



PROYECTO DE LEY QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL PARA EL CENTRO HISTÓRICO DE CUSCO, A FIN DE PROMOVER LA INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA PARA SU DESARROLLO INTEGRAL Y SOSTENIBLE

El congresista de la República que suscribe, **ALEJANDRO ENRIQUE CAVERO ALVA**, integrante del Grupo Parlamentario Avanza País, en ejercicio de la facultad de iniciativa legislativa contenida en el artículo 107 de la Constitución Política del Perú, y de conformidad con los artículos 67, 75 y 76 numeral 2 del Reglamento del Congreso de la República, presenta el siguiente proyecto de ley:

FÓRMULA LEGAL

LEY QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL PARA EL CENTRO HISTÓRICO DE CUSCO, A FIN DE PROMOVER LA INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA PARA SU DESARROLLO INTEGRAL Y SOSTENIBLE

Artículo 1. Objeto

La presente ley tiene por objeto establecer un marco legal especial para impulsar el desarrollo integral y sostenible del Centro Histórico de Cusco fomentando la inversión pública y privada y reconociendo su condición jurídica como Patrimonio Cultural de la Nación y Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO.

Artículo 2. Finalidad

La finalidad de la ley es garantizar la protección, conservación, restauración, revitalización y promoción de la inversión en el Centro Histórico de Cusco, para lograr un beneficio cultural, social, económico y medioambiental, a través de la participación activa, creativa y responsable, en concordancia con la Ley 28296 “Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación” y el Plan Maestro del Centro Histórico de Cusco.

Artículo 3. Ámbito de aplicación de la ley



El ámbito de aplicación de la presente ley es el Centro Histórico de Cusco, cuyos límites se encuentran determinados en el Plan Maestro del Centro Histórico de Cusco, o en las normas que lo sustituyan. Incluye el de las Zonas Monumentales de Cusco declaradas Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Suprema 2900-ED-1972, así como la zona inscrita en la lista de Patrimonio Mundial como Bien Cultural de la UNESCO.

Artículo 4. Condición jurídica del Centro Histórico de Cusco

El Estado fomenta, conforme a ley, la participación pública y privada en la conservación, restauración, promoción, difusión y gestión integral del Centro Histórico de Cusco, en el marco de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural (UNESCO 1972); Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial (UNESCO 2003); la Ley 28296 “Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación” y su Reglamento; Ordenanza Municipal 24-2018-MPC, que aprueba el Plan Maestro del Centro Histórico de Cusco, Ordenanza Municipal 25-2018-MPC, que aprueba el Reglamento del Plan Maestro del Centro Histórico de Cusco; y Resolución Suprema 2900-ED-1972 que determina las zonas Monumentales de Cusco.

Toda intervención que se realice en el ámbito del Centro Histórico de Cusco debe ceñirse estrictamente al Plan Maestro del Centro Histórico de Cusco y su Reglamento. Las municipalidades distritales, con jurisdicción dentro del Centro Histórico de Cusco, están obligadas a cumplir con las disposiciones del Plan Maestro y el Reglamento del Plan Maestro del Centro Histórico de Cusco.

Artículo 5. Ocupación del espacio público

La Municipalidad Provincial de Cusco ejerce las funciones de supervisión sobre los espacios públicos bajo su administración, garantiza el ejercicio efectivo del uso público, protege y recupera aquellos espacios públicos en los casos de ocupación por terceros, aplicando la recuperación extrajudicial, conforme a lo establecido en la Ley 30230 “Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país”, para la



recuperación inmediata del bien y su restitución al uso público, y la Ley 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmueble de dominio privado Estatal”.

Artículo 6. Protección de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Cusco

Todo propietario o usuario, público o privado, de un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación en el Centro Histórico de Cusco, está en la obligación de mantenerlo en buen estado de conservación y de ejecutar las acciones de mantenimiento, conservación y/o restauración, de ser el caso.

Las entidades públicas tienen la obligación de ejecutar los trabajos de mantenimiento, conservación y/o restauración que se requiera, en los inmuebles que tengan en su administración, bajo responsabilidad funcional.

La Municipalidad Provincial de Cusco, en el ámbito del Centro Histórico de Cusco, puede disponer la paralización y/o demolición de la obra no autorizada que se ejecute contraviniendo, cambiando o desconociendo las especificaciones técnicas, y de las que afecten, de manera directa o indirecta, la estructura o armonía de los bienes inmuebles vinculados al Patrimonio Cultural de la Nación, solicitando el auxilio de la fuerza pública, en caso de ser necesario. De forma supletoria, esta prerrogativa es compartida con el Ministerio de Cultura.

Cuando se realicen obras de edificación en el Centro Histórico de Cusco sin autorización o licencia, o en flagrancia, la Municipalidad Provincial de Cusco paraliza los trabajos de manera inmediata como medida complementaria del Procedimiento Sancionador para lo cual la Policía Nacional presta su apoyo inmediato, bajo responsabilidad.

En el caso de la medida complementaria de demolición de obras que contravengan las normas legales, reglamentos y ordenanzas municipales, emitidas por la Municipalidad Provincial de Cusco en el Centro Histórico de Cusco, se demanda la autorización judicial en proceso sumarísimo ante el Poder Judicial, con estricto



respeto a los plazos legales, bajo responsabilidad funcional. Asimismo, la Municipalidad Provincial de Cusco destina los recursos necesarios para el cumplimiento inmediato de lo dispuesto por el Poder Judicial.

La orden de paralización de obra o de demolición a que se refiere esta ley conlleva la obligación de los infractores de devolverla al estado anterior a la agresión, salvo el caso de imposibilidad material demostrada; en este supuesto corresponde a la Municipalidad Provincial de Cusco ejercer las acciones legales necesarias, en coordinación con la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco del Ministerio de Cultura.

En los casos en los cuales se demuestre flagrancia en la destrucción o alteración de un inmueble sometido al régimen que prevé esta Ley, los organismos competentes dan cuenta al Ministerio Público para que inicie la acción penal correspondiente, además de aplicarse la paralización y la demolición de obra.

Artículo 7. Supervisión en la intervención de servicios públicos domiciliarios en espacios públicos del Centro Histórico de Cusco

La Municipalidad Provincial de Cusco supervisa las intervenciones en espacios públicos dentro del Centro Histórico de Cusco efectuadas por las empresas prestadoras de servicios públicos con la finalidad de preservar y contribuir con la puesta en valor del Centro Histórico de Cusco para fomentar así la inversión privada.

Artículo 8. Inscripción registral del Centro Histórico de Cusco como Área de Protección Cultural

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP inscribe en el Registro de Áreas Culturales Protegidas al Centro Histórico de Cusco en una partida registral específica. También pueden inscribirse, en partidas específicas, otras poligonales que solicite el Ministerio de Cultura a la SUNARP. El asiento de inscripción de las Áreas Culturales Protegidas debe contener la denominación del área, la norma de su creación, el establecimiento o categorización, con su respectiva



fecha, la extensión superficial expresada en hectáreas, los datos de ubicación geográfica y las restricciones o limitaciones al uso de los predios de propiedad pública y privada ubicados dentro del Área Cultural Protegida, dispuestas en la norma de su creación, en el respectivo Plan Maestro o en la resolución correspondiente, así como los demás datos relevantes para conocimiento de terceros.

Si dentro del Área Cultural Protegida pre-existiesen derechos de propiedad privada y estos estuviesen inscritos en el Registro de Predios, al inscribir el Área Cultural Protegida se extenderán anotaciones de correlación en las partidas de los predios afectados, en las que consta que el predio se encuentra comprendido dentro de un Área Cultural Protegida y que, como tal, está sujeto a las limitaciones y cargas legales culturales previstas en la Ley No 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, su Reglamento y otras de carácter público, así como a las restricciones o limitaciones de uso de carácter particular inscritas en la partida del Área Cultural Protegida, con precisión del número de esta. Esto también aplica cuando dentro del Área Cultural Protegida pre-existan concesiones de cualquier tipo o para la explotación de servicios públicos inscritas en sus respectivos registros.

Artículo 9. Impedimento de retiro de condición de monumento

El Ministerio de Cultura es el único ente del Estado competente para retirar la condición de Patrimonio Cultural de la Nación a los bienes inmuebles. Este procedimiento tiene carácter excepcional y es aplicable únicamente en los casos de destrucción total del inmueble y cuando no exista información que permita su restitución o reconstrucción.

Artículo 10. Intervención de fachadas en el Centro Histórico de Cusco

De forma excepcional a la licencia de edificación, la Municipalidad Provincial de Cusco autoriza intervenciones totales o parciales en las fachadas de los inmuebles del Centro Histórico de Cusco en todas sus categorías (Monumento, Valor Monumental, Valor Monumental Moderno y Entorno).



Artículo 11. Promoción de los convenios

La Municipalidad Provincial de Cusco puede convocar a reuniones con instituciones públicas y privadas a fin de propiciar la celebración de convenios de cooperación interinstitucional que promuevan las inversiones, exclusivamente en materias de su competencia.

Artículo 12. Estado de emergencia por desastre

Se declara en emergencia al Centro Histórico de Cusco en caso quedara gravemente afectado por un desastre. La Municipalidad Provincial de Cusco, el Ministerio de Cultura - MINCUL y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS intervienen de oficio en cualquier propiedad pública y/o privada que así lo requiera, en salvaguarda de la vida de las personas y del Patrimonio Cultural de la Nación.

Artículo 13. Declaración de abandono de bienes inmuebles declarados Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Cusco

13.1 La condición de inhabitable por quince (15) años, contados desde la dación de esta ley, de los inmuebles declarados Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Cusco puede ser utilizada como evidencia de abandono del inmueble a que se refiere el numeral 4 del artículo 968 del Código Civil, para efectos de lo estipulado en la Ley 29415, Ley de saneamiento físico legal de predios turgurizados con fines de renovación urbana.

13.2 En el caso previsto en el párrafo 13.1, la Municipalidad Provincial de Cusco inicia el procedimiento administrativo de declaración de abandono.

13.3 La resolución municipal que declara el abandono de un inmueble extingue el dominio anterior y dispone la transferencia a favor de la municipalidad correspondiente.



13.4 El inmueble declarado en abandono y transferido a la municipalidad es destinado para los fines contemplados en el Plan Maestro del Centro Histórico de Cusco vigente.

Artículo 14. Adjudicación de bienes inmuebles declarados Patrimonio Cultural de la Nación o identificados como de valor monumental ubicados en el Centro Histórico de Cusco

14.1 Los inmuebles declarados Patrimonio Cultural de la Nación o identificados por el órgano de planificación, gestión y recuperación del Centro Histórico de Cusco como de valor monumental, ubicados en el Centro Histórico de Cusco que no tengan sucesores testamentarios o legales son adjudicados a la Municipalidad Provincial de Cusco, siguiendo el procedimiento que establece el artículo 830 del Código Civil, en lo que sea aplicable.

14.2 El órgano de planificación, gestión y recuperación del Centro Histórico de Cusco identifica y prioriza los inmuebles pasibles del inicio de este procedimiento.

Artículo 15. Régimen de promoción de la inversión privada en inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación en el Centro Histórico de Cusco

Con el objeto de fomentar la participación del sector privado en la recuperación, conservación y puesta en valor de inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico de Cusco, se establece un régimen especial de incentivos tributarios aplicable a personas naturales y jurídicas que ejecuten proyectos de restauración, conservación y puesta en valor de dichos inmuebles.

Para acceder a este régimen especial, las personas naturales o jurídicas deben estar al día en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y contar con la aprobación del proyecto por parte del Ministerio de Cultura y de la Municipalidad Provincial de Cusco. El régimen especial comprende:

a. Inversiones con fines comerciales:



Las inversiones destinadas a la recuperación de inmuebles de valor patrimonial para actividades comerciales, turísticas, culturales o de servicios en general, pueden acceder a los siguientes beneficios tributarios, una vez culminado el proyecto:

Inmuebles con condición de monumento o valor monumental y/o declarados inhabitables: Exoneración del Impuesto General a las Ventas (IGV) sobre las operaciones comerciales realizadas en el inmueble restaurado, por un periodo de hasta diez (10) años, o hasta alcanzar un monto acumulado equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de la inversión certificada en el proyecto, lo que ocurra primero.

b. Inversiones con fines inmobiliarios:

En el caso de proyectos destinados a la rehabilitación, reconversión o reutilización habitacional o mixta, los titulares pueden acceder a los siguientes beneficios:

Inmuebles con condición de monumento o valor monumental y/o declarados inhabitables: Descuento del 50% (cincuenta por ciento) del Impuesto a la Renta generado por las actividades vinculadas al proyecto, por un plazo máximo de diez (10) años o hasta alcanzar el 50% (cincuenta por ciento) del monto total de la inversión.

Artículo 16. Mecenazgo

Se entiende por mecenas cultural a la persona natural o jurídica de derecho privado que realiza donaciones en bienes, servicios o dinero para financiar actividades relacionadas con el Patrimonio Cultural de la Nación, según se define en la Ley 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación. El incentivo tributario es el siguiente:

La deducción, como gasto de las donaciones o aportes efectuados por los mecenas culturales hasta el 10% (diez por ciento) de la renta neta de tercera categoría y hasta 10% (diez por ciento) de la renta neta de trabajo y renta de fuente extranjera.



Este beneficio tributario tiene un plazo de diez (10) años, contados a partir de la vigencia de la presente ley.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Sobre el impuesto municipal de Alcabala en el Centro Histórico de Cusco

Se dispone, la exoneración del impuesto municipal de Alcabala para operaciones inmobiliarias de compra venta, destinadas a ejecutar proyectos de inversión privada que incluya la restauración de inmuebles en el ámbito del Centro Histórico de Cusco.

SEGUNDA. Sobre la formalización de la Propiedad Informal de los bienes inmuebles que conforman el Centro Histórico de Cusco

Se faculta al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, a realizar el diagnóstico y saneamiento físico y legal de los bienes inmuebles que conforman el Centro Histórico de Cusco, priorizando los predios de propiedad de entidades públicas. Los procesos de diagnóstico y saneamiento físico y legal que COFOPRI realice en favor de privados en el Centro Histórico de Cusco se ciñen únicamente a rectificaciones de áreas, linderos y medidas perimétricas, más no a procesos de formalización de posesiones informales, en coordinación con la Municipalidad Provincial de Cusco.

TERCERA. Sobre la protección de los bienes públicos ubicados en el Centro Histórico de Cusco

Se dispone que la Policía Nacional del Perú procede a la inmediata detención de aquella persona que esté causando daño a los bienes públicos ubicados en el Centro Histórico de Cusco, notificando de manera inmediata a la Procuraduría Pública Municipal respectiva, levantando el acta correspondiente y entregando al detenido a la Fiscalía Penal para las investigaciones correspondientes. En el caso de la Municipalidad Provincial de Cusco, la Procuraduría Pública Municipal asignará a un procurador adjunto específico para el Centro Histórico de Cusco, quien coordinará con la Municipalidad Provincial de Cusco. La Presidencia del Consejo de Ministros, junto con la Comisión para la implementación del Nuevo Código Procesal Penal del



Ministerio de Justicia y la Municipalidad Provincial de Cusco, coordina las medidas necesarias para la creación del Módulo Básico de Seguridad y Justicia del Centro Histórico de Cusco.

CUARTA. Asignación de recursos para proyectos de inversión

El Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Economía y Finanzas, entrega en el primer trimestre del año siguiente al de la recaudación el 3% del total del impuesto general a las ventas (IGV) generado en el Centro Histórico de Cusco al pliego de la Municipalidad Provincial de Cusco. Estos recursos son utilizados exclusivamente para financiar proyectos de inversión pública identificados por el Plan Maestro del Centro Histórico de Cusco vigente.

QUINTA. Adecuación normativa

En un plazo no mayor de noventa (90) días calendario, contados a partir de su entrada en vigor, la Municipalidad Provincial de Cusco en coordinación con las municipalidades distritales, cuando correspondan, adecúan su normativa a lo previsto en la presente ley.

Lima, 09 de junio de 2025.



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente propuesta normativa expresa la necesidad de establecer un régimen especial para el Centro Histórico de Cusco, a fin de proteger su patrimonio cultural y fomentar la inversión privada para su desarrollo integral y sostenible, reconociendo su condición jurídica como Patrimonio Cultural de la Nación y como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO.

I. ANTECEDENTES

Cusco, patrimonio cultural de reconocimiento mundial

Cusco, fundada como la capital del Imperio Inca, representa un territorio geográfico y cultural que ha sido habitado de forma continua por milenios. Esta continuidad ha dado lugar a un excepcional legado arqueológico y arquitectónico, resultado de la superposición de diversas etapas históricas. Desde los periodos prehispánicos, y con mayor énfasis durante la época incaica, la ciudad consolidó su rol como núcleo territorial clave, dejando una impronta urbana única, caracterizada por el uso de piedra, que fue posteriormente enriquecida durante los periodos virreinal y republicano. Hoy en día, aún puede apreciarse una ciudad inca subterránea, oculta bajo una estructura colonial conformada por casonas, iglesias, palacios y plazas que otorgan al Cusco una identidad singular, diferente a cualquier otra urbe de herencia hispanoamericana.

Además de su impresionante herencia material, Cusco también es depositaria de una vibrante cultura viva, expresada en manifestaciones culturales llenas de vitalidad que reflejan cosmovisiones únicas y profundas maneras de relacionarse con el entorno. Estas complejas y ricas expresiones culturales hacen del Centro Histórico de Cusco un lugar fundamental para comprender la evolución histórica del Perú como nación.



El reconocimiento internacional del Centro Histórico de Cusco ha conllevado una gran responsabilidad para las autoridades peruanas, quienes están llamadas a garantizar la preservación y el resguardo tanto de su patrimonio tangible como intangible.

Fecha de inscripción de Cusco en la Lista del Patrimonio Mundial

La ciudad de Cusco fue incorporada a la Lista del Patrimonio Mundial el 9 de diciembre de 1983, clasificada como Bien Cultural. Esta inscripción se realizó en virtud de los criterios III —por constituir un testimonio único o al menos excepcional de una tradición cultural o de una civilización viva o desaparecida— y IV —por representar un ejemplo destacado de un tipo de construcción, conjunto arquitectónico o paisaje que refleja una etapa significativa de la historia de la humanidad—. La inclusión de Cusco en esta prestigiosa lista se formalizó durante la séptima sesión del Comité del Patrimonio Mundial de la UNESCO, llevada a cabo en Florencia del 5 al 9 de diciembre de 1983.

Antecedentes arqueológicos

El Centro Histórico del Cusco constituye un conjunto urbano cuya ocupación ha sido continua a lo largo del tiempo, como lo confirman diversos estudios arqueológicos. Su historia se remonta al periodo Precerámico (9500–2200 a.C.), cuando fue habitado por grupos de cazadores y recolectores. Posteriormente, durante el periodo Formativo, se desarrolló la cultura Marcavalle (alrededor del 1000 a.C.), descrita en los trabajos pioneros de los arqueólogos Manuel Chávez Ballón, Yábar Moreno, Rowe y Lyon.

Durante el Horizonte Medio (540–900 d.C.), con la presencia de la cultura Wari, estudios de McEwan y Zapata en las décadas de 1980 y 1990 destacan la aparición de centros urbanos como Piquillacta. Más adelante, en el Horizonte Tardío, se consolida el Estado Inca, como narran las investigaciones de reconocidos especialistas como John H. Rowe, María Rostworowski, Franklin Pease y Bauer, entre otros.



A partir de la conquista, Cusco fue transformada durante el Virreinato y posteriormente en la República, conservando hasta hoy su trazado urbano compuesto por edificaciones, espacios públicos y privados, calles y plazas. Todo ello, enmarcado en una geografía y topografía singulares, configura una ciudad excepcional que refleja el sincretismo de las distintas civilizaciones que la habitaron a lo largo del tiempo.

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

MARCO JURÍDICO

- Constitución Política del Perú
- Código Civil.
- Ley 28296 - Ley General del Patrimonio Cultural.
- Ley 27783, Ley de Bases de la Descentralización
- Ley 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades.
- Ley N° 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.

MARCO LEGAL

En cuanto a la gestión del patrimonio cultural, existen instrumentos normativos de carácter internacional, nacional y local que regulan su administración, conservación y restauración. Entre los documentos más relevantes en el ámbito internacional, destacan los siguientes:

NORMATIVA INTERNACIONAL

- Carta de Atenas (1931): Documento sobre la conservación de monumentos históricos y artísticos, elaborado con la convicción de que la protección del



patrimonio arqueológico y artístico es un interés común de todos los Estados que defienden la civilización. Esta carta promueve la cooperación internacional efectiva para preservar dichos bienes.

- Convención de La Haya (1954): Aprobada por la UNESCO para la protección de los bienes culturales en caso de conflicto armado. Su preámbulo destaca que, debido a los estragos sufridos por el patrimonio cultural en guerras recientes y al creciente peligro por el avance de la tecnología bélica, la destrucción de bienes culturales afecta no solo a las naciones directamente implicadas, sino al patrimonio común de toda la humanidad.
- Carta de Venecia (1964): También conocida como la Carta Internacional para la Conservación y Restauración de Monumentos y Sitios. Establece principios metodológicos y técnicos para la restauración y conservación, enfatizando la necesidad de documentación exhaustiva y de su debida conservación.
- Carta de Washington (1987): Denominada oficialmente como la Carta Internacional para la Conservación de Ciudades Históricas y Áreas Urbanas Históricas. Este documento proporciona directrices para la preservación de entornos urbanos con valor patrimonial.
- Carta para la Gestión del Patrimonio Arqueológico (ICOMOS, 1990): Redactada en Lausana, Suiza, esta carta surge como una extensión de los principios de la Carta de Venecia, orientando políticas públicas, científicas y profesionales sobre la gestión del patrimonio arqueológico.
- Carta de Burra (ICOMOS Australia, 1999): Proporciona pautas para la gestión y conservación de sitios de valor cultural. Establece normas de actuación para quienes toman decisiones o ejecutan trabajos en estos espacios, incluyendo propietarios, administradores y técnicos especializados.
- Carta de Cracovia (2000): Documento que formula principios para la conservación y restauración del patrimonio construido. Reconoce el valor arquitectónico, urbano y paisajístico como expresión de múltiples contextos históricos y socioculturales.
- Carta de ICOMOS sobre Estructuras del Patrimonio Arquitectónico (Zimbabwe, 2003): Ratificada en la 14ª Asamblea General del ICOMOS en Victoria Falls. Presenta recomendaciones destinadas a profesionales involucrados en la conservación y restauración, organizadas en dos



secciones: Principios, que establecen fundamentos teóricos, y Directrices, que detallan métodos y reglas prácticas para las intervenciones.

NORMATIVIDAD NACIONAL

En el ámbito nacional, el Perú cuenta con un marco normativo sólido para la protección, gestión y conservación del patrimonio cultural. Las disposiciones más relevantes incluyen:

Constitución Política del Perú (1993):

- Artículo 195: Reconoce a los gobiernos locales la competencia para promover el desarrollo y la economía local, así como brindar servicios públicos en coordinación con políticas nacionales y regionales. Entre sus funciones está la conservación de monumentos arqueológicos e históricos, además de áreas como cultura, turismo, y medio ambiente.
- Artículo 21: Declara que los bienes arqueológicos, históricos, artísticos y documentales, tanto públicos como privados, son parte del patrimonio cultural de la Nación y están protegidos por el Estado.

Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación – Ley 28296 y su reglamento (D.S. 011-2006-ED): Establece las políticas nacionales para la defensa, protección, promoción y régimen legal del patrimonio cultural. Asigna al Ministerio de Cultura la responsabilidad principal en la implementación de estas políticas.

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.

Decreto Supremo 011-2006-VIVIENDA – Norma A-140 del Reglamento Nacional de Edificaciones: Regula la ejecución de intervenciones en bienes inmuebles de valor cultural, buscando su adecuada conservación y enriquecimiento. Proporciona criterios técnicos para evaluar proyectos que afecten zonas monumentales.



Reglamento de Intervenciones Arqueológicas – D.S. 011-2022-MC: Declara a los bienes culturales como recursos no renovables, promoviendo su estudio mediante investigaciones arqueológicas de interés nacional y gran importancia. Reafirma su integración estratégica en políticas de desarrollo.

Decreto Supremo 004-2011-VIVIENDA – Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano: Define al Plan de Acondicionamiento Territorial como el instrumento técnico que orienta la distribución y uso del territorio provincial, garantizando la protección del patrimonio cultural y natural dentro de una planificación integral y sostenible.

Ley 30696: Declara de interés nacional la recuperación y valorización del Centro Histórico de Cusco y de sus inmuebles monumentales, con el fin de proteger su valor patrimonial.

Ley 29664: Crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (SINAGERD), que también incluye medidas de protección para el patrimonio cultural frente a situaciones de emergencia.

Ley 23765: Reconoce como Patrimonio Cultural de la Nación a varios sitios ubicados en la ciudad del Cusco, garantizando su preservación.

Decreto Supremo 059-2005-RE: Ratifica la adhesión del Perú a la Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial, fortaleciendo el compromiso del Estado con la protección del patrimonio vivo y tradicional.

NORMATIVA LOCAL

A nivel local, la legislación establece competencias claras para los gobiernos regionales y municipales en la gestión del patrimonio cultural. Entre las disposiciones más importantes destacan:

Ley Orgánica de Gobiernos Regionales



Artículo 47 – Funciones en materia de educación, cultura, ciencia, tecnología, deporte y recreación:

- a) Los gobiernos regionales tienen la responsabilidad de formular, aprobar, ejecutar, supervisar y administrar las políticas culturales, educativas, científicas, tecnológicas, deportivas y recreativas en su territorio.
- b) Deben fomentar y divulgar las expresiones culturales y fortalecer las instituciones artísticas y culturales de la región, en coordinación con los gobiernos locales.
- c) Les corresponde proteger y conservar el patrimonio cultural presente en su ámbito, en articulación con los gobiernos locales y las entidades competentes, además de impulsar el reconocimiento oficial de bienes culturales aún no declarados formalmente.

Ley Orgánica de Municipalidades – Ley 27972

Artículo 82 – Educación, ciencia, tecnología, innovación tecnológica, cultura, deportes y recreación:

- 12. Establece que los municipios deben fomentar la protección y difusión del patrimonio cultural en su jurisdicción, colaborando con instancias regionales y nacionales para la identificación, registro, conservación y restauración de monumentos arqueológicos, históricos y artísticos.
- 13. Promueve la educación orientada a la prevención y preservación del medio ambiente, como parte de una cultura de sostenibilidad.
- 15. Establece la obligación de promover un turismo sostenible, regulando los servicios turísticos en conjunto con las entidades correspondientes.
- 19. Insta a las municipalidades a incentivar actividades culturales en diversas expresiones como parte del fortalecimiento del tejido social y cultural local.

Instrumento de gestión local: Plan Maestro del Centro Histórico de Cusco

El Plan Maestro del Centro Histórico de Cusco es el principal instrumento técnico-normativo que regula la gestión del Centro Histórico a nivel local. Este documento actualiza el plan anterior y tiene como objetivo central establecer directrices claras

para la preservación, recuperación y puesta en valor del patrimonio cultural, tanto material como inmaterial. Su propósito es garantizar una convivencia armónica entre la conservación patrimonial y la calidad de vida de los residentes, colocando a la persona como eje y razón fundamental del enfoque de gestión. Este plan fue desarrollado por la Municipalidad Provincial de Cusco, a través de la Gerencia del Centro Histórico, en colaboración con la ciudadanía y con las instituciones y organizaciones comprometidas con la defensa del patrimonio cultural. Para su implementación, el plan recibió la aprobación del Concejo Municipal y la opinión favorable del Ministerio de Cultura.

El Plan Maestro del Centro Histórico de Cusco se estructura en dos tomos. El Tomo I contiene el diagnóstico integral del centro histórico, expresado en texto y planimetría, así como la propuesta de gestión: visión, misión, objetivos estratégicos, proyectos y acciones orientadas a cumplir con el propósito central del plan. El Tomo II, por su parte, constituye el reglamento del plan maestro y presenta los planos que complementan y sustentan su marco normativo.

DOCUMENTOS DE
GESTIÓN

PLAN MAESTRO DEL CENTRO HISTORICO
DEL CUSCO 2005 – 2010

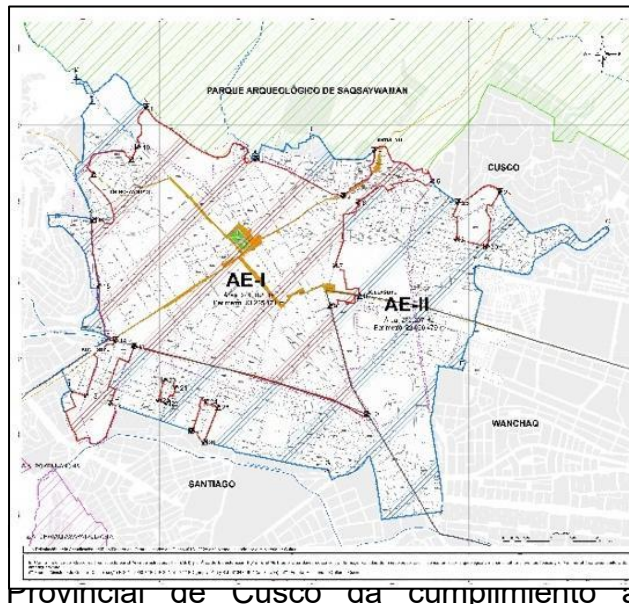
ORDENANZA MUNICIPAL N° 115-MC – 2005

ORDENANZA MUNICIPAL N°140-MC – 2005
REGLAMENTO

ACTUALIZACION PLAN MAESTRO CENTRO
HISTORICO CUSCO 2018 – 2028

ORDENANZA MUNICIPAL N° 24 - MC – 2018

ORDENANZA MUNICIPAL N° 25 - MC – 2018
REGLAMENTO



Provincial de Cusco da cumplimiento al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (D.S. N.º 022-2016-VIVIENDA), asumiendo la responsabilidad de presentar el PMCHC como resultado de un proceso participativo de actualización. Esta iniciativa refleja el compromiso institucional con la planificación y la gestión de su valioso legado cultural y material, tratándolo tanto como un proceso técnico y democrático —que involucra



a los actores clave en la gestión del patrimonio— como un compromiso con los residentes del centro histórico, con quienes lo recorren a diario y con los visitantes que lo aprecian.

Objetivos principales del Plan Maestro del Centro Histórico de Cusco

El Plan Maestro del Centro Histórico de Cusco tiene como objetivo central **detener el deterioro, la destrucción y las transformaciones inadecuadas que afectan al patrimonio material del Centro Histórico**, así como prevenir la pérdida de su riqueza cultural, manifestada en sus costumbres y tradiciones.

Para alcanzar este propósito, el plan se articula en nueve ejes temáticos de acción y tres ejes transversales, que agrupan programas, proyectos, actividades y propuestas normativas. Estas herramientas están orientadas tanto a la conservación y puesta en valor del patrimonio como a la mejora de la calidad de vida de los usuarios del centro histórico.

Asimismo, el plan incorpora medidas para enfrentar problemas como la contaminación ambiental y el deterioro de las microcuencas que rodean el área histórica.

Órgano encargado de la gestión del Centro Histórico de Cusco

Reconociendo la necesidad de contar con una instancia especializada para dirigir la conservación, protección y revalorización del Centro Histórico, la Municipalidad Provincial de Cusco creó en 2013 la Gerencia del Centro Histórico. Esta entidad forma parte del organigrama institucional y actúa en coherencia con las políticas de desarrollo local, la normativa nacional e internacional, y los principios de conservación del patrimonio.

Su función principal es planificar, organizar, ejecutar y evaluar las políticas municipales relacionadas con la conservación del patrimonio, el ordenamiento del espacio físico y el uso del suelo en el ámbito del centro histórico y otras áreas



históricas. A lo largo de los años, esta gerencia ha desarrollado proyectos y actividades alineadas con los objetivos estratégicos del plan maestro.

III. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Análisis técnico:

A) Descripción del problema

El Centro Histórico de Cusco enfrenta múltiples amenazas que comprometen su desarrollo. Entre ellas destacan el crecimiento urbano no planificado, la ocupación de zonas arqueológicas, la ausencia de políticas de conservación adecuadas, la presión del turismo, el impacto ambiental y el abandono de inmuebles patrimoniales por parte de sus propietarios, quienes en ocasiones perciben esta condición como una carga.

Estas situaciones han provocado la pérdida de competitividad de la “capital arqueológica de América” por el deterioro, destrucción y alteraciones no deseadas, afectando no solo a las estructuras físicas, sino también al tejido social. Este proceso se ve agravado por una débil institucionalidad y falta de gobernanza, además de la existencia de inmuebles con régimen de propiedad no saneado legalmente, lo que limita el uso de fondos públicos para su restauración, facilitando su progresivo e incluso irreversible deterioro.

B) Estado actual del Centro Histórico de Cusco

El patrimonio de Cusco ha sido históricamente vulnerable ante desastres naturales, como se evidenció en los terremotos de 1650 y 1950, que causaron severos daños a sus estructuras virreinales. A pesar de las labores de restauración desarrolladas posteriormente, la ciudad continúa en una situación de alta vulnerabilidad debido a la falta de una gestión de riesgos estructurada y efectiva.



Frente a ello, la Gerencia de Centro Histórico viene ejecutando el proyecto de inversión “Creación del servicio de Gestión de Riesgo de Desastres en el Centro Histórico de Cusco”, cuyo propósito es fortalecer la capacidad de resiliencia y prevenir la pérdida del valor patrimonial de las edificaciones. Este proyecto ha generado insumos valiosos para la toma de decisiones, entre los que destaca el diagnóstico del estado de conservación de los inmuebles y su susceptibilidad de colapso, incluido como anexo al documento.

C) Necesidad de un Régimen Especial para el Centro Histórico de Cusco

Según la definición de la UNESCO, un centro histórico es un conjunto urbano que incluye edificaciones, espacios públicos y privados, calles y plazas, configurado por condiciones geográficas y topográficas particulares. Este conjunto, en un determinado momento histórico, adquirió una fisonomía unitaria y reconocible, representando la expresión organizada de una comunidad social específica.

En el caso específico del Centro Histórico de Cusco, este espacio urbano alberga a cerca de 74 mil habitantes y está compuesto por 598 manzanas. Se divide en dos áreas de estructuración: AE-I (Centro Histórico) y AE-II (Área Circundante de Protección). En el área AE-I se registran 411 inmuebles con valor monumental y patrimonial, así como 49 ambientes urbanos monumentales. Aunque el área AE-II no cuenta con una catalogación tan detallada, también contiene edificaciones y espacios urbanos con características patrimoniales destacables.

La promulgación de la Ley 31980, impulsada por el Congresista Alejandro Enrique Cavero Alva, representa un avance legislativo significativo al establecer un régimen especial para el Centro Histórico de Lima, orientado a su protección, restauración, revitalización y a la promoción de la inversión, reconociendo su condición de Patrimonio Cultural de la Nación y de Sitio del Patrimonio Mundial por la UNESCO.

En ese sentido, y considerando que la ciudad del Cusco fue inscrita en la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO el 9 de diciembre de 1983 debido a su valor universal excepcional, y que posee múltiples reconocimientos legales, incluso en la



Constitución Política del Perú, se plantea como una necesidad prioritaria la creación de un Régimen Especial para el Centro Histórico de Cusco. Esto permitiría facilitar medidas concretas para enfrentar su progresivo deterioro, fortalecer su protección, y asegurar la preservación de un legado cultural que constituye un pilar de la identidad nacional del Perú.

D) Exposición de la propuesta

El Proyecto de Ley consta de (16) artículos y (05) Disposiciones Complementarias Finales.

La propuesta legislativa tiene como finalidad establecer un **marco legal especial para el desarrollo integral y sostenible del Centro Histórico de Cusco**, reconociendo su condición jurídica como **Patrimonio Cultural de la Nación** y como **sitio del Patrimonio Mundial de la UNESCO**, mediante un conjunto normativo que busca la promoción de la inversión privada en el Centro Histórico del Cusco para promover su desarrollo económico, social y humano.

En coherencia con ello, el objetivo de la propuesta es garantizar la **protección, conservación, restauración, revitalización y promoción de la inversión privada en inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación en el Centro Histórico de Cusco**, generando beneficios culturales, sociales, económicos y ambientales para la ciudad y la región.

E) Incentivos tributarios para la promoción de la inversión en la recuperación del Centro Histórico de Cusco

El presente Proyecto de Ley introduce también un conjunto de incentivos tributarios con el objetivo de dinamizar la recuperación, conservación y puesta en valor de los bienes inmuebles patrimoniales dentro del Centro Histórico de Cusco. Estos incentivos están diseñados para atraer inversión privada hacia proyectos que, de otro modo, podrían considerarse financieramente inviables debido a los altos costos de



restauración y las restricciones normativas asociadas al tratamiento del Patrimonio Cultural de la Nación.

Resumen de los incentivos tributarios propuestos:

1. Exoneración del IGV para operaciones comerciales:
Las inversiones destinadas a la recuperación de inmuebles con valor patrimonial para actividades comerciales, turísticas, culturales o de servicios pueden acceder a una exoneración del IGV sobre las operaciones comerciales realizadas en el inmueble restaurado, por un período de hasta diez años o hasta alcanzar un monto acumulado equivalente al 50% de la inversión certificada en el proyecto, lo que ocurra primero.
2. Descuento del Impuesto a la Renta para proyectos inmobiliarios:
Los proyectos destinados a la rehabilitación, reconversión o reutilización habitacional o mixta pueden acceder a un descuento del 50% del Impuesto a la Renta generado por las actividades vinculadas al proyecto, por un plazo máximo de diez años o hasta alcanzar el 50% del monto total de la inversión.
3. Deducción por donaciones de mecenas culturales:
Se establece la deducción, como gasto, de las donaciones o aportes efectuados por los mecenas culturales hasta el 10% de la renta neta de tercera categoría y hasta el 10% de la renta neta de trabajo y renta de fuente extranjera.
4. Exoneración del Impuesto de Alcabala:
Se dispone la exoneración del impuesto municipal de Alcabala para operaciones inmobiliarias de compra-venta destinadas a ejecutar proyectos de inversión privada que incluyan la restauración de inmuebles en el ámbito del Centro Histórico de Cusco.

Justificación de la inclusión de incentivos tributarios:



La inclusión de estos incentivos tributarios en el presente Proyecto de Ley responde a la necesidad de crear un entorno favorable y atractivo para la inversión privada en la recuperación del Patrimonio Cultural de la Nación en el Centro Histórico de Cusco. La restauración de inmuebles de valor patrimonial, especialmente aquellos en estado ruinoso o con condición de inhabitabilidad, implica costos significativos y riesgos asociados a las normativas de conservación. Sin incentivos adecuados, estos proyectos pueden resultar poco atractivos para los inversionistas. En este sentido, al ofrecer beneficios fiscales, se reduce la carga tributaria sobre los inversionistas, mejorando la rentabilidad de los proyectos y compensando los costos adicionales asociados a la restauración y conservación del patrimonio. Esto, a su vez, incentiva la participación del sector privado en la revitalización y conservación del Centro Histórico de Cusco, contribuyendo al desarrollo económico y social de la región.

Los incentivos tributarios también están diseñados para fomentar la inversión en proyectos comerciales que contribuyan a la dinamización económica del Centro Histórico de Cusco. La exoneración del IGV para operaciones comerciales en inmuebles restaurados incentiva la creación de negocios que aprovechen el significativo valor cultural y turístico de la zona. Por otro lado, la deducción por donaciones de mecenas culturales busca atraer aportes del sector privado para la conservación del patrimonio. Al permitir la deducción de hasta el 10% de la renta neta, se crea un incentivo tangible para que empresas y personas naturales contribuyan financieramente a proyectos culturales, fortaleciendo la colaboración entre el sector público y privado en la preservación del patrimonio del Cusco.

IV. ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

Se espera que la presente iniciativa legislativa tenga un impacto significativo en el Centro Histórico del Cusco, promoviendo su recuperación, revitalización, conservación y una gestión integral más eficiente de este espacio protegido y reconocido a nivel nacional e internacional que promueva, principalmente, el desarrollo del sector turismo.



Las entidades públicas que se verán directamente involucradas con la implementación de esta norma son, principalmente, la Municipalidad Provincial del Cusco a través de su Gerencia del Centro Histórico, el Ministerio de Cultura, así como otras entidades locales que intervienen en la gestión urbana y patrimonial del Centro Histórico de Cusco. Asimismo, la iniciativa legislativa generaría impactos directos en las empresas que operan en el Centro Histórico del Cusco, en inversionistas —particularmente del sector inmobiliario— y sobre todo en la población residente, así como en los ciudadanos peruanos y turistas internacionales que transitan y disfrutan del Centro Histórico de Cusco diariamente. Así, se mantiene el nivel de exigencia en la protección del Patrimonio Cultural de la Nación mientras se reducen tanto los costos administrativos para el Estado como los costos económicos y de tiempo para los ciudadanos e inversionistas.

Finalmente, uno de los objetivos fundamentales del proyecto es garantizar la implementación efectiva del Plan Maestro del Centro Histórico del Cusco, lo que generaría un impacto positivo en la competitividad del Centro Histórico de Cusco frente a otros centros históricos con potencial turístico de América Latina, fortaleciendo su desarrollo económico y cultural de manera sostenible.

Problema Identificado	Sujetos Involucrados	Objetivos del Proyecto de Ley	Alternativas de Solución	Indicadores
El Centro Histórico de Cusco, pese a su valor histórico, cultural y turístico, enfrenta rezago en inversión pública y privada, deterioro de infraestructura, desarticulación normativa y barreras administrativas que impiden su desarrollo integral.	Ciudadanía residente del Centro Histórico de Cusco, turistas nacionales e internacionales, inversionistas, Municipalidad Provincial de Cusco, Ministerio de Cultura, sector privado, pequeños y medianos empresarios y operadores turísticos.	Establecer un régimen especial que promueva y facilite la inversión pública y privada en el Centro Histórico de Cusco, asegurando su recuperación, puesta en valor, sostenibilidad y competitividad con respeto a su valor histórico y cultural.	<ol style="list-style-type: none"> Se establece un régimen especial que integra incentivos tributarios, coordinación interinstitucional y simplificación administrativa para fomentar la inversión privada en el Centro Histórico de Cusco. No se realiza ninguna modificación normativa. Se mantienen las actuales barreras administrativas, carencia de 	<ol style="list-style-type: none"> Monto de inversión pública y privada en el Centro Histórico. Número de proyectos de recuperación o infraestructura aprobados y ejecutados. Tasa de crecimiento económico local. Ingresos municipales vinculados al área patrimonial. Empleo formal generado en el Centro Histórico de Cusco.



			incentivos tributarios, dispersión de competencias y limitado nivel de inversión privada.	
--	--	--	---	--

Alternativa	Sujetos Involucrados	Análisis costo-beneficio			
		Monetario (cuantitativo)		No Monetario (cualitativo)	
		Costos	Beneficios	Costos	Beneficios
Se establece un régimen especial que integra incentivos tributarios, coordinación interinstitucional y simplificación administrativa para fomentar la inversión privada en el Centro Histórico de Cusco.	Ciudadanía residente del Centro Histórico de Cusco, turistas nacionales e internacionales, inversionistas, Municipalidad Provincial de Cusco, Ministerio de Cultura, sector privado, pequeños y medianos empresarios y operadores turísticos.	Recursos necesarios para implementar el régimen, fortalecer capacidades institucionales y financiar parte de la promoción y fiscalización.	Aumento progresivo de la inversión privada, incremento de recaudación municipal (impuestos, licencias), crecimiento del turismo, comercio y empleo formal.	Riesgos de presión sobre la infraestructura urbana y necesidad de garantizar sostenibilidad ambiental y cultural si no se gestiona adecuadamente.	Puesta en valor del Patrimonio Cultural de la Nación en el Centro Histórico de Cusco, mejora de calidad de vida de los residentes, desarrollo urbano, fortalecimiento institucional y mejora del atractivo y potencial turístico.
No se realiza ninguna modificación normativa. Se mantienen las actuales barreras administrativas, carencia de incentivos tributarios, dispersión de competencias y	Ciudadanía residente del Centro Histórico de Cusco, turistas nacionales e internacionales, inversionistas, Municipalidad Provincial de Cusco, Ministerio de Cultura, sector privado,	Nulos para el Estado en el corto plazo, pero con alto costo de oportunidad por la falta de inversión y deterioro continuo de los bienes de valor patrimonial.	Nulos o muy limitados. Se mantiene limitado el nivel de inversión privada y recaudación fiscal.	Pérdida progresiva del valor cultural en el Centro Histórico de Cusco, deterioro urbano, descontento social, pérdida de competitividad en el sector turismo.	Conservación parcial del Patrimonio Cultural de la Nación en el Centro Histórico de Cusco, pero sin mejoras sustanciales en infraestructura ni calidad de vida de la ciudadanía ni impulso al turismo local.



bajo nivel de inversión.	pequeños y medianos empresarios y operadores turísticos.				
--------------------------	--	--	--	--	--

V. EFECTO SOBRE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

ANÁLISIS DEL MARCO NORMATIVO Y EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA

La propuesta de ley bajo análisis no implica la modificación del marco normativo vigente, al constituir un cuerpo normativo autónomo que establece un régimen especial a un ámbito acotado, el cual es el Centro Histórico de Cusco.

VI. VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL

La propuesta legislativa se alinea directamente con los principios y compromisos establecidos en el **Acuerdo Nacional del Perú**, particularmente con los siguientes objetivos de política de Estado:

Objetivo 1: Democracia y Estado de Derecho

El fortalecimiento de la institucionalidad pública en la gestión del patrimonio cultural —a través de marcos normativos eficaces y descentralizados— contribuye al ejercicio de una democracia participativa y al respeto del Estado de Derecho, al reconocer la diversidad cultural como un eje fundamental para la cohesión social.

Objetivo 5: Afirmación de la identidad nacional

La protección y puesta en valor del Centro Histórico del Cusco fortalece la identidad cultural del país, al preservar un espacio que simboliza la continuidad histórica del Perú y que representa el legado material e inmaterial de los pueblos originarios e hispano andinos.



Objetivo 11: Desarrollo sostenible y gestión ambiental

La revitalización del patrimonio histórico y la promoción de un uso responsable del entorno urbano se articulan con una visión de desarrollo sostenible que busca equilibrio entre crecimiento económico, conservación cultural y protección ambiental.

Objetivo 12: Acceso universal a una educación pública de calidad y promoción de la cultura y el deporte

La implementación de un régimen especial para el Centro Histórico del Cusco también promueve el acceso a la cultura y a la educación patrimonial, al generar oportunidades para la difusión del conocimiento, la memoria colectiva y la valorización del patrimonio como parte de la formación ciudadana.

Objetivo 26: Promoción de la inversión y el empleo

El establecimiento de un marco legal específico para la gestión del patrimonio histórico permite atraer inversión pública y privada responsable, dinamizar la economía local, crear empleo y generar oportunidades mediante un enfoque sostenible y culturalmente respetuoso.

En suma, tener un régimen especial para el Centro Histórico de Cusco no solo responde a la necesidad de preservar un patrimonio de valor excepcional, sino que también materializa compromisos estratégicos del Acuerdo Nacional, contribuyendo de manera concreta al desarrollo integral, inclusivo y sostenible del país.