

"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

Lima, 17 ENE. 2025

OFICIO N° 016 -2025-MML-ALC

Señor Congresista
EDUARDO SALHUANA CAVIDES
Presidente del Congreso de la República
Av. Abancay N° 251
Lima.-

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Área de Trámite Documentario

20 ENE. 2025

RECIBIDO
Firma: _____ Hora: 16:38 PM

Asunto : Iniciativa Legislativa "Ley que declara la expropiación de inmuebles, por necesidad pública, en el marco de la Implementación del Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2029 con visión al 2035".

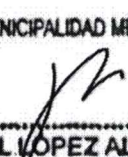
Referencia: Acuerdo de Concejo N° 533-2024.

Me dirijo a usted, previo cordial saludo, en el marco de lo dispuesto en el artículo 107 de la Constitución Política del Perú, a fin de remitir a su despacho la propuesta legislativa denominada: "Ley que declara la expropiación de inmuebles, por necesidad pública, en el marco de la Implementación del Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2029 con visión al 2035".

Asimismo, es preciso comunicar que dicha propuesta fue aprobada por el Concejo Metropolitano de Lima a través del Acuerdo de Concejo N° 533 del 26 de diciembre de 2024, el cual tiene como parte integrante del mismo el proyecto de modificación propuesto, así como su respectiva exposición de motivos que, en copia certificada se adjunta para su respectiva evaluación y aprobación.

Agradeciendo anticipadamente la atención brindada a la presente comunicación, me despido.

Atentamente,


MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

RAFAEL LÓPEZ ALIAGA CAZORLA
Alcalde

RU-1763293



Municipalidad Metropolitana de Lima

ACUERDO DE CONCEJO N° 533

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

POR CUANTO:

El Concejo Metropolitano de Lima, en sesión ordinaria del 26 de diciembre de 2024, en uso de sus facultades normativas y de lo indicado en los artículos 9 y 41 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972; de conformidad con lo opinado por la Comisión Metropolitana de Asuntos Legales, a través del Dictamen N° 224-2024-MML/CMAL, por mayoría y con dispensa del trámite de aprobación del acta para su inmediata ejecución;

Ha adoptado el acuerdo siguiente:

ACUERDO DE CONCEJO QUE APRUEBA INICIATIVA LEGISLATIVA

VISTOS: el Memorando N° D002546-2024-MML-PROLIMA de la Gerencia de Planificación, Gestión y Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA, el Informe N° D001439-2024-MML-OGAJ de la Oficina General de Asuntos Jurídicos, el Memorando N° D003013-2024-MML-GMM de la Gerencia Municipal Metropolitana; y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, así como el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, establecen que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 107 de la Constitución Política del Perú establece que tienen derecho a la iniciativa legislativa, entre otros, los gobiernos locales, en las materias que les son propias;

Que, el numeral 13 del artículo 9 de la Ley Orgánica de Municipalidades señala que es atribución del concejo municipal, entre otras, la de aprobar los proyectos de ley que, en materia de su competencia, sean propuestos al Congreso de la República; conforme a ello, previamente corresponde poner a consideración del Concejo Metropolitano la aprobación de la propuesta normativa, para su remisión al Congreso de la República;

Que, mediante Memorando N° D002546-2024-MML-PROLIMA del 20 de diciembre de 2024, la Gerencia de Planificación, Gestión y Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA, remitió el Informe N° 012-2024-MML-PROLIMA-SPGRS-LT-GPCI del Coordinador de Gestión del Patrimonio Cultural Inmaterial de PROLIMA, en el que informa sobre la necesidad de la adquisición de predios, vía expropiación, para la intervención en los inmuebles denominados: "Edificio El Buque", "Quinta Heeren" y "Casa Echenique", por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima, para su puesta en valor y uso social; señalando, entre otros, lo siguiente:

- El edificio "El Buque" es un valioso testimonio de la historia arquitectónica y urbanística de los Barrios Altos. No obstante, la evidencia histórica demuestra que sus propietarios se han desentendido de sus responsabilidades y que no han podido unirse para abordar la inversión correspondiente a las reparaciones que el edificio requería desde 1961. No habiéndose hecho en más de 60 años, actualmente que muchos de ellos se encuentran muertos o inubicables, resultando imposible que lo puedan realizar. Actualmente, El Buque se encuentra en estado ruinoso y con riesgo inminente de destrucción completa, volviéndose, además, un problema público al haberse convertido en un foco infeccioso y guarida de delincuentes. Por otro lado, queda también demostrado que PROLIMA ha venido siguiendo el caso de cerca desde su creación, siendo la única entidad involucrada en ejecutar acciones concretas para ponerle punto final al problema, planteando la adquisición del predio para su puesta en valor y uso social;



CERTIFICACIÓN A LA VUELTA





Municipalidad Metropolitana de Lima

- La Quinta Heeren, es un emblemático lugar de los Barrios Altos, con altísimos valores históricos, arquitectónicos y urbanísticos para la ciudad de Lima. PROLIMA tiene registro de coordinaciones diversas con el objetivo de una puesta en valor del inmueble, llevadas a cabo entre la Municipalidad Metropolitana de Lima, el Ministerio de Cultura, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y otras entidades del Estado, siempre en coordinación con los propietarios. En casi 30 años de comunicaciones entre entidades y los propietarios, no se ha arribado a ninguna solución concreta que pueda revertir la grave situación en que se encuentra el predio, puesto que los propietarios no han tenido la voluntad de invertir. La evidencia histórica indica que tampoco la tendrán en el futuro y, como consecuencia de ello y del estado inhabitable que presenta, la quinta corre peligro inminente de desaparición total;
- La Casa Echenique es un valioso ejemplo, no solo de la arquitectura republicana limeña, sino sobre todo, con una memoria muy importante por haber sido la morada de personajes de talla internacional como Flora Tristán y Paul Gauguin, que son muy reconocidos en el extranjero y tienen origen peruano. No obstante su gran valor, esta casa ha venido siendo desmantelada por sus propietarios paulatinamente año tras año, demostrando que no existe ningún interés de ellos por salvaguardar el monumento histórico, intentando incluso, que se le retire la protección patrimonial, con el evidente objetivo de desaparecerlo. De seguir ese actuar, pronto podría desaparecer inminentemente;
- Estos 3 inmuebles son monumentos históricos y están a punto de desaparecer por causa de la negligencia de sus propietarios, razón por la cual amerita la implementación de la causal señalada en el artículo 11, numeral 11.1 de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, correspondiente a la adquisición / expropiación de inmuebles para garantizar su salvaguarda ante inminente peligro de pérdida;
- PROLIMA cuenta con proyectos de inversión pública en formulación, referentes a la puesta en valor de los predios mencionados, con códigos de idea inscritos, anteproyectos aprobados por la comisión técnica correspondiente en el marco de la Ley N° 29090 de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones; y tasaciones oficiales realizadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento;
- Para la consecución de las metas institucionales y el cumplimiento de los compromisos internacionales asumidos ante la UNESCO, se requiere la promulgación de una ley autoritativa por parte del Congreso de la República, que declare de necesidad pública la expropiación de los predios técnicamente requeridos y descritos en la propuesta normativa, con sus respectivas partidas registrales, para la puesta en valor del Edificio El Buque, la Quinta Heeren y la Casa Echenique, a fin de proceder con su adquisición por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en calidad de sujeto activo, con el fin de restaurarlos y ponerlos en uso social;

Que, mediante Informe N° D001439-2024-MML-OGAJ del 23 de diciembre de 2024, la Oficina General de Asuntos Jurídicos concluye que resulta conforme a la normativa vigente someter al Concejo Metropolitano la iniciativa legislativa para declarar de necesidad pública y autorizar la expropiación de inmuebles privados, en el marco de los proyectos del Plan Maestro del Centro Histórico de Lima;

ACORDÓ:

Artículo Primero.- APROBAR la iniciativa legislativa denominada: "LEY QUE DECLARA LA EXPROPIACIÓN DE INMUEBLES, POR NECESIDAD PÚBLICA, EN EL MARCO DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN MAESTRO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA AL 2029 CON VISIÓN AL 2035", así como su Exposición de Motivos; la que deberá ser remitida al Congreso de la República para el trámite legislativo correspondiente conforme a Ley.

Artículo Segundo.- ENCARGAR a la Oficina General de la Secretaría del Concejo la remisión del presente acuerdo y sus actuados, al Congreso de la República para el trámite legislativo que amerita, conforme a Ley.

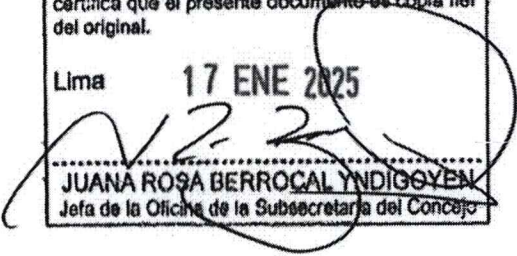
Artículo Tercero.- AUTORIZAR a la Gerencia de Planificación, Gestión y Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA para que, una vez promulgada la propuesta legislativa a que hace referencia el artículo primero, en el marco del Decreto Supremo N° 015-2020-

CERTIFICACIÓN A LA VUELTA →

 **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**
La Oficina General de la Secretaría del Concejo
certifica que el presente documento es copia fiel
del original.

Lima

17 ENE 2025



JUANA ROSA BERROCAL YNDIGOYEN
Jefa de la Oficina de la Subsecretaría del Concejo



Municipalidad Metropolitana de Lima

VIVIENDA, que aprueba el *Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192 que aprueba la ley marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del estado, liberación de interferencias y otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura*, realice los procesos de expropiación de los bienes inmuebles, con la finalidad de evitar su pérdida por abandono, negligencia o grave riesgo de destrucción o deterioro sustancial, cuyos titulares registrales, área y medidas perimétricas se encuentran detallados en la propuesta normativa aprobada.

Artículo Cuarto.- ENCARGAR a la Oficina General de Planificación y Finanzas para que, una vez promulgada la propuesta legislativa a que hace referencia el artículo primero, incluya en el presupuesto institucional los recursos necesarios para financiar el pago del valor total de las tasaciones, de acuerdo con lo señalado en el numeral 28.2 del artículo 28 del Decreto Legislativo N° 1192, antes descrito.

Artículo Quinto.- ENCARGAR a la Oficina de Gobierno Digital la publicación del presente acuerdo en el Portal de Transparencia Estándar de la Municipalidad Metropolitana de Lima: www.transparencia.munlima.gob.pe.

POR TANTO:

Al promulgarlo, mando se registre, publique y cumpla.

Dado en el Palacio Municipal de Lima, a los veintiséis días de diciembre del dos mil veinticuatro.



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

JOSE ALBERTO DANOS ORDONEZ
Jefe de la Oficina General de la Secretaría del Concejo



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

RAFAEL LOPEZ ALIAGA CAZORLA
Alcalde





Municipalidad Metropolitana de Lima

PROYECTO DE LEY

El alcalde de la Municipalidad Metropolitana de Lima, ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú, así como lo establecido por los artículos 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, presenta la siguiente propuesta legislativa:

FÓRMULA LEGAL

El Congreso de la República:

Ha dado la ley siguiente:

LEY QUE DECLARA LA EXPROPIACIÓN DE INMUEBLES, POR NECESIDAD PÚBLICA, EN EL MARCO DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN MAESTRO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA AL 2029 CON VISIÓN AL 2035

Artículo 1. Objeto de la ley

Declárase de necesidad pública, la expropiación del dominio privado de los inmuebles detallados en la presente ley.

Artículo 2. Expropiación

Autorícese la expropiación de setenta y uno (71) predios ubicados en el Centro Histórico de Lima, los cuales se describen en el artículo 3, por ser de necesidad pública para la implementación de los proyectos del Plan Maestro del Centro Histórico de Lima.

Artículo 3. Inmuebles a expropiar

Los inmuebles, objeto de la expropiación para los fines señalados en el artículo 2, son los que se detallan a continuación:

1. Inmueble denominado "Edificio El Buque" ubicado en Jirón Cangallo N° 270, 272, 274, 276, 278, 280, 284, 286, 288, 290, 298 esquina con Jirón Junín N° 975, 979, 989, 993, 995, 999, distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima; conformado por 67 unidades inmobiliarias inscritas en las siguientes partidas registrales, y que consignan sus respectivas áreas, linderos, medidas perimétricas y titulares:

Unidad Inmobiliaria	Tipo de propietario	Titular Registral
Salón 975 en Jr. Junín (Partida N° 49067813)	Persona natural	Carlos Enrique Marreros Marreros
Salón 979 en Jr. Junín (Partida N° 07054137)	Sociedad Conyugal	Miguel Piélagos Berrospl Rayda Esquivel Hurtado
Salón 993 en Jr. Junín (Partida N° 47493501)	Sociedad Conyugal	Efraín Oquendo Silva Victoria Falcón Herrera
Casa esquina en Jr. Junín 999 y Jr. Cangallo 298,290 (Partida N° 07054138)	Persona Natural	Ana María Cáceres La Rosa de Alfaro
Departamento interior 2 con entrada por Jr. Junín 989 (Partida N° 47493536)	Sociedad Conyugal	Félix Mendoza Huamalazo Flora Flores Cortez
Departamento interior 3 con entrada por Jr. Junín 989 (Partida N° 47493544)	Sociedad Conyugal	Absalón Esparza de los Ríos Dolores Olivia Esparza

CERTIFICACIÓN A LA VUELTA



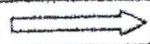


Municipalidad Metropolitana de Lima

Casa 288 en Jr. Cangallo (Partida N° 07054139)	Sociedad Conyugal	Miguel Osorio Tupayachi Hilda Flores Tello
Casa 284 en Jr. Cangallo (Partida N° 47506689)	Sociedad Conyugal	Evaristo Astocondor Peña Lucila Quiquía Gabriel
Casa 280 en Jr. Cangallo (Partida N° 07054140)	Persona natural	Haydee Suarez La Torre
Casa 278 en Jr. Cangallo (Partida N° 07054141)	Sociedad Conyugal	Raúl Castillo Zúñiga Martha Paz Flores
Casa 270 en Jr. Cangallo (Partida N° 47506719)	Sociedad Conyugal	María Aurelia Arias Aburto Teobaldo Campos Llanos
Departamento interior 12 (Partida N° 47506727)	Sociedad Conyugal	Pablo Deliot Durand Filomena Herlinda Livia Toledo
Departamento interior 13 (Partida N° 47506735)	Sociedad Conyugal	Jorge Pastor Tirado Dalila Lévano Atuncar
Departamento interior 14 (Partida N° 47506743)	Persona natural	Leonor Cuba Macedo
Departamento 15 (Partida N° 07054142)	Copropietarios	Teresa de Jesús García Aleman Marite Alexandra Tixe García Maite Yolanda Tixe García
Departamento 18 (Partida N° 47506816)	Sociedad Conyugal	Elipio Del Villar Zevallos Vanessa Aida Delgado Prada
Cocina anexa al departamento 18 (Partida N° 47506824)	Copropietarios	Silvia Zevallos Gálvez Elizabeth Mercedes Gálvez Zevallos
Departamento 21 (Partida N° 47506867)	Persona natural	Tibellcia Rivera Taboada Vda de Reyes
Departamento 28 (Partida N° 07054144)	Persona natural	Celestino Vargas Zúñiga
Departamento 29 (Partida N° 47510376)	Persona natural	Clemencia Ubillus Moreno Vda. de Torres
Departamento 30 (Partida N° 07054145)	Sociedad Conyugal	Julio Montoya Leyva Idelsa Asmad Quiñe
Departamento 34 (Partida N° 07054146)	Persona natural	Segunda Graciela Reyes Suarez
Departamento 33 (Partida N° 47510406)	Sociedad Conyugal	Juan Romero Agreda Bertha Consuelo Muñoz Mendoza
Departamento 38 (Partida N° 07054149)	Persona natural	Máximo Villanueva Silva
Departamento 40 (Partida N° 47510449)	Sociedad Conyugal	Moisés Molina Rodríguez Elena Asunción Gonzales Moreno
Departamento 42 (Partida N° 07054151)	Copropietarios	Lola Salas Alatriza Vda. De Avila Rosa Avila Salas



CERTIFICACIÓN A LA VUELTA

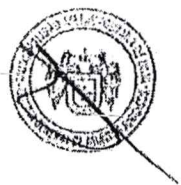






Municipalidad Metropolitana de Lima

Departamento 43 (Partida N° 07054152)	Persona natural	Rosa Aylla Salas
Departamento 44 (Partida N° 47510466)	Sociedad Conyugal	Sixto Zamora Rodríguez Gelma Velásquez Peña
Departamento 48 (Partida N° 07054155)	Persona natural	Ceberiano Duran Inga
Departamento 49 (Partida N° 07064156)	Sociedad Conyugal	Félix Bazalar Albldo Mercedes Paredes Rodríguez
Departamento 50 (Partida N° 07054157)	Sociedad Conyugal	Nicolás Becerra Llerena Gabina Costa Farfán
Departamento 51 (Partida N° 07054158)	Copropietarios	Alfredo Biselino Arias Ángeles Flavio Hernán Arias Ángeles Luis Domingo Guerrero Ángeles
Departamento 52 (Partida N° 07064159)	Persona natural	Gladys Isabel Villalón Huertas Vda. de Acevedo
Departamento 36 y 35 (Partida N° 07054147)	Persona natural	Carmen Rosa Rivera Ugarte
Departamento 16 (Partida N° 47506778) Cocina anexa al departamento 16 (Partida N° 47506786)	Sociedad Conyugal	Cesar Fernández Paredes Guillermina Price Nieves
Departamento 41 (Partida N° 07054150) Departamento 46 (Partida N° 07054153)	Persona natural	Darío Alcedo Osorio
Departamento 17 (Partida N° 47506794) Cocina anexa al departamento 17 (Partida N° 47506808)	Persona natural	Elías Cárdenas Huaraca
Departamento 20 (Partida N° 47506840) Cocina anexa al departamento 20 (Partida N° 47506869)	Sociedad Conyugal	Juan Castellano Massa Luisa Rivera Conde
Departamento 19 (Partida N° 07054143) Cocina anexa al departamento 19 (Partida N° 47506832)	Copropietarios	Luis Ubaldo Tapia Barreto Rosa María Tapia Barreto Norma Juana Tapia Barreto Jaime Rafael Tapia Barreto María Clementina Barreto Vda. de Tapia
Departamento 23 (Partida N° 47510295) Cocina anexa al departamento 23 (Partida N° 47510309) Departamento 24 (Partida N° 47510317) Departamento 25 (Partida N° 47510333)	Copropietarios	Norma Santos Reyes Barreto Ana María Reyes Barreto



CERTIFICACIÓN A LA VUELTA







Municipalidad Metropolitana de Lima

Departamento 54 (Partida N° 07054161)	Copropietarios	Madeleine Dumelle De Barthelmess Paul Henry Barthelmess Dumelle Joanne Madeleine Barthelmess Dumelle Devora Leonor Bustamante Mujica Michael Robert Barthelmess Bustamante Robert Max Barthelmess Bustamante
Departamento 22 (Partida N° 47506883) Departamento 53 (Partida N° 07054160) Departamento 47 (Partida N° 07054154) Departamento 45 (Partida N° 47510473) Departamento 39 (Partida N° 47510430) Departamento 37 (Partida N° 07054148) Departamento 32 (Partida N° 47510392) Departamento 31 (Partida N° 47510384) Departamento 27 (Partida N° 47510368) Departamento 26 (Partida N° 47510341) Baño común del pasaje 989 del Jr. Junín (Partida N° 47510325) Cocina anexa al departamento 22 (Partida N° 47506891) Cocina anexa al departamento 21 (Partida N° 47506875) Deposito anexo a la casa 274 en Jr. Cangallo (Partida N° 47506751) Casa 274 en Jr. Cangallo (Partida N° 47506700) Casa 276 en Jr. Cangallo (Partida N° 47506697) Casa 286 en Jr. Cangallo (Partida N° 47493552) Departamento interior 1 (Partida N° 47493528)	Persona natural	Pedro Pablo Barthelmes Acevedo



CERTIFICACIÓN A LA VUELTA





Municipalidad Metropolitana de Lima

2. Inmueble denominado "Quinta Heeren", ubicado en jirón Junín N° 1201, jirón Maynas N° 700, distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima; conformado por 3 unidades inmobiliarias inscritas en las siguientes partidas registrales:

Unidad Inmobiliaria	Tipo de propietario	Titular Registral
Jr. Junín N° 1201, Jr. Maynas N° 700 (Partida N° 49038572)	Persona jurídica	Inversiones Quinta Heeren S.A.
Jr. Junín N° 1269 (Partida N° 12951397)	Persona Natural	Alicia Miriam Huamaní Tapara
Jr. Maynas N° 796-800 (Partida N° 07038628)	Persona Natural	Efraín Carrasco Atasi

3. Inmueble denominado " Casa Echenique", ubicado en avenida Emancipación N° 249, 251, 253, distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima; conformado por 1 unidad inmobiliaria inscrita en la siguiente partida registral:

Unidad Inmobiliaria	Tipo de propietario	Titular Registral
Av. Emancipación N° 249, 251, 253 (Partida N° 40115331)	Persona natural	Juan Nolberto Barrientos Marca

Artículo 4. Justificación de la expropiación



El proceso de la expropiación materia de la presente ley, tiene por finalidad la recuperación del Centro Histórico de Lima. Las razones de necesidad pública que se establecen en el artículo 1 obedecen a factores que coadyuvan al desarrollo integral de la ciudad de Lima, así como la puesta en valor del Patrimonio Cultural de la Nación y de la Humanidad, declarado por la UNESCO, a través de la implementación del Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2029 con visión al 2035. Con la recuperación de estos inmuebles se busca destacar la riqueza del patrimonio arquitectónico y cultural de éstos, para goce y deleite de los turistas nacionales e internacionales que la visiten.

Artículo 5. Trámite de expropiación

La Municipalidad Metropolitana de Lima es el sujeto activo de la expropiación, materia de la presente ley, facultándosele para que inicie los trámites correspondientes al proceso de expropiación, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1192 que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura; y su modificatoria, mediante Decreto Legislativo N° 1330.

Artículo 6. Pago de la indemnización justipreciada

El pago de la indemnización justipreciada que se establezca como consecuencia del trato directo o del procedimiento judicial o arbitral correspondiente, será asumido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, previa tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, debiendo ser abonado en dinero en efectivo y en moneda nacional.

CERTIFICACIÓN A LA VUELTA →





Municipalidad Metropolitana de Lima

Artículo 7. Plazo para iniciar la expropiación

La Municipalidad Metropolitana de Lima, en su condición de sujeto activo, tendrá un plazo de cinco (5) años, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, para iniciar los procesos de expropiación necesarios para la ejecución de las obras de recuperación y rehabilitación.

Comuníquese a la Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los [*] días del mes de [*] del año [*].



Lima, 16 de enero de 2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente propuesta ha sido elaborada por el órgano permanente encargado de la planificación, gestión y recuperación del Centro Histórico de Lima¹, Gerencia de Planificación, Gestión y Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA órgano de línea de la Municipalidad Metropolitana de Lima encargado de impulsar el desarrollo integral, sostenible y la recuperación del Centro Histórico de Lima.

1. ANTECEDENTES

Los inmuebles denominados Edificio El Buque (Jr. Cangallo N.º 270-272-274-276-278-280-284-286-288-290-298, esquina con Jr. Junín N.º 975-979-989-993-995-999), Quinta Heeren (Jr. Junín N.º 1201, jirón Maynas N.º 700) y Casa Echenique (Av. Emancipación N.º 249-251-253) son predios de propiedad privada, con altos valores patrimoniales, que comparten una misma historia de negligencia y destrucción continua por parte de sus propietarios, que ha puesto en peligro su existencia. Por ese motivo, desde la aprobación del Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2029 con visión al 2035, PROLIMA viene llevando a cabo las gestiones para conseguir su puesta en valor y uso social, lo cual ha resultado infructuoso, puesto que los inmuebles Patrimonio Cultural de la Nación, en mención, se encuentran en peligro de perderse por abandono, negligencia o grave riesgo de destrucción o deterioro sustancial.

2. ANÁLISIS DE LA CONSTITUCIONALIDAD Y LEGALIDAD DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA

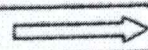
De acuerdo a lo dispuesto en los artículos 74 y 195 de la Constitución Política del Perú, y, la Municipalidad Metropolitana de Lima es el órgano de gobierno local que goza de facultad para crear, modificar y suprimir contribuciones, tasas, arbitrios, licencias y derechos municipales, en el ámbito de su competencia, en esa misma línea el numeral 4, artículo 60 de la Ley de Tributación Municipal dispone que las Municipalidades crean, modifican y suprimen contribuciones o tasas, y otorgan exoneraciones, dentro de los límites que fije la ley. En aplicación de lo dispuesto por la Constitución, se establece las siguientes normas generales: a) La creación y modificación de tasas y contribuciones se aprueban por Ordenanza, con los límites dispuestos por el presente Título; así como por lo dispuesto por la Ley Orgánica de Municipalidades. b) Para la supresión de tasas y contribuciones las Municipalidades no tienen ninguna limitación legal.* De la misma manera, la Norma IV del Título Preliminar del Código Tributario, señala que los Gobiernos Locales, mediante Ordenanza, pueden crear, modificar y suprimir sus contribuciones, arbitrios, derechos y licencias o exonerar de ellos, dentro de su jurisdicción y con los límites que señala la Ley.

El Código Tributario, mediante sus artículos 32 y 52, establece que el pago de la deuda tributaria se puede realizar con otros medios que señale la ley (bienes o servicios), así como que los Gobiernos Locales administran exclusivamente las contribuciones y tasas municipales, sean estas últimas, derechos, licencias o arbitrios, y por excepción los impuestos que la Ley les asigne.

Conforme a la disposición del artículo 40 de la Ley Orgánica de Municipalidades, aprobada mediante Ley N.º 27972 prescribe que, la creación, modificación, exoneración y supresión de arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones se aprueba mediante Ordenanza de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Conforme establece el tercer considerando de la Ordenanza N.º 568, es política de la Municipalidad Metropolitana de Lima incentivar el cumplimiento voluntario por parte de los administrados de sus

¹ Ley N.º 31980 Ley de creación de un régimen especial para el Centro Histórico de Lima, a fin de proteger su patrimonio cultural y fomentar su desarrollo integral y sostenible.





obligaciones, siendo necesario otorgar las facilidades necesarias a los contribuyentes y administrados para el pago de las deudas tributarias y no tributarias.

En el marco de la política del párrafo precedente, mediante Ordenanza N.º 568 de fecha 11 de diciembre de 2003, el Concejo Metropolitano de Lima, aprobó el procedimiento denominado "Pago de Deuda Tributaria y No tributaria en Bienes y/o Servicios", para que los contribuyentes y administrados puedan cumplir con el pago de sus deudas tributarias y no tributarias mediante entrega de bienes muebles, inmuebles y valores o la prestación de servicios a la Municipalidad Metropolitana de Lima.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Firma digital
MUNICIPALIDAD DE
LIMA
Firmado digitalmente por
BOGDANOVICH MENDOZA Luis
Martin Victor FAU 20131380951 soft
Motivo: Doy Vº Bº
Fecha: 17.01.2025 15:04:58 -05:00

3.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

Los inmuebles denominados Edificio El Buque (Jr. Cangallo N.º 270-272-274-276-278-280-284-286-288-290-298, esquina con Jr. Junín N.º 975-979-989-993-995-999), Quinta Heeren (Jr. Junín N.º 1201, jirón Maynas N.º 700) y Casa Echenique (Av. Emancipación N.º 249-251-253) son predios de propiedad privada, con altos valores patrimoniales, que comparten una misma historia de negligencia y destrucción continua por parte de sus propietarios, que ha puesto en peligro su existencia. Por ese motivo, desde la aprobación del Plan Maestro del Centro Histórico de Lima, PROLIMA viene llevando a cabo las gestiones para conseguir su puesta en valor y uso social.

- a. Sobre el inmueble denominado El Buque. - este edificio se encuentra inscrito en el Registro de Predios de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en la Partida Registral N.º 07014593 (partida matriz). De este documento, se puede conocer que en el año 1961 el inmueble matriz fue independizado en 68 unidades sujetas a régimen de propiedad horizontal, 2 de las cuales fueron acumuladas en el año 1963, haciendo a la fecha un total de 67 unidades inmobiliarias independizadas activas de propiedad exclusiva, cada una con su respectivo titular o titulares registrales legalmente acreditados. Adicionalmente, por el mismo documento de publicidad registral, se sabe que los compradores estaban obligados a conformar una Junta de Propietarios, según su Reglamento Interno.

Este inmueble se encuentra declarado monumento histórico por Resolución Jefatural N.º 509-INC de 1988 y Resolución Jefatural N.º 066-INC de 1989, debido a los valores que posee. No obstante, sus propietarios han incurrido desde hace muchos años en una negligencia tal, *que ha conllevado al inmueble a su depredación y destrucción sistemática, conllevando con su inacción a que el edificio se deteriore, se incendie y se desplome, pudiendo ello ocasionar daños a terceros*, algo que sin embargo y afortunadamente, no ocurrió en ninguno de los devastadores incendios que ahí tuvieron lugar desde el 2012 hasta el 2020.

El deterioro del edificio "El Buque" y su falta de mantenimiento no es un hecho reciente, sino que lleva ya muchas décadas. *Se trata de una larga historia de negligencia por parte de sus propietarios privados*, algunos de los cuales han intentado echarle la culpa al Estado. Existe incluso una asociación de ex poseionarios que pretende usurpar la titularidad del predio y aprovecharse de su situación de precariedad física y legal sin tener ninguna legitimidad.

- b) Sobre el inmueble denominado Casa Echenique. - La Casa Echenique es un inmueble ubicado en Av. Emancipación N.º 249-251-253, inscrito en la partida N.º 40115331 del Registro de Predios de Lima y que fue declarado el 15 de febrero de 1982, por el Instituto Nacional de Cultura como Monumento Histórico mediante Resolución Ministerial N.º 0076-82-ED. Según diversas fuentes consultadas, ha sido posible reconstruir la historia de este inmueble de gran



importancia para la historia limeña, ya que albergó personajes importantes de la historia universal como Flora Tristán (famosa precursora del feminismo mundial) y Paul Gauguin (célebre pintor neoimpresionista de talla universal) y que hace que este monumento esté presente en el imaginario popular contemporáneo.

La historia de la casa Echenique comienza cuando el solar ubicado entre la calle de la Pelota y la calle de los Gallos es adquirido por Francisco Carbajal, a quien Ricardo Palma menciona en "Tradiciones Peruanas":

"Su solar, o casa en Lima, lo formaba el ángulo de las calles conocidas hoy bajo los nombres de la Pelota y de los Gallos. El terreno fue sembrado de sal, demolidas las paredes interiores, y en la esquina de la última se colocó una lápida de bronce con una inscripción de infamia para la memoria del propietario. A la calle se le dio el nombre de calle del Mármol de Carbajal."

En 1548, Francisco Carbajal fue ajusticiado y esta lápida fue robada. Sin embargo, se encontró otra el 1ero de enero de 1617, donde se menciona a Carbajal y que Ricardo Palma copia al detalle:

"REYNANDO LA MAG DE PHILIPPO III N. S. AÑO D 1617 EL EXMO. SEÑOR D. FRANCISCO D BORJA PRÍNCIPE D ESQVILACHE VIREY D ESTOS REYNOS MANDÓ REEDIFICAR ESTE MÁRMOL QUE ES LA MEMORIA DEL CASTIGO QUE SE DIO A FRANCISCO DE CARBAJAL MAESSE DE CAMPO DE GONZALO PIZARRO EN CVYA COMPAÑÍA FVE ALEVE Y TRAIOR A SV REY Y SEÑOR NATVRAL CVYAS CASSAS SE DERRIBARON Y SEMBRARON DE SAL. AÑO DE 1548. Y ESTE ES SV SOLAR."

Palma narra que algún deudo desapareció la lápida de la esquina de los Gallos y que en 1645 se restauró por el virrey marqués de Mancera.

"DESPUÉS REYNANDO LA MAG. DE PHILIPPO IIII. N. S. EL EXMO. S. D. PEDRO DE TOLEDO Y LEYVA-MARQUÉS D MANCERA VIRREY DE ESTOS RREYNOS GENTIL HOMBRE DE SV CÁMARA Y D SV CONSEJO DE GUERRA ESTANDO ESTE MÁRMOL OTRA VES PERDIDO LE MANDÓ RRENOVAR. AÑO D 1645."

Finalmente, la calle Mármol de Carbajal cambió de nombre cuando el Perú logró su independencia. Este inmueble fue luego adquirido por el Convento de San Agustín, desde el siglo XVII. Luego del terremoto de 1746 la casona sufrió daños, por lo cual fue remodelada con una estética neoclásica. La casa, de un solo nivel, tenía 3 patios interiores uno a continuación de otro alrededor de los cuales se distribuían los dormitorios, iluminados por teatinas, que a su vez eran utilizadas como puertas hacia la azotea. Los pisos fueron decorados con azulejos italianos de terracota. La fachada clásica, consta de 3 puertas de madera y estaba rematada por una balaustrada sobre la cornisa exterior, hoy destruida. Se ingresa por el zaguán, en donde hay un arco que da acceso al patio principal. El inmueble se realizó según las técnicas tradicionales constructivas de la época, empleando ladrillo artesanal, adobe, quinchá y estructuras de madera para los techos.

Tras varios contratos enfiteúticos se le otorga la propiedad en 1844 a la Sra. Natividad Pinillos de Eléspuru. Ella le alquila la casa a José Rufino Echenique que estaba casado con Victoria Tristán. El padre de Victoria, Pío Tristán fue el que residía en esta casa.



Pio Tristán fue el tío de Flora Tristán, madre de Aline Chazal. En 1849 Aline Chazal y sus dos hijos, Marie y Paul Gauguin, arribaron a Perú y fueron acogidos en esta casa. Paul vivió aquí hasta los 7 años. En 1854 su madre decide regresar a Francia. Paul relataría en su libro autobiográfico "Après et Avant", recuerdos de su estancia en Lima. Con respecto a la casa escribiría:

"En Lima, esa deliciosa ciudad donde nunca llueve, los techos eran terrazas. Si había un loco en la familia, tenía que ser mantenido allí. [...]. Recuerdo que una vez mi hermana, la negrita y yo, que dormíamos en una habitación cuya puerta abierta daba al patio interior, fuimos despertados y vimos a un loco. La luna alumbraba el patio. Nos quedamos callados. Todavía veo al loco entrar a nuestra habitación, lanzarnos una mirada y luego, tranquilamente, trepar de nuevo a la terraza". En otra ocasión me desperté por la noche y vi el magnífico retrato de mi tío (don Pio) que colgaba en la habitación, con los ojos fijos en nosotros, moviéndose. Fue un terremoto". (pg. 184-185).

Debido a los valores culturales del inmueble, fue incluido en la lista de la Junta Deliberante Metropolitana de Monumentos históricos y se realizó un levantamiento arquitectónico en el año 1962, en donde se evidencia la fábrica original que tenía el predio:

En 1978, la casa regresa a ser propiedad del Convento de San Agustín tras haber culminado el último contrato enfiteutico y en setiembre se realiza el proceso de inmatriculación del inmueble en los registros públicos. En dicho procedimiento se constató que el área del inmueble era de 866.17m².

La casa fue declarada patrimonio Cultural de la Nación en 1982, Según la resolución Ministerial N° 076-28-ED de fecha febrero de 1982, en virtud de que en ella vivió de 1849 a 1854 el pintor posimpresionista Paul Gauguin Chazal.

La casa fue vendida en 1983 a la Sociedad de Conferencistas de las Señoras de San Vicente Paul, pero fue embargada en 2005, debido a que la sociedad tenía una deuda con la Municipalidad de Lima. En enero del 2005 la propiedad se remató y paso a ser propiedad de la Sra. Paulina Serna de Ortiz. Entre el 2005 y el 2010 la propietaria procedió a demoler sin ninguna licencia, más del 50% de la edificación, los ambientes ubicados hacia la parte del fondo luego del primer patio, debido al mal estado de conservación que presentaba. Dejó en pie solo la parte frontal la fachada, la primera crujía y los ambientes que daban hacia el primer patio. También añadió puestos de venta en el patio hechos de estructuras metálicas precarias.

La zona frontal de la casa fue alquilada como restaurantes, el zaguán era utilizado para venta de DVD pirata, y la parte del patio como stands de campo ferial. Posteriormente, la propietaria decide vender el inmueble a su actual propietario, Juan Nolberto Barrientos Marca, en 2011, quien construye en el fondo del predio, sin ninguna licencia, un galpón de depósito con techo precario. La casona siguió teniendo usos de comercio y de restaurante, pero luego cayó en desuso por el mal estado de conservación que presenta y que requiere de una intervención integral urgente, que el propietario no está dispuesto a realizar pese a las reiteradas comunicaciones por parte de PROLIMA. Este propietario ha intentado, sin éxito, la desmonumentalización del inmueble, con el objetivo de poder demolerlo y construir en su lugar una galería comercial. Afortunadamente, dicha petición fue denegada por el Ministerio de Cultura el 01 de junio de 2017, mediante Resolución Ministerial N° 187-2017-MC.





- c) Sobre el inmueble denominado Quinta Heeren. - El inmueble Quinta Heeren, ubicado en jirón Junín N° 1201, jirón Maynas N° 700, en el año 1972 fue declarado Patrimonio Cultural de la Nación (todo el predio) y Ambiente Urbano Monumental (la plaza y los jardines) por Resolución Suprema N° 2900-72 ED. Desde entonces y hasta la fecha, el inmueble ha permanecido en propiedad privada de la familia Pardo, conformantes de la "Sociedad Inmobiliaria La Quinta S.A.", hoy "Inversiones Quinta Heeren S.A.", inscrita en la partida N° 11036513 del Registro de Personas Jurídicas. Estos señores han solicitado, durante tres generaciones, todo tipo de apoyo a la Municipalidad de Lima, al Instituto Nacional de Cultura (Ministerio de Cultura desde 2009), y otras entidades nacionales e internacionales, sin obtener auspicio alguno que pudiera suplir la costosa inversión (ciertamente millonaria) que les corresponde realizar en dicho predio como propiedad privada que es. En otras palabras, la Quinta Heeren lleva 5 décadas de trámites infinitos buscándole una solución, mientras su estado de conservación se torna cada día peor.

Desde 1998, y a raíz del Plan Maestro que llevaba adelante el alcalde Andrade para rescatar el Centro Histórico, los dueños deciden tomar con mayor seriedad la necesidad de realizar proyectos de intervención para recuperar la Quinta Heeren e insertarla en los proyectos municipales de recuperación del Centro Histórico de Lima. Desde entonces, es decir en las últimas décadas, se ha presentado ante el Instituto Nacional de Cultura (Ministerio de Cultura) y la Municipalidad de Lima, hasta 10 proyectos distintos de intervención (1 de renovación urbana, 5 de vivienda nueva, 1 de jardines, 1 de recuperación integral, 1 de restauración parcial, 1 de sectores de intervención y 1 de galería comercial), sin que ninguno llegara a ejecutarse completamente, aun cuando lograran incluso aprobación, apoyo y opinión favorable de parte de las instituciones públicas pertinentes.

Mientras nadie se ponía de acuerdo en la solución, el inmueble se vino deteriorando más. Con fecha 16 de febrero de 2009 se emitió la Resolución de Subgerencia de Autorizaciones Urbanas N° 224-2009, mediante la cual declaran como inhabitable parcial el inmueble ubicado en el Jirón Junín N° 1201 y Jirón Maynas N° 700 del Cercado de Lima. Se precisa como inhabitables los interiores 101 - 102-103 - 104 - 105 - 106 - 107 -108 - 127 y 153. Según el informe técnico N° 200-2016- MML/GDU - SRU-DT-HPM de fecha 23.06.2016, se determinó que el inmueble materia de análisis corresponde a un conjunto histórico cultural de primer orden, de tipología Quinta, conformado por varios sectores de vivienda y anteriormente sede de algunas embajadas. Construido hace más de 100 años, el inmueble se encontraba desocupado en su totalidad, presentando materiales constructivos de adobe, madera y caña en los sectores más antiguos y el ladrillo así como el concreto en las unidades de viviendas más recientes. En la inspección se verificó la grave afectación de sus paredes a consecuencia de la humedad, asentamientos del terreno y otros agentes de deterioro. Las viviendas presentaban deficiencia de servicios básicos, condiciones que habían determinado que en el año 2009 sea declarado inhabitable parcial, no habiéndose levantado dicha condición.

Posteriormente, mediante el informe de Estimación de Riesgos N° 507-2016- MML/SGDC-ER de fecha 25.07.2016, elaborado por la Subgerencia de Defensa Civil, se concluye que la edificación evaluada es propensa a un riesgo muy alto ante un evento sísmico y contaminación, y cuenta con riesgo muy alto dado debido al estado de conservación y fragilidad de las estructuras de las edificaciones, así como a la gran acumulación de material inflamable en un inmueble deshabitado, siempre con posibilidades de invasión.

Finalmente, mediante Resolución de Subgerencia N° 43 -2016-MML-GDU-SRU de fecha 20 de diciembre del año 2016, se declara al inmueble como inhabitable total, pues se determina que el inmueble cumple con lo estipulado en artículo 4° de la ordenanza 1157- MML a) El inmueble cumple con la vulnerabilidad en sus estructuras, de alto riesgo o con colapso de sus estructuras, que determina



su condición de ruinoso; b) El inmueble estuvo sobrepoblado, cumplió con el uso sobre intensivo del inmueble en un área edificada igual o menor a 4m por persona y por vivienda, que determinó su condición de tugurizado y lo que contribuyó con la depreciación del inmueble; c) El inmueble carece de las condiciones mínimas de iluminación y ventilación natural y no cuenta con instalaciones de agua y/o desagüe óptimas al consumo humano; y d) El inmueble cuenta con instalaciones precarias y otros detalles de carácter estructural.

Firma digital

Firmado digitalmente por
BOGDANOVICH MENDOZA Luis
Martin Victor FAU 20131380951 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 17.01.2025 15:05:57 -05:00

En el mismo sentido de la referida resolución N° 43 -2016-MML-GDU-SRU que declara la condición inhabitable total del inmueble, se realizó el 24 de abril de 2019 una inspección ocular por parte de la Gerencia de Defensa Civil y Gestión del Riesgo de Desastres de la Municipalidad Metropolitana de Lima, que conllevó al Informe técnico N° 257-2019-MML/GDCGRD-SEPRR (18/Jun/2019), en el que se da cuenta que las condiciones de inhabitabilidad del predio se mantienen, presentando la Quinta Heeren riesgo muy alto. Se verificó entonces, a la fecha de dicho informe que el inmueble había perdido funcionalidad y habitabilidad, que a la fecha no ha variado, sino que puede haber empeorado, toda vez que el propietario ha contribuido con su inacción a la depreciación del inmueble.

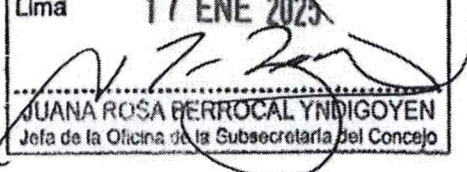
Como resultado de ello, a la fecha la Quinta Heeren sigue esperando una solución real y efectiva a los graves problemas estructurales y de conservación que presenta, que se traduce en una millonaria inversión que, como indican los hechos en el tiempo, sus dueños no están dispuestos a realizar, limitándose a enviar con alta frecuencia a todas las oficinas del Estado, solicitudes de apoyo gratuito, eximiéndose así de la responsabilidad sobre su propiedad privada.

A) EXPOSICIÓN DE LA PROPUESTA

- 1) Respecto del edificio "El Buque", este es un valioso testimonio de la historia arquitectónica y urbanística de los Barrios Altos. No obstante, la evidencia histórica demuestra que sus propietarios se han desentendido de sus responsabilidades y que no han podido unirse para abordar la inversión correspondiente a las reparaciones que el edificio requería desde 1961. Si no lo han hecho en más de 60 años, ahora que ya están muchos muertos o inubicables, es imposible que lo puedan hacer. Actualmente El Buque se encuentra en estado ruinoso y con riesgo inminente de destrucción completa, volviéndose además un problema público al haberse vuelto foco infeccioso y guarida de delincuentes. Por otro lado, queda también demostrado que la Gerencia de Planificación, Gestión y Recuperación del Centro Histórico de Lima - PROLIMA ha venido siguiendo el caso de cerca desde su creación, siendo la única entidad involucrada en ejecutar acciones concretas para ponerle punto final al problema, planteando la adquisición del predio para su puesta en valor y uso social.
- 2) Respecto de la Quinta Heeren, se trata de un emblemático lugar de los Barrios Altos, con altísimos valores históricos, arquitectónicos y urbanísticos para la ciudad de Lima. La Gerencia de Planificación, Gestión y Recuperación del Centro Histórico de Lima PROLIMA tiene registro de coordinaciones diversas con objetivo de una puesta en valor del inmueble, llevadas a cabo entre las unidades de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el Ministerio de Cultura, el Ministerio de Vivienda y otras entidades del Estado, siempre en coordinación con los propietarios. En casi 30 años de comunicaciones entre entidades y los propietarios, no se ha arribado a ninguna solución concreta que pueda revertir la grave situación en que se encuentra, puesto que los propietarios no han tenido la voluntad de invertir. La evidencia histórica indica que tampoco la tendrán en el futuro y como consecuencia de ello y el estado inhabitable que presenta, la Quinta corre peligro inminente de desaparición total.
- 3) Respecto de la Casa Echenique, se trata de un valioso ejemplo no solo de la arquitectura republicana limeña, sino, sobre todo, con una memoria muy importante por haber sido la morada de personajes

 **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**
La Oficina General de la Secretaría del Concejo
certifica que el presente documento es copia fiel
del original.

Lima 17 ENE 2025



JUANA ROSA PERROCAL YNDIGOYEN
Jefa de la Oficina de la Subsecretaría del Concejo

de talla internacional como Flora Tristán y Paul Gauguin, que son muy reconocidos en el extranjero y tienen origen peruano. No obstante, su gran valor, esta casa ha venido siendo desmantelada por sus propietarios paulatinamente año tras año, demostrando que no existe ningún interés de ellos por salvaguardar el monumento histórico, intentando incluso que se le retire la protección patrimonial, con el evidente objetivo de desaparecerlo. De seguir ese actuar, pronto podría desaparecer inminentemente.

- 4) Estos 3 inmuebles son monumentos históricos y están a punto de desaparecer por causa de la negligencia de sus propietarios, razón por la cual amerita la implementación de la causal señalada en el artículo 11, numeral 11.1 de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, correspondiente a la adquisición /expropiación de inmuebles para garantizar su salvaguarda ante inminente peligro de pérdida.
- 5) PROLIMA tiene ya proyectos de inversión pública en formulación, referentes a la puesta en valor de estos predios, con códigos de idea inscritos, anteproyectos aprobados por la Comisión Técnica correspondiente en el marco de la Ley 29090 y tasaciones oficiales realizadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- 6) Se requiere, para la consecución de las metas institucionales y el cumplimiento de los compromisos internacionales asumidos ante la UNESCO, la promulgación de una Ley Autoritativa por parte del Congreso de la República, que declare de necesidad pública la expropiación de los predios técnicamente requeridos, especificados en este informe con sus respectivas partidas registrales, para la puesta en valor del Edificio El Buque, la Quinta Heeren y la Casa Echenique, a fin de proceder con su adquisición por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima en calidad de sujeto activo, con el fin de restaurarlos y ponerlos en uso social.

B) ANÁLISIS EXHAUSTIVO DEL CONTENIDO DE LA PARTE DISPOSITIVA

El estado peruano se encuentra en la obligación de salvaguardar su patrimonio cultural, en cumplimiento de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, a la cual el Perú se adhirió en 1981 a través de la Resolución Legislativa N° 23349. Ello alude a los bienes inmuebles declarados patrimonio cultural de la nación.

Los inmuebles denominados Edificio El Buque, Quinta Heeren y Casa Echenique son monumentos históricos reconocidos por el Estado Peruano. No obstante, al ser de propiedad privada, corresponde a sus propietarios la debida conservación. Sin embargo, a lo largo de las últimas décadas, estos propietarios no han cumplido con su deber de cuidado, empeorando las condiciones de estos predios al punto de hacer peligrar su existencia por destrucción inminente. A pesar de las constantes documentaciones cursadas entre entidades y propietarios, que prometen buscar poner en valor el inmueble, estos propietarios han sido renuentes a hacerlo conforme con la ley, e inclusive han intentado retirarle la condición de patrimonio cultural y hasta generar ganancias sobre inmuebles que tienen además la condición de inhabitable, no importándoles si se expone al riesgo la vida humana. Corresponde, por tanto, al Estado, tomar la medida de intervenir estos predios de oficio, en virtud a los compromisos internacionales asumidos.

El art. 60 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial, Planificación Urbana y Desarrollo Urbano Sostenible - RATPUDUS, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA el 04 de octubre de 2022, indica que un Plan Maestro debe facilitar un tratamiento urbanístico integral especial. Por lo tanto, la recuperación arquitectónica de estos tres inmuebles es parte de una planificación integral,



que corresponde a la recuperación del Centro histórico de Lima como un territorio especialmente delimitado.

Entre las líneas de acción del Plan Maestro del Centro Histórico de Lima se encuentran:

3.5.2.2. PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO EDIFICADO La revitalización de la zona tiene que ir de la mano con la puesta en valor del patrimonio edificado, dado que este es una de las principales potencialidades de la zona. En ese sentido, se plantean los siguientes mecanismos:

a. **Recuperación integral de inmuebles:** Se trata de la identificación de monumentos y/o inmuebles de valor monumental que se encuentran en mal estado de conservación cuya recuperación integral tendría un impacto positivo en el entorno del eje o sector debido a su importancia, magnitud o representatividad.

3.5.2.3. MEJORAMIENTO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES

La regeneración del tejido urbano tiene que ir de la mano con la mejora de los espacios públicos y de las condiciones ambientales, que permitan que el centro sea un mejor lugar para vivir. La mejora de los espacios públicos se plantea en dos ámbitos: mediante intervenciones físicas de recuperación, remodelación y/o mantenimiento de calles, plazas, parques, etc. y mediante programas de limpieza pública, seguridad y ordenamiento del comercio, socio - culturales entre otros.

Visto que estos inmuebles son de propiedad privada y que sus propietarios no solo no contribuyen con la debida conservación, sino que además fomentan su destrucción continua, se concluye que la única solución para poner en valor el edificio El Buque, la Quinta Heeren y la Casa Echenique es que el dominio (la propiedad) de estos predios pase al Estado (Municipalidad Metropolitana de Lima), mediante la vía expropiatoria, que se encuentra regulada en el DL. 1192.

Por lo tanto, la Municipalidad de Lima deberá iniciar el procedimiento de adquisición por expropiación, en mérito a la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación: "Artículo 11°.- Expropiación 11.1 Declárase de necesidad pública la expropiación de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación de propiedad privada, siempre que se encuentren en peligro de perderse por abandono, negligencia o grave riesgo de destrucción o deterioro sustancial declarado por el Instituto Nacional de Cultura. 11.2 Declárase de necesidad pública la expropiación del área técnicamente necesaria del predio de propiedad privada donde se encuentre un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, con los fines de consolidar la unidad inmobiliaria, conservación y puesta en valor. 11.3 El inicio del procedimiento de expropiación podrá ser suspendido si ante la declaración que emita el Instituto Nacional de Cultura a que se refiere el inciso 11.1 del presente artículo, el propietario del bien, dentro del plazo que establezca el reglamento de esta Ley, inicia la ejecución de obras necesarias que permitan conservarlo, restaurarlo o ponerlo en valor, debiendo observarse obligatoriamente las disposiciones que sobre el particular establezca el Instituto Nacional de Cultura".

Nos encontramos enmarcados en lo señalado en el artículo 11, numeral 11.1 de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, correspondiendo la adquisición /expropiación del inmueble para garantizar su salvaguarda. La adquisición de estos inmuebles por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima pondría punto final a todos sus problemas irresueltos de muchos años y recuperará la imagen urbana del Centro Histórico de Lima. Para ello, se requiere la aprobación de la Ley Autoritativa de Expropiación por parte del Congreso de la República, cuyo proyecto se adjunta al presente informe.



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
La Oficina General de la Secretaría del Concejo
certifica que el presente documento es copia fiel
del original.

Lima

17 ENE 2025

JUANA ROSA BERROCAL YNDIGOYEN
Jefa de la Oficina de la Subsecretaría del Concejo

La Municipalidad Metropolitana de Lima, como sujeto activo adquiriría los inmuebles en las condiciones actuales que se encuentran y cumplirá con el tratamiento integral de estos conforme a las normas técnicas y lineamientos internacionales establecidos para su recuperación, conservación y rehabilitación; y lo realizará en base a que estos inmuebles se encuentran debidamente inscritos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es decir, cuentan con formalidad inscrita.

Estos 3 inmuebles (edificio El Buque, Quinta Heeren y Casa Echenique) vienen sufriendo graves deterioros que ponen en peligro su existencia en el corto plazo. De no tomar medidas urgentes para restaurarlos, desaparecerán para siempre y con ello la ciudad y la humanidad habrían perdido valiosos testimonios del pasado cultural limeño. No obstante, al recuperar integralmente estos inmuebles, se revertiría este proceso de decadencia, atrayendo la inversión privada para complementar la experiencia turística, dinamizando así el mercado y la economía del Centro Histórico de Lima, creando nuevos puestos de trabajo y nuevas oportunidades para los limeños. Con la recuperación económica de la zona, se podrá iniciar la recuperación social también, puesto que la regeneración del tejido social va de la mano con el fomento de las economías locales. La llegada de turistas brindará así múltiples oportunidades de desarrollo para todos, especialmente para las poblaciones que habitan cerca de estos monumentos históricos.

Con ello se estaría revirtiendo la situación actual de precariedad que presentan estos monumentos, inyectando inversión pública en la recuperación inmobiliaria del Centro Histórico de Lima, alentando su recuperación integral, tal como manda la Ordenanza 2194-MML, que aprueba el Plan Maestro del Centro histórico de Lima al 2029 con visión al 2035, aprobada el 5 de diciembre de 2019.

Las grandes ciudades del mundo cuidan su patrimonio cultural edificado, ofreciéndolo a los visitantes locales y foráneos, haciendo de este tipo de edificaciones puntos de gran afluencia y potencial turístico. Lima cuenta con inmuebles de primer nivel arquitectónico histórico como el edificio El Buque, la Quinta Heeren y la Casa Echenique, que en lugar de ser un atractivo y orgullo para los limeños, se han convertido en una vergüenza por las pésimas condiciones en que se encuentran. La expropiación y restauración de estos inmuebles es una oportunidad para brindarle a la ciudad de Lima la oportunidad de estar a la altura de las grandes capitales del mundo y aprovechar la vocación turística de su Centro Histórico, como carta de presentación de la ciudad ante los visitantes de todo el mundo. Con la puesta en valor de estos inmuebles se dotará a la población local de grandes oportunidades de desarrollo, se mejorará la experiencia del turista, se apoyará la reactivación económica del sector y se elevará sustancialmente la competitividad turística de Lima y su Centro Histórico frente a otras capitales de la región.

Se recomienda, por tanto, que esta propuesta pueda seguir su curso hasta poder materializarse la adquisición de los predios especificados en este informe, que conforman el Edificio El Buque, la Quinta Heeren y la Casa Echenique, por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima en calidad de sujeto activo, en beneficio de todos los limeños, quienes verán así tres valiosos espacios arquitectónicos y urbanos recuperados para las actuales y futuras generaciones.

C) EL EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA QUE SE PROPONE SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

Luego de realizar el análisis a las diversas normas del ordenamiento jurídico nacional dilucidamos que la presente propuesta guarda relación con lo señalado en el numeral 11.1 del artículo 11 la Ley N.º 28296, "Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación", el cual a la letra dice: "**11.1 Declárase de necesidad pública la expropiación de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación de propiedad privada, siempre que se encuentren en peligro de perderse por abandono,**



negligencia o grave riesgo de destrucción o deterioro sustancial declarado por el Instituto Nacional de Cultura".

Asimismo, la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades señala en el artículo 94, lo siguiente: "La expropiación de bienes inmuebles se sujeta a la legislación sobre la materia. El requerimiento de expropiación por causas de necesidad pública es acordado por el concejo provincial o distrital de su jurisdicción, con el voto aprobatorio de más de la mitad del número legal de regidores y procede únicamente para la ejecución de los planes de desarrollo local o la prestación, o mejor prestación, de los servicios públicos".

Asimismo, el artículo 24 de la Ley 31980, Ley de Creación de un régimen especial para el Centro Histórico de Lima, a fin de proteger su patrimonio cultural y fomentar su desarrollo integral y sostenible, el cual señala: "Para efectos de lo establecido en el artículo 94 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en concordancia con el artículo 11 de la Ley 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, se declara de necesidad pública la expropiación de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación de propiedad privada en el Centro Histórico de Lima, siempre que se encuentren en peligro de perderse por abandono, negligencia o grave riesgo de destrucción o deterioro sustancial".

De acuerdo con las normas antes citadas se verifica que la presente propuesta normativa responde a la necesidad pública, basada en el peligro inminente de pérdida del predio por negligencia y por encontrarse con deterioro sustancial.

Es importante mencionar que lo señalado en el artículo 21 de la Constitución Política del Perú, el cual prescribe: "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".

Por tanto, de acuerdo a lo señalado anteriormente la propuesta normativa se encuentra acorde con la normativa nacional, no vulnerando ni modificando el ordenamiento jurídico vigente.

D) COSTO BENEFICIO

La presente iniciativa legislativa tiene un impacto significativo en el funcionamiento de los esfuerzos de recuperación del Centro Histórico de Lima, coadyuvando a la recuperación de 3 inmuebles históricos a beneficio de la ciudadanía, como es: Edificio El Buque (Jr. Cangallo N.º 270-272-274-276-278-280-284-286-288-290-298, esquina con Jr. Junín N.º 975-979-989-993-995-999), Quinta Heeren (Jr. Junín N.º 1201, jirón Maynas N.º 700) y Casa Echenique (Av. Emancipación N.º 249-251-253) los cuales tienen altos valores patrimoniales y que se encuentran en peligro de perderse por abandono, negligencia o grave riesgo de destrucción o deterioro sustancial.

En torno a los beneficios, se beneficiará a la ciudadanía puesto que en los inmuebles se desarrollarán proyectos que benefician a la ciudadanía en general, es decir, cerrará brechas culturales, lo cual coadyuvará al desarrollo de las personas de Barrios Altos, así como la recuperación de esa circunscripción.



En cuanto a los costos, la generación de la Ley autoritativa no generará gastos al Legislativo, puesto que los costos quedan a cargo del sujeto activo de la relación de expropiación.

Firma digital
MUNICIPALIDAD DE
LIMA
Firmado digitalmente por
BOGDANOVICH MENDOZA Luis
Martín Víctor FAU 20131380951 soft
Motivo: Day V° B°
Fecha: 17.01.2025 15:06:33 -05:00

