



PERÚ

Ministerio de Cultura

# “GUÍA GENERAL PARA INTERVENCIONES DE MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE FACHADAS EN INMUEBLES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN”

DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL  
DIRECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO INMUEBLE



# INTRODUCCIÓN

El presente curso tiene como finalidad brindar mayores alcances al personal técnico que labora en el ámbito del patrimonio cultural edificado, sobre las consideraciones técnicas - normativas que se requieren para efectuar la evaluación de intervenciones de mantenimiento y rehabilitación en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, en particular, a nivel de fachadas y sus componentes arquitectónicos, lo que permitirá ofrecer una mejor asesoría a los usuarios o poseedores de este tipo de bien.

Para lograr dicho objetivo, se ha organizado la presente temática en dos módulos:

- Módulo I: Marco General y Normativo; que brinda información sobre los conceptos básicos de patrimonio cultural, las acciones de mantenimiento y rehabilitación; así como los dispositivos normativos que regulan dichas intervenciones.
- Módulo II: Procedimiento técnico; en el cual se describe el procedimiento a seguir para revisar y evaluar una propuesta de intervención de mantenimiento y rehabilitación, incluyendo algunos casos y ejemplos generales.

# MODULO 1

## MARCO GENERAL Y NORMATIVO



Cúpula De la Iglesia Belén  
DDC Cajamarca 2019



# Ley N° 28296

## TÍTULO I CAPÍTULO I

### ART. 1

#### 1.1 INMUEBLES

Comprende de manera no limitativa, los edificios, obras de infraestructura, ambientes y conjuntos monumentales, centros históricos y demás construcciones, o evidencias materiales resultantes de la vida y actividad humana urbanos y/o rurales, aunque estén constituidos por bienes de diversa antigüedad o destino y **tengan valor** arqueológico, arquitectónico, histórico, religioso, etnológico, artístico, antropológico, paleontológico, tradicional, científico o tecnológico, su entorno paisajístico y los sumergidos en espacios acuáticos del territorio nacional.

### ART. 6

**6.4** El bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación que pertenezca al período posterior al prehispánico, de propiedad privada, conserva la condición de particular. Su propietario está sujeto a las obligaciones y límites establecidos en la presente Ley.



# Ley N° 28296

## TÍTULO I CAPITULO I

### ART. 8

El bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de propiedad de la Iglesia Católica, de las congregaciones religiosas o de otras confesiones, tiene la condición de particular y obliga al propietario a su conservación y registro con arreglo a lo dispuesto en la presente Le

### ART.22

**22.1** Toda obra ... que involucre un bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación **requiere de la autorización del Ministerio de Cultura.**



# ¿Qué es un Monumento? \*

Es la creación arquitectónica aislada, así como el sitio urbano o rural que expresa el testimonio de una civilización determinada, de una evolución significativa o de un acontecimiento histórico.

Comprende las grandes creaciones así como las obras modestas que han adquirido significado cultural. Pueden encontrarse aisladas o formar parte de Ambientes Urbanos Monumentales y Zonas Monumentales.

## RECUERDA:

Los monumentos, son categorías determinadas por el Ministerio de Cultura, quien es el ente rector.



Casa de Osambetá en Jr. Conde de Superunda en Lima - Google 2020



# ¿Qué es un Inmueble integrante de ambiente urbano monumental? \*

Edificación que posee valor urbanístico en conjunto tales como escala, volumetría, altura, expresión formal, características arquitectónicas, carpintería, motivos ornamentales y componentes de fachada que deben mantenerse.

## RECUERDA:

Esta categoría es determinada por el Ministerio de Cultura, quien es el ente rector, e incluye al inmueble integral que se ubica dentro de los límites de dicha área.



# ¿Qué es una zona monumental? \*

Son aquellos sectores o barrios de una ciudad cuya fisonomía debe conservarse por cualquiera de las razones siguientes:

- Por poseer valor urbanístico de conjunto
- Por poseer valor documental histórico y/o artístico; y
- Porque en ellas se encuentra un número apreciable de monumentos y ambientes urbano monumentales.

Cabe indicar que al interior de estas áreas también se encuentran edificaciones de obra nueva, que se ajustan en su diseño y dimensiones armonizando con las edificaciones de valor.

## **RECUERDA:**

Esta categoría es determinada por el Ministerio de Cultura, quien es el ente rector, y protege a todos los inmuebles integrales que se ubican dentro de los límites de dicha área.



Zona Monumental de Lima - Google 2020



# ALGUNAS EDIFICACIONES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL



PERÚ

Ministerio de Cultura



Photo: José Abad

Ex Hotel Palace, Iquitos - Loreto. Fuente José Abad



Casa Fernandini - Lima. Fuente propia



Inmueble en la Calle Márquez - Cusco. Fuente propia



Calle Cajamarca, Barranco - Lima. Fuente propia



Casa del Moral - Arequipa. Google 2020



Plaza de Chavín de Huantar. Fuente propia



¿Cómo guiar al usuario, para que identifique si un inmueble se encuentra vinculado al Patrimonio Cultural de la Nación?

## 1. Revisar la pagina web del Ministerio de Cultura

INGRESA AL PORTAL WEB: [www.gob.pe/cultura/](http://www.gob.pe/cultura/), y dirígete hacia el final de la página al ítem **Sistema de Base de datos del Patrimonio Histórico Inmueble** o, digita directamente en el buscador :

<http://sistemas.cultura.gob.pe/MINC-BIMWEB/pages/principal/login.jsfx>

No.	Categoría	Nombre del Bien Inmueble	Descripción	Bases Legales
1	Monumento	ACTUAL HOSPEDIO SAGRADO CORAZON DE JESUS	Amamb 202	
2	Monumento	ANTIGUA CASA DE DISPOSICION Y CONSERVACIONES	Muralaje 402 esquina Aslagiro	
3	Monumento	ANTIGUA COFRERIA DEL BODARDO	De la Unión 433-433-442	

## 2. Puede también consultar al telf. 618 93 93 anexo 2271, o escribir un correo a [defensordelusuario@cultura.gob.pe](mailto:defensordelusuario@cultura.gob.pe)

- Si lo deseas, puedes también obtener una constancia de condición cultural, que podrás usar para cualquier trámite administrativo que involucre al inmueble, presentando la solicitud al Ministerio de Cultura o sus sedes descentralizadas en cualquier región del Perú.



# ¿Qué dispone el Reglamento de la Ley N° 28296?

APROBADO MEDIANTE  
D.S. 011-2006 –ED

## ART.28A

### OTRAS INTERVENCIONES EN BIENES CULTURALES INMUEBLES

Para el caso de las intervenciones en bienes culturales inmuebles no comprendidas en la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, tales como **conservación, consolidación, mantenimiento, rehabilitación, restitución, reconstrucción e intervenciones en espacios públicos, el Ministerio de Cultura aprueba su ejecución**, dentro de un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles. Lo señalado comprende a los bienes culturales muebles integrantes y/o accesorios del bien cultural inmueble, así como sus componentes.

# DECRETO SUPREMO N° 007-2020-MC

Decreto Supremo que Modifica el Reglamento de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-ED.

## Artículo 1.- Modificación, entre otros, del artículo 28°

Emisión de la opinión técnica favorable del Delegado Ad Hoc del Ministerio de Cultura, para la ejecución de obras que involucren bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y emisión de autorizaciones sectoriales

### 28.3

El Ministerio de Cultura emite **autorizaciones sectoriales** para la ejecución de intervenciones especializadas en bienes inmuebles integrantes del patrimonio cultural de la Nación del periodo posterior al prehispánico, cuando para su ejecución dichas **intervenciones especializadas no requieren de una licencia municipal conforme lo regulado en la Ley N° 29090**, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. Las intervenciones especializadas comprenden la anastylosis, el desmontaje, la liberación, la restitución, la consolidación, el mantenimiento, la conservación y otras de naturaleza similar, relacionadas con los elementos arquitectónicos ornamentales, siempre que no comprendan modificaciones estructurales.

### 28.4.

Los trabajos de emergencia o de solo pintado en dichos bienes inmuebles, cuando no requieran licencia municipal para su ejecución, son aprobados por el Ministerio de Cultura de oficio o a instancia de parte.

# DECRETO SUPREMO N° 007-2020-MC

Modifica el Reglamento de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-ED.

## Artículo 2.- Incorporación, entre otros, del artículo 28-A-2

### Artículo 28-A-2

**Autorización sectorial** para la ejecución de intervenciones especializadas en bienes inmuebles integrantes del patrimonio cultural de la Nación del periodo posterior al prehispánico, que no requieren de una licencia municipal, comprendiendo la anastylosis, el desmontaje, la liberación, la restitución, la consolidación, el mantenimiento, la conservación y otras de naturaleza similar, relacionadas con los elementos arquitectónicos ornamentales, siempre que no comprendan modificaciones estructurales.

- Describe además del procedimiento y requisitos (art. 28-A-2.10, 28-A-2.11)



## REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES

### Norma A140 - artículo 11, literal g)

Serie de operaciones que buscan **detener el deterioro** de una edificación y que se practican en diversas partes y elementos de su construcción, así como en sus instalaciones y equipamientos, siendo generalmente **obras programadas** y efectuadas en **ciclos regulares**.

#### literal c)

**Conservación**, intervención que tiene por objeto **prevenir alteraciones y detener los deterioros** en su inicio, **a fin de mantener** un bien en **estado de eficiencia** y en condiciones de ser utilizado.



Acciones de mantenimiento - Google 2020

¿Qué entendemos  
por  
Mantenimiento?



# ¿Qué entendemos por Rehabilitación?

## REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES

Norma A140 - artículo 11, literal n)

Habilitar de nuevo un inmueble o **restituir** a este **su antiguo estado**.

**literal s)**

Y **la restitución**, implica el **restablecer** parte o totalidad de un monumento para **recuperar su estado original según testimonios y evidencias**.



Rehabilitación de fachada en Jr. Ancash n° 935  
diario Perú 21 -Google 2020



# RECUERDA !!!

**AMBAS INTERVENCIONES PUEDEN ESTAR LIGADAS EN LAS ACTIVIDADES QUE SE REQUIEREN EFECTUAR PARA LOGRAR UN MISMO FIN; PERO ELLO NO IMPLICARÁ CAMBIOS O MODIFICACIONES DE LOS INMUEBLES POR CAMBIAR EL USO O MEJORAR SUS CONDICIONES.**

**ESTAS INTERVENCIONES IMPLICAN LOGRAR LA RECUPERACIÓN DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD E IMAGEN, LOGRANDO UN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN.**







PARA LOGRAR OTROS FINES, MAS ALLA DE LA REHABILITACION O EL MANTENIMIENTO, EXISTEN **INTERVENCIONES QUE NECESARIAMENTE REQUIEREN DE UNA LICENCIA DE EDIFICACION – MODALIDAD C, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY N° 29090 LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES\***. DICHA LICENCIA ES EMITIDA POR LA MUNICIPALIDAD.

**LEY N°  
29090**

Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones - **DECRETO SUPREMO N° 006-2017-VIVIENDA**

**SE EMITE LA LICENCIA DE EDIFICACION – MODALIDAD C – PARA BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN, EN EL CASO DE EJECUTAR OBRAS DE:**

**REMODELACIÓN, AMPLIACION, ACONDICIONAMIENTO, REFACCIÓN, PUESTA EN VALOR HISTORICO MONUMENTAL, EDIFICACION NUEVA, DEMOLICIÓN, CERCOS.**

\* Según lo dispuesto en el Reglamento de la Ley N° 28296, Art. 28 Autorización de ejecución de obra en bienes culturales inmuebles, toda obra sujeta a lo dispuesto por la Ley N° 29090, requiere de la autorización del Ministerio de Cultura. Ésta se emite a través de la opinión favorable del delegado ad hoc designado por el Ministerio de Cultura.



¿Qué normas se aplican para los proyectos de mantenimiento y rehabilitación?

REGLAMENTO  
NACIONAL DE  
EDIFICACIONES  
NORMA  
A140

**ART. 22°** LAS INTERVENCIONES EN **MONUMENTOS** SE RIGEN POR:

Literal:

- a) **Respetar los valores** que motivaron su reconocimiento.
- d) **Conservar las características tipológicas** de ordenamiento espacial, volumétricas y morfológicas, así como las aportaciones de distintas épocas en la medida que hayan enriquecido sus valores originales.
- e) **Efectuar liberaciones de elementos o parte de épocas posteriores** que pudieran haber alterado la unidad del monumento.



¿Qué normas se aplican para los proyectos de mantenimiento y rehabilitación?

REGLAMENTO  
NACIONAL DE  
EDIFICACIONES  
NORMA  
A140

**ART. 23°** LAS INTERVENCIONES EN **AMBIENTES URBANOS MONUMENTALES** SE RIGEN POR:

Literal:

**d)** Los inmuebles deben mantener su volumetría y altura original, las intervenciones no pueden modificar su expresión formal, características arquitectónicas, carpintería y motivos ornamentales componentes de la fachada.

**ART. 24°** CONSIDERACIONES GENERALES PARA TODOS LOS INMUEBLES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN

Literal:

- a)** Para pintado de Monumentos o edificios de Valor Monumental, necesariamente efectuar estudio de color.
- b)** Cada Zona Monumental deberá contar con cartilla de colores para el pintado de inmuebles.
- c)** Los inmuebles deben mantener unidad de color en sus fachadas respetando la unidad inmobiliaria.
- d)** Prohibido: enchapes cerámicos, tarrajeo bruñado, escarchado, material reflejante, cristal espejo cuando sean atípicos de la zona monumental.



# Criterios que se aplican para la evaluación de los proyectos de mantenimiento y rehabilitación

DISPOSICIONES  
DEL  
MEMORANDO  
MÚLTIPLE  
D00058-2019  
DGPC/MC

## 1. Revisión de los planos

Planos de estado actual - diagnóstico

Planos de propuesta - intervenciones

## 2. Revisión de sustento técnico

Memoria descriptiva – información histórica / gráfica / fotográfica / calas exploratorias

Análisis de tipología edilicia

Verificar el empleo de materiales similares o compatibles

Uso de técnicas tradicionales

Pintado – validación de estratigrafías de elementos arquitectónicos, o nuevo color si ha perdido estratos de revestimientos

# RECUERDA !!!:

LOS TÉCNICOS ADEMÁS VERIFICARÁN:

1. LA NORMATIVA ESPECIFICA QUE EXISTIERA, SEGÚN CADA DISTRITO, PROVINCIA O REGIÓN.
2. QUE EL PROCEDIMIENTO SE ACOGE A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 28 A DEL REGLAMENTO DE LA LEY N° 28296.
3. QUE EL INMUEBLE PRESENTE CONDICIONES DE ESTABILIDAD, PUES SI SE DETERMINASE RIESGO ESTRUCTURAL, SE DEBERÁ SUSTENTAR LO CONTRARIO CON DOCUMENTOS TÉCNICOS.



Casa de Hierro, Iquitos. Google 2020

# ¿Por qué se deniega una solicitud?

SEGÚN DISPOSICIONES DEL  
MEMORANDO MÚLTIPLE D00058-  
2019 DGPC/MC

1. POR INTERVENCIONES PARCIALES O QUE NO CORRESPONDAN AL DIAGNÓSTICO.
2. POR INTERVENCIONES EN FACHADAS QUE NO POSEAN ELEMENTOS DE ARRIOSTRE HASTA POR LO MENOS LAS DOS PRIMERAS CRUJÍAS.
3. POR INTERVENCIONES MIXTAS, QUE IMPLIQUEN OBRAS NO SUJETAS A LOS ALCANCES DEL ART. 28A DEL REGLAMENTO DE LA LEY N° 28296.
4. CUANDO EL INMUEBLE POSEA LA CONDICIÓN DE RUINOSO; CORRESPONDIENDO PARA TALES CASOS LA PRESENTACIÓN DE UN PROYECTO DE REFACCIÓN Y/O RESTAURACIÓN ANTE LA MUNICIPALIDAD.





## SE DEBE EXPLICAR AL PROPIETARIO

“QUE TIENE DERECHOS SOBRE SU INMUEBLE... PERO TAMBIEN DEBERES...”

**UNO DE ELLOS, ES OBTENER LA AUTORIZACIÓN RESPECTIVA DEL MINISTERIO DE CULTURA PARA EJECUTAR CUALQUIER TIPO DE OBRA,** PUES EXISTEN NORMAS DE RANGO NACIONAL QUE ASI LO DISPONEN COMO LA LEY N° 28296 LEY GENERAL DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN Y SU REGLAMENTO.

## ¿Qué sucede si no obtiene la autorización?



- 1) Estaría **incumpliendo las normas**.
- 2) **No será posible regularizar** si las obras han generado alteración y daño grave al patrimonio.
- 3) Las intervenciones ejecutadas sin criterios técnicos de conservación ocasionan **afectación a los inmuebles, y estas a futuro generan mayores deterioros**.
- 4) Para las obras inconsultas, se aplican procedimientos administrativos sancionadores contra quienes las ejecuten.\*
- 5) No obtener licencia o autorización de obras puede generar **impedimentos para obtener otros permisos** como: licencias de funcionamiento, o declaratoria de fábrica.

\* LA LEY 27580 – LEY QUE DISPONE MEDIDAS DE PROTECCIÓN QUE DEBE APLICAR EL INSTITUTO NACIONAL DE CULTURA PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN BIENES CULTURALES INMUEBLES, PROHIBE LA REGULARIZACIÓN DE OBRAS VINCULADAS AL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN.

\* EL ART. 37 DEL REGLAMENTO DE LA LEY N° 28296, INDICA QUE ESTA PROHIBIDO CONCEDER AUTORIZACION DE EJECUCIÓN DE OBRA VINCULADA A BIENES CULTURALES INMUEBLES, EN VÍA DE REGULARIZACIÓN, QUE HAYA SIDO EJECUTADA SIN AUTORIZACIÓN PREVIA DEL INC



# EVALUACIÓN

## 1. El mantenimiento y la rehabilitación son:

- a) Intervenciones que modernizan las edificaciones para poder tener un nuevo uso.
- b) Operaciones que buscan detener el deterioro de una edificación y que además permiten habilitar de nuevo un inmueble o restituir a este su antiguo estado.
- c) Acciones de restauración que buscan poner en valor a una edificación.
- d) Solo A y B son correctas.

## 2. ¿Qué dispositivo normativo ha dispuesto la obligación para obtener la autorización del Ministerio de Cultura que permita ejecutar obras de mantenimiento y rehabilitación en inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación?

- a) LEY N° 29090
- b) DECRETO SUPREMO N° 006-2017-VIVIENDA
- c) LEY N° 28296 – ART, 28 A DE SU REGLAMENTO
- d) Ninguna de las anteriores

## 3. Según la normativa vigente del Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma A 140 - artículo 24°, está prohibidos los enchapes cerámicos, tarrajeo bruñado, escarchado, material reflejante, cristal espejo cuando sean atípicos de la Zona Monumental

- a) Si
- b) No
- c) Depende, solo si son parte de edificios modernos o posteriores al periodo colonial.

# Gracias

Dirección Patrimonio Histórico Inmueble

(01) 6189393 – Anexos: 2278 – 2279

