Fondos de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI)

constituyen una importante fuente de obtención de financiamiento para proyectos de gran alcance.

Sin embargo, debido a la complejidad de los mismos y al incipiente mercado nacional, actualmente se orientan a edificios que generan flujos económicos desde un primer periodo. Es decir, sobre inmuebles que cuentan con contratos de arrendamiento y generan flujos dinerarios sin necesidad de ejecutar obras de conservación o restauración. En ese sentido, la inversión por parte de dichos fondos o fideicomisos especializados alcanzaría de manera residual a inmuebles culturales dado que, al requerir intervenciones en una primera etapa, recién generarían flujos de caja luego de culminar las obras de restauración.

No obstante ello, de acuerdo a lo indicado por el Ingeniero Julio Montoya, cada proyecto resulta independiente y el análisis del riesgo se efectúa en cada caso. En ese sentido, podría utilizarse mecanismos de financiamiento a largo plazo en proyectos que involucren un conjunto de inmuebles o inmuebles que se encuentren ubicados en zonas estratégicas del Centro Histórico de Lima o que cuenten con arrendatarios institucionales y contratos a largo plazo.

6. De acuerdo con el análisis de las entrevistas a expertos, la recuperación del Centro Histórico de Lima es una labor que corresponde tanto al Estado como a las empresas privadas; sin embargo, la participación de los capitales privados no debe limitarse a intervenciones individuales en inmuebles de propiedad privada, materia de la presente investigación, siendo importante un enfoque de recuperación a través de bloques o zonas; es decir, recuperar espacios públicos e inmuebles pertenecientes a instituciones públicas que permitan al ciudadano acceder a servicios públicos de calidad. En tal sentido, es necesario que se promueva la participación de empresas privadas que cooperen en dicha labor, mediante un tratamiento preferencial para la inversión en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, de propiedad del estado.

IX. Recomendaciones

1. Se recomienda la inclusión de beneficios en la Ley de Tributación Municipal para la determinación del impuesto predial a cargo de propietarios de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación que desarrollen actividad empresarial, reduciendo la carga existente mediante la aplicación de una deducción en la base imponible del impuesto y otorgando periodos de exoneración en virtud a intervenciones de calidad como se señaló en la propuesta N.º 01 de la presente investigación.
2. A fin de promover mayor cantidad de intervenciones por parte de inversionista privados en inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, se recomienda que la Ley del Impuesto a la Renta incorpore mayores beneficios para la deducción de gastos con motivo de intervenciones en los inmuebles materia de estudio como: permitir la deducción de gastos relacionados con intervenciones en inmuebles de terceros; eliminar el diferimiento del gasto; y, reconocer mayores importes de gasto conforme se desarrolló en la propuesta N.º 02 de la presente investigación.
3. Se recomienda la creación de una unidad especializada adscrita a PROLIMA a efectos de que, brinde la asesoría técnica necesaria a los administrados en la elaboración de anteproyectos y proyectos a ejecutarse en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación a fin de promover la ejecución de obras formales y la reducción en la tasa de anteproyectos y proyectos desaprobados por la Comisión Técnica de Edificaciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
4. Se recomienda la reglamentación y puesta en práctica de la Ordenanza N.º 1869 – MML, previa modificación de su Artículo 18 (sobre el destino de los flujos dinerarios), pues consideramos que incluir un porcentaje de libre disposición a favor

del propietario generaría un incentivo para la implementación del mecanismo de transferencia de potencial del derecho de edificación.

5. Asimismo, se recomienda que la Ordenanza N.º 1869 – MML establezca que la administración gratuita del fideicomiso. Para ello, la Municipalidad Metropolitana de Lima deberá convocar a las diferentes empresas del sistema financiero que brindan servicios fiduciarios a efectos de poder elegir a la empresa que administrará el fideicomiso.

6. Considerando que la recuperación del Centro Histórico de Lima debe de realizarse de manera integral, es decir considerando tanto la propiedad privada como los espacios públicos, se recomienda a las autoridades competentes y legisladores, evaluar la posibilidad de crear un mecanismo que promueva la inversión privada en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación de propiedad pública. Ello, mediante la creación de un Régimen de excepción que facilite u otorgue beneficios para fomentar la intervención de bienes culturales de propiedad pública.

ANEXO N.º 01

Planos del Centro Histórico de Lima





TEMA:
 INVERSIÓN EN BIENES
 INMUEBLES INTEGRANTES DEL
 PATRIMONIO CULTURAL DE LA
 NACIÓN: ANÁLISIS DE LA
 REGULACIÓN APLICABLE AL
 CENTRO DE LIMA

- INTEGRANTES:
- ROSANA LÓPEZ LÓPEZ
 - FABIO MARCOS
 - PAREDES COLCHADO
 - ADA RUTH MEDINA
 - MEJÍA

PLANO:
 DELIMITACIONES EN EL
 CENTRO HISTÓRICO DE LIMA,
 SEGÚN LA ORDENANZA
 N.º 1062-1994

- LEYENDA
- ZONA
 MONUMENTAL-RÍMAC,
 SEGÚN LA ORDENANZA
 N.º 1062-1994
 - ZONA DE PATRIMONIO
 MUNDIAL-RÍMAC,
 DECLARADA POR LA
 UNESCO 1991
 - ZONA MONUMENTAL-
 RÍMAC, SEGÚN LA
 ORDENANZA N.º 1062-1994

FECHA: MARZO 2021
 ESCALA: GRÁFICA
 DISEÑO: MARÍA PÍA CARBONELL G.

CHL-03



ANEXO N.02

37 proyectos de Inversión Pública planteados por PROLIMA

Fuente: Plan Maestro del Centro Histórico de Lima

1. Recuperación integral de la Basílica y Convento de San Francisco.
2. Intervención total de la Casa de Ejercicios de la Tercera Orden Franciscana.
3. Intervención integral y adecuación a nuevo uso del Colegio Real y Escuela de Bellas Artes y Casa Canevaro.
4. Restauración de todos los frentes del Monasterio de Trinitarias Descalzas.
5. Restauración de todos los frentes de la Buena Muerte.
6. Restauración integral del Monasterio de Santa Clara.
7. Restauración integral del Monasterio Nuestra Señora de Mercedarias.
8. Restauración de todos los frentes de la Iglesia Santo Cristo de Maravillas.
9. Recuperación integral del Cementerio Presbítero Maestro.
10. Intervención integral del inmueble denominado Molino de Santa Clara.
11. Recuperación y puesta en valor de fachadas de inmuebles.
12. Rediseño vial.
13. Restauración de todos los frentes de la Iglesia Santa Catalina.
14. Planeamiento de un proyecto de vivienda social con uso mixto en los primeros niveles en Jr. Callao.
15. Restauración de la estación y recuperación de la línea ferroviaria del Ferrocarril Central de Monserrate.
16. Recuperación parcial del Santuario de Santa Rosa.
17. Recuperación parcial de la Iglesia San Sebastián.
18. Remodelación de la Plaza San Martín y su entorno inmediato.
19. Remodelación de la Plaza de la Democracia y su entorno inmediato.
20. Remodelación integral del Parque Universitario.
21. Recuperación de todos los frentes del Monasterio de las Carmelitas Descalzas de San José.
22. Remodelación de la Plaza Ramón Castilla.
23. Restauración de todos los frentes de la Iglesia San Marcelo.
24. Intervención Integral del Inmueble del Cine Conde de Lemos.
25. Recuperación de la huerta del monasterio de la Iglesia Nuestra Señora de Cocharcas.
26. Repavimentación, arborización e iluminación de la Plazuela Buenos Aires.

27. Apertura de la plazuela Bolívar.
28. Intervención integral del Colegio Santo Tomás.
29. Intervención integral en zona de celdas y la huerta del antiguo Monasterio de las Concepcionistas Descalzas de San José.
30. Intervención integral del Hospital San Andrés.
31. Recuperación e integración de Plaza Italia e Iglesia Santa Ana.
32. Recuperación integral del inmueble denominado el Buque.
33. Intervención de la Quinta Heeren.
34. Restauración de todos los frentes Iglesia Nuestra Señora del Carmen.
35. Restauración de todos los frentes de la Iglesia y el Monasterio del Prado.
36. Restauración de todos los frentes de la Iglesia Santa Catalina.
37. Restauración de todos los frentes del Convenio Santa Rosa de las Monjas.

ANEXO N.03

Planos de Ubicación de los 304 inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación de propiedad privada localizados en el Centro Histórico de Lima



ANEXO N.04

Entrevista dirigida al representante del inversionista privado propietario de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación

Transcripción Entrevista: Responsable del Área de Proyectos de Arte Express

Entrevista a: Arquitecto Álvaro Arrieta Palomino

Fecha: 16 de marzo de 2021

Preguntas:

- 1. ¿Cree usted, que las normas legales vigentes velan adecuadamente por la protección de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación?**

Respuesta: No, la legislación nacional se ha referido, básicamente, a la condición pública del patrimonio, a las prohibiciones y regulaciones respecto de su posesión y a niveles de protección básicos. Los dispositivos legales que tenemos a disposición son casi inexistentes y, no propician dinámicas que aseguren la sostenibilidad del esfuerzo recuperatorio porque no alientan la consecución de recursos ni de su tratamiento especializado en equilibrio con su rol urbano.

- 2. En cuanto al rol de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través de PROLIMA, en la protección y gestión de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima - Cercado de Lima. ¿Considera que sus esfuerzos resultan suficientes?**

Respuesta: Los esfuerzos de PROLIMA aún no son los suficientes, si bien desde su creación, hace aproximadamente 20 años hasta la fecha, ha habido un avance considerable en la evaluación, recuperación y regulación de los predios con la aprobación del PMCHL, aún se requiere políticas eficaces la protección y gestión integral del ciclo de vida de los inmuebles integrantes.

- 3. ¿Considera pertinente que el Ministerio de Cultura realice de oficio la Determinación de Sectores y Grados de Intervención (DSI) de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación?**

Respuesta: Sí. El DSI como criterio de regulación de las distintas intervenciones que se pueden realizar en un determinado predio demuestra un avance normativo; permitiendo orientar a los propietarios y los profesionales encargados, sobre las diversas intervenciones a ejecutar en el patrimonio inmueble, y demuestra las facultades del Ministerio de Cultura en reconocer el significado y valor de cada inmueble, siempre que se realice bajo sustentos fidedignos.

- 4. ¿Respecto a la ejecución de obras de restauración y preservación en los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, usted considera que debería predominar la conservación total de los bienes inmuebles culturales o que se pondere los criterios de seguridad, funcionalidad y accesibilidad?**

Respuesta: La ejecución de obras en patrimonio inmueble debe partir la negociación entre conservación (el edificio como artefacto histórico) y habilitación (el constante ajuste entre lugar y necesidades humanas: criterios de seguridad, funcionalidad y accesibilidad) ofreciendo un punto de partida desde el cual se intente una reconciliación entre dos posiciones antagónicas; conservación y renovación. El modo en el que estos dos conceptos pueden articularse en una intervención resulta crucial para inyectarle vida a un edificio, envolviendo, protegiendo e

incorporando su condición de ruina a las dinámicas sociales de la actualidad, sin que ello implique la pérdida del valor, importancia y significado cultural del patrimonio inmueble.

5. **¿Usted cree que la participación del inversionista privado serviría de apoyo para la conservación y gestión de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima, específicamente en Lima Cercado?**

Respuesta: Sin duda, el Centro Histórico de Lima enfrenta un problema desde hace décadas, siendo el centro de la ciudad tiene un espacio mitad vacío y otra mitad tugurizada. Sin una estrategia para que su recuperación sea integral y sin tomar en cuenta la función más importante de una ciudad: ser habitada. Los esfuerzos hasta ahora conseguidos con la renovación urbana sin la atracción del sector empresarial del inversionista privado pueden ralentizar el proceso.

6. **¿Considera que las normas vigentes en protección de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación facilitan o desincentivan la participación del inversionista privado en la mejora, remodelación y/o conservación de dichos bienes? ¿Qué trabas considera existe en la normativa actual que pudieran flexibilizarse**

Respuesta: Existen un gran número de instrumentos legales que protegen el patrimonio, sin embargo, la rigidez y severidad de los instrumentos de planificación ha propiciado al conservacionismo patrimonial, dejando a un lado medidas que podrían potenciar el patrimonio y mejorar la calidad de vida de ciudadanos, propietarios y visitante. Que repercuten en la existencia de varias instancias de calificación, la cual genera mayores tiempos, mayores gastos y desconciertos, dado que el objeto de protección y la normativa corresponden a esferas diferentes del ámbito del desarrollo, desincentivando a que la inversión privada.

7. **¿Cree usted que, para fomentar la conservación de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación a través de la inversión privada, el Estado debería otorgar incentivos tales como exoneración en el pago de impuestos, subsidios y apoyo económico?**

Respuesta: Sí, siempre se debe incentivar para proteger, no solo en lo tributario sino también en lo jurídico. La inversión privada es muy sensible, y no va a entrar en donde no se tenga una seguridad jurídica y económica respecto a su inversión. En ese sentido son los organismos encargados los responsables en generar las condiciones que permitan una garantía.

ANEXO N.º 05

Entrevista dirigida a profesionales especializados en la protección de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y en el Desarrollo del Centro Histórico de Lima

Transcripción referencial de Entrevista: Director de la Plataforma Internacional de Formación Especializada Online de Factor Cultura

Entrevista a: Dr. Alberto Martorell Carreño

Fecha: 13 de marzo de 2021

- 1. ¿Cree usted, que las normas legales vigentes velan adecuadamente por la protección de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación?**

Respuesta: La legislación es relativamente buena, sin embargo, tiene vacíos respecto a incentivos para la inversión, sistemas acceso al crédito, considerando que muchas veces que existen propietarios de inmuebles en los que su activo es el inmueble mismo y no cuentan con tales facilidades.

Un ejemplo de ello es el barrio de San Blas en el Cuzco, el cual se encuentra cerca al Centro Histórico del Cuzco por lo que resultó muy atractivo para inversionistas foráneos; sin embargo, a fin de evitar ello, el Estado debió de invertir en organizar a este antiguo propietario, capacitarlo y brindarle apoyo empresarial e incentivos tributarios a fin de que pudiera convertirse en un agente económico basado en la restauración.

Asimismo, se podría brindar facilidades para llevar a cabo el saneamiento físico legal de los inmuebles, pues a la fecha ello constituye un gran problema para la formalización de los bienes inmuebles que se encuentran ubicados en el Centro de Lima.

- 2. En cuanto al rol de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través de PROLIMA, en la protección y gestión de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima - Cercado de Lima. ¿Considera que sus esfuerzos resultan suficientes?**

Respuesta:

No me encuentro de acuerdo con la ejecución realizada por PROLIMA, pues considero que, al pintar únicamente las fachadas de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima, no se está atacando el problema principal que es su tugurización y las condiciones de hacinamiento en las que viven los moradores. Asimismo, no se está ejecutando una real restauración.

- 3. ¿Considera pertinente que el Ministerio de Cultura realice de oficio la Determinación de Sectores y Grados de Intervención (DSI) de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación?**

Respuesta:

Considero que, debería dictarse una norma que establezca una especie de servicio público voluntario donde los arquitectos jóvenes recién colegiados puedan hacer este tipo de

actividades, por ejemplo, esto de las clasificaciones de inmuebles en el centro histórico, calidad del espacio público diseño, etc.

Se debería en vez de indicar que si aprueba o no el proyecto se debería de generar una mesa de acompañamiento para indicar cómo se debe de realizar el proyecto viable para el tipo de inmueble.

4. **¿Respecto a la ejecución de obras de restauración y preservación en los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, usted considera que debería predominar la conservación total de los bienes inmuebles culturales o que se pondere los criterios de seguridad, funcionalidad y accesibilidad?**

Respuesta: Considero que se debería de realizar el análisis integral del inmueble, así como establecer sus elementos fundamentales. Asimismo, se deben de considerar técnicas que sustituyan el factor de seguridad a través de otros elementos, por ejemplo, el control de aforos.

Es decir, debe de haber un nivel de flexibilidad de acuerdo con las características del bien

5. **¿Considera que las normas vigentes en protección de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación facilitan o desincentivan la participación del inversionista privado en la mejora, remodelación y/o conservación de dichos bienes? ¿Qué trabas considera existe en la normativa actual que pudieran flexibilizarse?**

Respuesta: En Lima es urgentísimo, un tema de saneamiento físico legal, porque sigue siendo ese un problema gigantesco, al tener años de tracto sucesivo perdido.

Debería de establecerse un sistema de saneamiento físico legal que retitule el centro histórico a fin de permitir que el centro histórico sea objeto de crédito o ser pasible de transferencia de propiedad por ejemplo lo de las alturas edificatorias.

Se requiere programas para fomentar la protección del patrimonio, pero teniendo como eje principal al ciudadano, por lo cual el Estado debe de hacer un esfuerzo para retornar a las personas a las viviendas y no tener la idea de ciudad museo.

Transcripción referencial de Entrevista: Ingeniero especializado en gerencia, consultoría y supervisión de proyectos inmobiliarios y construcción.

Entrevista a: Ingeniero Justo Cabrera Villa

Fecha: 04 de marzo de 2021

1. **Desde su punto de vista técnico y profesional, ¿Cómo evaluaría la participación de la Municipalidad Metropolitana de Lima para velar por la protección de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima?**

Respuesta: La Municipalidad Metropolitana de Lima cuenta con un plan para promover la restauración de bienes. inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Este plan es muy interesante por el enfoque le dan al Centro Histórico de Lima.

Como profesor de Esan, considero que el país tiene la necesidad de tener un ordenamiento territorial para interconectar diversas partes del Perú.

Dentro de esa visión, y aterrizando puntualmente, corresponde tener una visión de Lima 2050; es decir una planificación de Lima a largo plazo donde se encuentre conectada y se vincule a Lima con el Callo.

Entiendo que, actualmente, la Municipalidad viene trabajando una visión al 2035 pero no está correctamente difundida. El gran público debería conocer el Plan de Lima a efectos de fomentar la participación de instituciones, profesionales independientes, entre otros.

En este momento, el ciudadano no tiene conocimiento de lo que la Autoridad Municipal está realizando.

Además, se debe tener en cuenta que en los planes de desarrollo de las ciudades se tiene como principal característica poner al habitante de la ciudad como el centro del plan de desarrollo. El habitante debe ser el eje para el desarrollo de una ciudad y la infraestructura que se pueda desarrollar debe estar conectada con él.

Este punto de vista no ha sido compartido en los planes de Lima que han sido desarrollados anteriormente.

2. ¿Se debería promover dar un nuevo uso a los inmuebles a fin de destinarlos a comercio, cultura? Desde su punto de vista técnico, ¿qué resultaría importante ponderar la funcionalidad de un inmueble o preservar sus valores culturales?

Respuesta: Se debe promover darle funcionalidad a los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación porque ello promueve el desarrollo de la actividad económica.

Se debe tener un concepto no tan puritano de que todo cultural es intocable. Es viable generar actividades económicas si se tiene una visión más general de la preservación de los bienes culturales.

Las leyes y reglamentos que conforman nuestro marco legislativo, en muchos casos, constituyen las principales trabas para fomentar la ejecución de obras en el Centro y ello es porque no existe el tecnicismo necesario para elaborarlas.

(...)

La normativa vigente destruye el valor del Centro Histórico de Lima, destruye el incentivo del inversionista para ingresar a ejecutar proyectos en bienes inmuebles culturales.

Además, se requiere una sociedad civil que participe activamente en la protección de bienes inmuebles culturales y que dialogue con la Municipalidad Metropolitana de Lima para hacerles caer en la cuenta de que el Centro Histórico de Lima y los inmuebles culturales ubicados ahí se encuentran perdiendo oportunidades de inversión. Dialogar a fin de indicar que, se necesita que la normativa vigente se adapte a la modernidad de las inversiones; siempre preservando el valor histórico de cada inmueble.

3. ¿Considera que la Municipalidad Metropolitana de Lima sea la única autoridad encargada de la revisión de los anteproyectos y proyectos de restauración en Bienes Inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación?

Respuesta: Considero que debe crearse un organismo especializado, altamente técnico, que evalúe los proyectos y cuya organización sea independiente al Ministerio de Cultura y la

Municipalidad Metropolitana de Lima a efectos de que las decisiones que adopten o las normativas en materia de infraestructura para la ciudad que impulsen no se vean afectadas por cambios de las autoridades.

Este organismo debe estar conformado por un equipo de especialistas multidisciplinario a efectos de abordar también los aspectos concernientes al desarrollo de la infraestructura en los bienes culturales y el Centro Histórico de Lima.

- 4. ¿Cree usted que, para fomentar la conservación de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación a través de la inversión privada, el Estado debería otorgar incentivos tales como exoneración en el pago de impuestos, subsidios y apoyo económico?**

Respuesta: Es perfectamente viable que las autoridades puedan brindar incentivos a los privados para que ingresen a invertir en el Centro Histórico de Lima y, de esa manera coadyuvar en la labor de protección de los bienes culturales con la Municipalidad de Lima.

Transcripción referencial de Entrevista: Presidente del comité peruano del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS)

Entrevista a: Dr. Jose Hayakawa Casas

Fecha: 02 de marzo de 2021

- 1. ¿Cree usted, que las normas legales vigentes velan adecuadamente por la protección de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación?**

Respuesta: Actualmente no existen las condiciones para compatibilizar la conservación patrimonial y la introducción de una serie de reglas de juegos claras y transparentes razonables que permitan que en plazos razonables y en condiciones razonables, la acción pública y privada pueda ser mucho más importante de lo que tenemos ahora.

El centro histórico en las condiciones actuales, no va más, no es viable, es una bomba de tiempo que en cualquier momento va a generar más desgracias como el caso de “Mesa redonda”, que no queremos que ocurran, pero todas las condiciones están dadas para que sea así. Si queremos resultados diferentes, no podemos hacer las cosas de la misma forma, tenemos que cambiar de paradigma, cambiar las normas y procedimientos para que estos se resuelvan en plazos más cortos, con criterios más razonables, que generen una predictibilidad y una estabilidad para que los diversos sectores de la sociedad puedan intervenir.

- 2. En cuanto al rol de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través de PROLIMA, en la protección y gestión de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima - Cercado de Lima. ¿Considera que sus esfuerzos resultan suficientes?**

Respuesta: El elemento clave para entender un centro histórico es que es una ciudad, o sea, una ciudad heredada y la razón de ser de una ciudad son sus ciudadanos. Entonces, cualquier tipo de política pública que priorice los objetos, la parte más superficial y epidérmica de los objetos y no intente atender las necesidades de las agendas de sus ciudadanos, es una política pública que yo claramente discuto.

Entonces, las intervenciones se preocupan en recuperar el color de las fachadas y no en la gente que habita dichos inmuebles, que vive en situación de colapso, que no puede satisfacer necesidades básicas, problemas en instalaciones eléctricas; son intervenciones que yo discuto

porque se utilizan recursos públicos que vienen de nuestros tributos y por lo tanto como ciudadanos tenemos toda la expectativa y el derecho de aspirar a que la intervención atienda las necesidades de sus ciudadanos, que no son de segunda o tercera clase.

La razón de ser de las políticas públicas son los vecinos, más en un Gobierno local; por lo tanto, arreglar bien las fachadas para que los turistas vengan y tomen fotos bonitas me parecen medidas totalmente discutibles.

Por otro lado, en lugar de ver las instituciones patrimonialistas como el Ministerio de Cultura o la Municipalidad de Lima como guardianes del patrimonio, deben verse como facilitadores de la acción de las diversas instancias, como la cooperación internacional, los vecinos y los empresarios.

3. ¿Considera pertinente que el Ministerio de Cultura realice de oficio la Determinación de Sectores y Grados de Intervención (DSI) de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación?

Respuesta: El hecho de que todos los inmuebles ubicados en el Centro Histórico no cuenten con una determinación de sectores de intervención me parece totalmente discutible como política pública. Son condiciones menos favorables y de menor estabilidad para que un inversor pueda intervenir este tipo de inmuebles.

Lo que tendría que haber es un conjunto de criterios perfectamente argumentados, tendría que haber una estrategia para que todos los inmuebles ubicados en el centro histórico y todas las zonas monumentales tengan bien definidos cuáles son sus sectores de intervención.

4. ¿Respecto a la ejecución de obras de restauración y preservación en los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, usted considera que debería predominar la conservación total de los bienes inmuebles culturales o que se pondere los criterios de seguridad, funcionalidad y accesibilidad?

Respuesta: Yo tengo una forma de abordar el tema probablemente distinta, yo entiendo que no hay dos valores nada más con relación a los monumentos. Siempre se habla de valor histórico y del valor artístico; sin embargo, según algunos autores hay 3 grandes grupos de valores patrimoniales que se desagregan en 12, 13 o 14 valores patrimoniales, no es verdad que hay uno o dos.

Partiendo de la premisa que los valores son estimaciones que dependen de los estimadores y, por lo tanto, son totalmente relativos y dinámicos, pueden cambiar en el tiempo y pueden cambiar de sujeto a sujeto, un bien inmueble para un usuario puede tener valores distintos que para un turista siendo el mismo objeto; es decir, ambos sujetos proyectan estimaciones distintas en el mismo objeto al mismo tiempo.

Eso es algo que les cuesta entender a las autoridades del Ministerio de Cultura y de la Municipalidad. Éstos parten de la premisa que los monumentos poseen valores intrínsecos que son absolutos e incuestionables. Yo, en cambio, cuestiono todo eso, todos los valores dependen de los sujetos patrimoniales, de los vecinos, de los arquitectos, de los turistas, de los empresarios, todos asignan, proyectan estimaciones diversas que pueden cambiar en el tiempo y que son de órdenes y naturalezas diferentes.

Otro elemento importante a analizar es el tiempo del patrimonio, entonces cuando se intentan intervenciones en la actualidad para que el patrimonio se parezca lo mayor posible a como se

encontraban hace 100, 200 o 300 años no se establecen conexiones con las personas de ahora. El tiempo patrimonial depende de los valores de los sujetos actuales.

La estrategia principal debe ser conservar los bienes inmuebles patrimoniales como factores de desarrollo, tienen que ser instrumento para mejorar la calidad de vida de la gente.

5. ¿Usted cree que la participación del inversionista privado serviría de apoyo para la conservación y gestión de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima, específicamente en Lima Cercado?

Respuesta: En absoluto, necesitamos que haya muchísima más inversión privada en la recuperación de nuestro patrimonio urbano, ya sea en zonas monumentales o en el centro histórico de Lima, que es nuestro patrimonio urbano más grande, más complejo y potente.

Tenemos que generar muchísima más inversión pública e inversión privada, por lo que el desafío es inmenso y gigante, debido a que el Centro histórico tiene muchísimas necesidades, muchas zonas tugurizadas y hacinadas. Solo a través de un esfuerzo sostenido en el tiempo del sector público e inversionistas privados podemos tentar una recuperación que sea verdaderamente sostenible.

Adicionalmente a los proyectos de rehabilitación destinados a los negocios se hacen necesarios los programas de viviendas; es decir, el centro histórico de Lima todavía es ciudad, en la que habita gente que trabaja, estudia y vive porque es una ciudad viva.

Entonces, desde la política pública, pero también de los emprendimientos privados, es absolutamente necesario que haya viviendas en el centro, lo que hay que hacer es recuperar la vivienda que ya tenemos y en algunos casos incorporar más viviendas, asimismo, dar lugares de recreación, hospitales, lugares de abasto, entre otros. Por lo tanto, si el patrimonio es herencia colectiva, la responsabilidad también tendría que ser compartida, públicos y privados con distintos roles.

6. ¿Considera que las normas vigentes en protección de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación facilitan o desincentivan la participación del inversionista privado en la mejora, remodelación y/o conservación de dichos bienes? ¿Qué trabas considera existe en la normativa actual que pudieran flexibilizarse?

Respuesta: Tengo conocimiento que un 80% de las intervenciones no es formal, no tiene licencia. Por lo tanto, hay que entender es que esa informalidad tan mayoritaria es una expresión de la burocracia, del conjunto de trabas que se genera para que empresarios de todos los órdenes y complejidades vean al tema patrimonial como un impedimento, o sea, todo lo que representa patrimonio para cualquier ciudadano, un empresario común y corriente representa un impedimento, es un problema que hay que evitar.

La informalidad de las intervenciones en el Centro Histórico es un síntoma de cómo están planteadas las cosas. Un tema de interés es la discusión de una posible modificación de la norma A. 140 del Reglamento Nacional de Edificaciones para propiciar mayor cantidad y calidad de intervenciones contemporáneas en nuestros centros históricos.

7. ¿Cree usted que, para fomentar la conservación de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación a través de la inversión privada,

el Estado debería otorgar incentivos tales como exoneración en el pago de impuestos, subsidios y apoyo económico?

Respuesta: Yo he estudiado a detalle tres casos que son emblemáticos como Ciudad de México, La Habana y Quito. Estos lugares han avanzado mucho, no tienen centros perfectos, también tienen zonas tugurizadas y hacinadas, pero nos llevan años o décadas de avance porque han logrado trabajar en varios frentes y uno de los más importantes son los dispositivos legales y financieros.

Se han creado procedimientos, fueros legales e instrumentos para generar fondos apoyando la intervención mediante exoneraciones tributarias, subsidios, préstamos a tasas preferentes, exoneraciones en los pagos de servicios, transferencia de derechos edificatorios, captación de plusvalías urbanas, entre otros.

De esta manera se hace viable los procesos de recuperación, se pueden hacer trabajos mucho más en serio y mucho más sostenidos porque hay mecanismos que les permiten hacerlos sin preocupación de tener los dispositivos legales o no tener la manera de conseguir financiamiento.

Si no existen tales mecanismos, es poca la posibilidad de incidir en la mejora de la calidad de vida de la gente; en consecuencia, la gente le pierde interés en el tema patrimonial e intenta deshacerse de esa carga lo más rápido que puede.

Por lo tanto, se necesitan una serie de incentivos de tipo tributarios y financieros para que esas acciones que queremos puedan ocurrir, tenemos que premiar las buenas prácticas, por ejemplo, si queremos que haya tecnologías sostenibles ambientalmente amables con el planeta, tenemos que premiarlas. Si estas tecnologías se introducen en los inmuebles culturales, tenemos que reducir la tributación, tenemos que brindarles préstamos con tasas muy bajas, entre otros.

Transcripción referencial de Entrevista: Decana Regional Lima del Colegio de Arquitectos del Perú

Entrevista a: Arquitecta Lourdes Giusti Hundskopf

Fecha: 15 de marzo de 2021

1. ¿Cree usted, que las normas legales vigentes velan adecuadamente por la protección de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación?

Respuesta: La normativa vigente está muy fragmentada tienes la normativa municipal, además de la correspondiente al Ministerio de Cultura y al Ministerio de Vivienda, las cuales a su vez se interpretan de manera muy restrictiva.

Para los casos de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación se requiere de la autorización de un representante del Ministerio de Cultura, antes de ejecutar una obra.

Sin embargo, en sede municipal, el representante destacado del Ministerio de Cultura es una sola persona y el único que toma la decisión sobre el proyecto presentado. Ello ocasiona que, para evitar denuncias o revisiones de contraloría, este aplique la norma aún más restrictivamente.

Si el representante del Ministerio de Cultura tuviera algún respaldo en la toma de sus decisiones, por ejemplo, un superior jerárquico, considero que las decisiones serían más acertadas.

Asimismo, se debe tener en cuenta que en temas de conservación existen dos vertientes; la primera que señala que tienes que volver todo a su estado anterior hasta con el mismo uso. La segunda tendencia, propone poner en valor el inmueble y asegurar su continuidad en el tiempo, para lo cual hay que tener más flexibilidad y elegir mejor las batallas. Es decir, establecer claramente en una ficha del inmueble cuales son los sectores del inmueble que son intangibles y cuales sí podrían ser objeto de intervención, incluso, permitir la construcción de algo nuevo.

Esto no es algo que se pueda advertir en nuestra normativa actual. Es más, el año pasado se presentó un proyecto de modificación de la Norma Técnica A.140 del Reglamento de Edificación, la cual la hacía aún más restrictiva incluso, proponía que se mantenga el mismo uso del inmueble.

Con la ayuda de los diferentes actores de la sociedad civil, el Colegio de Arquitectos del Perú - Regional Lima hizo llegar a la Comisión Permanente de Actualización del Reglamento Nacional de Edificaciones los comentarios a la norma propuesta; logrando así que, que fuera desaprobada por unanimidad.

Ello también motivó a que se instalarán nuevas mesas de trabajo a efectos de recoger las opiniones de los distintos especialistas en el tema de conservación de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación a efectos de modificar la Norma Técnica A.140; teniendo en cuenta la realidad de los referidos inmuebles.

2. En cuanto al rol de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través de PROLIMA, en la protección y gestión de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima - Cercado de Lima. ¿Considera que sus esfuerzos resultan suficientes?

Respuesta: La normativa vigente no permite a PROLIMA intervenir inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación de propiedad de terceros privados, por ello solo puede intervenir las fachadas.

Además, otro factor que limita sus funciones es que, a pesar de pertenecer a la Municipalidad Metropolitana de Lima también tiene que enfrentar muchas trabas al interior de la institución. Esto ocasiona retraso en los proyectos.

Sin embargo, dentro de todo, considero que PROLIMA sí está realizando un trabajo positivo en el Centro Histórico de Lima, pero hay mucho por mejorar aún.

3. Actualmente, existe la problemática de que los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación no cuentan con saneamiento físico ¿Qué medidas se podrían adoptar en estos casos para promover la ejecución de proyectos en dichos inmuebles?

Respuesta: Actualmente, la Comisión Técnica no tiene como prioridad salvar el inmueble. La normativa es muy restrictiva porque se pide que la realidad coincida con la declaratoria de fábrica y no analiza cada caso.

Por ejemplo, actualmente, se viene discutiendo un caso de un proyecto que se desea ejecutar en el Centro Histórico de Lima sobre un inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, el cual ha sufrido varias modificaciones inconsultas, incendios, actos de vandalismo; haciendo casi imposible poder ejecutar un proyecto de restauración porque la realidad no coincide con lo inscrito en la declaratoria de fábrica.

En ese caso, la Comisión Técnica solicita que se regularice la situación del inmueble; pero ello no se puede dar porque solo se debe regularizar una obra que ya está ejecutada.

- 4. ¿Cree usted que, para fomentar la conservación de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación a través de la inversión privada, el Estado debería otorgar incentivos tales como exoneración en el pago de impuestos, subsidios y apoyo económico?**

Respuesta: Es totalmente viable que las autoridades brinden beneficios e incentivos para fomentar que los capitales privados inviertan en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

Además, para fomentar el apoyo económico se podría implementar la figura de la transferencia de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles - DAET; es decir, reglamentar la posibilidad de que el propietario de un bien inmueble cultural pueda transferir el potencial constructivo no aprovechado de su predio y transferirlos, a cambio de una contraprestación económica, a otro predio ubicado en otra zona de la ciudad en donde se podrá construir por encima de la altura permitida. El dinero producto de la venta es destinada a la conversación y mantenimiento del inmueble del vendedor del DAET.

Estuve trabajando en una norma que reglamente adecuadamente el procedimiento del DAET; sin embargo, por falta de decisión política la norma no se terminó de trabajar y quedó solo en proyecto.

En Miraflores se ejecutó el único caso de éxito de DAET.

Transcripción referencial de Entrevista: Especialista en temas relacionados con vivienda y renovación urbana.

Entrevista a: Economista Laura Lozada Acosta

Fecha: 13 de marzo de 2021

- 1. En cuanto al rol de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través de PROLIMA, en la protección y gestión de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima - Cercado de Lima. ¿Considera que sus esfuerzos resultan suficientes?**

Respuesta: Los esfuerzo de PROLIMA no han resultado eficientes, si bien se ha logrado aprobar el Plan de Lima. Este plan responde a una lógica del Centro Histórico de Lima como museo; es decir, a través del Plan de Lima – a mi opinión – se busca la conservación de los monumentos y esculturas. Sin embargo, no responde a la necesidad de concebir al Centro Histórico de Lima como parte de la sociedad. Se debe tener en cuenta a la persona y los servicios que esta necesita para desarrollar un plan que mantenga al Centro Histórico vivo y no como un museo.

En mi opinión, PROLIMA no ha generado iniciativas para proteger efectivamente el Centro Histórico de Lima; por el contrario, ha dejado que el ámbito comercial; entendido como un emporio comercial, crezca sin una adecuada planificación.

- 2. ¿Usted considera que sería necesario crear un ente superior a la Municipalidad Metropolitana de Lima dedicado exclusivamente a la Protección del Centro Histórico de Lima?**

Respuesta: Si bien, desanima el hecho que los planes o estrategias a mediano o largo plazo no se ejecuten por cambios en las autoridades municipales, se debe tener en cuenta que desde el

punto de la planificación urbana, la municipalidad provincial, en este caso Lima, es la única competente para cambiar zonificaciones; asimismo, es la única que puede aprobar un plan urbano metropolitano. Asimismo, la Municipalidad Metropolitana de Lima es la encargada de la administración del Centro Histórico de Lima.

Entonces bajo esta lógica, creo que lo ideal no es que la administración del Centro Histórico salga de la Municipalidad Metropolitana de Lima; sino que se otorguen más facultades al Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA.

Considero que debe dejar de ser un programa y convertirse en una empresa de renovación urbana, como lo tienen las ciudades de Bogotá y Quito. Con ello se buscaría administrar bienes, comprar bienes y realizar trabajos que vayan más allá de ejecutar mantenimiento de fachadas.

3. En cuanto a la participación de los privados en la recuperación de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, ¿considera usted que las autoridades municipales deberían otorgar beneficios o incentivos para la ejecución de obras de mantenimiento o recuperación?

Respuesta: Definitivamente. Una opción para la obtención de financiamiento para la ejecución de trabajos en inmuebles culturales es la transferencia de derechos de edificación. Este instrumento fue desarrollado por la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través de una ordenanza, con el fin de generar recursos para que los propietarios de los inmuebles puedan intervenirlos y recuperarlos.

Esta ordenanza fue aprobada en el 2014; sin embargo, la nueva gestión municipal nunca la reglamentó ni tuvo mayor desarrollo.

Internacionalmente, se tiene casos de éxito como en Estados Unidos donde se aplicó en la Gran Estación de Nueva York y en la zona de los teatros de Broadway. En México también se aplicó.

4. Ahora bien, para recuperar el Centro Histórico de Lima, ¿resulta suficiente recuperar solo los bienes inmuebles culturales que se encuentran ubicados en dicha zona?

Respuesta: Se debe tener en claro de que la intervención de predios para la renovación urbana no funciona, se tiene que intervenir tejidos urbanos. Seleccionar manzanas o cuadras para su recuperación total.

La Municipalidad debe estar orientada a la intervención de zonas específicas no solo de un determinado predio. Por ejemplo, en Bogotá la intervención en centros de renovación urbana está orientada en manzanas.

Para ello, la Municipalidad Metropolitana de Lima debe realizar alianzas con los actores privados para promover la inversión en el Centro Histórico de Lima.

Transcripción referencial de Entrevista: Profesionales Expertos

Entrevista a: Arquitecto Rubén Darío Luque Casanave Luque (en adelante, Rubén Luque) y Sr. Alberto Silva Santisteban Larco (en adelante, Alberto Silva Santisteban)

Fecha: 1 de abril de 2021

1. ¿Cree usted, que las normas legales vigentes velan adecuadamente por la protección de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación?

Respuesta de Alberto Silva Santisteban: No. Toda vez que, las normas actuales no favorecen preservación real de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Por ello, debería de realizarse una modificación a fin de que tales inmuebles se vean beneficiados con turismo y pasen a ser lugares de desarrollo.

Respuesta de Rubén Luque: Considero que se debe de reglamentar los índices de usos permitidos en los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, a fin de no permitir actividades que los menoscaben, por ejemplo, al transgredir la capacidad de habitabilidad del predio al encontrarse tugurizado.

Por otro lado, se debería preservar lo fundamental de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y permitir modernizar lo remanente a fin de cumplir con los parámetros de seguridad y ser más atractivo para los inversionistas.

2. **En cuanto al rol de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través de PROLIMA, en la protección y gestión de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima - Cercado de Lima. ¿Considera que sus esfuerzos resultan suficientes?**

Respuesta de Rubén Luque: No, toda vez que considero que PROLIMA debería de conformarse como una institución independiente que reoriente el Centro Histórico de Lima y realice labores de fiscalización.

Respuesta de Alberto Silva Santisteban: Coincido con lo señalado por el arquitecto Rubén Luque, pues considero que PROLIMA no debería formar parte de la Municipalidad de Lima sino que debería ser una autoridad independiente con personal de alta calidad técnica, toda vez que, por las características de los inmuebles culturales, se requieren de ejecución de trabajos altamente técnicos y especializados.

3. **¿Usted cree que la participación del inversionista privado serviría de apoyo para la conservación y gestión de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima, específicamente en Lima Cercado?**

Respuesta de Alberto Silva Santisteban: Sí, toda vez que la intervención realizada por el inversionista privado y la posterior utilización de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación permite generar ingresos que pueden ser invertidos en la preservación y revalorización de tales bienes.

4. **¿Cree usted que para fomentar la conservación de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación a través de la inversión privada, el Estado debería otorgar incentivos tales como exoneración en el pago de impuestos, subsidios y apoyo económico**

Respuesta de Alberto Silva Santisteban: Sí, considerando que el otorgar beneficios a los inversionistas privados permitiría generar un aumento del turismo. Por lo que, se podría implementar que se realice la preservación de las fachadas y que se modernice por dentro los edificios, tal y como ocurre en Francia o en Bélgica.

En Miraflores se ha otorgado beneficios sobre el derecho edificatorio, tal crédito se recibe solo una vez y con la consigna de preservar el inmueble.

Respuesta de Rubén Luque: Considero que un incentivo aplicable es los derechos edificatorios a fin de son ceder los derechos de construcción a un tercero es decir el bono y recibir una contraprestación. En tanto, ello se inscribe en Registro Públicos como una carga, se impide posteriormente se edifique sobre el inmueble materia de cesión.

Cabe precisar que, la aplicación de los derechos edificatorios por parte del tercero de derechos edificatorios deberá ser aplicado preservando el perfil urbano.

ANEXO N.º 06

Entrevista dirigida representantes de Autoridades involucradas en la protección de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

Transcripción referencial de Entrevista: directora general de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura

Entrevista a: Arquitecta Shirley Yda Mozo Mercado

Fecha: 25 de febrero de 2021

1. **¿Cree usted, que las normas legales vigentes velan adecuadamente por la protección de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación?**

Respuesta: Luego de las lecciones aprendidas, se planteó la puesta en valor de los monumentos, pero con el fin del uso social. Asimismo, se promovió la inversión pública y privada con la finalidad de que los monumentos, los espacios públicos y las acciones vinculadas a la cultura pudieran tener un acercamiento.

Hay algunos esfuerzos previos a esta política nacional, como por ejemplo el Decreto Legislativo 1198 que se refiere al Fomento de la inversión, el cual ya se encuentra derogado.

En el Perú existen sitios y regiones que han tenido sus propios aceleradores, como es el caso de Cuzco. En la actualidad, proyectando a que la ley permita poder concesionar a favor de un privado una puesta en valor, alguna conservación, como el caso, por ejemplo, de la Huaca Pucllana que es un bien del estado (...).

2. **En cuanto al rol de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través de PROLIMA, en la protección y gestión de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima - Cercado de Lima. ¿Considera que sus esfuerzos resultan suficientes?**

Respuesta: He sido bastante crítica con el plan, pues me ha tocado debatir sobre los contenidos y he sido parte de la evaluación. Por otro lado, estoy de acuerdo con que el plan puede ser perfectible. A veces, se le critica porque se ha centrado en el tema monumental y no en el tema de la conservación.

No obstante, lo anterior, considero que es mejor contar con un plan a no tenerlo, pues el plan se puede perfeccionar a la medida de lo necesario.

3. **¿Respecto a la ejecución de obras de restauración y preservación en los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, usted considera que debería predominar la conservación total de los bienes inmuebles culturales o que se pondere los criterios de seguridad, funcionalidad y accesibilidad?**

Respuesta: El principio es conservar los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima, pues se encuentra abandonado, considerando que el último plan maestro vigente fue el del periodo del 2001 al 2010, es decir nos encontrábamos sin un plan durante 10 años.

4. **¿Considera pertinente que el Ministerio de Cultura realice de oficio la Determinación de Sectores y Grados de Intervención (DSI) de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación?**

Respuesta: La determinación de sectores de intervención se encontraba recogida en el TUPA como un trámite que se realizaba a solicitud de parte; no obstante, hace algunos años la Presidencia del Consejo de Ministros en busca de la simplificación de varios procedimientos administrativos, señaló que era un procedimiento de oficio.

Es así que, cuando un proyecto era presentado deberíamos tener la determinación de sectores habilitados, no obstante, nosotros hemos estado atendiendo algunas determinaciones de sectores que mediante una solicitud simple.

La determinación se establece producto de la evaluación del inmueble, es decir no se puede otorgar un resultado diferente al existente, pues se debe buscar una alternativa que no agreda en el diseño original del inmueble. En caso de ser agredido, la opinión del sector es que no va a ser viable.

Una de las cosas que se criticaba era que los criterios de evaluación son muy subjetivos, por lo que estamos trabajando es una mejora de la A.140 para que el administrado pueda saber hasta dónde puede intervenir o hacer.

5. ¿Considera que las normas vigentes en protección de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación facilitan o desincentivan la participación del inversionista privado en la mejora, remodelación y/o conservación de dichos bienes? ¿Qué trabas considera existe en la normativa actual que pudieran flexibilizarse

Respuesta: Considero que es necesario ir modificando las normas, toda vez que, las normas necesitan ser actualizadas de acuerdo con la necesidad pública y se debe de considerar también su simplificación.

En la modificación de la norma, se debe de tener en cuenta la capacidad de los sectores que se van a implementar pues. Asimismo, realizar un análisis sobre los motivos por el cual se rechazan los proyectos.

Transcripción referencial de Entrevista: Área Legal del Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima – Prolima

Entrevista a: Dra. Nelly Marquina Oscategui

Fecha: 13 de marzo de 2021

1. ¿Cree usted, que las normas legales vigentes velan adecuadamente por la protección de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación?

Respuesta: En la actualidad tenemos un problema con las edificaciones antirreglamentarias por ello estamos trabajando un proyecto de ley para modificar la Ley Orgánica de municipalidades y La ley del Procedimiento de ejecución coactiva para que pueda armonizar con esta.

Tenemos el caso del Hotel Maury cuyo proceso de demolición de una construcción antirreglamentaria demoró 10 años. Este caso inició con un procedimiento administrativo sancionador y llegó hasta la Corte Suprema. Debemos tener en cuenta que dicha construcción afectaba el inmueble y el entorno.

Por ello buscamos con esta modificación que los procesos judiciales no tarden tantos años.

2. En cuanto al rol de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través de PROLIMA, en la protección y gestión de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima - Cercado de Lima. ¿Considera que sus esfuerzos resultan suficientes?

Respuesta: En el año 2018 se encontraba vigente la ordenanza será ORDENANZA N° 062, que era el reglamento de administración del centro histórico de Lima por el plan. Luego se emitió la ORDENANZA N° 2195, este trabajo se realiza a raíz de una recomendación de UNESCO.

Recordemos que el centro histórico de Lima es patrimonio cultural de la humanidad y expansión cultural de la nación, entonces nos encontramos bajo la dirección del centro por el Mundial. La misión consultiva de UNESCO realizó una serie de recomendaciones para el centro histórico de Lima, entre ellos actualizar sus instrumentos de gestión, entendiéndose la ordenanza N° 62, que es el reglamento administraciones ante este tipo de Lima y la ordenanza N° 201 Plan del centro de Lima.

El Plan se coordinó con el Ministerio de Cultura, el mismo que emitió 4 resoluciones ministeriales. Se debió contar con la opinión favorable de la Municipalidad del Rímac debido a que el Centro Histórico de Lima se ubica en dos espacios jurisdiccionales. Se tuvo que coordinar con el Colegio de Arquitectos del Perú, Ministerio de Vivienda, entre otros, representando un arduo trabajo poder emitir el PLAN MAESTRO.

Respecto a las intervenciones tenemos que revisar el Reglamento Nacional de Edificaciones, dicho reglamento señala claramente que es el propietario quien tiene que mantener la estructura del inmueble. Muchas veces se notifica al ocupante del predio a efectos de que éste le dé mantenimiento al inmueble; sin embargo, por problemas presupuestarios no lo hace.

En el caso de las fachadas que están intervenidos por PROLIMA son de propiedad privada, muchas veces son inmuebles de la Beneficencia. Dichas intervenciones son a cuenta costo y riesgo del presupuesto de la Beneficencia; la colaboración de PROLIMA es a través de la elaboración de la propuesta.

Por otro lado, nos encontramos en una etapa de planificación y elaboración del proyecto de inversión pública para poder este adquirir un local donde pueda funcionar un módulo básico para todo lo que es bienes integrantes del patrimonio cultural.

3. ¿Considera pertinente que el Ministerio de Cultura realice de oficio la Determinación de Sectores y Grados de Intervención (DSI) de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación?

Respuesta: Considero que es importante contar con mayor cantidad de información que permita el desarrollo de proyectos. Nosotros contamos con carpetas inmobiliarias que registran parte de la historia de cada inmueble de acuerdo a sus características, a su condición de valor monumental o entorno.

Uno de los puntos que hemos encontrado a la fecha es que no existe sucesión intestada de muchos inmuebles. Ya habíamos avanzado con el estudio de títulos de alrededor de 2500 inmuebles y a la fecha, tengo un personal que está actualizando esta información porque han fallecido muchas personas y se está actualizando esta información con la finalidad de después de colocarla a futuro para que pueda ser de acceso libre.

Además, hemos celebrado convenios con el Archivo General de la nación, que a la fecha están trabajando este en la digitalización de muchos instrumentos que sirven para la elaboración de proyectos. La meta es poder concretar y consolidar todo este trabajo para que pueda colgarse en el portal

- 4. ¿Usted cree que la participación del inversionista privado serviría de apoyo para la conservación y gestión de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Lima, específicamente en Lima Cercado?**

Respuesta: Recordemos que el informe de UNESCO para el centro histórico de Lima busca la promoción de la inversión privada, un centro histórico vivo, trabajar sobre la vivienda social, la recuperación de patrimonio, promover el turismo, la identidad cultural, áreas verdes, entre ellos.

- 5. ¿Considera que las normas vigentes en protección de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación facilitan o desincentivan la participación del inversionista privado en la mejora, remodelación y/o conservación de dichos bienes? ¿Qué trabas considera existe en la normativa actual que pudieran flexibilizarse?**

Respuesta: Se está trabajando en los instrumentos legales para la promoción de dichas actividades.

- 6. ¿Cree usted que, para fomentar la conservación de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación a través de la inversión privada, el Estado debería otorgar incentivos tales como exoneración en el pago de impuestos, subsidios y apoyo económico?**

Respuesta: Recientemente, en febrero, se ha aprobado la ordenanza 2321, la cual aprueba el otorgamiento de beneficios tributarios a los propietarios que accedan a del mantenimiento equipado de su fachada en cuanto al centro histórico de Lima. A la fecha estamos en la formulación de propuestas para la extensión de beneficios tributarios a empresas.

Por otro lado, estamos trabajando en un proyecto de una especie de fideicomiso, pero éste se encuentra en formulación. Este proyecto está siendo trabajado con asesores del Ministerio de Vivienda.

ANEXO N.º 07

Ejemplo de deducción sobre el Impuesto Predial y ahorro fiscal para propietarios de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación

En el presente anexo se muestra la afectación al 90% del impuesto calculado, permitiendo que el contribuyente tenga un 10% de menor carga fiscal.

| AÑO | IMPUESTO PREDIAL SIN DEDUCCION | IMPUESTO PREDIAL NUEVO | 10% AHORRO PARA PROPIETARIO |
|-------|--------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| AÑO 1 | 1000 | 900 | 100 |
| AÑO 2 | 1100 | 990 | 110 |
| AÑO 3 | 1150 | 1035 | 115 |
| AÑO 4 | 1200 | 1080 | 120 |
| AÑO 5 | 1280 | 1152 | 128 |
| AÑO X | 1500 | 1350 | 150 |

Con relación a la propuesta de aplicar deducciones de 10% al impuesto predial se plantea el escenario donde el impuesto predial aumenta anualmente considerando una tasa de crecimiento positiva aleatoria (diferencia entre el incremento del valor del terreno y la depreciación del predio).

ANEXO N.º 08

Impuesto Predial considerando el beneficio de exoneración con límite de 2 años

| | IMPUESTO PREDIAL ANUAL | | IMPUESTO PREDIAL ACUMULADO | |
|------------|------------------------|-----------|----------------------------|---------------|
| | SIN OBRAS | CON OBRAS | SIN OBRAS | CON OBRAS |
| P1 | 1,000 | 0 | 1,000 | 0 |
| P2 | 1,050 | 0 | 2,050 | 0 |
| P3 | 1,103 | 1,323 | 3,153 | 1,323 |
| P4 | 1,158 | 1,389 | 4,310 | 2,712 |
| P5 | 1,216 | 1,459 | 5,526 | 4,171 |
| P6 | 1,276 | 1,532 | 6,802 | 5,702 |
| P7 | 1,340 | 1,608 | 8,142 | 7,310 |
| P8 | 1,407 | 1,689 | 9,549 | 8,999 |
| P9 | 1,477 | 1,773 | 11,027 | 10,772 |
| P10 | 1,551 | 1,862 | 12,578 | 12,633 |
| P11 | 1,629 | 1,955 | 14,207 | 14,588 |
| P12 | 1,710 | 2,052 | 15,917 | 16,641 |
| P13 | 1,796 | 2,155 | 17,713 | 18,796 |
| P14 | 1,886 | 2,263 | 19,599 | 21,058 |
| P15 | 1,980 | 2,376 | 21,579 | 23,434 |
| P16 | 2,079 | 2,495 | 23,657 | 25,929 |
| P17 | 2,183 | 2,619 | 25,840 | 28,548 |
| P18 | 2,292 | 2,750 | 28,132 | 31,299 |
| P19 | 2,407 | 2,888 | 30,539 | 34,187 |
| P20 | 2,527 | 3,032 | 33,066 | 37,219 |

Nota:

- En el ejemplo se toma como impuesto predial del primer año el importe de S/1,000.00.
- Se considera una tasa de crecimiento anual del impuesto de 5% a efectos de simular el incremento en el valor de autoevalúo.
- En el caso de la recaudación para predio con obras se considera, en el ejemplo, un incremento de 20% de impuesto.
- Se evidencia que, con la aplicación del beneficio para la promoción de obras nuevas, el impuesto acumulado CON OBRAS supera el impuesto acumulado SIN OBRAS.

Bibliografía

- Acuerdo Nacional (2002). Tercera Política de Estado. Obtenido de: <https://www.acuerdonacional.pe/politicas-de-estado-del-acuerdo-nacional/politicas-de-estado%e2%80%8b/politicas-de-estado-castellano/i-democracia-y-estado-de-derecho/3-afirmacion-de-la-identidad-nacional/?print=pdf>
- Secretaría Técnica del Acuerdo Nacional (2006). Acuerdo Nacional: Informe sobre las políticas de Estado (julio 2002 – 2006). Primera edición.
- Amling, Frederick (1984), Principles of investment, Third edition, Dow Jones-Irwin.
- Blanchard O. & Pérez D. (2000). Macroeconomía: teoría y política con aplicaciones en América Latina. Buenos aires: Prentice-Hall: Pearson Educación.
- Campos E. & Carcelén C. (2003) Diseño e implementación de una estructura organizativa y aplicación de las técnicas de personal en una empresa constructora y de alquiler de maquinaria. (Tesis de Pregrado). Universidad de Piura. Perú. Obtenido de http://www.biblioteca.udep.edu.pe/bibvirudep/tesis/pdf/1_97_204_59_900.pdf
- Carrión, F. (2006). El Futuro está en el Ayer: La Habana Vieja una plataforma de innovación. En Una experiencia Singular: valoraciones sobre el modelo de gestión integral de La Habana Vieja. Patrimonio de la Humanidad. La Habana: UNESCO-Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana. Editorial Boloña.
- Congreso de la República de Perú (2020), Dictamen de la Comisión de Ciencia, Innovación y Tecnología recaído en el Decreto de Urgencia 010-2019, Decreto de Urgencia que modifica la Ley 30309, Ley que promueve la investigación científica, desarrollo tecnológico e innovación tecnológica. Recuperado de: https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Dictamenes/Decretos_d_e_Urgencia/010DC02MAY20200730.pdf
- Constitución Política del Perú. (1993)
- Constitución de la República del Ecuador (2008)
- Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización-COOTAD (2010)
- Charles W.L. Hill (2011). Negocios Internacionales Competencia en el mercado global, Octava Edición, Pág. 224
- Clendenin John. (1969), Introduction to investments (Editorial McGraw-Hill; 5th edition).
- CEPAL (2019) Los incentivos fiscales a las empresas en América Latina y el Caribe. Obtenido de: https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/44787/1/S1900605_es.pdf
- Criado-Boado, F., & Barreiro, D. (2013). El patrimonio era otra cosa. Estudios Atacameños, 45, 5-18.
- D. Celdran (2013). Características fundamentales de la inversión. Obtenido de <https://ambito-financiero.com/caracteristicas-fundamentales-inversion/>
- De Los Ríos Bernardini, S. (2009). Patrimonio Vivo y Auténtico en Riesgo. Lima: Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional (CIDAP).

- Editora El Comercio. (28 de octubre de 2014). Polvos Azules: El Centro Comercial que nació en la calle. Obtenido de <https://elcomercio.pe/economia/peru/polvos-azules-centro-comercial-nacio-calle-179310-noticia/?ref=ecr>
- Esquivel Coronado, J. (2015). La Muralla de Lima. Entre las razones para su construcción y demolición. Revista de Arquitectura N X.
- Fernández L. & López C. (octubre, 1999). Los fondos de inversión inmobiliaria nuevas posibilidades de desarrollo. Actualidad Financiera. 4(10): 45-54. Obtenido de https://www.researchgate.net/publication/330351618_Los_Fondos_de_Inversion_Inmobiliaria_nuevas_posibilidades_de_desarrollo_Actualidad_Financiera
- García, V. (2014). Introducción a las Finanzas (Primera Edición) (ebook). México: Grupo Editorial Patria, S.A. de C.V. Obtenido de <https://editorialpatria.com.mx/pdf/files/9786074387230.pdf>
- García, R., Miyashiro, J., Rubio, D., Santa Cruz, P., & Marces, R. (2015). Perú Hoy: Desarrollo o Crecimiento Urbano en Lima: El Caso de los Distritos del Sur. Lima: Programa Urbano de desco – Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo, y antes del Área Urbana.
- Gestión, R. (16 de abril de 2018). Lima destinará más de S/ 100 millones en restaurar Centro Histórico. Diario Gestión. Obtenido de <https://gestion.pe/economia/lima-destinara-s-100-millones-restaurar-centro-historico-231562-noticia/>
- Gitman, Lawrence J.; Joehnk, Michael D. (2005). FUNDAMENTOS DE INVERSIONES. Página 4. <https://books.google.com.pe/books?id=ITMNR9MUjuAC&printsec=frontcover&hl=es#v=onepage&q&f=false>
- Gitman, L. & Joehnk M. (2009). Fundamentos de Inversiones. (Trad. Sánchez M.). México: Pearson Educación de México. (Original en inglés, 2008).
- González J. (2013). La financiación y la inversión inmobiliaria. Repercusiones en el Urbanismo y la Arquitectura (Tesis Doctoral, Universidad Politécnica de Madrid, Madrid, España) Recuperada de http://oa.upm.es/22853/2/JOSE_MANUEL_GONZALEZ_FIDALGO_TOMO_II_original.pdf
- Hernández Hernández, F. (2002). El patrimonio cultural: La memoria recuperada. Trea.
- Hernández i Martí, G.-M. (2008). Un zombi de la modernidad: El patrimonio cultural y sus límites. La Torre del Virrey: revista de estudios culturales, 5, 27-38.
- Herrera García, B. (2006). LAS DECISIONES DE INVERSIÓN DE LOS INDIVIDUOS. Quipukamayoc, 13(25), 67-74. <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/quipu/article/view/5420>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). (1995). Las Migraciones Internas en el Perú: 1981 - 1993. En Migraciones Internas en el Perú. Lima. Obtenido de https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib0018/n00.htm

- La República. (24 de mayo de 2019). Lima: El Ocaso de Santa Elisa. La República. Obtenido de <https://larepublica.pe/archivo/556907-el-ocaso-de-santa-elisa/>
- Lévano Peña, J. (2014). Recuperación del Centro Histórico. En Nuestra memoria puesta en valor: Patrimonio cultural del Perú (pp. 74-87). Banco de Crédito del Perú.
- Ley del Patrimonio del Estado. (1972). Boletín Oficial Español.
- Ley del Patrimonio Histórico Español. (1985, junio 25). Boletín Oficial Español. <https://www.boe.es/eli/es/l/1985/06/25/16/con>
- Ley N.º 28296. (2004). Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.
- Ley Orgánica de Cultura. (2016)
- Lieser, K. & Groh, A., The Determinants of International Commercial Real Estate Investment (junio, 2011). IESE Business School Working Paper. No. 935. Obtenido de <https://media.iese.edu/research/pdfs/DI-0935-E.pdf>
- Ludeña, W. (2002). Lima: poder, centro y centralidad: Del Centro nativo al centro neoliberal. Santiago: EURE. Obtenido de <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008300004>
- Matos Mar, J. (1990). Las Migraciones Campesinas y el Proceso de Urbanización en el Perú. Lima.
- Ministerio de Cultura (2020). Política Nacional de Cultura al 2030.
- Monge, C. (1989). La Reforma Agraria y el Movimiento Campesino. Debate Agrario 7. Lima: CEPES. Obtenido de <https://centroderecursos.cultura.pe/sites/default/files/rb/pdf/La%20reforma%20agraria%20y%20el%20movimiento%20campesino.pdf>
- Municipalidad Metropolitana de Lima. (1994). Ordenanza N° 062 - Reglamento de la Administración del Centro Histórico de Lima.
- Municipalidad Metropolitana de Lima. (2019). Ordenanza N° 2195 – Reglamento Único de Administración del Centro Histórico de Lima.
- Municipalidad Metropolitana de Lima. (2019). Plan Maestro del Centro Histórico de Lima - Ordenanza 2194.
- Ministerio de Vivienda. (2010). Norma A. 140 Bienes Culturales Inmuebles
- Ochoa Fattorini, V. (26 de enero de 2020). Prolima: "El plan de recuperar el centro de Lima atrae a inversionistas, pero hay que desestigmatizarlo". Gestión. Obtenido de <https://gestion.pe/economia/prolima-el-plan-de-recuperar-el-centro-de-lima-atrae-a-inversionistas-pero-hay-que-desestigmatizarlo-noticia/?ref=gesr>
- P, R. (2008). El Centro Histórico: Del Concepto a la acción integral. Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos, 53.
- ¿Qué es el patrimonio cultural? (p. 54). (s. f.). Ministerio de Cultura. Obtenido 1 de mayo de 2020, de <https://www.cultura.gob.pe/sites/default/files/paginternas/tablaarchivos/04/1manualqueespatrimonio.pdf>
- Javier Perez Royo: Las fuentes del derecho, Tecnos, Madrid, 2001, 7ª reimp., p. 31
- Real Academia Española. (2014). Diccionario de la lengua española (23a ed.).

- Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013 - SUNARP/SN. (2013).
- Rodríguez Alomá, P. (junio de 2008). El Centro Histórico: del concepto a la acción integral. *Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos*. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/1151/115112534005.pdf>
- Roig J. (2015) Análisis e inversión en el mercado inmobiliario desde una perspectiva conductual. (Tesis Doctoral) Universitat Politècnica de Catalunya. España. Recuperada de <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/95672?show=full>
- Salinas J. (2009). Metodologías de medición del riesgo de mercado. *Innovar*, 19(34), 187-199.
- Santana, L. (octubre 2015). Estimación del beta para el sector inmobiliario a partir del desempeño de fondos de inversión inmobiliaria en Colombia. *Revista Finanzas y Política Económica*, Volumen 7, No. 1: 210 páginas. Obtenido de <https://revfinypolecon.ucatolica.edu.co/issue/view/33>
- Torres, C. (2014). La rehabilitación arquitectónica planificada. *ARQ*, (88),30-35. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=375/37535373006>
- UNESCO. (1972) 17a Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural (p. 2). Obtenido de <https://whc.unesco.org/archive/convention-es.pdf>
- UNESCO. (1991). 15th Session of the World Heritage Committee—CONF.002 XV.E (p. 49). Obtenido de <https://whc.unesco.org/en/decisions/3545/>
- Zubiarte, A. (20 de mayo de 2015). El Boom inmobiliario y la supuesta burbuja inmobiliaria. *Semana Económica*. Obtenido de <https://semanaeconomica.com/boominmobiliario/2015/05/20/el-boom-inmobiliario-y-la-supuesta-burbuja-inmobiliaria/>
- Ley N.º 17.288, del 27 de Enero de 1970, legisla sobre Monumentos Nacionales; modifica las Leyes 16.617 y 16.719; deroga el Decreto Ley 651, de 17 de Octubre de 1925.
- Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental Ley 17.235
- Patrimonio Histórico (s.f). Consejo de Monumentos Nacionales de Chile. Recuperado de <https://www.monumentos.gob.cl/acerca/areas/patrimonio-historico>.
- Hernández Sampieri, R., & Fernández Collado, C. (2014). *Metodología de la investigación*. Mexico, D.F.: McGrawHill.
- Mejía Navarrete, J. (2002). *Problemas metodológicos de las ciencias sociales en el Perú*. Lima: Fondo Editorial de la Facultad de Ciencias Sociales, Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Mercado López, E. (2011). Patrimonio edificado de propiedad privada: Relación compleja y contradictoria entre lo público y lo privado en el Centro Histórico de Morelia. *Intervención: Revista Internacional de Conservación Restauración y Museología*, 2(4), 27-34.