



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**Vulneración al derecho de propiedad a causa del cambio de
zonificación – San Borja 2019**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORA:

Patiño Castañeda Carolyn Jazmín (ORCID: 0000-0003-4812-3969)

ASESOR:

Ludeña González Gerardo Francisco (ORCID: 0000-0003-4433-9471)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Administrativo

LIMA - PERÚ

2020

DEDICATORIA:

Dedicado a mis padres por su apoyo incondicional en el inicio y culminación de mi carrera, a mis hermanas y familiares que me apoyaron emocionalmente, a mi esposo y a mi hija que viene en camino.

AGRADECIMIENTO:

A Dios por darme salud y permitirme culminar mi carrera.

A mis padres y hermanas por el apoyo y cariño en los primeros años de estudio.

A mi esposo y su familia por apoyarme en nuevas etapas.

Finalmente, a mi hija que ha sido la luz de mi camino en la culminación de mi carrera

Índice

Carátula	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas.....	v
Índice de figuras.....	vi
Resumen.....	vii
Abstract.....	viii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO.....	6
III.METODOLOGÍA.....	13
3.1. Tipo y diseño de investigación	13
3.2. Categoría, sub categoría y matriz de categorías	13
3.3. Escenario de estudio.....	17
3.4. Participantes	17
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	18
3.5.1. Entrevista	19
3.5.2. Guía de entrevista.....	19
3.5.3. Análisis documental	19
3.5.4. Mapeamiento	19
3.5.5. Muestra y criterios de selección.....	19
3.6. Procedimiento	20
3.7. Rigor científico	20
3.8. Método de análisis de datos	21
3.9. Aspectos éticos.....	21
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	22
V. CONCLUSIONES	34
VI. RECOMENDACIONES	35

REFERENCIAS	36
ANEXOS	41
Anexo 01	42
Anexo 02	43
Anexo 03	44

Índice de tablas

Tabla 1: Categorización	14
Tabla 2: Categorización Subcategoría Ítems	15
Tabla 3: Participantes... ..	18
Tabla 4: Validación de Instrumentos.....	21
Tabla 5: Resultados y discusión... ..	22
Tabla 6: Resultados y discusión.	24
Tabla 7: Resultados y discusión... ..	26
Tabla 8: Resultados y discusión... ..	28

Índice de figuras

Figura Nro. 01.....	90
Figura Nro.02.....	90

RESUMEN

El presente informe, está basado en investigar la problemática relacionada a la vulneración indirecta al uso y disfrute de la propiedad a causa del cambio de zonificación y su disminución de usos permitidos para desarrollar actividades económicas lugar in situ el distrito de San Borja en el año 2019, cabe señalar que dicha controversia inicia con el mal uso por parte de las autoridades de los gobiernos locales en relación al artículo 14° de la Ley Marco de Licencia de funcionamiento N° 28976 y sus modificatorias, la cual indica literalmente “el cambio de zonificación no es oponible al titular de la licencia de funcionamiento dentro de los primero diez (10) años de producido dicho cambio. Únicamente en aquellos casos que exista un alto nivel de riesgo o afectación a la salud, la municipalidad, con opinión de la autoridad competente, podrá notificar la adecuación al cambio de zonificación en un plazo menor”; sin embargo, existen funcionarios públicos que aplican este artículo para efectuar el cambio de zonificación sin justificar la existencia de un alto nivel de riesgo o afectación a la salud, tal y como lo establece dicha norma.

En ese sentido, en el presente informe hemos determinado que no se ha estado aplicando correctamente los criterios para un cambio de zonificación y la disminución de usos permitidos en una determinado predio o establecimiento, por lo que a su vez se va a evidenciar que se requiere crear una norma que regule los supuestos normativos específicos a fin de que la administración pública pueda acogerse y determinar en qué circunstancias está permitido el cambio de zonificación y disminución de usos en virtud del bien común.

La metodología es bajo el enfoque cualitativo, de tipo básica, con diseño de estudio de caso y fenomenológico, asimismo la información recabada ha sido recopilada empleándose la triangulación de datos, que comprende recolección de datos, entrevistas y análisis documental.

Palabras Clave: zonificación, índice de usos, bien común, actividades económicas.

ABSTRACT

This report is based on investigating the problem related to the indirect violation of the use and enjoyment of the property due to the change in zoning and its decrease in permitted uses to develop economic activities in situ in the San Borja district in 2019 , It should be noted that said controversy is based on misuse by local government authorities in relation to article 14 of the Framework Law on Operating License No. 28976 and its amendments, which literally indicates “the change of zoning does not It is enforceable against the holder of the operating license within the first ten (10) years of the said change. Only in those cases where there is a high level of risk or health impairment, the municipality, with the opinion of the competent authority, may notify the adequacy of the zoning change in a shorter period of time ”; however, there are public officials who apply this article to effect the change of zoning without justifying the existence of a high level of risk or damage to health, as established by said rule.

In this sense, in this report we have determined that the criteria for a change of zoning and the reduction of permitted uses in a certain property or establishment have not been correctly applied, so that in turn it will be evident that it is required create a norm that regulates the specific normative assumptions so that the public administration can benefit and determine in what circumstances the change of zoning and reduction of uses is allowed by virtue of the common good.

The methodology is under the qualitative approach, of a basic type, with a case study and phenomenological design, likewise the information collected has been compiled using data triangulation, which includes data collection, interviews and documentary analysis.

Keywords: zoning, index of uses, common good, economic activities.

I. INTRODUCCIÓN. -

Para comenzar debemos señalar que la Licencia de Funcionamiento sostiene como objeto conceder al ciudadano en calidad de administrado y aquel que mantenga calidad de propietario o arrendador comercial, la autorización a fin de fomentar una economía dentro de un negocio o predio establecido y predispuesto a los fines mercantiles respectivos.

Prosiguiendo con la explicación, a fin adquirir conocimiento de dicho permiso, el Gobierno Local o Provincial a través de la administración y conforme al personal designado como trabajador público del área competente en virtud de la Ley Marco de Licencia de Funcionamiento - Ley N° 28976, admitida mediante D. S. N° 046-2017-PCM, respecto del artículo 6° señala que es aplicable al procedimiento de conceder Licencia Funcional la valuación de zonificación, que exista compatibilidad respecto del uso, así como óptimas capacidades que permitan estabilidad y solidez en relación a las edificaciones; las mismas que deberán ser conformes al Plano de Zonificación e Índice de Usos, con antelación aprobados y ratificados en la Municipalidad de Lima.

Prosiguiendo con el marco normativo, la mencionada Ley a través del artículo 14° relacionada a la modificación por zonificación indica lo siguiente: "la modificación de zonificación no es discutible al titular de la licencia de funcionamiento dentro del primero diez (10) años de producido dicho cambio. Excepcionalmente en circunstancias que exista un alto nivel de riesgo o daño a la salud, la municipalidad, con veredicto de la autoridad competente, podrá notificar la adaptación al cambio de zonificación en un plazo menor", así pues, el Municipio conseguirá revocar aquella licencia funcional emanada y con autorización respectiva si dispone cambiar la zonificación implicando decrecimiento de uso del suelo.

Respecto a la norma cúspide del Perú, es decir la Constitución en el artículo 70° señala los condicionamientos respecto a la utilización de la propiedad; en relación a la atribución de la nación (en sus niveles de gobierno) establecer dentro de la patria la utilización de la propiedad en virtud del bien común.

De lo anteriormente indicado, un determinado grupo reconocido en materia de propiedad a los que se restringe el poder jurídico del mismo fueron perjudicados por la modificación de la zonificación y los usos permitidos establecidos en la Norma Municipal, limitándose el incremento de actividades pecuniarias y aumento de mercados generados a través del procedimiento administrativo que cumple con aquellas bases legalmente establecidas.

En ese contexto, Mejorada (2013, p.128) señala “El bien común es la garantía de derechos y excepcionalmente serán controvertidos en casos previstos en La Ley”.

Es decir, criterios señalados en ordenanza municipal vigente sin prohibir un derecho otorgado a través del debido procedimiento y éste deba revocarse sólo en aquellas circunstancias en las que se transgreda la seguridad pública y bienestar común.

Prosiguiendo, el autor Chang (2014) señala que en nuestro territorio se desconoce el derecho urbanístico, encontrándose supeditado en ramas como Derecho Civil y Derecho Administrativo, ocasionando diversos criterios de interpretación normativa. (p. 54)

En vista de lo expuesto, se reconoce que existen cuestionamientos en relación al dictado de Leyes Orgánicas y normativa Municipal que dispongan variación de zonificación sin refuerzo legal que lo respalde convirtiéndose en normativa ineficiente, generándose estaños burocráticos que traben emprendimiento y sostenimiento natural de una parte de la producción de riqueza en el país vulnerando adicionalmente al derecho de propiedad.

En esa misma línea, el asunto en cuestión de naturaleza socio-jurídica comienza a partir del impedimento de continuar con el giro autorizado, es decir revocar la licencia apropiado al cambio de zonificación basado en disminución de usos permitidos.

Otro rasgo importante, es considerado en relación a la zonificación ya que su finalidad es preservar una ciudad ordenada, la misma que está obligado en conservar el estado nato al derecho de propiedad siempre que la labor pecuniaria cumpla las obligaciones requeridas sin afectar el orden público.

Asimismo, verificamos que se limita el Derecho de Propiedad en el uso y disfrute de un predio o establecimiento, tomando como justificación el bien común convirtiéndose más en una amenaza para los administrados que en salvaguardia de los mismos.

Es así que, la investigación cualitativa que se presenta señala los aspectos determinantes de la función de propiedad relacionado al beneficio común, con fines de precaver diversos tipos de vulneración a los derechos que conlleven un riesgo de la utilización y beneficio a causa de un cambio de zonificación injustificada.

Continuando con el desarrollo de la presente investigación, el espacio acogido corresponde al distrito de San Borja en el periodo 2019, empleándose el estudio de caso y un muestreo por conveniencia, a través del uso de la guía de entrevista dirigida a expertos profesionales del derecho en calidad de Funcionarios y Servidores Públicos, así como docentes de cátedra.

Prosiguiendo, se debe resaltar que la presente investigación reside en que examina variedades de normas y criterios jurisprudenciales aplicables a la misma.

Respecto a la metodología, se ha usado la técnica de entrevistas, análisis jurisprudencial bajo teoría fundamentada y estudio de caso

Lo anteriormente expuesto nos conlleva a la formulación del problema: ¿De qué manera se restringe el uso y disfrute al derecho a la propiedad a causa del cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar una actividad económica realizado por el municipio bajo ordenanza municipal, en el distrito de San Borja – 2019?

De ello se dispuso que confluyen los problemas específicos los cuales son: ¿Qué criterios advierte el Gobierno Local de San Borja para declarar la revocación de una licencia de funcionamiento emitida bajo los lineamientos administrativos legales por haberse efectuado el cambio de zonificación en una determinada ubicación de un predio o establecimiento afectando directamente al propietario y/o inquilino comercial, en el distrito de San Borja – 2019?

¿Resulta el bien común un criterio para el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica, en el distrito de San Borja 2019?

¿Resulta adecuado estandarizar criterios de interpretación normativa sobre el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica con justicia social y en un Estado de Derecho, en el distrito de San Borja 2019?

De lo antes expuesto, se advierte que convergen criterios de interpretación jurídica en cuanto a la aplicación del mecanismo del bien común para realizar un cambio de zonificación y disminución de uso, que impide ejercer el desarrollo del giro autorizado.

Es así que, existen variedad de criterios que necesitan ser valorados pues desencadena una pugna de intereses, por lo ello el presente trabajo cumple con enfocar una investigación exhaustiva demostrando cómo atañe negativamente los gobiernos locales en su intervención, en el uso del suelo urbano, situación que perjudica al propietario y/o inquilino de un establecimiento comercial, de desenvolverse en el rubro solicitado.

Continuando, el objetivo está orientado al problema general y consiste en: Demostrar que se evidencia restricciones al uso y disfrute del Derecho a la Propiedad a causa del cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica realizado por el municipio bajo ordenanza municipal, en el distrito de San Borja – 2019

Del mismo modo se presentan objetivos los cuales son: Analizar qué criterios advierte el Gobierno Local de San Borja para declarar la revocación de una licencia de funcionamiento emitida bajo los lineamientos administrativos legales por haberse efectuado el cambio de zonificación en una determinada ubicación de un predio afectando directamente al propietario y/o inquilino del predio o establecimiento comercial, en el distrito de San Borja - 2019.

Asimismo, analizar si el bien común resulta ser un criterio para el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica, en el distrito de San Borja 2019.

A su vez, delimitare si es idóneo estandarizar criterios de interpretación normativa sobre el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar una actividad económica con justicia social y en un Estado de Derecho, en el distrito de San Borja 2019.

II. MARCO TEÓRICO

Dentro del territorio requerir una autorización de funcionamiento acarrea en obtener el permiso para llevar a cabo actividades pecuniarias en un determinado territorio, ello a través del ciudadano en calidad de dueño o arrendador comercial; empero, se halla el temor que el gobierno local a través de la gerencia o administración pública decida revocar el permiso otorgado debido al cambio de zonificación y decremento en determinadas actividades del territorio distrital.

Así también, dicha potestad fue reconocida en La Constitución Política publicada en el periodo de 1993, la misma que en numeral 6° del artículo 195° menciona las facultades de los gobiernos locales en relación al crecimiento y aumento de la economía local, incluyendo el aspecto de zonificación. Asimismo, de lo mencionado en líneas arriba se encuentra respaldado por Norma Orgánica Municipal.

Por lo anteriormente expuesto, Pastrana (2017) menciona que Derecho de propiedad es considerado como aquel que guarda relación con el aspecto pecuniario social del territorio. Es decir, la propiedad no solamente puede ser entendida como el lugar que acoge a una familia, sino también como fuente de ingresos económicos.

En síntesis, se comprende por compatibilidad de usos, al análisis que realiza el municipio o cualquier órgano encargado sobre si un establecimiento donde se pretenda realizar alguna actividad económica, profesional o industrial guarda o no correspondencia con el Índice de Usos que califica el tipo de uso de suelo categorizado y asignado al referido inmueble.

Asimismo, Lucena & Valdivia (2016) “por medio de la zonificación se organiza el uso del suelo urbano, con el fin de ejercer el Derecho de Propiedad Predial, es decir el fin social más importante”. (p.77)

Prosiguiendo debemos referirnos a la opinión de diversos autores a fin de conformar nuevos supuestos normativos que serán aplicados a diversas circunstancias que atraviesa el administrado que dirige una actividad económica.

De igual importancia, Quiquia (2018) en relación a zonificación el marco jurídico de la materia tiene como finalidad (i) estructurar la gestión el uso de la propiedad con el motivo de mantener una ciudad idónea y (ii) preponderar

aquellos derechos respetando el ejercicio ciudadano concorde al derecho de propiedad.

Cabe agregar que, Kingsbury, Krisch, y Stewart (2005) establecen que “los patrones emergentes de gobernanza global están siendo moldeados por un cuerpo de derecho, este cuerpo de leyes no está unificado en la actualidad; de hecho, todavía no es un campo organizado de estudios o de práctica”.

Así también, Kingsbury (2012) manifiesta que algunas entidades se les asignan funciones en la gobernanza que pueden no desear o para las que no están especialmente diseñadas o preparadas.

Continuando, se debe mencionar que los criterios de los magistrados del Tribunal Constitucional están delimitados por la función social en relación al orden público y los confines que impone la Ley en virtud del bien común conforme a la Constitución Política en referencia al artículo 70°.

Además, Mejorada (2013), señala “El bien común está construido de derechos y normas prohibitivas que comprenden protección a la Ley y son de carácter imperativo.

Cabe agregar que, el mencionado escritor considera que determinados puntos de vista establecidos sean expuestos bajo fundamentos y razones lógicas, siendo también el propósito de la presente investigación, dado que compartimos la idea de concretar criterios de interpretación normativa a merced del administrado sin causarle perjuicio.

Seguidamente, Chang (2014), indica que el predio se encuentra predispuesto a la zonificación en concordancia con las disposiciones establecidas por la norma con rango de Ley municipal que permite regular y aprobar los lineamientos urbanos en su jurisdicción.

Así también, el mencionado autor indica que en los países de América Latina existen determinados paradigmas que se encuentran vinculados al derecho de propiedad predial referidas a las ramas de Civil, Administrativo y Urbanístico.

Se debe considerar que, el derecho administrativo peruano deviene gradualmente, estructurándose por medio de las Ordenanzas Municipales, sin embargo, en el camino que se está delimitando no debe existir criterios que contravengan los derechos de los propietarios por causales que no son sustento legal justificado.

Asimismo, en el Código Civil artículo 957° estipula que la propiedad predial, queda sujeta a la zonificación, procesos de habilitación, subdivisión, condiciones, entre otras disposiciones normativas.

En lo concerniente al derecho urbano, la doctrina nacional aún no lo ha desarrollado legalmente autónomo, puesto que se acoge de manera complementaria el derecho administrativo.

En ese tenor, Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972 recoge en el artículo 88° que es facultad de la Municipalidad Local y Regional permitir, resguardar y llevar a cabo el eficiente uso de los predios y que los mismos no menoscaben el bienestar local.

Así también, Chang (2014), refiere que no existe una concepción de la autonomía municipal que indique que ésta tiene capacidad ilimitada de facultad y poder de jurisdicción.

Es decir, ésta mala concepción genera arbitrariedades que posteriormente son llevadas vía judicial, generándose perjuicio al prestigio institucional del municipio que inciden en procesos vía contencioso administrativo, denuncias ante Indecopi y recursos constitucionales que generan un desembolso económico por parte de la administración y el administrado al no cumplirse el rol normativo.

Dentro de este marco, Quiroz (2018), señala que las barreras burocráticas son aquellas dictaminadas por la Administración Pública con el fin de generar retraso en los servicios requeridos por los actores locales, consideradas además como aquellas que adolecen de sustancia legal y que trasgreden el espíritu de la norma.

Por ello, las autoridades competentes en los diferentes niveles de gobierno deben ejercer actividades administrativas en relación al debido procedimiento, respetando las causales de revocatoria de una Licencia de Funcionamiento, recogida en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General que deroga la Ley N° 29060, Ley del Silencio Administrativo concorde al artículo 203° de la referida norma.

Por otro lado, Parker (2019), señala “una autoridad pública debe motivar su decisión, y la autoridad pública debe motivarla si se le solicita. Si ésta no lo hizo, el tribunal puede inferir en la decisión” (p. 103)

De lo enunciado, podemos inferir que el administrado puede emplear el derecho de defensa ante las medidas no comprendidas durante un procedimiento administrativo como el cambio de zonificación y disminución de usos permitidos.

Continuando, Casana (2014) es necesario que los directivos públicos, ejerzan su labor en base a criterios jurídicamente justificados, siendo los verdaderos motores de cambio. (pp.175-189)

Asimismo, Kuo, M. (2012) indica “a medida que los límites jurisdiccionales se difuminan en el mundo globalizado, la relación entre el derecho y el espacio pasa a primer plano en derecho administrativo, con miras a demostrar el cosmopolitismo arraigado y arrojar luz hacia un cambio de énfasis en contraste con erudición tradicional de derecho regenerado cuestiones de la convergencia institucional”

De esta manera, cuando llega el momento del cambio de gestión, los nuevos funcionarios en su gran mayoría mantienen la misma línea normativa; sin embargo, lo que se busca es que realicen la derogación de normas obsoletas y sin sentido jurídico que no tienen relevancia jurídica y entorpecen la interpretación de la misma.

Prosiguiendo, Quiroga (1997) señala a la Administración Pública como ente activo del pronunciamiento administrativos pues será ella la que otorgue y manifieste la voluntad del estado a través de la competencia conferida (pp. 323-352)

A su vez, Cane (2011) indica que “tenemos derecho a esperar que las instituciones del estado tomen las decisiones correctas sobre nuestras circunstancias individuales, a través de la esfera de la justicia administrativa comprendidos en el marco normativo bajo el principio de legalidad”.

Los autores Szczepaniak, & Melo (2018) mencionan que “licitud de los actos administrativos es la obligación de cumplir con las disposiciones de la Constitución, así como los demás actos normativos y administrativos con fuerza jurídica, por lo que un acto administrativo debe cumplir con la forma que prescribe la Ley”

En el mismo tenor, Ochoa (2013) señala que los pronunciamientos nacidos de un acto administrativo constituyen un derecho el cual la Administración Pública, excepcionalmente, está facultada a revocarlo. (pp. 413-442)

Prosiguiendo, Morón (2011) indica que, “no existe justificación alguna que se favorezca ilegalmente a un administrado. Por ello, de existir revocaciones éstas deben sustentarse bajo la motivación que justifique sus razones”. (pp. 419-455),

En relación a lo expuesto, queda esclarecido que es imperativo ajustar la normativa que regula los conflictos referentes al uso de un predio o establecimiento

De igual manera, Borriello (2020) indica “la razonabilidad es un principio de aplicación específica a la propia administración (como principio de buena administración, protección de datos, actuación dentro del poder y de buena fe)”. Este principio proporciona la base para una toma de decisiones administrativas equitativas al garantizar que los funcionarios lleguen a decisiones de una manera racional. De hecho, la razonabilidad opera como garantía para las personas contra decisiones arbitrarias.

Así también, para Danós (2014) “La gran proporción de las normas que desarrollan el ordenamiento urbanístico en el Perú, establecen diversas clases de obligaciones y carga que regula el uso y disfrute de la propiedad privada frente al desarrollo de actividades económicas”. (pp. 21-27)

Asimismo, Martínez & Huamán (2020) indican que, por medio de la autorización Municipal se lleva a cabo la formalidad de actividades económicas legalmente permitidas.

Del mismo modo, un enunciado de la revista de Harvard (2017) señala fusionar una regulación económica y el derecho administrativo demuestra una tarea en conjunto, dado que los límites que imponga la administración pueden en algún momento afectar negativamente a un administrado que ya ha realizado una inversión económica.

Por otra parte, Muñoz (2009), menciona que la revocatoria de autorización se declara por la autoridad edil competente y esta debió haber consentido a los probables afectados exponer defensa por razón de amparo en relación del necesario procedimiento.

Seguidamente, Francia (2016), señala que es imperioso el estudio y actualización de información relacionado a la estructura de usos en determinados espacios en los que se realizan ejercicios laborales considerados municipalmente como zonas urbanas comerciales con la finalidad de desenvolverse satisfactoriamente y eficientemente sin dañar, ni causar perjuicio al dueño del predio o arrendador comercial.

Por otro lado, es imperioso exponer el presente estudio de caso concorde con el Expediente N° 0288-2011/CEB-INDECOPI como casuística en relación a la ineficiente interpretación de lo enunciado por la Ley de Licencia de funcionamiento -Ley N° 28976 en concordancia al artículo 14° por parte del actor local Municipalidad Distrital de San Borja y a su vez la Municipalidad Metropolitana de Lima, señalando que se llevó a cabo la modificación concorde a la zonificación con la finalidad de regularizar el progreso económico distrital, ello a través de la mencionada disposición con fines acordes de mantener la categoría residencial en la jurisdicción de San Borja.

En relación al Expediente en mención y de lo expuesto y ofrecido por la ciudadana en calidad de demandante señaló que lo dispuesto por la municipalidad era insuficiente y carente de argumento legal en referencia al aspecto de uso y motivo del cambio de compatibilidad comercial en el espacio donde se encontraba el inmueble y se ejercía actividad comercial. Además, argumentó que ello estaba contraviniendo lo estipulado en el D.S. N° 027-2003-Vivienda en razón del artículo 14°. Ante ello, la sala de Indecopi enunció como barrera burocrática ilegal dicha contemplación de ambos municipios, por lo que se emitió fallo a favor de la recurrente afectada en contra de las disposiciones emitidas señaladas líneas arriba.

Así también, se debe señalar el Expediente 00042-2017/CEB-INDECOPI el denunciante sostuvo que con la aprobación de la Ordenanza Municipal N°1015 MML y N° 1058 MML, se encontró impedido de realizar el giro fuente de soda en

su inmueble, pese a que antes sí estaba permitido, de la revisión y evaluación efectuada por la comisión de Indecopi se resolvió que se ha disminuido los usos establecidos en el mencionado inmueble sin la razonabilidad y proporcionalidad requerida, en consecuencia queda evidenciada aquella barrera burocrática ilegal en el presente procedimiento.

Por otra parte, haciendo mención al derecho comparado, Glave (2012) señaló que, la Administración Pública en Latinoamérica cuenta con insuficiente vivencia en planificación ello en lo que respecta a las directrices que se deben realizar por las diferentes gestiones municipales y aquellas decisiones políticas.

Además, para Galiano (2012), una sociedad para que progrese necesita implementar normas eficientes que se ajusten a la realidad de los ciudadanos, ello con el fin de transformar un distrito de acuerdo a su contexto.

Pasando a una realidad extranjera para Arroyo (2019) la aplicación de normas administrativas es a través de los análisis constitucionales que inciden en su desarrollo. (pp.145-174)

Además, para Arena (2017) “La Administración compartida, es considerado nuevo modelo de Administración basado en la colaboración entre ciudadanos e Instituciones para el cuidado del bien común” (pp. 423-441).

Así también tenemos a Fox (2017), quien refiere que en Estados Unidos se aplica el derecho administrativo bajo un sistema constitucional, es decir; las entidades de gobierno son creadas en base a la venia de la autoridad competente con el fin de que la misma se pueda desarrollar eficazmente.

En resumen, la normativa nacional e internacional es aplicada en concordancia a un criterio emanado por la Ley cúspide o Carta Magna determinado en Europa, la misma que permite y da poder a la Administración Pública para que ajuste y ordene aquellas actividades de origen pecuniario y comunitario.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y Diseño de Investigación

Conforme a este capítulo para poder establecer un criterio jurídico de diseño fenomenológico con el fin lograr excelentes resultados (Rodríguez, 2005, p. 22), se llevó a cabo la selección de artículos científicos y revistas indexadas bajo los términos y referencias señaladas en la guía de productos.

Asimismo, para Valderrama (2015), “el resultado del trabajo de investigación se obtiene al adquirir el espíritu de Normas y Leyes” (p. 38). En relación al diseño de investigación fenomenológico, López (2007) “el propósito de las normas deviene de la experiencia y necesidad vivida” (p.95). En cuanto al desarrollo de la presente investigación se llevó bajo un enfoque cualitativo el cual puede presentar además el análisis y explicación de un Expediente como estudio de caso.

3.2. Categorías y categorización. -

En este caso se utilizó el aspecto cualitativo y diseño descriptivo. Para (Blasco y Pérez, 2007) este aspecto se realiza a través de un determinado sector el mismo que deberá ser evaluado. Además, para Gomes (2005), el significado categoría representa es identificar las características comunes y específicas de un problema.

Tabla 1

Categorías A	Categorías B
Criterios de aplicación frente al cambio de zonificación en el distrito de San Borja 2019.	La seguridad jurídica que tiene un propietario o inquilino, de hacer uso y disfrute de su predio o establecimiento comercial, con una categoría de uso de suelo ya establecido se ve restringido por el cambio de zonificación.
Criterios de interpretación sistemática normativa en la que el gobierno local de San Borja efectúa el cambio de zonificación, disminuyendo el uso y disfrute para el ejercicio del derecho a la propiedad en virtud al bien común.	El cambio de zonificación y restricción al uso y disfrute de la propiedad a causa de la mala aplicación del criterio del bien comunitario resulta cuestionable en razón de variación zonal y decrecimiento del predio en relación al aspecto pecuniario, en el distrito de San Borja 2019, la misma que afecta negativamente al ciudadano en calidad de propietario y/o arrendador de un predio o establecimiento comercial.

Tabla 2: Categorización Subcategoría Ítems

OBJETIVOS	CATEGORIZACIÓN	SUBCATEGORIA	ÍTEM (PREGUNTAS)
<p>Analizar qué criterios advierte el Gobierno Local de San Borja para declarar la revocación de una licencia de funcionamiento emitida bajo los lineamientos administrativos legales por haberse efectuado el cambio de zonificación en una determinada ubicación de un predio afectando directamente al propietario y/o inquilino del predio o establecimiento comercial, en el distrito de San Borja - 2019.</p>	<p>Criterios de aplicación del cambio de zonificación</p> <p>Criterios de interpretación sistemática normativa</p> <p>Criterio del bien común para el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica, en el distrito de San Borja 2019,</p> <p>La seguridad jurídica que tiene un propietario o inquilino, de hacer uso y disfrute de su</p>	<p>La zonificación</p> <p>Compatibilidad de usos</p> <p>El bien común</p> <p>Afectación negativa de disposición del uso y goce del propietario y/o inquilino de un predio o establecimiento comercial.</p> <p>Análisis de jurisprudencias</p> <p>Criterio de aplicación del procedimiento administrativo que declara la revocación de una licencia de funcionamiento por haberse efectuado el</p>	<p>¿Qué criterios advierte el Gobierno Local para declarar la revocación de una licencia de funcionamiento emitida bajo los lineamientos administrativos legales por haberse efectuado el cambio de zonificación en una determinada ubicación de un predio afectando directamente al propietario y/o inquilino del predio o establecimiento comercial?</p> <p>¿Qué implicancias genera el cambio de zonificación respecto al derecho de propiedad?</p> <p>¿Qué derechos fundamentales al derecho a la propiedad priman frente a las normas administrativas que emiten los gobiernos locales?</p> <p>¿Indique usted qué análisis tiene respecto de derechos constitucionales conculcados en el tema de zonificación?</p> <p>¿Cuáles serían los ajustes normativos que permitirían mejorar el desarrollo de las actividades económicas autorizadas en un predio o establecimiento comercial garantizando el ejercicio del derecho de propiedad?</p>

<p>Analizar si el bien común resulta ser un criterio para el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica, en el distrito de San Borja 2019.</p> <p>Definir si resulta edóneo estandarizar criterios de interpretación normativa en cuanto al cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica con justicia social y en un Estado</p>	<p>predio o establecimiento comercial, con una categoría de uso de suelo ya establecido se ve restringido por el cambio de zonificación.</p>	<p>cambio de zonificación en una determinada ubicación afectando directamente al propietario y/o inquilino comercial del predio o establecimiento</p> <p>Criterios de Valoración de derechos fundamentales</p> <p>Análisis de derechos constitucionales conculcados y</p> <p>Criterio de discrecionalidad y razonabilidad</p>	<p>¿Resulta el bien común un criterio para el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica?</p> <p>¿Cuáles son las consecuencias del cambio de zonificación de un predio o establecimiento comercial?</p> <p>¿Cuál es su opinión respecto a los casos en los que los gobiernos locales inciden en vulnerar el espíritu de la ley transformando sus criterios del cambio de zonificación en barreras burocráticas?</p> <p>¿Cómo define usted el derecho de propiedad frente al poder que la constitución le confiere al estado, en este caso al gobierno local para limitar el mismo?</p> <p>¿Resulta adecuado estandarizar criterios de interpretación normativa en cuanto al cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica con justicia social y en un Estado de Derecho?</p>
---	--	---	---

<p>de Derecho, en el distrito de San Borja 2019.</p>			
--	--	--	--

3.3 Escenario de estudio

Este punto abarca el lugar en el que se originó la controversia, para el presente caso se destinó el distrito de San Borja, acaecido en el periodo 2019, empleándose la recopilación de información a través de la técnica de la entrevista a determinados especialistas en la materia.

3.4 Participantes

En este punto se ha presentado como partícipes a diversos profesionales de la carrera de derecho, así también se hizo referencia a los respectivos análisis jurisprudenciales expedidos por Indecopi, en lo que respecta a las barreras burocráticas, a su vez se empleó el cuestionario de preguntas dirigidas a los entrevistados quienes desarrollan profesionalmente la carrera de derecho y proporcionaron información y a los análisis relevantes en el contexto normativo correspondiente del estudio.

TABLA 3. Participantes

Nro.	Nombres y Apellidos	Escenario de entrevista	Escenario de estudio	Años de experiencia
1	Benito Roberto Villanueva Haro	Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar	Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar	10 años
2	Sandro Omar Castañeda Varela	Corte Superior de Justicia de Lima	Corte Superior de Justicia de Lima	10 años
3	Elizabeth Sonia Pérez Huamán	Subgerencia de obras privadas – Municipalidad de San Isidro	Subgerencia de obras privadas – Municipalidad de San Isidro	5 años
4	Roller Javier Calongos La Torre	Primer Despacho Fiscalía Prov. Corporativa Especializado en Delitos de Corrupción de funcionarios	Primer Despacho Fiscalía Prov. Corporativa Especializado en Delitos de Corrupción de funcionarios	7 años
5	José Enrique Gastelo Cayotopa	Procuraduría del Ministerio Público	Procuraduría del Ministerio Público	5 años
6	Ronald Jorge Gómez Corrales	Estudio jurídico Gómez Corrales – especialistas en derecho administrativo	Estudio jurídico Gómez Corrales – especialistas en derecho administrativo	5 años

Fuente: Creación propia

3.5 Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

El presente estudio fue elaborado mediante recopilación de información, con el uso de herramientas concernientes de una investigación de enfoque cualitativo.

En este aspecto de la investigación, se empleó las técnicas de guía de entrevistas, procedimiento de análisis documental y estudio del caso lográndose adquisición de información para el desarrollo del presente informe de investigación.

De la técnica señalada se obtuvo diversas fuentes entre estos artículos, repositorios, libros, para justificar la problemática presentada en la primera parte de la investigación; con el propósito de sustentar los supuestos de investigación. En la investigación del estudio se hizo presente dos abogados que desarrollan funciones en los gobiernos locales como funcionario y servidores públicos (1, 3,

6), tres abogados con experiencia y trayectoria profesional en gestión pública (2, 4 y 5)

3.5.1. Entrevistas

Para (Kerlinger, 2012) se emplea en una comunicación comprendida entre personas basadas en preguntas y respuesta sean estas abiertas o cerradas a fin de obtener una información relevante para una investigación (p. 338).

Asimismo, (Muñoz, 2016) define al cuestionario cómo el uso de interrogantes a preguntas de carácter abiertas o cerradas a fin de recabar múltiple información. (p. 119).

3.5.2. Guía de Entrevistas

Los metodólogos Cabezas, Andrade y Torres (2018), denotan desde las entrevistas a expertos en la materia se obtienen lineamientos para formar un criterio.

En cuanto a la guía de entrevistas se llevó a cabo un número determinado de interrogantes abiertas organizadas y descritas en el cuadro de categorías y categorización.

3.5.3. Análisis Documental

Según Ñaupas (2014) mecanismo a través del cual se lleva a cabo la validación de una posición dotando argumentos relacionados a la materia investigada. Por su parte, Muñoz (2016) menciona que las técnicas empleadas para la recopilación de los datos se escogen al menester del investigador.

3.5.4. Mapeamiento

Respecto a esta parte de la estructuración, se ha analizado los detalles de la investigación en su marco contextual, asimismo se emplearon las técnicas más comunes como la triangulación de datos. Visualizar Anexos.

3.5.5. Muestra y Criterios de Selección

Sobre este aspecto se consideró diversos servidores, funcionarios y abogados que brindaron opinión referente al Derecho Administrativo.

3.6. Procedimiento

Se empleó un enfoque cualitativo que comenzó con el compendio de datos bibliográficos que conllevaron a estructurar un pliego de preguntas, como resultado los interrogados expresaron su parecer en relación a la problemática expuesta a través de correos electrónicos, también presentaron situaciones análogas para lo cual se recopiló un expediente principal y tres de referencia del repositorio de Indecopi en relación a las barreras burocráticas, en cuanto el análisis de fuente documental se optó por utilizar artículos científicos y acceso a repositorios virtuales, por último se realizó el análisis de la documentación extraída.

En ese tenor, se justificó los métodos de recopilación de datos no estandarizados, conforme señala Carrasco (2015), en el sentido que, se obtuvo mediante la búsqueda de expedientes de barreras burocráticas datos de propietarios a los que se les efectuó el cambio de zonificación, así como la respuesta de ilustres abogados que proporcionaron ideas y criterios de interpretación normativa.

Para presentar un adecuado análisis de datos se consideró idóneo precisar el escenario en el distrito de San Borja 2019.

Para concluir, el trabajo presentado fue condicionado conforme a validaciones a través de un documento que fue formulado con preguntas estructuradas relacionadas a la matriz de categorización, además se empleó el análisis documental y estudio de caso.

3.7. Rigor científico

Este punto confirma que el investigador ha cumplido con verificar la fuente de la cual obtuvo la información a fin de generar un resultado para el problema general y específico presentado en la investigación, empleándose el manual de publicaciones de la American Psychological Association (APA), 7ma publicación. Finalmente, ésta investigación se desarrolló bajo severidad científica requerida, así como el acatamiento de los lineamientos determinados en la guía de productos de investigación.

Tabla 4: Validación de instrumentos

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS (GUÍA DE ENTREVISTA)		
DATOS GENERALES	EXPERTO	PORCENTAJE
Laos Jaramillo , Enrique Jordán	Doctor en Derecho	95%
Calongos La Torre, Roller Javier	Abogado	95%
Gomes Corrales, Ronald Jorge	Abogado	95%
PROMEDIO		95%

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS (ANÁLISIS DOCUMENTAL)		
DATOS GENERALES	EXPERTO	PORCENTAJE
Ludeña Gonzalez Gerardo Francisco	Doctor en Derecho	95%

3.8. Método de análisis de datos

En este punto se empleó un proceso fenomenológico y naturalista así también el uso de métodos semejantes al hermenéutico, conforme lo señala Bernal (2016) y Ramos (2016).

3.9. Aspectos éticos

Este punto cumple con acatar una posición metodológica sui generis, cimentada en técnicas e instrumentos idóneos, es decir no cuenta con indicios de copia, acatando la originalidad, confiabilidad y validez de los autores mencionados en el presente trabajo de investigación

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Análisis e interpretación de las entrevistas

De acuerdo a entrevistas formuladas en relación a los resultados ello concluyo de la siguiente manera:

Tabla 1: Perspectiva respecto a cómo advierte el Gobierno Local de San Borja para declarar la revocación de una licencia de funcionamiento emitida bajo los lineamientos administrativos legales por haberse efectuado el cambio de zonificación en una determinada ubicación de un predio afectando directamente al propietario y/o inquilino del predio o establecimiento comercial, en el distrito de San Borja - 2019.

Entrevistado	Ideas fuerza
Benito Roberto Villanueva Haro	Los criterios a usarse para la revocación de una Autorización Municipal de Funcionamiento, se ciñen al desarrollo de actividades no permitidas en lugares con determinada zonificación, es decir, si la administración pública observa que un administrado, al cual se le otorga la Licencia de Funcionamiento para una determinada actividad, tiene la facultad para revocarla. Entre los criterios a usarse, están que no se cuente con los certificados de Defensa Civil, uso inapropiado del predio, afectación a las buenas costumbres, afectación a la tranquilidad pública
Sandro Omar Castañeda Varela	Al respecto existe un pronunciamiento de la Defensoría del Pueblo, signado como Informe N° 040-2010-DP/AAP, de fecha 17 de diciembre del 2010, que indica lo siguiente: la decisión del Gobierno local San Borja de revocar la licencia, no debe imponerse en forma arbitraria, vulnerando derechos de los propietarios o inquilinos de los predios.
Elizabeth Sonia Pérez Huamán	La figura de revocatoria se produce por causas sobrevinientes al acto administrativo, por tanto, si ha cambiado la zonificación donde se encuentra el establecimiento comercial, es posible que se revoque la Licencia de funcionamiento si se comprueba las causales exigidas en el Decreto Legislativo N° 1272.
Roller Javier Calongos La Torre	Las causales de revocatoria se encuentran establecidas en el Decreto Legislativo N° 1272, artículo 203° se desprende que revocatoria de Licencia de Funcionamiento se dará en las circunstancias en las que el administrado no está efectuando la actividad económica permitida, así también deviene de la fiscalización que se haga después del otorgamiento de la autorización y se compruebe que se viene conduciendo bajo actividades prohibidas, de riesgos o peligro, es decir que infrinja las normas y condiciones exigidas legalmente, en ese sentido; el gobierno local debe respetar las medidas legales establecidas.

José Enrique Gastelo Cayotopa	Los criterios para realizar la revocación de una licencia de funcionamiento deben estar comprendidos de conformidad al Decreto Legislativo N° 1272, de lo contrario la Municipalidad estaría cometiendo arbitrariedades que conlleven a ser barreras burocráticas y no respetar el principio de Legalidad.
Ronald Jorge Gómez Corrales	Luego de haber cumplido con los requisitos del procedimiento y habersele otorgado la respectiva licencia, exista después una acción u omisión por parte del titular de La licencia que inobserve la autorización en cuanto a sus especificaciones de la actividad. Para iniciar una revocatoria, debe existir una norma que exprese la figura pasible de revocación

Colorario: Respecto a los criterios que considera la autoridad edil de San Borja para declarar la revocatoria de una Licencia de Funcionamiento éste debe estar adecuado al margen de la normativa en virtud al principio de legalidad, es decir aplicar lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1272 respecto al artículo 203° del cuerpo normativo.

Cabe señalar cuando el gobierno local de San Borja se pronuncia sobre una revocatoria, éste deberá justificarse en las situaciones antijurídicas realizadas por un administrado como por ejemplo, dejar de cumplir en el tiempo con las condiciones de seguridad en edificaciones, realizar actividades que no están comprendidas en el giro autorizado, ejecutar su actividad económica en horarios no permitidos, uso de áreas no permitidas así como no cumplir con las respectivas autorizaciones sectoriales requeridas por parte de los diversos ministerios.

Sin embargo, existen denuncias por parte de los administrados ante Indecopi por no respetarse el precepto legal antes señalado, y emitir resoluciones de revocatorias sin cumplir con las situaciones descritas en el párrafo anterior, está postura queda evidenciada en los expedientes presentados en la presente investigación.

Tabla 2: Criterio del bien común para el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica, ejerciendo la autoridad edil restricciones al uso y disfrute del derecho de propiedad, en el distrito de San Borja 2019.

Entrevistado	Ideas fuerza
Benito Roberto Villanueva Haro	En principio, cabe mencionar que el Derecho a la Propiedad, se desarrolla bajo armonía con el bien común, siendo este último, un factor que reviste de suma importancia para las acciones que se tomen en la administración pública. En ese sentido, se puede decir que el bien común, es un criterio que se usa en los cambios de zonificación, afectando éste, de forma directa e indirectamente.
Sandro Omar Castañeda Varela	En efecto, el bien común debe ser el criterio que sustente la decisión de la autoridad local para el cambio de zonificación y de uso de los terrenos ubicados dentro de su ámbito territorial, dicha limitación a la propiedad se halla contemplada en la Constitución Política del Estado, el artículo 70° de y por ende puede equipararse a una expropiación indirecta o regulatoria, dicha medida sustenta la función social de propiedad y permite al Estado, a través de sus distintos órganos, delimitar o restringir determinados derechos o actividades de los particulares, exigiendo para su realización el cumplimiento de determinados requisitos, lo cual delimita el ejercicio del Derecho de Propiedad en amplitud, siendo su fundamento la tutela del ejercicio de otros derechos y de manera amplia del interés general, y que en el caso concreto, su objetivo es el desarrollo urbano sostenible de las ciudades y las áreas metropolitanas.
Elizabeth Sonia Pérez Huamán	El bien común es el objetivo claro de las normas emitidas por los tres niveles de gobierno, por tanto, el cambio de zonificación debería responder a este criterio
Roller Javier Calongos La Torre	En efecto, la municipalidad provincial tiene facultad emitir normas técnicas generales, es decir, sobre zonificación y otros, sin que sea indiscriminada y absoluta, por lo que considero que el bien común sí es un criterio de evaluación para el cambio de la zonificación.
José Enrique Gastelo Cayotopa	Se puede decir que el bien común, es un criterio tácito establecido en cada texto normativo, por lo que sí es un criterio establecido para efectuarse el cambio de zonificación.
Ronald Jorge Gómez Corrales	El “bien común” se entiende como una máxima que toda Institución, norma o conducta humana están dirigidas a respetar y alcanzar, sin embargo, no es un término muy exacto hoy en día, y más aún resultaría poco útil ser utilizado como sustento para disminuir los niveles de uso en predios prohibiéndoles realizar lo que antes estaban habilitados de hacer; dicho de otro modo, no se entendería como una actividad que antes era permitida y por ende no afectaba al “bien común” pueda ahora afectarlo; consideramos que no es un buen criterio porque tendríamos que poner en una balanza los intereses en conflicto para sopesarlo y determinar a cuantos estaríamos afectando o beneficiando con el cambio de zonificación.

Colorario: El bien común es en líneas generales, considerar al interés general como prioritario frente al individual; así, en circunstancias de conflicto de índole jurídico, económica y social se sustente en orden de derechos conculcados; naturalmente, un propietario no cuenta con derechos absolutos e ilimitados, por lo que el uso y disfrute de su propiedad deberá ejercerse respetando plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo a normas del regulación de uso de suelo, las cuales han sido señaladas y delegadas a los sectores del gobierno local respecto a los planes urbanísticos, de vivienda y administrativos como lo señala La Constitución Política del Perú

Aunado a esto, la administración pública a cargo de sus gobiernos locales tiene señalada atribuciones conferidas por ley, éstas no deberán ser arbitrarias o fuera del marco normativo conllevado a realizar un ilegítimo ejercicio del poder; por ello, queda claro que en temas de políticas públicas como lo es la zonificación requiere ser regulada de manera adecuada y ordenada, por lo que sería beneficioso establecer una norma especial que permita corregir los desórdenes o malas interpretaciones jurídicas que afecta a los administrados, causando un perjuicio socioeconómico y falta de seguridad jurídica.

Tabla 3: Estandarización de criterios de interpretación normativa en cuanto al cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica con justicia social y en un Estado de Derecho, en el distrito de San Borja 2019.

Entrevistado	Ideas fuerza
Benito Roberto Villanueva Haro	Al respecto de los cambios de zonificación, se considera necesario y oportuno, que se elabore un Texto Único Ordenado que recoja, ordene y compile las diversas normas referidas a la zonificación, a efectos de que la administración pública y los administrados tengan conocimiento, de forma precisa, los procedimientos y cambios normativos sobre la materia.
Sandro Omar Castañeda Varela	Es indispensable uniformizar criterios para sustentar las decisiones de cambio de zonificación, así como para la interpretación de la normatividad aplicable a este tipo de situaciones, proteger el derecho de propiedad como fundamento principal de ello y en caso que se afecte al propietario, éste debe ser indemnizado.
Elizabeth Sonia Pérez Huamán	Los cambios de zonificación requieren el cumplimiento de ciertos aspectos, que se encuentran previamente definidos, por lo cual no cabría aplicar criterios o interpretar las normas cuando se encuentra claras. Sin embargo, resulta importante que el poder ejecutivo dicte lineamientos y medidas estandarizadas para evitar la afectación de los derechos de los agentes económicos.
Roller Javier Calongos La Torre	Es adecuado unificar los criterios de interpretación normativa, ya que sería una manera más objetiva de aplicar la norma y no ser interpretada por diferentes autoridades en distintos periodos de gobiernos municipales.
José Enrique Gastelo Cayotopa	Si es necesario que el estado determine un proceso especial para el cambio de zonificación en competencia administrativa, hoy en día se presentan muchos reclamos de propietarios que se ven perjudicados por el desarrollo de algunas actividades que no corresponden a un uso residencial, por ejemplo el desarrollo de bares, discotecas, licorerías, poniéndolo de referencia en casos que se perjudique a un sector de la ciudadanía el cambio de zonificación de uso residencial a uno que permita desarrollar esas actividades económicas, pues queda claro que el cambio de zonificación debe efectuarse en conformidad a los derechos fundamentales, entre ellos el bien común, los planes de desarrollo urbano previamente establecidos y las políticas ambientales que el Estado determine.
Ronald Jorge Gómez Corrales	

Colorario: Es importante señalar que por la zonificación se detalla los usos principales y accesorios que son permitidos en un determinado espacio o territorio, así también se establecen la naturaleza específica del territorio como

podría ser zona del sector salud, cultural, histórico, entre otros. Es importante conocer las actividades permitidas, ya que con ello uno puede conocer las limitaciones y afectaciones que están establecidas.

En nuestro territorio no se considera prioridad establecerse normativas de índole urbanísticas y administrativas, quedando evidenciado que hace falta la existencia de instrumentos de actuación que permitan cambiar la evolución y el sentido de nuestras ciudades, por ello las normas emitidas por gobiernos locales colisionan con las Ordenanzas Municipales de diversos distritos, generándose conflictos en el uso y disfrute de un predio o establecimiento, dicho precepto queda evidenciado en los precedentes de denuncias ante las salas de Indecopi, y en los procesos judiciales, vía contencioso administrativo o de garantías constitucionales, quedando justificado se requiera instrumento que ajuste un acto administrativo cómo lo es el cambio de zonificación y las causales de una revocatoria de licencia de funcionamiento.

4.1. Proceso de triangulación de datos en relación con los criterios seleccionados de las categorías y sub categorías. Análisis e interpretación de técnicas.

Tabla 8:

Estudio de caso	Análisis documental	Criterios seleccionados del Análisis e interpretación de las entrevistas a partir de las categorías y subcategorías
Expediente 0288-2011/CEB-INDECOPI la sala resolvió: No pueden establecer calificaciones menores al tipo de zonas que tienen los predios ni disminuciones al nivel de uso respecto de los mismos).	Ley N° 28976 - Ley Marco de Licencia de Funcionamiento.	Realizadas las entrevistas se puede verificar el rol normativo que cumple el bien común como precepto normativo y de realizarse un cambio de zonificación este deberá ser expuesto bajo cimientos lógico-jurídicos.
Expediente 00042-2017/CEB-INDECOPI La denunciante sostiene que con la aprobación de las Ordenanzas Municipales N°1015 MML y N° 1058 MML, se encuentra impedido de realizar el giro fuente de soda en su inmueble, pese a que antes sí estaba permitido, de la revisión y evaluación efectuada por la comisión de Indecopi se resolvió que se ha disminuido los usos establecidos en el mencionado inmueble sin la razonabilidad y proporcionalidad requerida, en consecuencia queda evidenciada la barrera burocrática ilegal.	El asunto en cuestión de naturaleza socio-jurídica comienza a partir del impedimento de continuar con el giro autorizado al publicarse nuevas ordenanzas que regulan el uso del suelo.	Las Ordenanzas Municipales no pueden causar perjuicio al administrado frente al sistema que desarrolla y regula la zonificación de un predio o establecimiento se requiere de una herramienta que regule un acto administrativo cómo lo es el cambio de zonificación y las causales de revocatoria de licencia de funcionamiento en dicho caso.

Corolario: la presente investigación inicia con la empatía frente a un administrado que se encuentra preocupado por sus derechos jurídicos y económicos, considerando que la administración pública, representado por un gobierno local ha empleado diversos criterios para realizar cambio de zonificación y disminución de usos que se permitían en un predio o establecimiento; dicha medida afecta directamente su negocio, y considera que no se ha tomado en cuenta sus intereses, en consecuencia plantea una denuncia ante la autoridad pertinente en éste caso la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del Indecopi, a fin que se resuelva si se procedió a resolver empleándose el principio del legalidad y uso legítimo del poder.

Es necesario recalcar que cuando un administrado acude a solicitar una Licencia de funcionamiento reconoce que debe cumplir con las condiciones normativas exigidas en la Ley Marco de Licencia de Funcionamiento, las cuales son zonificación, compatibilidad de uso y condiciones de seguridad, luego de cumplir con éstos requisitos asume que el derecho otorgado es de vigencia indeterminada, puesto que no se está afectando el derecho de terceros, dado que inició la actividad económica cumpliendo con los presupuestos legales exigidos.

El problema surge cuando el gobierno local, a cargo de la autoridad correspondiente indica que se va reestructurar el uso de los espacios del distrito, es decir modificar las zonificaciones y en ocasiones dichos cambios son realizados con intereses individuales, lo que condicionaría la permanencia de los giros permitidos, buscando revocar masivamente una serie de licencias otorgadas dentro del marco de la Ley.

Dicha acotación queda evidenciada en los expedientes expuestos en la presente investigación, por lo que se concluye que existe la incorrecta aplicación de normas y criterios jurídicos por parte de los gobiernos locales.

Por otra parte de las entrevistas llevadas a cabo, los participantes afirman que sí resulta aunar criterios de interpretación normativa, puesto que es indispensable uniformizar criterios para sustentar las decisiones de cambio de zonificación, así como para la interpretación de la normatividad aplicable a éste tipo

de situaciones, ello en aras de promover desarrollo económico del país, respetar el uso y disfrute al derecho de propiedad como fundamento principal de ello, dado que toda zonificación o cambio de éste debe realizarse en relación con los derechos fundamentales, como lo son el bien común, los planes de desarrollo urbano previamente establecidos y las políticas ambientales que el Estado disponga.

4.3. Discusión y análisis de constructos

4.3.1. Constructo 1 –

Sobre el objetivo y de la información recopilada en base a los entrevistados para el presente trabajo, se consideran:

Primero. - Respecto a que el gobierno distrital de San Borja declare la revocatoria de Licencia Funcional éste debe estar adecuada al margen de la normativa en virtud al principio de legalidad, es decir aplicar establecido en Decreto Legislativo N° 1272 referencia al artículo 203°.

Segundo.- Cabe señalar que cuando el gobierno local de san Borja se pronuncia sobre una revocatoria, éste deberá justificarse en las situaciones antijurídicas realizadas por un administrado como por ejemplo, deja de cumplir en el tiempo con las condiciones de seguridad en edificaciones, realizar actividades que no están comprendidas en el giro autorizado, ejecutar su actividad económica en horarios no permitidos, uso de áreas no permitidas así como no cumplir con las respectivas autorizaciones sectoriales requeridas por parte de los diversos ministerios.

Sin embargo, existen denuncias por parte de los administrados ante Indecopi por no respetarse el precepto legal antes señalado, y emitir resoluciones de revocatorias sin cumplir con las situaciones descritas en el párrafo anterior, estas situaciones quedan evidenciadas en los expedientes presentados en la presente investigación.

4.3.2. Constructo 2 –

Sobre lo específico, acaeciendo la triangulación de datos y todo lo planteado en el estudio, se ha establecido en relación a este primer objetivo específico de conformidad a los entrevistados lo siguiente:

Primero.- El bien común es en líneas generales, considerar al interés general como prioritario frente al individual; en situaciones de conflicto de índole jurídico, social o económico se sostenga un precepto de derechos establecidos; es decir, un propietario no cuenta con derechos absolutos e ilimitados, por lo que el uso y disfrute de su propiedad deberá ejercerse respetando Plan de Ordenamiento Territorial, conforme a normas del regulación de uso de suelo, las cuales han sido señaladas y delegadas a los sectores del gobierno local respecto a los planes urbanísticos, de vivienda y administrativos tal y como lo señala Constitución Política del Perú.

Aunado a esto, si bien la administración pública a cargo de sus gobierno locales tiene señaladas atribuciones conferidas por la ley, éstas no deberán ser arbitrarias o fuera del marco normativo conllevado a realizar un ilegítimo ejercicio del poder; por ello, queda claro que en temas de políticas públicas como lo es la zonificación requiere ser regulada de manera adecuada y ordenada, por lo que sería beneficioso establecer una norma especial que permita corregir los desórdenes o malas interpretaciones jurídicas que afecta a los administrados, causando un perjuicio socioeconómico y falta de seguridad jurídica.

Segundo. – Es correcto señalar que alcanzar el bien común creando o regulando normas sigue siendo parte de las funciones de la Administración Pública, pero ello no debería perjudicar innecesariamente y sin haber tenido una visión sostenible a futuro sobre la proyección de diligencias humanas planificadas para el desenvolvimiento sostenible, relacionado al espacio físico e instaurar actividades permisibles.

4.3.3. Constructo 3 –

En relación al objetivo específico dos y tres. La mayoría de los entrevistados respondieron de manera similar en indicaron lo siguiente:

Primero. - Es necesario indicar que, por zonificación se detalla los usos principales y accesorios que son permitidos en un determinado espacio o territorio, así también se establecen la naturaleza específica del territorio como podría ser zona del sector salud, cultural, histórico, entre otros. Es importante conocer las actividades permitidas, ya que con ello uno puede conocer las limitaciones y afectaciones que están establecidas.

Segundo.- Nuestro territorio carece de diversas herramientas de gestión normativa tanto en el ámbito urbanístico y administrativo, generando evidencia que se adolece de mecanismos de proceder que consientan cambiar la evolución y el sentido de nuestras ciudades, por ello las normas emitidas por gobiernos locales colisionan con las Ordenanzas Municipales de diversos distritos, generándose una incertidumbre al administrado frente al sistema que desarrolla y regula la zonificación de un predio o establecimiento, dicho precepto queda visible en los precedentes de denuncias ante las salas de Indecopi, así como procesos judiciales, vía contencioso administrativo o procesos de garantías constitucionales, demostrando que falta una herramienta reglamentar de acto administrativo cómo lo es el cambio de zonificación y causal de revocatoria de Licencia de Funcionamiento.

V. CONCLUSIONES

Como primera conclusión, debemos señalar que entendemos como bien común al precepto legal primordial frente a la creación o modificación de una norma, y no debe utilizarse para conveniencia de las autoridades al generarse nuevas ordenanzas municipales que regulen la zonificación y compatibilidad de usos, en especial en el Distrito de San Borja 2019.

La segunda conclusión hallada, es que de efectuarse una revocatoria de licencia de funcionamiento ésta debe ser aplicada bajo el principio de legalidad y debido procedimiento respetándose los supuestos normativos de revocatoria de Licencia de Funcionamiento que se encuentran establecidos en Decreto Legislativo N° 1272 concorde con el artículo 203° del mencionado cuerpo normativo.

Como tercera conclusión, los gobiernos locales deben adecuar mediante un marco normativo denotando cuales son las causales directas para realizar un cambio de zonificación, así el administrado que tenga la calidad de propietario o inquilino comercial no se vea perjudicado en cuanto a sus derechos adquiridos inicialmente y mantener la formalización de empresas, el desarrollo económico y la inversión privada empresarial.

VI. RECOMENDACIONES

Primera. - La licencia de funcionamiento es un requisito previo para desarrollar una actividad económica, por lo que corresponde a los Gobiernos Locales crear las condiciones que permitan una mejora en virtud del bien común, respetándose las condiciones de higiene, salud y seguridad a los ciudadanos.

Segunda: Si bien por medio de la zonificación ello regulariza la utilización del suelo urbanístico, no se puede impedir la función del derecho de propiedad predial por ser la manifestación importantes con finalidad vecinal en armonía con el bien común, por lo que de efectuarse un cambio de zonificación éste debe estar sustentado normativamente y efectuado mediante una planificación urbana permitiendo el crecimiento ordenado de las ciudades, bajo los principios de legalidad, razonabilidad, ejercicio legítimo del poder y eficacia por parte de la administración pública.

Tercera: En base a la de prevención de que la administración pública siga cometiendo barreras burocráticas al emitir sus ordenanzas frente a los supuestos normativos para el cambio de zonificación, es necesario establecer supuestos normativos eficientes, reales y oportunos, que delimiten dicho cambio en virtud del bien común, y no de manera despótica, es por ello que debe exigirse el cumplimiento de las facultades que se le han delegado a través de las constitucional y especiales bajo el principio de legalidad, que conlleve a una actuación eficiente.

Referencias

- Arena, G. (2017). Un nuevo derecho para la administración compartida de los bienes comunes. La experiencia italiana. *Revista de Administración Pública*, 203, 423-441. doi: <https://doi.org/10.18042/cepc/rap.203.14>
- Arroyo, L. (2019). Derecho administrativo y Constitución española. *Revista de Administración Pública*, 209, 145-174. doi: <https://doi.org/10.18042/cepc/rap.209.04>
- Borriello, F. (2020). *Principle of Proportionality and The Principle of Reasonableness. Review of European Administrative Law*, 13(2), 155–174. <https://doi.org/10.7590/187479820X159307018522921874-7981>
- Cabezas, E. Andrade, D. y Torres, J.(2018) *Introducción a la metodología de la investigación científica*.
- Cane, P. (2011) *Administrative Law*. Vol. Fifth edition. OUP Oxford.
- Carrasco, D. (2015) *Metodología de la investigación científica*. (1ra Ed) Cañete: Editorial San Marcos.
- Casana, P. (2014). *Modernización del Estado y administración pública*. *Ius Et Praxis*, (45), 175-189. Recuperado de http://revistas.ulima.edu.pe/index.php/ius_et_Praxis/article/view/373
- Chang, R. (2014) *De la concepción civilista del derecho de propiedad a la concepción urbanística, una necesaria evolución*. *Círculo de derecho Administrativo*, RDA(14)43-64 <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13441>
- Constitución Política del Perú de 1993. (2015). *Constitución Política del Perú promulgada el 29 de Diciembre de 1993*. Lima: Perú: Edición del Congreso de la República.
- Danós J. (2014) *Intervenciones administrativas sobre la propiedad privada*. *Círculo de derecho Administrativo*, RDA(14),21-27

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13421/14049>

Decreto Legislativo N° 1272 que modifica a Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y deroga la Ley N° 29060, Ley del Silencio Administrativo, Diario El Peruano, Perú, Lima.

<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-legislativo-que-modifica-la-ley-n-27444-ley-del-pr-decreto-legislativo-n-1272-1465765-1/>

Exp. 000100(2011). *RESOLUCIÓN DE INDECOPI*. Lima, Perú:
https://www.indecopi.gob.pe/documents/20182/143803/0147_ConcluSancionadorArchivamientoTocon.pdf

Exp. 0027(2017) *RESOLUCIÓN DE INDECOPI*. Lima, Perú:
<http://www.macrogestion.com.pe/wp-content/uploads/2017/02/Disminuci%C3%B3n-de-Zonificaci%C3%B3n.pdf>

Fox, W. (2017). *Understanding administrative law*. New York, NY: M. Bende

Francia, L. (2016). *¿Y si se establecen más restricciones, esta vez a través de los índices de uso?*. *ADVOCATUS*, 0(033), 81-90.
doi:<http://dx.doi.org/10.26439/advocatus2016.n033.4419>

Galiano, G. y Pérez María (2012) *“La naturaleza jurídica de los Planes de Ordenamiento Territorial y Urbanismo”* Derecho y Cambio Social, en:
http://www.derechoycambiosocial.com/revista028/ordenamiento_territorial_y_urbanismo.pdf

Glave, M. (2012) *Ordenamiento territorial y desarrollo en el Perú: Notas conceptuales y balance de logros y limitaciones*. Editorial GRADE. Lima pp 124-164
http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/Peru/grade/20121109041114/30_glave.pdf

Gómez, S. (2016) *Metodología de la investigación*. *Talnepantitla*, México: Red Tercer Milenio.

Gomes, R. (2005) *Análisis de datos en la investigación*. En investigación Social. Buenos Aires.

Harvard Law Review (2017) *Cashing out a Special Relationship?: Trends toward Reconciliation between Financial Regulation and Administrative Law*. 130(4), 1183–1204.

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2016). *Metodológica de la Investigación* (9° ed.). México: McGraw-Hill.

Kerlinger, F. (2012) *Investigación del comportamiento* (9va. Ed.) México. Me.Graw-Hill

Kingsbury, B., Krisch, N., & Stewart, R. (2005). *The Emergence of Global Administrative Law*. *Law and Contemporary Problems*, 68(3/4), 15-61. Retrieved November 9, 2020, from <http://www.jstor.org/stable/27592106>

Kingsbury B. (2009) *The Concept of 'Law' in Global Administrative Law*, *European Journal of International Law*, Volumen 20, Número 1, (pp.23–57), <https://doi.org/10.1093/ejil/chp005>

Kuo, M. (2012). *From administrative law to administrative legitimation? transnational administrative law and the process of european integration*. *The international and comparative law quarterly*, 61(4), 855-879. doi:<http://dx.doi.org/10.1017/s0020589312000437>

Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la propiedad Intelectual – Indecopi (2008) *Informe N° 014-2008 el cumplimiento del artículo 16 de la Ley Marco de Licencia de Funcionamiento*. Lima: Perú

López, H. (2007). *Investigación cualitativa y participativa*. Universidad Pontificia Bolivariana. http://eav.upb.edu.co/banco/sites/default/files/files/INVESTIGACIONPSICOLOGIAYEDUCACIONAMBIENTAL_0.pdf

- Lucena, C., & Valdivia, Y. (2016). *Planificación urbana en el Perú: regulación y perspectivas*. ADVOCATUS, 0(033), 71-80. doi: <http://dx.doi.org/10.26439/advocatus2016.n033.4417>
- Marco Normativo de la Ley 28976 de Licencia de Funcionamiento. Obtenido de www.elperuano.pe: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-legislativo-que-modifica-la-ley-n-28976-ley-marco-decreto-legislativo-n-1271-1465277-3/>
- Martínez, S & Huamán N. (2020) *El Texto único de Procedimientos Administrativos y su incidencia en el otorgamiento de la Licencia de Funcionamiento en la Municipalidad de San José, Lambayeque*. (Tesis para optar el grado de Título Profesional de Abogado) Universidad Señor de Sipan. Pimentel-Perú
- Mejorada M. (2013) *La propiedad y el bien común*. *Foro Académico*, p:128-131 <file:///C:/Users/xp/Downloads/18345-Texto%20del%20art%C3%ADculo-72703-1-10-20170523.pdf>
- Morón, J. (2011). *La revocación de actos administrativos, interés público y seguridad jurídica*. *Derecho PUCP*, (67), 419-455. Recuperado a partir de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/3002>
- Muñoz, J. (2009). *Vidaurre vs. Vidaurre. En el ámbito municipal: la supuesta antinomia entre los plazos indefinidos de las licencias de funcionamiento y la oponibilidad por cambios de zonificación*. ADVOCATUS, 0(020), 311-315. doi:<http://dx.doi.org/10.26439/advocatus2009.n020.3040>
- Muñoz, C. (2016) *Cómo elaborar y asesorar una investigación de tesis*. Naucalpan de Juarez, México: Pearson
- Ñaupas, M. (2014) *Metodología crítica de la investigación lógica, procedimientos y técnicas*. Distrito Federal, México: Cecsca
- Ochoa, C. (2013). *El control de barreras burocráticas por el Indecopi y la tutela de derechos fundamentales económicos*. *Derecho PUCP*, (71), 413-442. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/8909>
- Padua, J. (2018) *Técnicas de investigación aplicadas a las ciencias sociales*.

- Parker, C. (2019) *Administrative Law: Cases and Materials*. University of Namibia Press.
- Pastrana, F. (2017). *La propiedad y sus atributos desde el derecho civil*. Recuperado de <http://legis.pe/la-propiedad-atributos-desde-derecho-civil/>
- Quiquia, S (2018) *Zonificación Urbana: Instrumento para el Ordenamiento de la Economía Local* (trabajo académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Administrativo). Universidad Católica del Perú. Lima –Perú
- Quiroga, A. (1997). *El control constitucional de las barreras burocráticas y las facultades del INDECOPI*. *Derecho PUCP*, (51), 323-352. Recuperado a partir de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6137>
- Quiroz, D. (2018) *“Factores que vulneran el derecho a la libertad de acceso al mercado ante la imposición de barreras burocráticas de acuerdo a las solicitudes de licencia por funcionamiento otorgadas por la Municipalidad Provincial de San Martín, año 2016”* (Tesis para optar el título profesional de abogado) Universidad de César Vallejo, Perú 2018.
- Ramos, C. (2016). *Como hacer una tesis de derecho y no envejecer en el intento*. Lima, Perú: Grijley.
- Rodríguez, E. (2005) *“Metodología de la investigación”* (5ta ed.) México: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.
- Szczepaniak R. & Melo C. (2018). *Contemporary Challenges in Administrative Law and Public Administration*. ADJURIS
- Valderrama, V. (2015). *Metodología de la investigación*. (8° ed.). Perú. Editorial San Marcos.

ANEXOS

ANEXO I

DECLARACIÓN JURADA DE AUTENTICIDAD DEL AUTOR

Yo Carolyn Jazmín Patiño Castañeda egresado de la Facultad de Derecho y Humanidades, y Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo de Lima Norte, declaro bajo juramento que todos los datos e información que acompañan al informe de Investigación titulado: "Vulneración al derecho de propiedad a causa del cambio de zonificación – San Borja 2019", es de mi autoría, por lo tanto, declaro:

1. No ha sido plagiado ni total, ni parcialmente.
2. He mencionado todas las fuentes empleadas, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes.
3. No ha sido publicado ni presentado anteriormente para la obtención de otro grado académico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados.

En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

Lima, 11 de diciembre del 2020



Patiño Castañeda Carolyn Jazmín

DNI 47589718

ANEXO II

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DEL ASESOR

Yo, Ludeña González Gerardo Francisco, docente de la Facultad de Derecho y Humanidades, y Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo de Lima Norte, revisor del Informe de Investigación “Vulneración al derecho de propiedad a causa del cambio de zonificación – San Borja 2019” de la autora Carolyn Jazmín Patiño Castañeda constato que la investigación tiene un índice de similitud de 26% verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de la información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

Lima, 11 de diciembre del 2020



Gerardo F. Ludeña González
ABOGADO
CAL 19211 CAA 347

Dr. Ludeña González, Gerardo Francisco

DNI N° 28223439

ANEXO III



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y Nombres: **Ludeña González, Gerardo Francisco**
- 1.2 Cargo e institución donde labora: Catedrático de la Universidad César Vallejo
- 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Análisis de fuente Documental
- 1.4 Autor(A) de Instrumento: **Patño Castañeda, Carolyn Jazmín**

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Considera información actualizada, acorde a las necesidades reales de la investigación.												X	
4. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.												X	
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los objetivos y supuestos jurídicos.												X	
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%

Lima, de Noviembre del 2020


 Gerardo F. Ludeña González
ABOGADO
 CAL 19211 CAA 347

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO
I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y Nombres: **LAOS JARAMILLO ENRIQUE JORDAN**
 1.2 Cargo e institución donde labora: **DOCENTE UNIVERSITARIO DE LA UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO**
 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Entrevista**
 1.4 Autor de Instrumento: **CAROLYN JAZMIN PATIÑO CASTAÑEDA**

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	No cumple con su aplicación						Cumple en parte con su aplicación			Si cumple con su aplicación			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado.													✓
2. OBJETIVIDAD	Se expresar la realidad como es, indica cualidad de objetivo y la adecuación al objeto investigado													✓
3. ACTUALIDAD	Esta de acorde a los aportes recientes al derecho.													✓
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													✓
5. SUFICIENCIA	Cumple con los aspectos metodológicos esenciales													✓
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las Categorías.													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos, basado en los aspectos teóricos y científicos													✓
9. METODOLOGÍA	El instrumento responde al objetivo de la Investigación: Tipo, diseño, categorías, escenario de estudios y participantes.													✓
10. PERTINENCIA	El instrumento tiene sentido, enfrenta un problema crucial, está situado en una población en territorio, es interdisciplinaria, tiene relevancia global, y asume responsablemente las consecuencias de sus hallazgos.													✓

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

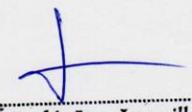
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
 El Instrumento cumple en parte con los Requisitos para su aplicación
 El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

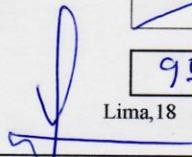
Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %

Lima, 18 de septiembre 2020


Enrique Jordán Laos Jaramillo
ABOGADO DE LIMA
 Registro CAL 45000
 Dr. en Derechr


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 Nombres: ENRIQUE JORDAN LAOS JARAMILLO
 DNI No:09911151 Telf.: 997201314

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y Nombres: **CALONGOS LA TORRE ROLLER JAVIER**
 1.2 Cargo e institución donde labora: **FISCAL AJUNTO PROVINCIAL - MINISTERIO PÚBLICO**
 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Entrevista**
 1.4 Autor de Instrumento: **PATIÑO CASTAÑEDA CAROLYN JAZMÍN**

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	No cumple con su aplicación						Cumple en parte con su aplicación			Si cumple con su aplicación			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado.													✓
2. OBJETIVIDAD	Se expresar la realidad como es, indica cualidad de objetivo y la adecuación al objeto investigado													✓
3. ACTUALIDAD	Esta de acorde a los aportes recientes al derecho.													✓
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													✓
5. SUFICIENCIA	Cumple con los aspectos metodológicos esenciales													✓
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las Categorías.													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos, basado en los aspectos teóricos y científicos													✓
9. METODOLOGÍA	El instrumento responde al objetivo de la Investigación: Tipo, diseño, categorías, escenario de estudios y participantes.													✓
10. PERTINENCIA	El instrumento tiene sentido, enfrenta un problema crucial, está situado en una población en territorio, es interdisciplinaria, tiene relevancia global, y asume responsablemente las consecuencias de sus hallazgos.													✓

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación

El Instrumento cumple en parte con los Requisitos para su aplicación

El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

SÍ
✓

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %

Lima, 08 de septiembre 2020


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 Nombres: ROLLER JAVIER CALONGOS LA TORRE
 DNI No: 70006649 Telf.: 956285472


 ROLLER JAVIER CALONGOS LA TORRE
 FISCAL AJUNTO PROVINCIAL
 Primer Despacho Fiscalía Prov. Corporativa
 Especializado en Delitos de Corrupción de Funcionarios
 Distrito Fiscal de Lima Norte

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO
I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y Nombres: **RONALD JORGE GOMEZ CORRALES**
 1.2 Cargo e institución donde labora: **ESTUDIO JURÍDICO GOMEZ CORRALES**
 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: **GUÍA DE ENTREVISTA**
 1.4 Autor de Instrumento: **PATIÑO CASTAÑEDA CAROLYN JAZMÍN**

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	No cumple con su aplicación						Cumple en parte con su aplicación			Si cumple con su aplicación			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado.												X	
2. OBJETIVIDAD	Se expresa la realidad como es, indica cualidad de objetivo y la adecuación al objeto investigado												X	
3. ACTUALIDAD	Esta de acorde a los aportes recientes al derecho.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Cumple con los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las Categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos, basado en los aspectos teóricos y científicos												X	
9. METODOLOGÍA	El instrumento responde al objetivo de la Investigación: Tipo, diseño, categorías, escenario de estudios y participantes.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento tiene sentido, enfrenta un problema crucial, está situado en una población en territorio, es interdisciplinaria, tiene relevancia global, y asume responsablemente las consecuencias de sus hallazgos.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
 El Instrumento cumple en parte con los Requisitos para su aplicación
 El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

SI
/

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %

Lima, 11 de septiembre 2020



RONALD JORGE GOMEZ CORRALES
 Reg. C.A.L. 69593

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 Nombres: **RONALD JORGE GOMEZ CORRALES**
 DNI No **704325121** Telf.: **989910148**

Guía de entrevista

Título:

**“Vulneración al derecho de propiedad a causa del cambio de zonificación –
San Borja-2019”**

Estudio de caso: Expediente N° 0288-2011/CEB-INDECOPI

Referenciales: San Miguel, Punta Hermosa, San Isidro

Entrevistado:

Cargo/Profesión/Grado Académico:

Lugar:

Fecha:

Duración:

Institución:

Objetivo general

Demostrar que se evidencia la vulneración al ejercicio del derecho a la propiedad a causa del cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica realizado por el gobierno local bajo ordenanza municipal, en el distrito de San Borja - 2019.

1. ¿Qué criterios advierte el Gobierno Local para declarar la revocación de una licencia de funcionamiento emitida bajo los lineamientos administrativos legales por haberse efectuado el cambio de zonificación en una determinada ubicación de un predio afectando directamente al propietario y/o inquilino del predio o establecimiento comercial?

2. ¿Qué implicancias genera el cambio de zonificación respecto al derecho de propiedad?

Objetivo específico 1

Oe1. Analizar qué criterios advierte el Gobierno Local de San Borja para declarar la revocación de una licencia de funcionamiento emitida bajo los lineamientos administrativos legales por haberse efectuado el cambio de zonificación en una determinada ubicación de un predio afectando directamente al propietario y/o inquilino del predio o establecimiento comercial, en el distrito de San Borja - 2019

- 1) ¿Qué derechos fundamentales al derecho a la propiedad priman frente a las normas administrativas que emiten los gobiernos locales?

- 2) ¿Indique usted que análisis tiene respecto de derechos constitucionales conculcados en el tema de zonificación?

- 3) ¿Cuáles serían los ajustes normativos que permitirían mejorar el desarrollo de las actividades económicas autorizadas en un predio o establecimiento comercial garantizando el ejercicio del derecho de propiedad?

Objetivo específico 2

Oe2. Analizar si el bien común resulta ser un criterio para el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica, en el distrito de San Borja 2019.

- 1) ¿Resulta el bien común un criterio para el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica?

- 2) ¿Cuáles son las consecuencias del cambio de zonificación de un predio o establecimiento comercial?

Objetivo específico 3

Oe3. Determinar si resulta necesario estandarizar criterios de interpretación normativa en cuanto al cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica con justicia social y en un Estado de Derecho, en el distrito de San Borja 2019.

- 1) ¿Cuál es su opinión respecto a los casos en los que los gobiernos locales inciden en vulnerar el espíritu de la ley transformando sus criterios del cambio de zonificación en barreras burocráticas?

- 2) ¿Cómo define usted el derecho de propiedad frente al poder que la constitución le confiere al estado, en este caso al gobierno local para limitar el mismo?

- 3) ¿Resulta necesario estandarizar criterios de interpretación normativa en cuanto al cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica con justicia social y en un Estado de Derecho?

FICHA DOCUMENTAL

Ficha documental 1

Expediente N° 0288-2011/CEB-INDECOPI

OBJETIVO GENERAL

Demostrar de qué manera se restringe el uso y disfrute al derecho a la propiedad a causa del cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica realizado por el gobierno local bajo ordenanza municipal, en el distrito de San Borja – 2019

Fuente	Expediente N° 0288-2011/CEB-INDECOPI en el cual vemos un claro ejemplo de un exceso en la interpretación del artículo 14° de la Ley 28976 - Ley Marco de Licencia de Funcionamiento, por parte de la municipalidad de San Borja y Lima Metropolitana, en el aspecto que la municipalidad alegó que efectuó el cambio de zonificación con el objetivo de ordenar el desarrollo de las actividades urbanas con la finalidad de mantener la residencialidad del distrito.
Contenido de la fuente	Bajo los argumentos presentados por la demandante el cual indicaba que no era sustento legal la disminución de usos en un cambio de zonificación, por lo que se contravenía lo señalado en el artículo

	<p>14° del Decreto Supremo N° 027-2003-Vivienda, en ese sentido; la sala de Indecopi declaró barrera burocrática ilegal el cambio de zonificación y la disminución del nivel de uso respecto del inmueble de la demandante, materializadas en las Ordenanzas N° 1063-MML y N°1118-MML, respectivamente, y en consecuencia, fundada la denuncia presentada contra la municipalidad de San Borja y la municipalidad Metropolitana de Lima.</p>
Análisis	<p>Para hacer frente a la situación del cambio de zonificación y disminución de usos resulta necesario que éste se de en el marco de la ley, tal y como lo señala el artículo 14 de la Ley N° 28976 - Ley Marco de Licencia de Funcionamiento textualmente señala que “el cambio de zonificación no es oponible al titular de la licencia de funcionamiento dentro de los primero diez (10) años de producido dicho cambio. Únicamente en aquellos casos que exista un alto nivel de riesgo o afectación a la salud, la municipalidad, con opinión de la autoridad competente, podrá notificar la adecuación al cambio de zonificación en un plazo menor”.</p>
Conclusión	<p>La comisión de la Sala de Indecopi determinó que el gobierno local no justificó el cambio de zonificación, por lo que se declaró barrera burocrática ilegal.</p>

Ficha documental 2

OBJETIVO ESPECÍFICO 1
Analizar qué criterios advierte el Gobierno Local de San Borja para declarar la revocación de una licencia de funcionamiento emitida bajo los lineamientos administrativos legales por haberse efectuado el cambio de zonificación en una determinada ubicación de un predio afectando directamente al propietario y/o inquilino del predio o establecimiento comercial, en el distrito de San Borja - 2019

Fuente	Ley N° 28976, Ley Marco de Licencia de Funcionamiento/ Decreto Legislativo N° 1272
Contenido de la fuente	Con fecha 05 de febrero del 2007 fue publicada la Ley N°28976, Ley Marco de Licencia de Funcionamiento como norma de carácter técnico cuya finalidad, según su propia Exposición de Motivos, consiste en: “Establecer criterios comunes para la obtención de la licencia de funcionamiento y por ende unificar la regulación sobre la misma en el contexto de una ley marco de licencia de funcionamiento, que tenga por finalidad establecer un ordenamiento de la normativa vigente, uniformizando los aspectos técnicos y normativos para el otorgamiento, renovación y revocación de la licencia de funcionamiento expedida por las municipalidades”.

Análisis	Lo anterior no menoscaba la facultad de los gobiernos municipales para expedir ordenanzas regulando el procedimiento de licencia de funcionamiento; lo único que esto significa es que los gobiernos locales no pueden imponer exigencias mayores a las previstas en la Ley N°28976 y de efectuarse una revocación de Licencia de funcionamiento ésta debe encauzar a los criterios señalados en el artículo 203° del Decreto Legislativo N° 1272.
Conclusión	La adecuación, o cambio de cualquier marco normativo debe regirse bajo el principio de legalidad y razonabilidad, a fin de no convertirse en uso ilegítimo del poder.

Ficha documental 3

OBJETIVO ESPECÍFICO 2
Analizar si el bien común resulta ser un criterio para el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica, en el distrito de San Borja 2019.

Fuente	Artículo 70° de la Constitución Política del Perú
Contenido de la fuente	Inviolabilidad del derecho de propiedad El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.
Análisis	La propiedad privada es inviolable. Nadie puede ser privado de su propiedad sino en virtud de sentencia judicial, pero se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social, que será determinada en cada caso por ley.
Conclusión	el bien común debe ser el criterio que sustente la decisión de la autoridad local para el cambio de zonificación y de uso de los terrenos ubicados dentro de su ámbito territorial, dicha limitación a la propiedad se encuentra contemplada en el artículo 70° de la Constitución Política del Estado, y que por ende puede equipararse a una expropiación indirecta o regulatoria, dicha medida se sustenta en la función social de la propiedad y que permite al Estado, a través de sus distintos órganos, delimitar o restringir determinados derechos o actividades de los particulares, exigiendo para su realización el cumplimiento de determinados requisitos, lo cual delimita el ejercicio del derecho de propiedad en su amplitud, siendo su fundamento la tutela del ejercicio de otros derechos y de manera amplia del interés

	general, y que en el caso concreto, su objetivo es el desarrollo urbano sostenible de las ciudades y las áreas metropolitanas.
--	--

Ficha documental 4

OBJETIVO ESPECÍFICO 3
Determinar si resulta necesario estandarizar criterios de interpretación normativa en cuanto al cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica con justicia social y en un Estado de Derecho, en el distrito de San Borja 2019.

Fuente	Artículo 53° del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
Contenido de la fuente	. En el presente caso, la normativa emitida por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento establece que en cuanto a la disminución en los niveles de zonificación, no se podrán establecer calificaciones menores ni disminuciones en el nivel de usos del suelo, salvo que exista un riesgo no mitigable.
Análisis	Existen diversos expedientes referentes a las barreras burocráticas ilegales impuestas en Ordenanzas Municipales por los gobiernos locales frente a sus administrados, en lo que respecta al cambio de zonificación, indicándose que el mismo se efectúa en base al bien común, por mantener

	<p>la residencialidad del distrito sin considerar lo señalado por el Artículo 53° del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, “no se podrán establecer calificaciones menores ni disminuciones en el nivel de usos del suelo, salvo que exista un riesgo no mitigable”.</p>
Conclusión	<p>Existen luces y sombras en cuanto a la emisión de Ordenanzas Municipales que determinan el cambio de zonificación sin ningún sustento legal de mayor jerarquía que los respalde convirtiéndose dichos cambios en normas ineficientes, constituyéndose como barreras burocráticas para el desarrollo de actividades económicas y vulneración al derecho de propiedad.</p>

FICHA DE ESTUDIO DE CASO

EXPEDIENTE N° 0288-2011/CEB-INDECOPI

DECLARAR BARRERA BUROCRÁTICA ILEGAL EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN Y LA DISMINUCIÓN DEL NIVEL DE USO RESPECTO DEL INMUEBLE DE LA SEÑORA CARMEN ROSARIO TOCÓN ARMAS, MATERIALIZADO EN LAS ORDENANZAS N° 1063-MML Y N° 1118-MML.

Fuente	Disponer la inaplicación a la denunciante de la barrera burocrática declarada ilegal en el presente procedimiento.
Contenido	<p>Se declara barrera burocrática el cambio de zonificación y la disminución del nivel de uso efectuado por la Municipalidad Metropolitana de Lima respecto de la zona donde se encuentra ubicado el inmueble de la denunciante, al exceder las modificaciones que podían realizarse de acuerdo a lo establecido en el artículo 14° del Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA y en el artículo 35° de la Ordenanza N° 620, norma marco para zonificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades.</p> <p>Como lo señalan dichas normas, los cambios de zonificación no pueden establecer calificaciones menores al tipo de zonas que tienen los predios ni disminuciones al nivel de uso respecto de los mismos.</p>
Análisis	Para hacer frente a la situación del cambio de zonificación y disminución de usos resulta necesario que éste se de en el marco de la ley, tal y como lo señala el artículo 14 de la Ley N° 28976 - Ley Marco de Licencia de Funcionamiento textualmente señala que “el cambio de zonificación no es oponible al

	titular de la licencia de funcionamiento dentro de los primero diez (10) años de producido dicho cambio. Únicamente en aquellos casos que exista un alto nivel de riesgo o afectación a la salud, la municipalidad, con opinión de la autoridad competente, podrá notificar la adecuación al cambio de zonificación en un plazo menor”.
--	---

FICHA DE ESTUDIO DE CASO

EXPEDIENTE N° N°0027-2017/CEB-INDECOPI
DECLARAR BARRERA BUROCRÁTICA ILEGAL POR EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Fuente	Artículo 79° de la Ley 27972 Ley Orgánica de Municipalidades y artículo 53° del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA
Contenido	Detalla un caso sobre disminución de uso de suelo por el cambio de la zonificación el cual genera una afectación al valor de su propiedad, señalando que el motivo de la ilegalidad se debe a la vulneración de lo dispuesto en el artículo 79° de la Ley 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, el ejercicio de las competencias y funciones específicas de las municipalidades se realiza de conformidad y con sujeción a las normas técnicas sobre la materia. En el presente caso, la normativa emitida por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento establece que en cuanto a la disminución en los niveles de zonificación, no se podrán establecer calificaciones menores ni disminuciones en el nivel del suelo, salvo que exista un riesgo no mitigable, el cual no ha sido acreditado por la Municipalidad, conforme lo dispuesto en el artículo 53° del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, sobre el particular; en ese contexto, se declaró

	<p>barrera burocrática ilegal la disminución de la zonificación y los niveles de uso del suelo del predio del denunciante en el distrito de Punta Hermosa, materializada en la Ordenanza N° 1086 emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima ;y , en consecuencia fundada la denuncia interpuesta por el señor Ricardo Miguel Arrarte Grau, por lo que se desprende que la Municipalidad de Punta Hermosa no efectuó el cambio de zonificación bajo los lineamientos legales normativos.</p>
Análisis	<p>Analizará si el predio del denunciante sufrió una disminución en su zonificación e índices de usos; y si dicho cambio se realizó de conformidad y con sujeción a las normas técnicas sobre la materia</p>

FICHA DE ESTUDIO DE CASO

EXPEDIENTE 00042-2017/CEB-INDECOPI

DECLARAR BARRERA BUROCRÁTICA ILEGAL POR EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Fuente	Declarar barrera burocrática ilegal las Ordenanzas N° 1015-MML N° 1088-MML
Contenido	El presente caso transcurre que el denunciante sostiene que con la aprobación de las Ordenanzas Municipales N°1015 MML y N° 1058 MML, se le ha impedido de realizar el giro fuente de soda en su inmueble, pese a que antes sí estaba permitido.
Análisis	De la revisión y evaluación efectuada por la comisión de Indecopi se resolvió que se ha disminuido los usos establecidos en el mencionado inmueble sin la razonabilidad y proporcionalidad requerida, en consecuencia, queda evidenciada la barrera burocrática ilegal en el presente procedimiento.

Tabla 9: Matriz de Entrevista E1

Entrevistado	Pregunta	Respuesta	Codificación
Benito Roberto Villanueva Haro	¿Qué criterios advierte el Gobierno Local para declarar la revocación de una licencia de funcionamiento emitida bajo los lineamientos administrativos legales por haberse efectuado el cambio de zonificación en una determinada ubicación de un predio afectando directamente al propietario y/o inquilino del predio o establecimiento comercial?	<p>Los criterios a usarse para la revocación de una Licencia de Funcionamiento, se ciñen a la realización de actividades no permitidas en lugares con determinada zonificación.</p> <p>Es decir, si la administración pública observa que un administrado, al cual se le otorga la Licencia de Funcionamiento para una determinada actividad, tiene la facultad para revocarla.</p> <p>Entre los criterios a usarse, están que no se cuente con los certificados de Defensa Civil, uso inapropiado del predio, afectación a las buenas costumbres, afectación a la tranquilidad pública.</p>	E1
	¿Qué implicancias genera el cambio de zonificación respecto al derecho de propiedad?	<p>En principio, cabe mencionar que la Zonificación, es un instrumento técnico-normativo de gestión urbana que regula el ejercicio del derecho de propiedad predial, y su modificación o actualización debe regirse bajo los principios de razonabilidad y proporcionalidad, funciones propias de las Municipalidades Provinciales.</p> <p>En consecuencia, el derecho de propiedad que tiene un administrado, se ve condicionado a las disposiciones de zonificación que establezca las entidades competentes, siendo en este caso que, las implicancias que se puedan presentar con el cambio de zonificación se ciñen uso del suelo, y consecuentemente a aspectos económicos y ambientales, en el caso de que modifique una zonificación comercial a residencial, o viceversa</p>	E1

	<p>¿Qué derechos fundamentales al derecho a la propiedad priman frente a las normas administrativas que emiten los gobiernos locales?</p>	<p>De acuerdo, al numeral 8), y 16 del artículo 2° de la Constitución Política del Perú, se tiene que el derecho a la Propiedad es reconocido por la Constitución.</p> <p>Asimismo, el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, señala: <i>“El derecho a la Propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley (...)”</i>.</p> <p>Entendiéndose entonces que, la Constitución reconoce expresamente el Derecho a la Propiedad, sin embargo, este reconocimiento está condicionado a que este derecho se desarrolle en armonía con el bien común, y en los límites de ley, es decir, por ejemplo, la zonificación del lugar.</p> <p>En ese sentido, se puede mencionar que el Derecho a la Propiedad reconocido en la Constitución Política del Perú, se desarrolla en concordancia con las disposiciones establecidas por las Municipalidades Provinciales.</p>	<p>E1</p>
	<p>¿Indique usted que análisis tiene respecto de derechos constitucionales conculcados en el tema de zonificación?</p>	<p>En principio, corresponde mencionar que la Constitución Política del Perú, contiene las normas fundamentales, regidas a Derecho y Justicia, y a las cuales, no existe posibilidad jurídica de contravenirlas con otras normas.</p> <p>En ese sentido, puede decirse que, no existe norma alguna o disposición, como la zonificación, que afecte algún derecho constitucional, sin embargo, no se puede dejar de mencionar que, el Derecho a la Propiedad se desarrolla en concordancia con las disposiciones sobre el uso del suelo, establecidas por las Municipalidades Provinciales.</p>	<p>E1</p>

	<p>¿Cuáles serían los ajustes normativos que permitirían mejorar el desarrollo de las actividades económicas autorizadas en un predio o establecimiento comercial garantizando el ejercicio del derecho de propiedad?</p>	<p>En la actualidad se han venido modificando, agregando y actualizando diversas normativas relacionadas a la zonificación, así como, los Planes de Acondicionamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Urbano, lo cual, ha venido originando diversas controversias jurídicas entre la administración pública y los administrados, dado que, por la variedad normativa, se han realizado interpretaciones distintas.</p> <p>En ese sentido, se considera necesario contar con un Texto Único Ordenado, referente a la zonificación, a efectos de poder contar con un Texto normativo que responda a las dudas e interpretación de las normas relacionadas al uso del suelo.</p>	E1
	<p>¿Resulta el bien común un criterio para el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica?</p>	<p>En principio, cabe mencionar que el Derecho a la Propiedad, de acuerdo a la Constitución Política del Perú, se desarrolla en armonía con el bien común, siendo este último, un factor que reviste de suma importancia para las acciones que se tomen en la administración pública.</p>	E1
	<p>¿Cuáles son las consecuencias del cambio de zonificación de un predio o establecimiento comercial?</p>	<p>Las consecuencias del cambio de zonificación, de un predio o establecimiento comercial, radican principalmente en el tema económico, puesto que las acciones y/o actividades económicas que podían ser realizadas en una zonificación comercial, así como en el tema de construcción, no podrán ser realizadas en una zonificación residencial.</p>	E1

	<p>¿Cuál es su opinión respecto a los casos en los que los gobiernos locales inciden en vulnerar el espíritu de la ley transformando sus criterios del cambio de zonificación en barreras burocráticas?</p>	<p>En principio, cabe precisar que los cambios de zonificación es competencia exclusiva de las Municipalidades Provinciales, y es realizado con la finalidad de organizar el espacio físico y uso del suelo.</p> <p>En ese sentido, no corresponde indicar que los Gobiernos Locales vulneran el espíritu de la Ley, toda vez que ejercen sus funciones, respecto al cambio de zonificación, en busca del Bien Común</p>	<p>E1</p>
	<p>¿Cómo define usted el derecho de propiedad frente al poder que la constitución le confiere al estado, en este caso al gobierno local para limitar el mismo?</p>	<p>El Derecho de Propiedad, es reconocido como un derecho fundamental, por la Constitución Política del Perú, sin embargo, este Derecho no se ejerce por si solo, sino que se desarrolla en el marco de las disposiciones sobre el uso del suelo que establezca las Municipalidades Provinciales, tal como lo menciona la Carta Magna.</p> <p>En ese sentido, se puede indicar que el Derecho de Propiedad es un Derecho reconocido por la Constitución Política del Perú, y que es competencia de las Municipalidades Provinciales que regule el uso que se le da a la Propiedad, todo ello, tiene que guardar armonía con el bien común.</p>	
	<p>¿Resulta necesario estandarizar criterios de interpretación normativa en cuanto al cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica con justicia social y en un Estado de Derecho?</p>	<p>Al respecto de los cambios de zonificación, se considera necesario y oportuno, que se elabore un Texto Único Ordenado que recoja, ordene y compile las diversas normas referidas a la zonificación, a efectos de que la administración pública y los administrados tengan conocimiento, de forma precisa, los procedimientos y cambios normativos sobre la materia.</p>	

Tabla 10: Matriz de Entrevista E2

Entrevistado	Pregunta	Respuesta	Codificación
Sandro Omar Castañeda Varela	¿Qué criterios advierte el Gobierno Local para declarar la revocación de una licencia de funcionamiento emitida bajo los lineamientos administrativos legales por haberse efectuado el cambio de zonificación en una determinada ubicación de un predio afectando directamente al propietario y/o inquilino del predio o establecimiento comercial?	<p>Para la adopción del cambio de zonificación territorial en las jurisdicciones comprendidas en determinada localidad, su Gobierno local, debe observar la compatibilidad de uso de las tierras y las actividades autorizadas en las que se ubica el predio, en relación a los planes de desarrollo de dicho espacio geográfico, y que debería fundarse en el bien común, basado en el proyecto de crecimiento urbano en forma ordenada y planificada, tal es el ejemplo que sí que una zona categorizada inicialmente como semi agrícola, puede cambiar a industrial o residencial, y éstas posteriormente a comercial. Ahora bien, respecto de la revocación de licencias de funcionamiento, en el caso concreto por el cambio de zonificación de la ubicación del predio, ésta se presenta por razones sobrevenientes al momento de la expedición de la licencia, y que por ende debe considerarse que dicha licencia fue otorgada en forma válida; Al respecto el artículo 203° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley 27444, establece los supuestos aplicables para la aplicación de la revocación de licencias, así como las pautas para su validez, tales como que sea declarada por la máxima autoridad de la entidad competente, respetando rigurosamente el debido proceso, tales como el derecho de oponibilidad por parte del titular del predio o quien lo ocupe en calidad de inquilino o cualquiera que fuese su título, a fin que éstos puedan formular sus alegatos y evidencia a su favor. Al respecto existe un pronunciamiento de la Defensoría del Pueblo, signado como Informe de Adjuntía N° 040-2010-DP/AAP, de fecha 17 de diciembre del 2010, señala en uno de sus conclusiones lo siguiente; "...Los cambios de zonificación no pueden ser impuestos al titular de una licencia de funcionamiento, sino luego de transcurrido diez (10) años desde que se produjo el cambio (no desde que se obtuvo la licencia) salvo que existe una situación de riesgo debidamente acreditada con la opinión de la autoridad competente, lo cual faculta a la municipalidad a reducir dicho plazo...". <i>Por lo tanto la decisión del Gobierno local de revocar la licencia, no debe imponerse en forma arbitraria, vulnerando derechos de los propietarios o inquilinos de los predios afectados.</i></p>	E2

	<p>¿Qué implicancias genera el cambio de zonificación respecto al derecho de propiedad?</p>	<p>El cambio de zonificación en un área geográfica, por parte de los gobiernos locales que la administran, puede afectar a los propietarios o usufructuarios de los predios allí ubicados, toda vez que ello implica una limitación a ejercer los derechos de propiedad privada, restringiendo las actividades económicas autorizadas inicialmente, y declarándolas incompatibles con el nuevo uso de tierras, generando con ello la subsecuente afectación económica, así como la variación o pérdida del valor de los bienes.</p>	<p>E2</p>
	<p>¿Qué derechos fundamentales al derecho a la propiedad priman frente a las normas administrativas que emiten los gobiernos locales?</p>	<p>Los derechos relacionados a la propiedad que son afectados por la revocación de una licencia de uso, por cambio de zonificación, están principalmente referidos a la naturaleza misma del derecho de propiedad que implica el uso, disfrute, disposición y reivindicación del bien, así como a percibir los frutos y productos generados por la actividades que allí se realizaban, además de afectar otros derechos fundamentales como el derecho al trabajo y a la libre empresa, Incluso hay posiciones en la doctrina que consideran dicho supuesto como una expropiación indirecta por parte del Estado, ya que se limita el control y la administración del bien, por parte de su propietario, generando la depreciación del bien y la subsecuente afectación económica en su dueño.</p>	<p>E2</p>
	<p>¿Indique usted que análisis tiene respecto de derechos constitucionales conculcados en el tema de zonificación?</p>	<p>Como ya se ha señalado anteriormente, el cambio de zonificación de un área geográfica, afecta diversos derechos constitucionales de los propietarios de los bienes allí ubicados, no solo relacionados al derecho de propiedad, sino además al de trabajo y a la libre empresa, como es la de emprender actividades económicas, y de acceso al mercado, consagrados en el artículo 2° incisos 15 y 16, y artículo 59° de la Constitución Política del Estado. Respecto del derecho de propiedad éste es inherente a todos los seres humanos, e implica el uso y disposición de sus bienes, así como percibir los frutos, y transmitirlos por donación o herencia, lo cual representa el derecho real más completo. Ya se ha señalado que al tema que nos aborda, puede implicar una expropiación indirecta, relacionada a aquellos actos estatales que en la práctica producen una pérdida de la administración, el uso o el control de un recurso, o una significativa depreciación en el valor de los bienes. Cabe citar al respecto lo manifestado por el Tribunal Constitucional: “[...] se trata de un derecho cuyo origen no reside en la voluntad política del legislador estatal, sino en la propia naturaleza humana, que impulsa al individuo a ubicar bajo “su” ámbito de acción y autoconsentimiento, el proceso de adquisición, utilización y disposición de diversos bienes de carácter patrimonial”. De la misma forma afirma que “El propietario dispondrá, simultáneamente, del poder de emplear su bien en procura de lograr la satisfacción de sus expectativas e intereses propios y los de su entorno familiar; y el deber de encauzar el uso y disfrute del mismo en armonía y consonancia con el bien común de la colectividad a la que pertenece.” (STC N° 0008-2003-PI/TC).</p>	<p>E2</p>

	<p>¿Cuáles serían los ajustes normativos que permitirían mejorar el desarrollo de las actividades económicas autorizadas en un predio o establecimiento comercial garantizando el ejercicio del derecho de propiedad?</p>	<p>Es necesario que se fundamente la declaración de cambio de zonificación de un área geográfica, en la incompatibilidad de actividades económicas allí desarrolladas, con relación a los planes de desarrollo urbano de la ciudad, y buscando el bien común e interés general, sustentado estrictamente en base a opiniones técnicas competentes y no a la arbitrariedad de la autoridad local, y que se establezca un procedimiento que contemple el irrestricto derecho al debido proceso, el cual permita al propietario ejercer válidamente su derecho de oposición, y de ser el caso, la de un resarcimiento económico o el pago de una indemnización ante un eventual perjuicio económico.</p>	<p>E2</p>
	<p>¿Resulta el bien común un criterio para el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica?</p>	<p>En efecto, el bien común debe ser el criterio que sustente la decisión de la autoridad local para el cambio de zonificación y de uso de los terrenos ubicados dentro de su ámbito territorial, dicha limitación a la propiedad se encuentra contemplada en el artículo 70° de la Constitución Política del Estado, y que por ende puede equipararse a una expropiación indirecta o regulatoria, dicha medida se sustenta en la función social de la propiedad y que permite al Estado, a través de sus distintos órganos, delimitar o restringir determinados derechos o actividades de los particulares, exigiendo para su realización el cumplimiento de determinados requisitos, lo cual delimita el ejercicio del derecho de propiedad en su amplitud, siendo su fundamento la tutela del ejercicio de otros derechos y de manera amplia del interés general, y que en el caso concreto, su objetivo es el desarrollo urbano sostenible de las ciudades y las áreas metropolitanas.</p>	<p>E2</p>

	<p>¿Cuáles son las consecuencias del cambio de zonificación de un predio o establecimiento comercial?</p>	<p>El Cambio de zonificación de un predio, puede generar la variación de su valor, tanto elevándolo o depreciándolo, conforme la decisión adoptada por la autoridad local, y que según sea ella, por la naturaleza de la actividad económica allí aprobada, ya sea para labores agrícolas, industriales o comerciales, así como el de zona residencial, ello puede generar perjuicio o beneficio a su propietario</p>	<p>E2</p>
	<p>¿Cuál es su opinión respecto a los casos en los que los gobiernos locales inciden en vulnerar el espíritu de la ley transformando sus criterios del cambio de zonificación en barreras burocráticas?</p>	<p>Los gobiernos locales, deben motivar sus decisiones estrictamente en sustento técnico acreditado y por instituciones competentes y especializadas, basadas en el bien común y el crecimiento ordenado y planificado de las ciudades, y no de manera arbitraria, generando barreras burocráticas a la actividad económica, e impidiendo el ejercicio del derecho a la propiedad, al trabajo y la libre empresa, además de seguir el debido proceso, otorgando a los propietarios afectados el derecho de oponibilidad y de ser el caso un resarcimiento o indemnización por la afectación económica generada.</p>	<p>E2</p>
	<p>¿Cómo define usted el derecho de propiedad frente al poder que la constitución le confiere al estado, en este caso al gobierno local para limitar el mismo?</p>	<p>Al respecto, el derecho de propiedad es inviolable, el Estado lo garantiza y se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley, nadie puede ser privado de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio, respetando el debido proceso, lo cual se encuentra contemplado en el caso de la figura de la Expropiación directa. De otro lado y como se ha dicho, la figura jurídica que nos ocupa también implica una limitación al derecho de propiedad en genérico, y todos los derechos que éste comprende, tales como el uso, disfrute, disposición y reivindicación, toda vez que restringe las actividades que se pueden realizar en éste.</p>	<p>E2</p>

	<p>¿Resulta necesario estandarizar criterios de interpretación normativa en cuanto al cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica con justicia social y en un Estado de Derecho?</p>	<p>Es indispensable uniformizar criterios para sustentar las decisiones de cambio de zonificación, así como para la interpretación de la normatividad aplicable a éste tipo de situaciones, todo ello en aras de promover el desarrollo económico del país, y proteger el derecho de propiedad como fundamento principal de ello. Ya que toda zonificación o cambio de esta debe realizarse en concordancia con los derechos fundamentales, el bien común, los planes de desarrollo urbano previamente establecidos y las políticas ambientales que el Estado disponga. Así pues, el ejercicio de este derecho –de propiedad– importa limitaciones que tienen por finalidad armonizar el derecho de propiedad individual con el orden público y el bien común, y que en caso ello afecte al propietario, éste debe ser debidamente indemnizado</p>	<p>E2</p>
--	--	--	-----------

Tabla 11: Matriz de Entrevista E3

Entrevistado	Pregunta	Respuesta	Codificación
<p>Elizabeth Sonia Perez Huaman</p>	<p>¿Qué criterios advierte el Gobierno Local para declarar la revocación de una licencia de funcionamiento emitida bajo los lineamientos administrativos legales por haberse efectuado el cambio de zonificación en una determinada ubicación de un predio afectando directamente al propietario y/o inquilino del predio o establecimiento comercial?</p>	<p>La figura de revocatoria se produce por causas sobrevinientes al acto administrativo, por tanto, si ha cambiado la zonificación donde se encuentra el establecimiento comercial, es posible que se revoque la Licencia de funcionamiento; sin embargo, ello conlleva a una indemnización por parte de la administración, siempre que se acredite el perjuicio económico causado al propietario y/o inquilino del establecimiento comercial.</p>	<p>E3</p>
	<p>¿Qué implicancias genera el cambio de zonificación respecto al derecho de propiedad?</p>	<p>El derecho de propiedad involucra el poder jurídico de uso, disfrute, disposición y reivindicación del bien, por tanto, un cambio de zonificación, aparentemente, no generaría ninguna implicancia pues el propietario podría seguir usando, disfrutando, disponiendo y reivindicando el bien; sin embargo, si evaluamos detenidamente cada uno de estas garantías inmersas en el derecho de propiedad, nos damos cuenta que el uso de un bien en una zonificación no comercial, se encuentra limitado a ser empleado únicamente</p>	<p>E3</p>

		<p>para residencia. Por tanto, al cambiarse la zonificación de un predio sí se estaría vulnerando el derecho de propiedad.</p> <p>Así mismo, este cambio puede afectar el valor de la propiedad, ya que un inmueble ubicado en una zonificación comercial, tiene mayor valor que uno ubicado en una zonificación residencial.</p>	
	¿Qué derechos fundamentales al derecho a la propiedad priman frente a las normas administrativas que emiten los gobiernos locales?	-	E3
	¿Indique usted que análisis tiene respecto de derechos constitucionales conculcados en el tema de zonificación?	-	E3
	¿Cuáles serían los ajustes normativos que permitirían mejorar el desarrollo de las actividades económicas autorizadas en un predio o establecimiento comercial garantizando el ejercicio del derecho de propiedad?	<p>Ya que el uso comercial de un predio se encuentra relacionado con el costo de los servicios de arbitrios municipales, siendo estos más elevados que en el caso de predios residenciales, el servicio de seguridad así como el de limpieza debería darse de manera efectiva y proporcional al costo de los mismos.</p>	E3

	¿Resulta el bien común un criterio para el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica?	El bien común es el objetivo claro de las normas emitidas por los tres niveles de gobierno, por tanto, el cambio de zonificación debería responder a este criterio.	E3
	¿Cuáles son las consecuencias del cambio de zonificación de un predio o establecimiento comercial?	Dependiendo a qué zonificación vaya a cambiar, la consecuencia en general será que no pueda realizarse las mismas actividades económicas que estaban permitidas inicialmente	E3
	¿Cuál es su opinión respecto a los casos en los que los gobiernos locales inciden en vulnerar el espíritu de la ley transformando sus criterios del cambio de zonificación en barreras burocráticas?	-	E3
	¿Cómo define usted el derecho de propiedad frente al poder que la constitución le confiere al estado, en este caso al gobierno local para limitar el mismo?	-	E3

	¿Resulta necesario estandarizar criterios de interpretación normativa en cuanto al cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica con justicia social y en un Estado de Derecho?	Los cambios de zonificación requieren el cumplimiento de ciertos aspectos, que se encuentran previamente definidos, por lo cual no cabría aplicar criterios o interpretar las normas cuando se encuentra claras. Sin embargo, resulta importante que el poder ejecutivo dicte lineamientos y medidas estandarizadas para evitar la afectación de los derechos de los agentes económicos.	E3
--	---	--	----

Tabla 12: Matriz de Entrevista E4

Entrevistado	Pregunta	Respuesta	Codificación
Roller Javier Calongos La Torre	¿Qué criterios advierte el Gobierno Local para declarar la revocación de una licencia de funcionamiento emitida bajo los lineamientos administrativos legales por haberse efectuado el cambio de zonificación en una determinada ubicación de un predio afectando directamente al propietario y/o inquilino del predio o establecimiento comercial?	Las causales de revocatoria se encuentran establecidas en el artículo 203° del Decreto Legislativo N° 1272, del cual se desprende que una revocatoria de Licencia de Funcionamiento se dará en las circunstancias en las que el administrado no está efectuando la actividad económica permitida, así también deviene de la fiscalización que se haga después del otorgamiento de la autorización y se compruebe que se viene conduciendo bajo actividades prohibidas, de riesgos o peligro, es decir que infrinja las normas y condiciones exigidas legalmente.	E4

	<p>¿Qué implicancias genera el cambio de zonificación respecto al derecho de propiedad?</p>	<p>Existen circunstancias en las que el cambio de zonificación beneficia a un sector de la población, puesto que da una amplitud al sector económico, permitiéndose el desarrollo de actividades económicas en zonas que antes no estaban permitidas; por otra parte, también pueden causar perjuicio a los titulares de un predio o establecimiento, conllevando a la disminución del valor de su propiedad así como la disminución de ingresos económicos; es por ello que se debe respetar la naturaleza de las zonificaciones para que no se genere controversias o se llegue a una arbitrariedad por parte de los gobiernos locales que causen perjuicio a los administrados que forman parte de su comuna.</p>	<p>E4</p>
	<p>¿Qué derechos fundamentales al derecho a la propiedad priman frente a las normas administrativas que emiten los gobiernos locales?</p>	<p>El espíritu del texto constitucional tiene el carácter inspirador de una declaración de principios y valores que sirve de guía para la interpretación y la elaboración de normas, por ello considero que si bien se reconoce en el artículo 70° de la carta magna lo siguiente “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley” [...], en ese sentido; cabe señalar que la intervención legítima del Estado en la economía se basa en el orden público y el bien común por lo que no considero que existan derechos que primen frente a las normas administrativas, sino que se relacionan entre sí.</p>	<p>E4</p>
	<p>¿Indique usted que análisis tiene respecto de derechos constitucionales conculcados en el tema de zonificación?</p>	<p>Considero que existen derechos constitucionales conculcados en el tema de la zonificación, como lo son el derecho a la propiedad, derechos económicos que condicionan su validez a la observancia de sus principios, derechos y libertades</p>	<p>E4</p>

	<p>¿Cuáles serían los ajustes normativos que permitirían mejorar el desarrollo de las actividades económicas autorizadas en un predio o establecimiento comercial garantizando el ejercicio del derecho de propiedad?</p>	<p>La Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444 y sus modificatorias, así como la Ley Orgánica de Municipalidades faculta a los gobiernos locales a publicar mediante El Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) los procedimientos administrativos entre ellos la Autorización de Licencia de Funcionamiento, sin embargo los propios gobiernos locales mediante Ordenanzas Municipales regulan aspectos específicos en la regulación de su zonificación; sin embargo, debería de estructurarse dentro del texto normativo las causales exclusivas de revocatoria de una Licencia, las cuales deben ser uniformes entre los Gobiernos Locales dado que las autoridades bajo criterios propios deciden a través de sus máximas autoridades la interpretación subjetiva para aplicar una revocación de Licencia de Funcionamiento, generándose en algunos casos en barreras burocráticas, inicio de procedimientos contenciosos administrativos así como el inicio de recursos constitucionales.</p>	E4
	<p>¿Resulta el bien común un criterio para el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica?</p>	<p>Debe considerarse que la administración pública tiene la facultad de limitar el derecho de propiedad e intervenir en la regulación de los usos que se le dé a determinado predio (suelo). En efecto, las municipalidades provinciales tienen la facultad de emitir normas técnicas generales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, es decir, sobre zonificación y otros, sin que sea indiscriminada y absoluta, por lo que considero que el bien común sí es un criterio de evaluación para el cambio de la zonificación.</p>	E4
	<p>¿Cuáles son las consecuencias del cambio de zonificación de un predio o establecimiento comercial?</p>	<p>La zonificación es un instrumento técnico normativo de gestión urbana y regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo, subsuelo y sobresuelo urbano, todo lo cual se plasma en los planos de zonificación. Vale decir, la zonificación no es eminentemente de carácter legal, por el contrario, tiene que tener como sustento el carácter técnico que permita establecer qué tipo de zonificación asignar a determinada zona geográfica.</p>	E4
	<p>¿Cuál es su opinión respecto a los casos en los que los gobiernos locales inciden en vulnerar el espíritu de la ley transformando sus criterios</p>	<p>Los Gobiernos Locales como toda organización o institución del gobierno están compuestas por personas, y es normal que se equivoquen, el problema es que esas equivocaciones le cuestan muchísimo al Perú porque retrasan las inversiones, fomentan la informalidad y dificultan la creación de nuevos puestos de trabajo, señaló.</p>	E4

	del cambio de zonificación en barreras burocráticas?	Por fortuna en nuestro país existen mecanismos para corregir esos errores y eliminar las barreras burocráticas ilegales o irracionales. Este proceso se realiza mediante denuncias ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y Propiedad Intelectual (Indecopi), que se encarga de analizarlas y disponer su inaplicación.	
	¿Cómo define usted el derecho de propiedad frente al poder que la constitución le confiere al estado, en este caso al gobierno local para limitar el mismo?	Si bien el artículo 70° de la Constitución Política del Perú señala que el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza, se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley, a su vez el artículo 107° de la mencionada carta magna indica que también tienen iniciativa en la formación de leyes los Gobiernos Regionales, los Gobiernos Locales, así también se confiere dicha potestad en el artículo 957° del Código Civil, norma especial que regula el derecho a la propiedad la cual señala “La propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas”, por lo que la norma sustantiva confirma la potestad conferida a los gobiernos locales, así jerárquicamente también se desprende en la Ley Orgánica de Municipalidades y se detalla en la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444 y sus modificatorias, como podemos constatar el derecho a la propiedad no es absoluto tiene sus límites dentro del marco de la ley.	E4
	¿Resulta necesario estandarizar criterios de interpretación normativa en cuanto al cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica con justicia social y en un Estado de Derecho?	Si resulta necesario estandarizar criterios de interpretación normativa, puesto que sería una manera más objetiva de aplicar la norma y no ser interpretada por diferentes autoridades en distintos periodos de gobiernos municipales.	E4

Tabla 13: Matriz de Entrevista E5

Entrevistado	Pregunta	Respuesta	Codificación
José Enrique Gastelo Cayotopa	¿Qué criterios advierte el Gobierno Local para declarar la revocación de una licencia de funcionamiento emitida bajo los lineamientos administrativos legales por haberse efectuado el cambio de zonificación en una determinada ubicación de un predio afectando directamente al propietario y/o inquilino del predio o establecimiento comercial?	Las causales de revocatoria se encuentran establecidas en el artículo 203° del Decreto Legislativo N° 1272, del cual se desprende que una revocatoria de Licencia de Funcionamiento se dará en las circunstancias en las que el administrado no está efectuando la actividad económica permitida, así también deviene de la fiscalización que se haga después del otorgamiento de la autorización y se compruebe que se viene conduciendo bajo actividades prohibidas, de riesgos o peligro, es decir que infrinja las normas y condiciones exigidas legalmente.	E5
	¿Qué implicancias genera el cambio de zonificación respecto al derecho de propiedad?	Existen circunstancias en las que el cambio de zonificación beneficia a un sector de la población, puesto que da una amplitud al sector económico, permitiéndose el desarrollo de actividades económicas en zonas que antes no estaban permitidas; por otra parte, también pueden causar perjuicio a los titulares de un predio o establecimiento, conllevando a la disminución del valor de su propiedad así como la disminución de ingresos económicos; es por ello que se debe respetar la naturaleza de las zonificaciones para que no se genere controversias o se llegue a una arbitrariedad por parte de los gobiernos locales que causen perjuicio a los administrados que forman parte de su comuna.	E5

	<p>¿Qué derechos fundamentales al derecho a la propiedad priman frente a las normas administrativas que emiten los gobiernos locales?</p>	<p>El espíritu del texto constitucional tiene el carácter inspirador de una declaración de principios y valores que sirve de guía para la interpretación y la elaboración de normas, por ello considero que si bien se reconoce en el artículo 70° de la carta magna lo siguiente “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley” [...], en ese sentido; cabe señalar que la intervención legítima del Estado en la economía se basa en el orden público y el bien común por lo que no considero que existan derechos que primen frente a las normas administrativas, sino que se relacionan entre sí.</p>	E5
	<p>¿Indique usted que análisis tiene respecto de derechos constitucionales conculcados en el tema de zonificación?</p>	<p>Considero que existen derechos constitucionales conculcados en el tema de la zonificación, como lo son el derecho a la propiedad, derechos económicos que condicionan su validez a la observancia de sus principios, derechos y libertades</p>	E5
	<p>¿Cuáles serían los ajustes normativos que permitirían mejorar el desarrollo de las actividades económicas autorizadas en un predio o establecimiento comercial garantizando el ejercicio del derecho de propiedad?</p>	<p>La Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444 y sus modificatorias, así como la Ley Orgánica de Municipalidades faculta a los gobiernos locales a publicar mediante El Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) los procedimientos administrativos entre ellos la Autorización de Licencia de Funcionamiento, sin embargo los propios gobiernos locales mediante Ordenanzas Municipales regulan aspectos específicos en la regulación de su zonificación; sin embargo, debería de estructurarse dentro del texto normativo las causales exclusivas de revocatoria de una Licencia, las cuales deben ser uniformes entre los Gobiernos Locales dado que las autoridades bajo criterios propios deciden a través de sus máximas autoridades la interpretación subjetiva para aplicar una revocación de Licencia de Funcionamiento, generándose en algunos casos en barreras burocráticas, inicio de procedimientos contenciosos administrativos así como el inicio de recursos constitucionales.</p>	E5
	<p>¿Resulta el bien común un criterio para el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica?</p>	<p>Debe considerarse que la administración pública tiene la facultad de limitar el derecho de propiedad e intervenir en la regulación de los usos que se le dé a determinado predio (suelo). En efecto, las municipalidades provinciales tienen la facultad de emitir normas técnicas generales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, es decir, sobre zonificación y otros, sin que sea indiscriminada y absoluta, por lo que considero que el bien común sí es un criterio de evaluación para el cambio de la zonificación</p>	E5

	<p>¿Cuáles son las consecuencias del cambio de zonificación de un predio o establecimiento comercial?</p>	<p>La zonificación es un instrumento técnico normativo de gestión urbana y regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo, subsuelo y sobresuelo urbano, todo lo cual se plasma en los planos de zonificación. Vale decir, la zonificación no es eminentemente de carácter legal, por el contrario, tiene que tener como sustento el carácter técnico que permita establecer qué tipo de zonificación asignar a determinada zona geográfica.</p>	<p>E5</p>
	<p>¿Cuál es su opinión respecto a los casos en los que los gobiernos locales inciden en vulnerar el espíritu de la ley transformando sus criterios del cambio de zonificación en barreras burocráticas?</p>	<p>Los Gobiernos Locales como toda organización o institución del gobierno están compuestas por personas, y es normal que se equivoquen, el problema es que esas equivocaciones le cuestan muchísimo al Perú porque retrasan las inversiones, fomentan la informalidad y dificultan la creación de nuevos puestos de trabajo, señaló.</p> <p>Por fortuna en nuestro país existen mecanismos para corregir esos errores y eliminar las barreras burocráticas ilegales o irracionales. Este proceso se realiza mediante denuncias ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y Propiedad Intelectual (Indecopi), que se encarga de analizarlas y disponer su inaplicación.</p>	<p>E5</p>

	<p>¿Cómo define usted el derecho de propiedad frente al poder que la constitución le confiere al estado, en este caso al gobierno local para limitar el mismo?</p>	<p>Si bien el artículo 70° de la Constitución Política del Perú señala que el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza, se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley, a su vez el artículo 107° de la mencionada carta magna indica que también tienen iniciativa en la formación de leyes los Gobiernos Regionales, los Gobiernos Locales, así también se confiere dicha potestad en el artículo 957° del Código Civil, norma especial que regula el derecho a la propiedad la cual señala “La propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas”, por lo que la norma sustantiva confirma la potestad conferida a los gobiernos locales, así jerárquicamente también se desprende en la Ley Orgánica de Municipalidades y se detalla en la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444 y sus modificatorias, como podemos constatar el derecho a la propiedad no es absoluto tiene sus límites dentro del marco de la ley.</p>	<p>E5</p>
	<p>¿Resulta necesario estandarizar criterios de interpretación normativa en cuanto al cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica con justicia social y en un Estado de Derecho?</p>	<p>Si resulta necesario estandarizar criterios de interpretación normativa, puesto que sería una manera más objetiva de aplicar la norma y no ser interpretada por diferentes autoridades en distintos periodos de gobiernos municipales.</p>	<p>E5</p>

Tabla 14: Matriz de Entrevista E6

Entrevistado	Pregunta	Respuesta	Codificación
Ronald Jorge Gomez Corrales	¿Qué criterios advierte el Gobierno Local para declarar la revocación de una licencia de funcionamiento emitida bajo los lineamientos administrativos legales por haberse efectuado el cambio de zonificación en una determinada ubicación de un predio afectando directamente al propietario y/o inquilino del predio o establecimiento comercial?	<p>Que, luego de haber cumplido con los requisitos del procedimiento y habérsele otorgado la respectiva licencia, exista después una acción u omisión por parte del titular de La licencia que inobserve la autorización en cuanto a sus especificaciones de la actividad.</p> <p>Para iniciar una revocatoria, debe existir una norma que exprese la figura pasible de revocación</p>	E6
	¿Qué implicancias genera el cambio de zonificación respecto al derecho de propiedad?	<p>A mi criterio el cambio de zonificación orientado a la disminución del nivel de uso de un predio comercial <u>afecta directamente al derecho de propiedad</u> toda vez que dicho cambio limita vengativamente el uso, goce y disfrute del bien al poseedor o propietario del mismo bien, sin que exista alguna indemnización de por medio.</p> <p>Además de ello, también se evidencia la inseguridad jurídica y comercial que experimentan los ciudadanos de poder emprender un negocio en un bien que cuente e un primer momento con zonificación conforme, y de pronto dicha actividad en el mismo sitio pase a considerarse como prohibido.</p>	E6

	<p>¿Qué derechos fundamentales al derecho a la propiedad priman frente a las normas administrativas que emiten los gobiernos locales?</p>	<p>El uso y disfrute de un bien que te pertenezca ya sea por cualquier figura del derecho real establecida.</p> <p>El derecho de ejercer actividad comercial</p> <p>La indemnización al propietario ante la restricción del uso del predio.</p>	<p>E6</p>
	<p>¿Indique usted que análisis tiene respecto de derechos constitucionales conculcados en el tema de zonificación?</p>		<p>E6</p>
	<p>¿Cuáles serían los ajustes normativos que permitirían mejorar el desarrollo de las actividades económicas autorizadas en un predio o establecimiento comercial garantizando el ejercicio del derecho de propiedad?</p>		<p>E6</p>
	<p>¿Resulta el bien común un criterio para el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica?</p>	<p>El “bien común” se entiende como una máxima que toda Institución, norma o conducta humana están dirigidas a respetar y alcanzar, sin embargo, no es un término muy exacto hoy en día, y más aún resultaría poco útil ser utilizado como sustento para disminuir los niveles de uso en predios prohibiéndoles realizar lo que antes estaban habilitados de hacer; dicho de otro modo, no se entendería como una actividad que antes era permitida y por ende no afectaba al “bien común” pueda ahora afectarlo; consideramos que no es un buen criterio porque</p>	<p>E6</p>

		tendríamos que poner en una balanza los intereses en conflicto para sopesarlo y determinar a cuantos estaríamos afectando o beneficiando con el cambio de zonificación.	
	¿Cuáles son las consecuencias del cambio de zonificación de un predio o establecimiento comercial?		E6
	¿Cuál es su opinión respecto a los casos en los que los gobiernos locales inciden en vulnerar el espíritu de la ley transformando sus criterios del cambio de zonificación en barreras burocráticas?		E6
	¿Cómo define usted el derecho de propiedad frente al poder que la constitución le confiere al estado, en este caso al gobierno local para limitar el mismo?		E6

	<p>¿Resulta necesario estandarizar criterios de interpretación normativa en cuanto al cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica con justicia social y en un Estado de Derecho?</p>		<p>E6</p>
--	--	--	-----------

Anexo: Matriz de categorización

Vulneración al derecho de propiedad a causa del cambio de zonificación, San Borja 2019

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN	CATEGORÍAS	SUB CATEGORIA	FUENTE	TÉCNICA	INSTRUMENTO
<p>En el Perú, hay un sector de titulares de derecho de propiedad a los que se limita el uso y disfrute del mismo, siendo afectados por el cambio de zonificación establecido en alguna Ordenanza Municipal, restringiendo el desarrollo de actividades económicas, transgrediéndose el desarrollo económico y el crecimiento comercial obtenidos en un procedimiento administrativo que permitió obtener la licencia de funcionamiento cumpliendo los márgenes de la norma establecida en su momento. Resulta necesario estandarizar criterios de interpretación normativa en cuanto al cambio de zonificación y disminución de</p>	<p>PROBLEMA GENERAL</p> <p>¿De qué manera se restringe el uso y disfrute al derecho a la propiedad a causa del cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica realizado por el gobierno local bajo ordenanza municipal, en el distrito de San Borja – 2019?</p> <p>PROBLEMA ESPECIFICO 01</p> <p>¿Qué criterios advierte el Gobierno Local de San Borja para declarar la revocación de una licencia de funcionamiento emitida bajo los lineamientos de funcionamiento emitida bajo los lineamientos administrativos legales por haberse efectuado el</p>	<p>OBJETIVO GENERAL</p> <p>Analizar si se evidencian vulneración al ejercicio del derecho a la propiedad a causa del cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica realizado por el gobierno local bajo ordenanza municipal, en el distrito de San Borja - 2019.</p> <p>OBJETIVOS ESPECIFICOS 01</p> <p>Analizar qué criterios advierte el Gobierno Local de San Borja para declarar la revocación de una licencia de funcionamiento emitida bajo los lineamientos administrativos legales por haberse efectuado el cambio de zonificación en</p>	<p>Criterios de aplicación del cambio de zonificación</p> <p>Criterios de interpretación sistemática normativa</p> <p>Criterio del bien común para el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica, en el distrito de San Borja 2019,</p>	<p>La zonificación</p> <p>Compatibilidad de usos</p> <p>Afectación negativa de disposición del uso y goce del propietario y/o inquilino de un predio o establecimiento comercial.</p> <p>Análisis de jurisprudencias</p> <p>Criterio de aplicación del procedimiento administrativo que declara la nulidad de una licencia de funcionamiento por haberse efectuado el cambio de zonificación en una determinada ubicación afectando</p>	<p>Distrito de San Borja</p> <p>Propietarios e inquilinos comerciales – San Borja</p> <p>Funcionarios y servidores Públicos, abogados especialistas en la materia.</p>	<p>Entrevistas</p> <p>Fuente documental</p> <p>Análisis de la legislación</p> <p>Análisis de jurisprudencias</p>	<p>Guía de preguntas de entrevista</p> <p>Ficha de análisis de fuente documental</p> <p>Ficha de análisis de jurisprudencia</p>

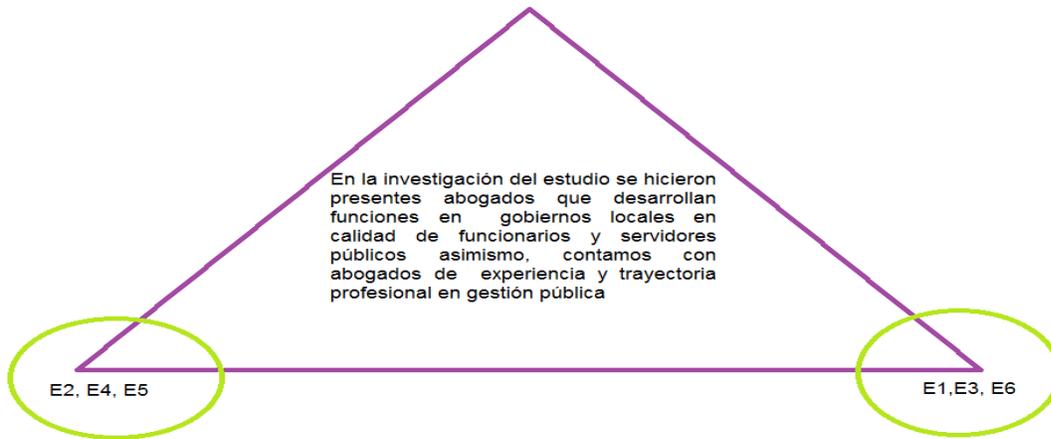
<p>uso para desarrollar la actividad económica con justicia social y en un Estado de Derecho, en el distrito de San Borja 2019.</p>	<p>cambio de zonificación en una determinada ubicación de un predio afectando directamente al propietario y/o inquilino del predio o establecimiento comercial, en el distrito de San Borja – 2019.</p> <p>PROBLEMA ESPECIFICO 02</p> <p>¿Resulta el bien común un criterio para el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica?</p> <p>PROBLEMA ESPECIFICO 03</p> <p>¿Resulta necesario estandarizar criterios de interpretación normativa en cuanto a la prescripción en los delitos de omisión de asistencia familiar frente al derecho alimentario y el principio del interés superior del niño,</p>	<p>una determinada ubicación de un predio afectando directamente al propietario y/o inquilino del predio o establecimiento comercial, en el distrito de San Borja – 2019</p> <p>OBJETIVOS ESPECIFICOS 02</p> <p>Analizar si el bien común resulta ser un criterio para el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica, en el distrito de San Borja 2019.</p> <p>OBJETIVOS ESPECIFICOS 03</p> <p>Determinar si resulta necesario estandarizar criterios de interpretación normativa en cuanto al cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar la actividad económica con justicia social y en un Estado de Derecho, en el distrito de San Borja 2019.</p>	<p>La seguridad jurídica que tiene un propietario o inquilino, de hacer uso y disfrute de su predio o establecimiento comercial, con una categoría de uso de suelo ya establecido se ve restringido por el cambio de zonificación</p>	<p>directamente al propietario y/o inquilino comercial del predio o establecimiento</p> <p>Criterios de Valoración de derechos fundamentales</p> <p>Análisis de derechos constitucionales conculcados y</p> <p>Criterio de discrecionalidad y razonabilidad.</p>			
---	--	--	---	--	--	--	--

Tabla 3: Proceso de comparación del análisis documental en relación con las categorías y subcategorías

Análisis documental 1	Análisis documental 2	Análisis documental 3	categorías	Subcategorías
EXPEDIENTE N° 000100-2011/CEB	EXPEDIENTE N° N°0027- 2017/CEB-INDECOPI/CEB	EXPEDIENTE N° EXPEDIENTE 00042- 2017/CEB-INDECOPI /CEB.	zonificación	Compatibilidad de usos Bien común

Figura Nro 01.

Triangulación de entrevistas de experto



Fuente: Elaboración Propia.

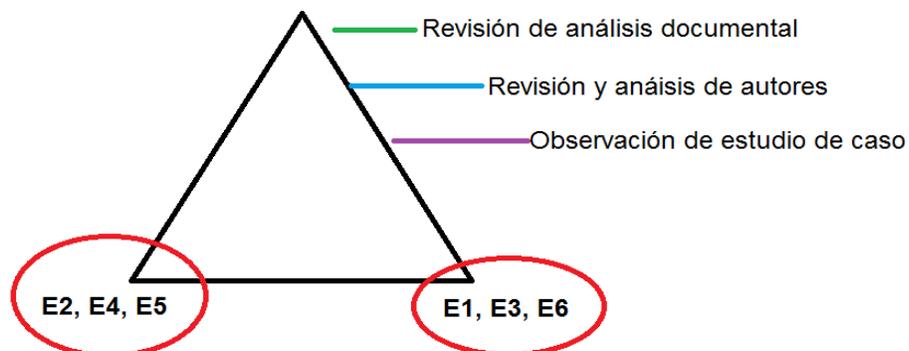
Corolario: Respecto de las entrevistas de expertos se tomó conocimiento de la incidencia de las barreras burocráticas generadas por los gobiernos locales frente a la regulación del cambio de zonificación.

Figura Nro 02.

Triangulación de análisis documental

Fuente: Elaboración Propia.

Corolario: Respecto al análisis documental y la exégesis e interpretación de los autores empleados en la investigación se ha obtenido criterios de interpretación normativa confirmándose la necesidad de estructurar la normatividad vigente a fin de proporcionar a la ciudadanía una garantía de derecho en materia de zonificación.



3.2. TECNICA DE ANALISIS NORMATIVO

ANÁLISIS NORMATIVO						
Tipología	Perfil de significación normativa ad literam	Interpretación argumentativa exegetica	Interpretación argumentativa dogmática	Interpretación argumentativa sistemática	Tiempo y espacio	Concordancia
Constitución Política del Perú	Art. 70° Inviolabilidad del derecho de propiedad El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.	Este artículo dice que se podrá activar el mecanismo de expropiación de la Carta Magna por la cual el Estado pasaría a hacerse cargo de una propiedad por necesidad pública.	El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley, sin embargo, en caso de necesidad pública éste podrá expropiarlos, indemnizando a sus propietarios.	Esta norma se ampara con el artículo 2° Numeral 16 de la misma Constitución	29 de diciembre de 1993 (promulgada) 1 de enero de 1994 (inicio de vigencia) Perú	Este artículo va en concordancia con lo establecido en el artículo 2° Numeral 16 de la misma Constitución en cuanto se refiere al derecho a la propiedad y a la herencia.
Constitución Política del Perú	Numeral 6° Art. 195° Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo (...) 6° Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la	Este artículo señala literalmente que los gobiernos locales son los encargados a regularizar los temas de la organización del desarrollo urbano que comprende la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.	La administración pública es la encargada de efectuar la organización referente a la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.	Este artículo se ampara bajo el principio de legalidad reconocida en la misma Constitución	29 de diciembre de 1993 (promulgada) 1 de enero de 1994 (inicio de vigencia) Perú	Este artículo va en concordancia con las facultades conferidas a los gobiernos locales en la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972

	zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.					
Código Civil Peruano	Artículo 957° La propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.	Con la regulación civil vigente, el propietario de un predio o establecimiento no podría conducir su propiedad al libre albedrío, en lo concerniente al uso del mismo, sino deberá acondicionarse a las limitaciones establecidas en el marco legal establecido referente a la zonificación y el acondicionamiento territorial.	La administración pública es la encargada de efectuar la organización referente a la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.	Este artículo se ampara bajo el principio de legalidad	14 de noviembre de 1894 Perú	Este artículo va en concordancia con las facultades conferidas a los gobiernos locales de conformidad a lo señalado Numeral 6° Art. 195° de la Constitución Política del Perú y en la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972 - artículo 79°
Ley Marco de Licencia de Funcionamiento N° 28976	Artículo 6° evaluación de la entidad competente para el otorgamiento de la licencia de funcionamiento: la municipalidad evaluará los siguientes aspectos: - Zonificación y compatibilidad de uso. - Condiciones de Seguridad en Defensa Civil, cuando dicha evaluación constituya facultad de la municipalidad. Cualquier aspecto adicional será materia de fiscalización posterior	Para la obtención de una Licencia de Funcionamiento se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por la norma que regula el procedimiento, estos son: zonificación, compatibilidad de uso y condiciones de seguridad.	La administración pública es la encargada de calificar el cumplimiento de los requisitos para el otorgamiento de una Licencia de Funcionamiento.	Este artículo se ampara bajo el principio de legalidad y derechos económicos señalados en la constitución política del Perú, y en la Ley de Procedimiento Administrativo General N° 274444.	05 de febrero del 2007 Perú	Este artículo va en concordancia con el principio de legalidad establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo General N° 27444.
Ley Marco de Licencia de Funcionamiento N° 28976	Artículo 14 ° El cambio de zonificación al que sea afecto un predio, el cual se regula de acuerdo a lo dispuesto por la normativa vigente, no es oponible al titular de la licencia de funcionamiento dentro del plazo de vigencia del instrumento de gestión urbana con el que fue aprobado el cambio de	El cambio de zonificación señalado en el presente artículo está condicionado a que exista un alto nivel de riesgo o afectación a la salud.	La administración pública es la encargada de calificar en qué situaciones se debe de realizar un cambio de zonificación en un	Este artículo se ampara bajo el principio de legalidad	05 de febrero del 2007 Perú	Este artículo va en concordancia con el principio de legalidad establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo General N° 27444.

	<p>zonificación, el cual no podrá ser menor a 10 años. Únicamente en aquellos casos en los que exista un alto nivel de riesgo o afectación a la salud, la municipalidad, con opinión de la autoridad competente, puede notificar la adecuación al cambio de la zonificación en un plazo menor.</p>		<p>predio o establecimiento a casusa de que exista un alto nivel de riesgo o afectación</p>			
<p>Decreto Legislativo N°1272 que modifica La ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y Deroga La ley n° 29060, ley del silencio administrativo</p>	<p>Numeral Artículo 203. Revocación</p> <p>203.1 Cabe la revocación de actos administrativos, con efectos a futuro, en cualquiera de los siguientes casos:</p> <p>203.1.1 Cuando la facultad revocatoria haya sido expresamente establecida por una norma con rango legal y siempre que se cumplan los requisitos previstos en dicha norma.</p> <p>203.1.2 Cuando sobrevenga la desaparición de las condiciones exigidas legalmente para la emisión del acto administrativo cuya permanencia sea indispensable para la existencia de la relación jurídica creada.</p> <p>203.1.3 Cuando apreciando elementos de juicio sobrevinientes se favorezca legalmente a los destinatarios del acto y siempre que no se genere perjuicios a terceros.</p> <p>203.1.4 Cuando se trate de un acto contrario al ordenamiento jurídico que cause agravio o perjudique la situación jurídica del administrado, siempre que no lesione derechos de terceros ni afecte el interés público.</p>	<p>El procedimiento de revocatoria de una Licencia de funcionamiento debe está supeditada a las condiciones normativas establecidas en el artículo de referencia.</p>	<p>La administración pública es la encargada de calificar en qué situaciones se debe efectuar la revocación de una licencia de funcionamiento.</p>	<p>Este artículo se ampara bajo el principio de legalidad</p>	<p>26 de diciembre del 2016 Perú</p>	<p>Este artículo va en concordancia con el principio de legalidad establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo General N° 27444.</p>

	<p>La revocación prevista en este numeral solo puede ser declarada por la más alta autoridad de la entidad competente, previa oportunidad a los posibles afectados otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para presentar sus alegatos y evidencias en su favor.</p> <p>203.2 Los actos administrativos declarativos o constitutivos de derechos o intereses legítimos no pueden ser revocados, modificados o sustituidos de oficio por razones de oportunidad, mérito o conveniencia.”</p> <p>(...)</p>					
<p>Ley Orgánica de Municipalidades</p> <p>Ley N° 27972</p>	<p>Artículo 79° Organización del espacio físico y uso del suelo. -Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones:</p> <p>1.1.(...)</p> <p>1.2. Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial.</p> <p>(...)</p>	<p>Este artículo señala textualmente que los gobiernos locales son los encargados a regularizar los temas de la organización del desarrollo urbano que comprende la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.</p>	<p>La administración pública es la encargada de efectuar la organización referente a la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.</p>	<p>Este artículo se ampara bajo el principio de legalidad.</p>	<p>26 de mayo del 2003</p> <p>Perú</p>	<p>Este artículo va en concordancia con el numeral 6° Art. 195°, así como el artículo 957° del Código Civil Peruano.</p>