



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

DERECHO DE PROPIEDAD Y EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE BIENES  
INMUEBLES EN LA AV. PLÁCIDO JIMÉNEZ EN LA MUNICIPALIDAD DE LIMA,  
2022

**Línea de investigación:**

**Procesos jurídicos y resolución de conflictos**

Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

**Autora:**

Herrera Arteaga, Marco Antonio

**Asesora:**

Velasco Valderas, Patricia Jannett

ORCID: 0000-0002-6833-2728

**Jurado:**

Navas Rondon, Carlos Vicente

Miranda Aburto, Elder Jaime

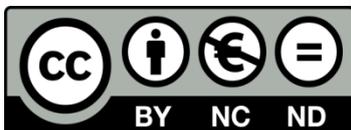
Rosas Diaz, Ibett Yuliana

**Lima - Perú**

**2022**

**Referencia:**

Herrera, M. (2022). *Derecho de propiedad y el cambio de zonificación de bienes inmuebles en la av. Placido Jiménez en la Municipalidad de Lima, 2022* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Federico Villarreal]. Repositorio Institucional UNFV. <http://repositorio.unfv.edu.pe/handle/UNFV/6321>



**Reconocimiento - No comercial - Sin obra derivada (CC BY-NC-ND)**

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede generar obras derivadas ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**

DERECHO DE PROPIEDAD Y EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE BIENES  
INMUEBLES EN LA AV. PLÁCIDO JIMÉNEZ EN LA MUNICIPALIDAD DE LIMA, 2022

**Línea de investigación:**

**Procesos jurídicos y resolución de conflictos**

Tesis para optar por el Título Profesional de Abogado

**Autor:**

Herrera Arteaga, Marco Antonio

**Asesora:**

Velasco Valderas, Patricia Jannett

ORCID: 0000-0002-6833-2728

**Jurado:**

Dr. Navas Rondon, Carlos Vicente

Dr. Miranda Aburto, Elder Jaime

Mg. Rosas Diaz, Ibett Yuliana

**Lima – Perú**

2022

**DEDICATORIA**

*Para Dios, quien ha sido mi proveedor, mi sustento y  
fortaleza a lo largo de todos estos años; a mis  
padres, por su apoyo, dirección y consejos en mi  
etapa de preparación profesional; a mis  
hermanos, por siempre estar a mi lado, los amo.*

## AGRADECIMIENTO

En primer lugar, quiero agradecer a Dios por haberme permitido tener la oportunidad de estudiar esta carrera profesional tan apasionante que es el Derecho, por todo el apoyo, la provisión, el sustento y la fortaleza que me ha brindado a lo largo de mi vida. Para Ti en primer lugar es este logro.

En segundo lugar, quiero agradecer a mis padres, por haberme animado, apoyado y acompañado en los momentos más difíciles en mi etapa de preparación y formación profesional; a mis hermanos, por siempre preocuparse por mí y haberme dado ánimos cuando las situaciones se ponían complicadas. Gracias por su amor y por todo lo que han hecho por mí.

Asimismo, quiero agradecer a los abogados Raúl Ravina Sánchez y Juan Pulgar Vidal por la oportunidad que me han brindado para desarrollarme y formarme en el área Inmobiliario y Saneamiento de Tierras de la firma legal CMS Grau.

También, agradecer a la Dra. Patricia Velasco Valderas, por todo su apoyo y dirección a lo largo de estos años, no solo como maestra y profesional, ya que es una gran catedrática e investigadora, sino como persona, la cual me ha encaminado con sus consejos y disciplina que me han permitido desarrollarme en esta etapa profesional. Por las horas, el tiempo que me dedico a lo largo de este trabajo de investigación, por alentarme, siempre la llevaré en mi corazón.

Finalmente, quiero agradecer a la distinguida y prestigiosa Universidad Nacional Federico Villarreal y todo su cuerpo docente por estos años en los cuales me formé y me preparé para ser abogado, por todas las enseñanzas, seminarios y capacitaciones. Gracias mi querida Villa, mi alma mater.

## ÍNDICE

<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>2</b>
<b>AGRADECIMIENTO .....</b>	<b>3</b>
<b>RESUMEN.....</b>	<b>11</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>12</b>
<b>I. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>13</b>
1.1. Descripción y formulación del problema .....	15
1.2. Antecedentes .....	17
1.3. Objetivos .....	24
1.3.1. Objetivo General.....	24
1.3.2. Objetivos Específicos.....	24
1.4. Justificación.....	24
1.5. Hipótesis.....	26
<b>II. MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>27</b>
<b>Capítulo primero: Derecho de Propiedad .....</b>	<b>27</b>
<b>1. La Propiedad.....</b>	<b>27</b>
1.1. El Derecho de Propiedad en el Derecho Constitucional .....	27
1.2. El Derecho de Propiedad en el Derecho Civil.....	28
1.3. La propiedad predial y su extensión.....	28
<b>2. Limitación del uso.....</b>	<b>30</b>
2.1. Aspectos generales de la limitación del uso.....	30
2.1.1. Conceptualización.....	30

2.1.2.	Criterios que se deberán de tomar en cuenta para la limitación del uso por parte de la Administración Pública.....	31
2.2.	Aspectos específicos de la limitación del uso .....	32
2.2.1.	Limitación a la habilitación urbana.....	32
2.2.2.	Limitación a la edificación.....	35
2.2.3.	Limitación a la subdivisión de predios .....	37
2.2.4.	Limitación a la explotación del bien inmueble .....	38
<b>Capítulo segundo: Cambio de zonificación de bienes inmuebles .....</b>		<b>39</b>
<b>1.</b>	<b>Cambio de zonificación .....</b>	<b>39</b>
1.1.	Aspectos generales del cambio de zonificación .....	39
1.1.1.	Conceptualización de zonificación .....	39
1.1.2.	Principales alcances del cambio de zonificación a nivel nacional.....	40
1.2.	Aspectos específicos del cambio de zonificación .....	41
1.2.1.	Análisis de las Ordenanzas N° 620-MML y 1862-MML .....	41
1.2.2.	Análisis de la Ordenanza N° 1025-MML .....	43
<b>2.</b>	<b>Regulación normativa de la zonificación.....</b>	<b>45</b>
2.1.	Aspectos generales de la regulación normativa de la zonificación.....	45
2.1.1.	Competencia municipal a nivel constitucional .....	45
2.1.2.	Competencia municipal según la Ley Orgánica de Municipalidades .....	46
2.2.	Aspectos específicos de la regulación normativa de la zonificación .....	47
2.2.1.	Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.....	47
2.2.2.	Zonificación de Reglamentación Especial.....	48

2.2.3.	Regularización de edificaciones .....	49
2.2.4.	Regularización de habilitación urbana ejecutada.....	50
<b>3.</b>	<b>Cambio de índice de usos .....</b>	<b>50</b>
3.1.	Aspectos generales del cambio de índice de usos .....	50
3.1.1.	Conceptualización del índice de usos .....	50
3.2.	Aspectos específicos del cambio de índice de usos .....	51
3.2.1.	Giros y/o actividades económicas.....	51
3.2.2.	Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones .....	52
3.2.3.	Licencia de Funcionamiento .....	53
<b>III.</b>	<b>MÉTODO .....</b>	<b>54</b>
3.1.	Tipo de investigación .....	54
3.2.	Ámbito temporal y espacial.....	54
3.3.	Variables.....	55
3.4.	Población y Muestra.....	55
3.5.	Instrumentos de Recolección de Datos .....	55
3.6.	Procedimientos para el procesamiento de la información.....	56
3.7.	Análisis de datos.....	57
3.8.	Consideraciones éticas .....	57
<b>IV.</b>	<b>RESULTADOS .....</b>	<b>58</b>
4.1.	Análisis e Interpretación de resultados.....	58
<b>V.</b>	<b>DISCUSIÓN DE RESULTADOS .....</b>	<b>78</b>

<b>VI. CONCLUSIONES .....</b>	<b>81</b>
<b>VII. RECOMENDACIONES .....</b>	<b>83</b>
<b>VIII. REFERENCIAS .....</b>	<b>85</b>
<b>IX. ANEXOS.....</b>	<b>88</b>
ANEXO A.....	88
ANEXO B .....	92
ANEXO C .....	95
ANEXO D.....	96
ANEXO E .....	96
ANEXO F.....	97

**LISTA DE TABLAS**

<b>Tabla 1.....</b>	<b>59</b>
<b>Tabla 2.....</b>	<b>60</b>
<b>Tabla 3.....</b>	<b>61</b>
<b>Tabla 4.....</b>	<b>62</b>
<b>Tabla 5.....</b>	<b>63</b>
<b>Tabla 6.....</b>	<b>64</b>
<b>Tabla 7.....</b>	<b>65</b>
<b>Tabla 8.....</b>	<b>66</b>
<b>Tabla 9.....</b>	<b>67</b>
<b>Tabla 10.....</b>	<b>68</b>
<b>Tabla 11.....</b>	<b>69</b>
<b>Tabla 12.....</b>	<b>70</b>
<b>Tabla 13.....</b>	<b>71</b>
<b>Tabla 14.....</b>	<b>72</b>
<b>Tabla 15.....</b>	<b>73</b>
<b>Tabla 16.....</b>	<b>74</b>
<b>Tabla 17.....</b>	<b>75</b>
<b>Tabla 18.....</b>	<b>76</b>
<b>Tabla 19.....</b>	<b>77</b>

**LISTA DE FIGURAS**

<b>Figura 1</b> .....	<b>29</b>
<b>Figura 2</b> .....	<b>44</b>
<b>Figura 3</b> .....	<b>59</b>
<b>Figura 4</b> .....	<b>60</b>
<b>Figura 5</b> .....	<b>61</b>
<b>Figura 6</b> .....	<b>62</b>
<b>Figura 7</b> .....	<b>63</b>
<b>Figura 8</b> .....	<b>64</b>
<b>Figura 9</b> .....	<b>65</b>
<b>Figura 10</b> .....	<b>66</b>
<b>Figura 11</b> .....	<b>67</b>
<b>Figura 12</b> .....	<b>68</b>
<b>Figura 13</b> .....	<b>69</b>
<b>Figura 14</b> .....	<b>70</b>
<b>Figura 15</b> .....	<b>71</b>
<b>Figura 16</b> .....	<b>72</b>
<b>Figura 17</b> .....	<b>73</b>
<b>Figura 18</b> .....	<b>74</b>
<b>Figura 19</b> .....	<b>75</b>
<b>Figura 20</b> .....	<b>76</b>

**Figura 21** .....77

## RESUMEN

La presente tesis tuvo como objetivo determinar cómo se ve afectado el Derecho de Propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles en la avenida Plácido Jiménez del Cercado de Lima, la investigación que se realizó fue cuantitativa, a nivel descriptivo y explicativo, con diseño no experimental de tipo correlacional, toda vez que se buscó conocer la relación existente entre la variable independiente “cambio de zonificación” y la variable dependiente “derecho de propiedad” sin que estas sean manipuladas. El método utilizado fue hipotético-deductivo, lo que permitió contrastar las hipótesis. El estudio se realizó en el 2022, teniendo como espacio geográfico al sector comprendido en la avenida Plácido Jiménez del Cercado de Lima, Perú; y tomando como población a 30 personas entre propietarios y/o terceros (arrendatarios, usufructuarios, superficiarios, posesionarios, entre otros) de dicho sector territorial. Los resultados obtenidos permitieron aceptar las hipótesis planteadas, ya que, en la encuesta realizada se evidencia que un alto porcentaje de la población presenta impedimentos al momento de tramitar y obtener algunas autorizaciones municipales y consideran que el cambio de zonificación afecta su derecho a edificar y al desarrollo formal de sus actividades económicas. Finalmente, se concluyó que el derecho de propiedad se afecta en gran medida debido al cambio de zonificación de bienes inmuebles llevado a cabo en dicho sector, por no contar con una regulación normativa especial, ni los Índices de Usos para la realización de actividades urbanas y la determinación expresa de las limitaciones al uso para dichos inmuebles.

*Palabras clave:* derecho de propiedad, cambio de zonificación, propiedad predial, limitaciones a la propiedad, derecho municipal.

## ABSTRACT

The objective of this thesis was to determine how the Property Law is affected based on the change in zoning of real estate in Plácido Jiménez Avenue of the Cercado de Lima, the research that was carried out was quantitative, at a descriptive and explanatory level, with design non-experimental correlational type, since it sought to know the relationship between the independent variable "zoning change" and the dependent variable "property rights" without these being manipulated. The method used was hypothetical-deductive, which allowed contrasting the hypotheses. The study was carried out in 2022, having as geographical space the sector included in Plácido Jiménez avenue of the Cercado de Lima, Peru; and taking as a population 30 people between owners and/or third parties (tenants, usufructuaries, surface owners, possessors, among others) of said territorial sector. The results obtained allowed us to accept the hypotheses raised, since, in the survey carried out, it is evident that a high percentage of the population presents impediments when processing and obtaining some municipal authorizations and they consider that the change in zoning affects their right to build and to formal development of their economic activities. Finally, it was concluded that the right to property is greatly affected due to the change in real estate zoning carried out in said sector, for not having a special normative regulation, nor the Indexes of Uses for the performance of urban activities and the express determination of the limitations to the use for said real estate.

*Keywords: property rights, zoning change, property ownership, property limitations, municipal law.*

## I. INTRODUCCIÓN

La presente investigación consta de 09 capítulos. En el primer capítulo, se realiza la descripción y formulación del problema, identificado en el sector comprendido en la avenida Plácido Jiménez del Cercado de Lima con relación al derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles aprobado mediante la Ordenanza N° 1025 por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima. Asimismo, se describen los antecedentes nacionales e internacionales identificados, se establecen los objetivos, las hipótesis y la justificación del presente estudio.

En el segundo capítulo, se desarrolla el marco teórico de la presente investigación, el cual se divide en dos secciones: “Derecho de Propiedad” y “Cambio de zonificación de bienes inmuebles”, reflejando ambas secciones las variables de la tesis. Para el desarrollo del marco teórico se ha tenido en cuenta la doctrina y la legislación normativa relacionada a dichas variables.

En el tercer capítulo, se describe la metodología tomada en cuenta para llevar a cabo la presente investigación. Asimismo, se detalla el instrumento de recolección de datos utilizado, así como, el procedimiento para el procesamiento de los datos obtenidos, la población, la muestra, entre otros.

En el cuarto capítulo, se desarrolla y se realiza el análisis y la interpretación de los resultados obtenidos de la encuesta formulada a la unidad de análisis de la presente investigación, utilizando para ello gráficos de columnas y tablas.

En el quinto capítulo, se realiza la discusión de los resultados obtenidos. Posteriormente en los capítulos sexto y séptimo se determinan las conclusiones y recomendaciones del presente trabajo de investigación. Finalmente, en el capítulo octavo y noveno, se detalla las referencias bibliográficas tomadas en cuenta para la elaboración de la presente investigación y los anexos del presente documento.

## **1.1. Descripción y formulación del problema**

### ***1.1.1. Descripción del problema***

El derecho de propiedad y la zonificación son importantes para el desarrollo económico de la sociedad, ya que, a través de la regulación de dichos mecanismos, se generará confianza en el mercado para la inversión y desarrollo de proyectos relacionados a los diferentes sectores económicos.

El derecho de propiedad es un derecho fundamental del cual goza toda persona y que se encuentra amparado por nuestra Constitución en su artículo 2°, inciso 16. Dicho derecho es inviolable y debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. Así también, tenemos la zonificación, que es el instrumento técnico normativo que regula y clasifica el uso del suelo urbano.

Los gobiernos locales, es decir, las municipalidades provinciales y distritales, son los órganos de gobierno competentes en lo relacionado a la planificación del desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, así como, el establecimiento de la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial, ya que, así lo establece nuestra Carta Magna en su artículo 195°, inciso 6.

En efecto, la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece en su artículo 79° que son funciones específicas exclusivas de las Municipalidades Provinciales la aprobación de los Planes de Acondicionamiento Territorial y Planes de Desarrollo Urbano en materia de organización del espacio físico y uso del suelo.

En esa línea, la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el marco de sus competencias, promulgó la Ordenanza N° 1025-MML, Ordenanza que aprobó el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de El Agustino y Santa Anita que forman parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana.

Dicha ordenanza entro en vigencia el 28 de junio de 2007 y estableció en su artículo 10° cambiar la zonificación de Gran Industria (I3) a zonificación de Zona de Reglamentación Especial (ZRE) de un sector del Cercado de Lima comprendido entre la vía de evitamiento, la Av. Plácido Jiménez y la Av. Ferrocarril.

Asimismo, la referida Ordenanza, estableció en su Segunda Disposición Transitoria que en un plazo de 180 días calendario la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima apruebe la regulación técnica normativa correspondiente a la Zona de Reglamentación Especial (ZRE).

Sin embargo, habiendo transcurrido más de 14 años de la entrada en vigencia de la Ordenanza N° 1025-MML, no se ha aprobado hasta la fecha ninguna regulación técnica normativa correspondiente a dicho sector. Generándose con ello, la formulación de los siguientes cuestionamientos: ¿Al no contar con una regulación técnica normativa en el sector se generará algún impedimento para el otorgamiento de algunas autorizaciones municipales? ¿La falta de regulación técnica normativa generará alguna vulneración al derecho de propiedad que ostenten los titulares en dicho sector?

En ese sentido, resulta de gran importancia identificar como el cambio de zonificación realizado en el sector comprendido en la Av. Plácido Jiménez, sector materia de la presente investigación, influye en el ejercicio del derecho de propiedad de los titulares y terceros que realizan actividades económicas en dicho sector.

### ***1.1.2. Formulación del problema***

#### **i. Problema General**

¿Cómo se ve afectado el Derecho de Propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles en la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022?

## **ii. Problemas Específicos**

**PE.1.** ¿De qué manera se afecta la limitación del uso al derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles de la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022?

**PE.2.** ¿Qué relación existe entre la regulación normativa con el derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles de la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022?

**PE.3.** ¿Qué relación existe entre el cambio de índice de usos con el derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles de la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022?

## **1.2. Antecedentes**

### **1.2.1. Antecedentes nacionales**

**Asencio (2017)** en su tesis titulada *“Los cambios de zonificación y su vulneración al derecho de propiedad en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, respecto a la Ordenanza N° 1849-MML”* de la Universidad Tecnológica del Perú, Lima – Perú. En la investigación, la autora sostuvo que, al originarse los cambios de uso de suelos con las Zonificaciones específicamente en el caso del distrito de Carabayllo, no se produce una amenaza o vulneración al derecho de propiedad, puesto que la zonificación está fundamentada básicamente en actos de planificación y ordenación; sujetos a un Plan de Regulación, esto es, el acto del Poder Público edil. Objetivo: Determinar qué derechos pueden resultar vulnerados con los cambios de uso de suelos, a través, de la zonificación asignada actualmente al distrito de Carabayllo. Además, la

autora busco analizar los criterios o políticas tomadas en cuenta para los cambios de zonificación distritales, y así constatar si las municipalidades consideran los enfoques sociales, económico, o sencillamente el uso hallado in situ y también determinar si con los cambios de zonificación se limita el derecho de propiedad, distintos a los límites que generan el orden público y el bien común. Se concluyó que, el derecho de propiedad no resulta vulnerado al aprobarse las Zonificaciones, tal es el caso del distrito de Carabayllo respecto a su Ordenanza N° 1849-MML, puesto que, se encuentra enmarcado dentro de los actos de planificación y ordenación a cargo de las entidades ediles, teniendo respaldo legal en la Ley Orgánica de Municipalidades, el Código Civil y Constitucional.

**Patiño (2020)**, en su tesis titulada *“Vulneración al derecho de propiedad a causa del cambio de zonificación – San Borja 2019”* de la Universidad César Vallejo, Lima – Perú. En la investigación, la autora sostiene demostrar 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. Objetivo: 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. Además, la autora busco 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 y también definir si resulta idóneo 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. Se concluyó que, se entiende 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. Asimismo, se concluyó también que de efectuarse una revocatoria de licencia de funcionamiento esta 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 y que 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.

**Bayona (2020)**, en su tesis titulada "*Configuración jurídica de la propiedad en la potestad de planeamiento urbanístico*" de la Universidad de Piura, Lima -Perú. En la investigación, el autor sostuvo la insuficiente regulación en materia urbanística en el ordenamiento jurídico peruano. Todo ello, ha derivado en interpretaciones y respuestas erróneas para las distintas situaciones jurídicas que se han creado, producto de la actividad humana. Y, aún más importante, la creación de figuras jurídicas que en la realidad tienen un tratamiento jurídico muy distinto al de su propia naturaleza. Objetivos: Brindar alcances de cómo debe ser entendido el urbanismo en el aún joven Estado Constitucional de Derecho del Perú. Así, la potestad de planificación urbanística

se presenta como una materia encausadora de la propiedad con vocación urbana, que busca la planificación equitativa de la ciudad, siempre respetando los derechos fundamentales y reservándosele tal actuación al Estado. Se concluyó la inexistencia de una norma con rango legal que regule los instrumentos delimitadores de la propiedad con vocación urbana. Pese a ello, se han establecido conceptos claros para diferenciar competencialmente los aspectos relacionados al urbanismo en el Perú. En ese sentido, se resalta que, en un Estado Constitucional de Derecho, la propiedad es la base para que se forme la ciudad.

**Guerra (2020)**, en su tesis titulada *“La efectivización del derecho de propiedad predial en el Perú”* de la Universidad San Martín de Porres, Lima – Perú. En la investigación, la autora sostuvo plantear un cambio en la normatividad inmobiliaria con el fin de lograr la efectivización del derecho de propiedad predial, a través del Registro de Predios y el Catastro, partiendo de la premisa de que el goce efectivo de un derecho fundamental radica no solo en su ejercicio subjetivo, sino que, además, deben existir herramientas adecuadas para su protección que permitan excluirlo de otros derechos incompatibles. Objetivo: Explicar la institución de la propiedad predial en el Perú ya que, a consideración de la autora, existen problemas actuales que deben ser de conocimiento de la comunidad jurídica. Se concluyó que, el concepto de propiedad predial o propiedad del suelo o de la tierra, no puede entenderse de manera aislada como un mero derecho subjetivo, sino que debe entenderse en forma conjunta con el objeto mismo que es el predio, suelo o tierra. No puede comprenderse un verdadero derecho de propiedad privada sin un predio debidamente identificado y definido.

**Gonzales (2018)**, en su tesis titulada '*Las consecuencias de la formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la municipalidad distrital de Carabayllo, 2016-2017*' de la Universidad Cesar Vallejo, Lima – Perú. En la investigación, la autora sostuvo que, los ajustes normativos que van a permitir que el sistema de procedimiento de formalización de la propiedad urbana con relación a la zonificación definida por las Municipalidades, es esencialmente crear inspección de forma tal que estos sean utilizados de forma oportuna y provechosa, realizando un trabajo conjunto de la Municipalidad como de las entidades públicas que se ven involucradas (SUNARP, Ministerio de Cultura, SERPAR, etc.). Objetivo: Determinar cuáles son las consecuencias de la formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabayllo, 2016- 2017. Se concluyó que, los ajustes normativos que permitan mejorar el procedimiento de formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabayllo, 2016-2017, debe ser en el sentido del reglamento de COFOPRI, puesto que no contempla como un requisito obligatorio a la inspección ocular en el procedimiento de formalización de la propiedad, sino como facultativo a criterio de los encargados del proceso y de los usuarios.

### **1.2.2. Antecedentes internacionales**

**Ibaceta y Paredes (2018)**, en su tesis titulada '*Declaratoria de Utilidad Pública: Naturaleza y carácter constitucional*' de la Universidad de Chile, Santiago de Chile – Chile. En la investigación, los autores sostuvieron realizar un análisis doctrinario del derecho de propiedad constitucional, y en particular al tratamiento que la legislación le otorga a la propiedad urbana en el país de Chile, sobre la hipótesis de que la declaratoria de utilidad pública ha cambiado sustancialmente de naturaleza jurídica a partir de la

reforma introducida por la Ley N° 20.791. Objetivo: Determinar el carácter jurídico de la declaratoria de utilidad pública, herramienta de la planificación urbana contenida en los planes reguladores, que actúa como una intervención estatal que genera beneficios y cargas sobre el derecho de propiedad de los particulares que han sido afectados por ella. Se concluyó que, a partir de una interpretación dogmática constitucional de la propiedad, el régimen de propiedad urbana se ve especificado en su contenido a través de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y los distintos instrumentos de planificación urbana. En este sentido, la declaratoria de utilidad pública es una manifestación de la función social de la propiedad, que limita el derecho del propietario, dejando a resguardo para este un haz de facultades dentro del cual es reconocible la conjugación de aquellas que, según el antecedente de la legislación civil chilena y la constitución, son esenciales.

**Campos (2021)**, en su investigación titulada *“La participación ciudadana en los cambios de zonificación: ¿obstaculiza el ejercicio del derecho a la ciudad y beneficia al sector inmobiliario?”* de la Universidad de Panamá, Panamá – Panamá. En la investigación, la autora sostuvo que, los cambios de zonificación son sometidos a un procedimiento de consulta pública como forma de participación ciudadana. No obstante, alegan los ciudadanos que las instancias de participación ciudadana establecidas por Ley no son suficientes para que la comunidad se incluya. El resultado es un desarrollo urbano no participativo en el cual las condiciones de la participación ciudadana no permiten un ejercicio pleno del derecho a la ciudad. Objetivo: Se identifica la participación comunitaria en el extracto que desarrolla el concepto de la ley de descentralización de Panamá que recoge las acciones de la ciudadanía en la toma

de decisiones para influir en los que erigen políticas u acciones en su circunscripción. Se concluyó que, la solución para intervenir en la toma de decisiones para el uso de espacios y la construcción de la ciudad requiere un cambio en donde los ciudadanos hagan algo más que exponer por que sí o porque no, puede efectuarse un cambio de zonificación. La participación ciudadana requiere una mesa de diálogo, de negociación, de asesoramiento y esto no es posible en una sesión en un salón en donde escasamente pueden participar todos los afectados.

**Covarrubias y Díaz de Valdés (2021)**, en su investigación titulada *“La igualdad ante las cargas públicas como criterio para evaluar la constitucionalidad de limitaciones al derecho de propiedad”* de la Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile – Chile. En la investigación, el autor sostuvo que, la discusión sobre limitaciones a la propiedad gira casi exclusivamente sobre el estatuto de este derecho, es decir, sobre la función social del derecho de propiedad. Señalando que hace falta incorporar al análisis ciertas garantías o doctrinas, tales como la igualdad ante las cargas públicas, el contenido esencial del derecho o la proporcionalidad, para discernir casos de regulaciones inconstitucionales a la propiedad. Objetivo: Identificar elementos del principio de igualdad ante las cargas públicas que puedan ser pertinentes para evaluar la constitucionalidad de limitaciones, cargas u obligaciones impuestas al titular de un bien, normalmente invocando la función social del derecho de propiedad. Se concluyó que, la garantía de la igualdad ante las cargas públicas exige la formulación de límites a los gravámenes o restricciones que se imponen a la propiedad en nombre de su función social. Si bien la invocación a la función social implica suponer que las cargas que se imponen en su nombre benefician también al afectado, ya que persiguen el provecho de la sociedad en su conjunto, aquellas no pueden redundar en un desequilibrio excesivo

en el tratamiento de los intereses del afectado y del resto de la sociedad, quién recibe los beneficios –pero no los costos– de la carga pública.

### **1.3. Objetivos**

#### ***1.3.1. Objetivo General***

Determinar cómo se ve afectado el Derecho de Propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles en la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022.

#### ***1.3.2. Objetivos Específicos***

**OE.1.** Determinar de qué manera se afecta la limitación del uso al derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles de la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022.

**OE.2.** Determinar qué relación existe entre la regulación normativa con el derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles de la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022.

**OE.3.** Determinar qué relación existe entre el cambio de índice de usos con el derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles de la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022.

### **1.4. Justificación**

#### ***1.4.1. Justificación teórica***

La finalidad de la investigación, es contribuir a las bases teóricas existentes, la proposición de un cambio normativo en la regulación del procedimiento de cambio de zonificación de bienes inmuebles ejercido por la Municipalidad Metropolitana de Lima en función a la limitación del ejercicio del derecho de propiedad, así como, proponer la modificación del artículo 10° de la Ordenanza N° 1025-MML, en la medida que, se demuestre o no, alguna una influencia en la vulneración del derecho de propiedad de los titulares y/o terceros que ejerzan dicho derecho en el sector comprendido por la Avenida Plácido Jiménez.

#### ***1.4.2. Justificación práctica***

La investigación contribuirá a que los propietarios y/o terceros que se encuentran comprendidos en el sector de la Avenida Plácido Jiménez, puedan obtener las autorizaciones municipales como: Licencia de Funcionamiento, Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones, Licencia de Edificación, Licencia de Habilitación Urbana, entre otros. Así como, la explotación formal de sus bienes inmuebles.

#### ***1.4.3. Justificación metodológica***

La investigación utilizará un procedimiento riguroso, mediante el cual, se podrá obtener resultados que serán de gran utilidad para otros investigadores. Asimismo, en su elaboración se aplicarán técnicas de análisis bibliográficos, ya que, se pretende obtener propuestas del ejercicio del Derecho de Propiedad en función al cambio de zonificación, para una mejor regulación y beneficio de los particulares.

#### ***1.4.4. Justificación social***

El estudio pretende impactar en los propietarios y/o terceros (arrendatarios, usufructuarios, superficiarios, posesionarios, entre otros) que ostenten algún derecho propiedad o que sea derivado de este, que se encuentren comprendidos en el sector de la Avenida Plácido

Jiménez y al mismo tiempo desarrollar alcances a nivel nacional, en lo relacionado a la regulación del cambio de zonificación de bienes inmuebles en función a la limitación del ejercicio del derecho de propiedad cuya competencia es de las Municipalidades Provinciales.

## **1.5. Hipótesis**

### **1.5.1. Hipótesis general**

El Derecho de Propiedad se afecta significativamente debido al cambio de zonificación de bienes inmuebles en la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022.

### **1.5.2. Hipótesis específicas**

**HE.1.** La limitación del uso se afecta significativamente al derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles de la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022.

**HE.2.** Existe una relación directa y significativa entre la regulación normativa con el derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles de la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022.

**HE.3.** Existe una relación directa y significativa entre el cambio de índice de usos con el derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles de la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022.

## II. MARCO TEÓRICO

### BASES TEÓRICAS SOBRE EL TEMA DE INVESTIGACIÓN

#### Capítulo primero: Derecho de Propiedad

##### 1. La Propiedad

##### 1.1. El Derecho de Propiedad en el Derecho Constitucional

El derecho de propiedad, es un derecho fundamental, que se encuentra amparado por nuestra Constitución en el artículo 2º, inciso 16, el cual establece que toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia. En esa línea, es necesario abordar el enfoque que tiene el derecho de propiedad en el derecho constitucional, cuya noción, es muy distinta a la que concebimos desde el derecho civil, ya que, como Avendaño (2005) señala:

No debe entenderse a la propiedad circunscrita o limitada a las cosas singulares, tal como la define el artículo 923º del Código Civil. Debe entenderse en su acepción amplia, es decir, vinculada a la noción de patrimonio, el cual es en realidad una universalidad jurídica integrada por activos (derechos, créditos) y pasivos (deudas). (p. 172).

Es decir, el derecho propiedad en el derecho constitucional viene hacer el patrimonio que una persona ha logrado conseguir y/o adquirir a lo largo de su vida y que no solamente involucra bienes, sino todo derecho que tenga un contenido patrimonial.

Dicha posición también la afirma Gonzales (2018), al señalar que:

En este ámbito, por su tendencia a la máxima protección de la persona, se sostiene que todos los derechos patrimoniales –incluso, cuando no recaen sobre “bienes” en escrito–, son susceptibles de protegerse como si fuesen de propiedad privada. (p.214).

Es decir, el derecho propiedad está vinculado al patrimonio de una persona y al ser este un derecho reconocido por nuestra Constitución, ante una eventual vulneración al mismo, se

podrá invocar la Acción de Amparo regulada en el artículo 200° de nuestra Carta Magna para garantizar su protección.

## **1.2. El Derecho de Propiedad en el Derecho Civil**

El derecho propiedad en el derecho civil, está definido en nuestra legislación en el artículo 923° del Código Civil, el cual establece que el derecho propiedad es el poder jurídico que permite al propietario usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Dicho derecho deberá ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. Sobre esto último, lo desarrollaremos a mayor detalle en el siguiente subcapítulo del presente trabajo.

Ahora bien, Avendaño y Avendaño (2017) señalan que:

La propiedad es un poder jurídico, el más amplio y completo que las personas pueden tener, en virtud del cual un bien o conjunto de bienes, ya sean corporales -cosas- o incorporales -derechos-, quedan sometidos de manera absoluta al señorío de la persona. (p.57).

Es decir, el derecho de propiedad en el derecho civil, tiene por objeto la regulación de los bienes de una persona y como este ejerce determinados atributos (usar, disfrutar, disponer, reivindicar) sobre esta, siendo considerados bienes aquellos los que determina la ley.

## **1.3. La propiedad predial y su extensión**

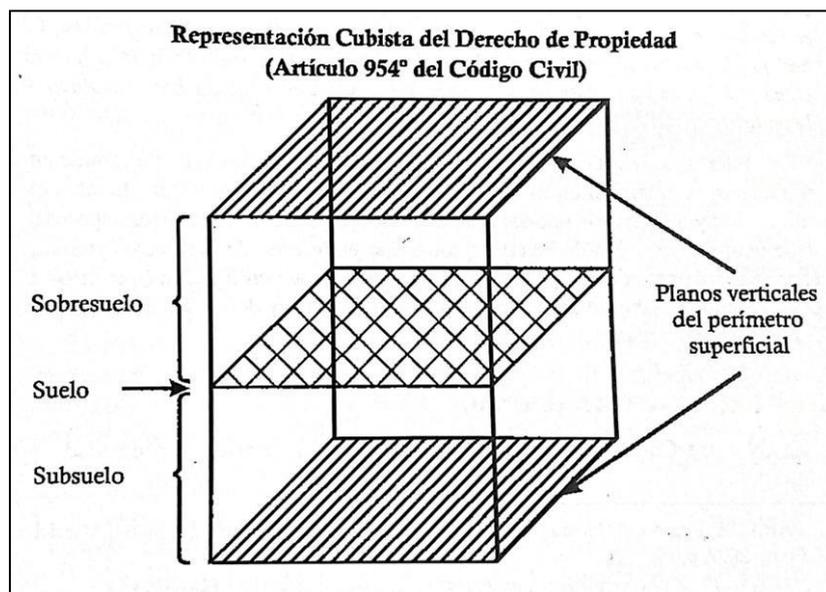
La propiedad predial, se encuentra regulada en nuestra legislación en el artículo 954° del Código Civil, el cual establece que, la propiedad predial se extiende al subsuelo y al sobresuelo, encontrándose comprendida dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario en el ejercicio de su derecho.

Al respecto, Chehade (2009), enfatiza que la extensión vertical en el subsuelo y sobresuelo se realizaría mediante proyecciones imaginarias que seccionan perpendicularmente

el subsuelo y sobresuelo en función al perímetro de la superficie, realizando una representación cubista del derecho de propiedad predial, conforme al detalle de la Figura 1.

**Figura 1**

*Representación cubista del derecho de propiedad predial*



Tomado de *Representación Cubista del Derecho de Propiedad*, por Chehade (2010), Libro Homenaje a Luis Hernández Berenguel.

Es decir, el derecho de propiedad predial comprende tanto el subsuelo, el suelo y sobresuelo y este será de provecho al propietario y podrá ejercerlo dentro de los límites que la ley establezca, ya que, el propietario no puede decidir por sí solo cuantos pisos puede edificar debido a que las alturas edificación se encuentran sujetas a los parámetros urbanísticos que haya aprobado el gobierno local, es decir, el ejercicio del derecho de propiedad predial se encuentra limitado. Sobre esto último, lo desarrollaremos a mayor detalle en el siguiente subcapítulo del presente trabajo.

## 2. Limitación del uso

### 2.1. Aspectos generales de la limitación del uso

#### 2.1.1. *Conceptualización*

La propiedad predial se encuentra sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a las limitaciones que establezcan las disposiciones respectivas, ya que, así lo establece el artículo 957° del Código Civil.

Dichas limitaciones recaen sobre un atributo importante al derecho de propiedad que es el derecho al uso o también conocido como el *ius utendi*, atributo por el cual el propietario se encuentra facultado a servirse de sus bienes, sin embargo, dicho ejercicio se encuentra limitado a luz del Código Civil.

Al respecto, Chang (2014), señala que:

Nuestro Código Civil no considera la propiedad predial exclusivamente en función de las posibilidades económicas ofrecidas a los propietarios individuales, cuya medida es determinada por estos; es por ello que establece la acción del Estado en el control de los procesos de uso y ocupación del suelo urbano para hacer compatibles los diferentes intereses existentes en el desarrollo urbano, a través de políticas de zonificación y procesos de habilitación. (p.58).

Es decir, el ejercicio del derecho de propiedad predial no es absoluto, sino que se encuentra limitado y dichas limitaciones las ejerce el Estado a través de los gobiernos locales en lo que respecta a la organización del espacio físico y uso del suelo.

### ***2.1.2. Criterios que se deberán de tomar en cuenta para la limitación del uso por parte de la Administración Pública***

Al ser el derecho de propiedad un derecho fundamental del cual toda persona goza y que a su vez ampara el ejercicio del derecho de propiedad civil, el cual tiene como uno de sus atributos el derecho al uso, *ius utendi*, como ya se ha expuesto anteriormente. Es necesario establecer criterios para que cualquier limitación que se realice al derecho propiedad, no sea de forma arbitraria y termine afectando el derecho de los titulares.

Al respecto, Guzmán (2015), sostiene que:

La facultad de la administración para limitar derechos fundamentales a su vez también admite ciertos parámetros. Vale decir, requerimientos de la Administración para que la misma pueda ejercer válidamente dicha actividad de limitación. En primer lugar, esta limitación debe estar señalada claramente por la ley, como garantía de un comportamiento que no es arbitrario. La razón de lo antes señalado estriba en una consideración lógica. (p.145).

Es decir, la potestad limitadora que posee la Administración Pública no es absoluta y arbitraria, sino que deberá obedecer a leyes que se emitan con la finalidad de regular alguna limitación de un derecho fundamental, debiendo estas leyes señalar claramente los supuestos y/o situaciones en los cuales la Administración Pública podrá ejercer la potestad limitadora para el ejercicio de un derecho fundamental, en este caso en específico, para el derecho de propiedad.

Asimismo, la Administración Pública al momento de optar por limitar algún atributo del derecho de propiedad deberá tener en cuenta el efecto resultante sobre contenido esencial de dicho derecho de propiedad y los criterios de razonabilidad y proporcionalidad.

## **2.2. Aspectos específicos de la limitación del uso**

### **2.2.1. Limitación a la habilitación urbana**

#### **2.2.1.1. Conceptualización de habilitación urbana**

La habilitación urbana, se encuentra definida en nuestra legislación en el artículo 3°, inciso 1 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, la cual establece que es aquel proceso mediante el cual se convierte un terreno rústico o eriazo en urbano, debiendo el propietario o aquel que cuente con derecho habilitar realizar las siguientes acciones:

- Ejecución de obras de accesibilidad.
- Distribución de agua y recolección de desagüe.
- Distribución de energía e iluminación pública.
- Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones.

Al respecto, Castro-Pozo (2007) sostiene que ‘‘La habilitación urbana es un proceso que implica la conversión de un terreno rústico a suelo urbano. Operación que, entre otros, conlleva necesariamente la ejecución de una lotización, la dotación de la infraestructura y de los servicios públicos correspondientes.’’ (p.409). Es decir, la habilitación urbana es un procedimiento administrativo de saneamiento físico legal que implica la transformación del suelo de un predio rústico o eriazo a urbano y que se deberá gestionar para su aprobación ante la Municipalidad Distrital o Provincial donde se encuentre ubicado el predio.

Ahora bien, el Reglamento Nacional de Edificaciones define como terreno rústico a aquella unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno no habilitada para uso urbano y que, por lo tanto, no cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagües, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas,

ni veredas. Y el mismo reglamento, define como terreno eriazo a la unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno improductivo o no cultivable por falta o exceso de agua.

Es importante señalar que, para que se pueda llevar a cabo el procedimiento de habilitación urbana de un predio este debe contar con zonificación definida, la cual es aprobada por las Municipalidades Provinciales.

### **2.2.1.2. Tipos de habilitación urbana y modalidades de aprobación**

El Reglamento Nacional de Edificaciones, clasifica en seis (06) tipos las habilitaciones urbanas que se pueden realizar en un predio, siendo estas:

1. Habilitaciones residenciales
2. Habilitaciones para uso comercial
3. Habilitaciones para uso industrial
4. Habilitaciones para usos especiales, es decir, destinada a la edificación de locales deportivos, educativos, religiosos, de salud, institucionales, recreacionales y campos feriales.
5. Habilitaciones en riberas y laderas. En esta clasificación se considera a las habilitaciones en riberas a los terrenos colindantes a las franjas reservadas de los ríos, playas o lagos. En el caso de las habilitaciones en laderas, se consideran aquellas que se realizan en terrenos con pendientes mayores a 20% de pendiente.
6. Reurbanización. Esta clasificación está orientada al proceso de recomposición de la trama urbana existente mediante la reubicación o redimensionamiento de las vías, y que puede incluir la acumulación y nueva subdivisión de lotes, la demolición de edificaciones y cambios en la infraestructura de servicios.

Cada uno de estos tipos de habilitación urbana establecidos por el Reglamento Nacional de Edificaciones, el cual fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, regula las especificaciones técnicas mínimas con las que deberá contar cada tipo de proyecto de habilitación urbana para su respectiva aprobación ante el gobierno local. Dichas especificaciones técnicas se encuentran reguladas el Título Segundo del cuerpo normativo en comentario.

En esa línea, como ya hemos expuesto anteriormente, son los gobiernos locales, comprendidos por las Municipalidades Distritales y Provinciales, los competentes para la aprobación de las licencias de habilitación urbana, dicha facultad se encuentra establecida en el artículo 79°, numeral 3.6.1. de la Ley Orgánica de Municipalidades.

Asimismo, el artículo 10° del T.U.O. de la Ley N° 29090, establece que son cuatro (04) las modalidades de aprobación para el otorgamiento de licencias de habilitación urbana, siendo estas:

1. Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales
2. Modalidad B: Con evaluación por la Municipalidad o Revisores Urbanos
3. Modalidad C: Con evaluación por la Municipalidad o Revisores Urbanos
4. Modalidad D: Con evaluación por la Municipalidad o Revisores Urbanos

La diferencia entre cada modalidad radica en el área del predio y al tipo de habilitación urbana que el propietario o el que cuente con derecho a habilitar desea realizar sobre el inmueble. Los requisitos para la presentación del expediente técnico legal se encuentran establecidos en el reglamento de la Ley N° 29090, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

## **2.2.2. Limitación a la edificación**

### **2.2.2.1. Conceptualización de edificación**

La edificación se encuentra definida en nuestra legislación en el artículo 3°, numeral 2 de la Ley N° 29090, la cual establece que la edificación es el resultado de construir una obra de carácter permanente sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella. Es decir, la legislación vigente encierra el concepto de edificación no solamente a las construcciones que se levantan sobre un predio, sino que estas obras deberán estar vinculadas a albergar a la persona con la finalidad de desarrollar sus actividades.

En esa línea, bajo la definición que establece la norma en comentario, no toda construcción es una edificación, ya que, existen construcciones cuya finalidad no es albergar a la persona sino la transformación de determinados elementos para el desarrollo de actividades de eléctricas, mineras, hidrocarburos, entre otros. Con esto último, nos referimos a las plantas eléctricas, plantas eólicas, plantas de extracción de petróleo, mineroductos, gaseoductos, entre otros, que no requieren de licencia de edificación para llevar a cabo obras de construcción, sino requerirán autorizaciones de los sectores competentes para su aprobación.

Por otro lado, la norma señala claramente que, para llevar a cabo obras de edificación, el predio deberá contar como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado, es decir, no se podrá obtener una licencia de edificación si previamente no se ha otorgado la licencia de habilitación urbana. Dicha restricción resulta lógica, ya que, las licencias de edificación están vinculadas al uso urbano que se realizará sobre un inmueble y que por su misma condición de urbano ya cumplió con los requisitos técnicos mínimos normativos para poder tener las condiciones suficientes para llevar a cabo obras de construcción.

### **2.2.2.2. Tipos de obras de edificación**

Existen ocho (08) tipos de obras de edificación que se pueden realizar en un predio, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3°, numeral 2 de la Ley N° 29090, estas son:

1. Refacción: Obra de mejoramiento y/o renovación de instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos. No altera el uso, el área techada, ni los elementos estructurales de la edificación existente.
2. Acondicionamiento: Trabajos de adecuación de ambientes a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielos rasos, ejecución de acabados e instalaciones.
3. Cerco: Obra que comprende exclusivamente la construcción de muros perimétricos en un terreno y vanos de acceso siempre que lo permita la municipalidad.
4. Edificación nueva: Aquella que se ejecuta totalmente o por etapas, sobre un terreno sin construir.
5. Ampliación: Obra que se ejecuta a partir de una edificación preexistente, incrementando el área techada. Puede incluir o no la remodelación del área techada existente.
6. Remodelación: Obra que modifica total o parcialmente la tipología y/o el estilo arquitectónico original de una edificación existente.
7. Demolición: Acción mediante la cual se elimina total o parcialmente una edificación existente.
8. Puesta en valor histórico monumental: Obra que comprende, separada o conjuntamente, trabajos de restauración, recuperación, rehabilitación, protección, reforzamiento y mejoramiento de una edificación.

Al respecto, cabe señalar que, para los tipos de obras de edificación de acondicionamiento, refacción y construcción de cercos frontales de hasta 20 metros de longitud

no se requerirá de licencia de edificación para su ejecución, siempre y cuando estas obras no se realicen sobre inmuebles que constituyen parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, ya que así lo establece el artículo 9° del T.U.O. de la Ley N° 29090.

### **2.2.3. Limitación a la subdivisión de predios**

#### **2.2.3.1. Conceptualización de subdivisión de predios**

De acuerdo al artículo 3°, numeral 8 del T.U.O. de la Ley N° 29090, se define como subdivisión de predio urbano aquel fraccionamiento de un lote habilitado como urbano en uno o varios lotes que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticas establecidos en el Plan Urbano o norma urbanística que corresponda de la jurisdicción donde se localice. Es decir, la subdivisión de predios es un procedimiento administrativo que se solicita ante el gobierno local para solicitar la desmembración de un predio urbano en dos o más unidades inmobiliarias, para lo cual el propietario deberá conformar un expediente técnico legal comprendido por planos y memorias descriptivas para su visación y aprobación por parte de la Municipalidad.

#### **2.2.3.2. Diferencias entre subdivisión e independización de predios**

La diferencia entre el procedimiento de subdivisión e independización radica principalmente en la condición urbana del predio, es decir, si el predio es urbano y se pretende fraccionar en dos o más unidades inmobiliarias, el procedimiento a seguir será el de subdivisión; y si el predio es rústico, es decir, no ha pasado por proceso de habilitación urbana, pero se encuentra en área urbana o de expansión urbana, se deberá seguir el procedimiento de independización de predios.

Es importante precisar que, el gobierno local solo podrá aprobar la independización de predios rústicos con áreas superiores a una (1) hectárea, conforme a lo establecido en el artículo 3°, numeral 7 del T.U.O. de la Ley N° 29090. Es decir, si el predio cuenta con un área menor

y se encuentra zona urbana o de expansión urbana, necesariamente deberá efectuarse la habilitación urbana de dicho predio para su posterior subdivisión.

#### **2.2.4. Limitación a la explotación del bien inmueble**

El derecho al disfrute o también conocido como *ius fruendi*, es uno de los atributos del derecho de propiedad, tal y como lo establece el artículo 923° del Código Civil.

Al respecto, Avendaño y Avendaño (2017), sostienen que “Disfrutar es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la ausencia del bien original.” (p. 59). Es decir, el derecho al disfrute faculta al propietario a la explotación y al goce de determinado bien para su máximo aprovechamiento y por consecuencia del ejercicio de dicho derecho es que se generan los frutos, los cuales nuestro Código Civil los clasifica en el artículo 891° en tres: naturales, industriales y civiles.

Ahora bien, al limitarse arbitrariamente y/o desproporcionalmente el atributo del uso del derecho de propiedad desencadena una consecuencia en el ejercicio del derecho al disfrute, ya que, el predio al estar sujeto a determinada zonificación que establece la Municipalidad Provincial a través de su Plan de Desarrollo Urbano e instrumentos técnicos normativos, limita el uso de las actividades económicas que se puedan realizar en el mismo y percibir los frutos que estas generen.

En esa línea, tenemos que los frutos civiles que son aquellos que el bien produce como consecuencia de una relación jurídica, como por ejemplo: la renta de un contrato de arrendamiento, el pago por la constitución de un derecho de usufructo, superficie o servidumbre, dejan de ser de gran interés en el mercado inmobiliario al limitar el uso del derecho de propiedad con una zonificación que no tenga regulación normativa, como lo es la

zonificación de Zona de Reglamentación Especial (ZRE) o se realice un cambio de zonificación en la cual se establezca disminuir el uso de los predios. Limitándose con ello la explotación del bien inmueble e impidiéndoles de forma indirecta percibir determinados frutos.

## **Capítulo segundo: Cambio de zonificación de bienes inmuebles**

### **1. Cambio de zonificación**

#### **1.1. Aspectos generales del cambio de zonificación**

##### ***1.1.1. Conceptualización de zonificación***

La zonificación se encuentra definida en nuestra legislación en el artículo 36° de la Ley N° 31313, la cual establece que la zonificación es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción. Es decir, la zonificación es un instrumento técnico normativo mediante el cual se limita el ejercicio del derecho de propiedad predial, ya que, regula el ejercicio del derecho del uso del suelo en base a los criterios establecidos en los planes urbanísticos.

Al respecto, Ortiz (2017), sostiene que una de las características esenciales de la zonificación es que “divide o identifica el territorio en zonas o áreas a fin de regular el uso del suelo” (p. 69). Es decir, a través de la zonificación se establece la clasificación del uso del suelo. Dicha clasificación se encuentra vinculada al desarrollo y la capacidad de soporte del suelo que se tiene por diversos sectores territoriales.

Asimismo, la zonificación al ser un instrumento técnico normativo mediante el cual se regula el ejercicio del uso del suelo, esta se materializa en los siguientes instrumentos:

#### **1. Planos de Zonificación**

2. Parámetros Urbanísticos y edificatorios o también conocido como Reglamento de Zonificación
3. Índice de usos para la ubicación de actividades urbanas

Por ese motivo, la aprobación de la zonificación por parte de los gobiernos locales es de suma importancia para el aprovechamiento económico del suelo y el desarrollo de proyectos inmobiliarios, cualquiera sea el fin de estos, es decir, residenciales, comerciales, industriales, educativos, campos feriales, clínicas, entre otros.

### ***1.1.2. Principales alcances del cambio de zonificación a nivel nacional***

Existen dos tipos de cambio de zonificación de acuerdo a lo establecido en el artículo 123° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA. Estos son:

1. El cambio de zonificación general, el cual se da en el marco de la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano, los cuales deberán ser actualizados como mínimo una vez al año.
2. El cambio de zonificación específico, los cuales se aprueban de manera excepcional solamente en los dos siguientes casos: i) Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura y ii) Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo.

Ahora bien, la solicitud de cambio de zonificación específico podrá ser formulada tanto por parte de la Administración Pública como por los privados. Las entidades de la Administración Pública que podrán formular dicha solicitud son el Gobierno Nacional y las

Municipalidades Provinciales o Distritales. Cabe señalar que, la solicitud se formula como petición de gracia, la cual se encuentra regulada en el artículo 123° del T.U.O. de la Ley N° 27444, es decir, la Municipalidad Provincial se encuentra obligada a recepcionar la solicitud de cambio de zonificación, pero no se encuentra obligada a aceptar dicha petición, en la medida que lo estime conveniente.

Al respecto, para la conformación del expediente de solicitud de cambio de zonificación específico se deberá cumplir con el criterio de análisis integral que establece el artículo 122°, numeral 122.3, del Reglamento en análisis, el cual se refiere a evaluar lo siguiente:

1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo.
2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente.
3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación.
4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta.
5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente.

## **1.2. Aspectos específicos del cambio de zonificación**

### ***1.2.1. Análisis de las Ordenanzas N° 620-MML y 1862-MML***

La Ordenanza N° 620-MML, entro en vigencia el 05 de abril de 2004 y tuvo como uno de sus objetivos regular la actualización de la zonificación de los usos del suelo de Lima Metropolitana. Dicha ordenanza, actualmente se encuentra derogada, sin embargo, es

importante realizar un análisis de la misma, ya que, era el dispositivo normativo que se encontraba vigente cuando se promulgo la Ordenanza N° 1025-MML, la cual estableció el cambio de zonificación de un sector del Cercado de Lima comprendido entre ellos la avenida Plácido Jiménez, área de estudio del presente trabajo de investigación.

La Ordenanza N° 620-MML, estableció en su artículo 34° dos tipos de cambio de zonificación, el primero bajo el procedimiento denominado “Reajuste Integral de zonificación” y el segundo como “Cambio Específico de zonificación”. La diferencia entre ambos procedimientos radicaba en que el primero lo realizaba la Municipalidad Metropolitana de Lima a través del Instituto Metropolitano de Planificación y el segundo a solicitud de los particulares.

Dicha norma municipal, estableció en su artículo 35° que en los procesos de Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana y de Cambios Específicos de los Esquemas o Planos de Zonificación Distritales, no podrán establecer calificaciones menores al tipo de Zona que actualmente tienen los predios, ni disminuciones al nivel de uso, de conformidad a los parámetros normativos establecidos en la referida ordenanza. Es decir, la Ordenanza N° 620-MML, estableció que para cualquier cambio de zonificación que realice la misma Municipalidad no podría tener una disminución al uso del suelo que se le venía dando en virtud a las zonificaciones que se encontraban establecidas en el Plano de Zonificación General de Lima, el cual fue aprobado mediante Ordenanza N° 201-MML.

Posteriormente, la Ordenanza N° 620-MML, fue derogada por la Ordenanza N° 1862-MML, la cual entro en vigencia el 29 de diciembre de 2014 y se encuentra vigente a la fecha. Dicha ordenanza, también regula el procedimiento de Reajuste Integral de Zonificación llevado a cabo por la Municipalidad Metropolitana de Lima y establece en el segundo párrafo de su

artículo 21° que los procesos de Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana y de Cambios Específicos de los Esquemas o Planos de Zonificación Distritales, no podrán establecer calificaciones menores al tipo de Zona que actualmente tienen los predios, ni disminuciones al nivel de uso, de conformidad a los parámetros normativos establecidos en la referida ordenanza. Es decir, la Ordenanza N° 1862-MML, la cual se encuentra vigente actualmente, regulo la misma prohibición que establecía la Ordenanza N° 620-MML, la cual establece que cuando se efectúe un cambio de zonificación no se puede disminuir el uso que se viene desarrollando en el suelo en base a una zonificación que ya ha sido aprobada previamente.

### ***1.2.2. Análisis de la Ordenanza N° 1025-MML***

La Municipalidad Metropolitana de Lima, en el marco de sus competencias, promulgó la Ordenanza N° 1025-MML, que aprobó el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de El Agustino y Santa Anita que forman parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, la cual entro en vigencia el 28 de junio del 2007.

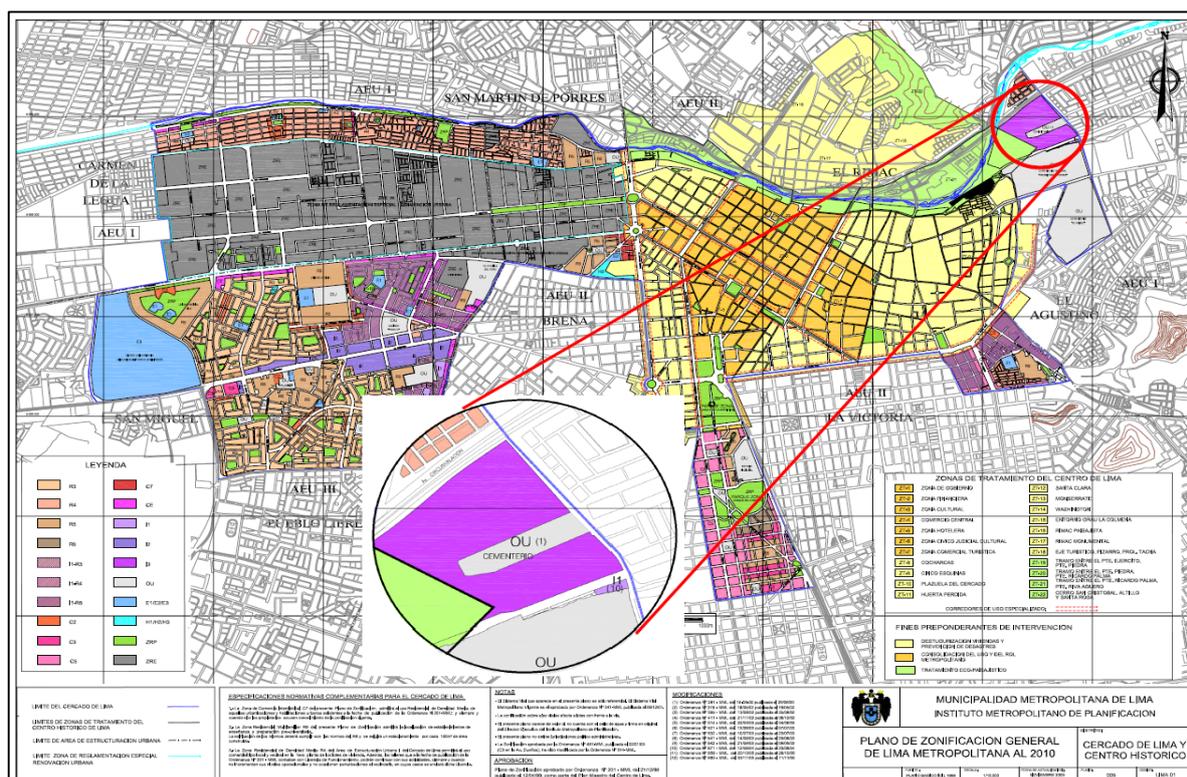
Dicha ordenanza, aprobó el plano de zonificación de un sector del Cercado de Lima que forma parte del Área de Tratamiento Normativo I. Dicha área de tratamiento normativo se caracteriza por ser considerada de densificación regulada y mayor compatibilidad con otras actividades.

Ahora bien, el artículo 10° de la Ordenanza N° 1025-MML, establece realizar el reajuste integral de zonificación, es decir, el cambio de zonificación, del sector del Cercado de Lima comprendido entre la vía evitamiento, la Av. Plácido Jiménez y la Av. Ferrocarril y declararlo con zonificación de Zona de Reglamentación Especial (ZRE), sin embargo, la zonificación que tenía dicho sector antes de realizarse el cambio era de Gran Industria (I3), la

cual fue aprobada en el Plano de Zonificación General de Lima, en virtud a la Ordenanza N° 201-MML, conforme al detalle de la Figura 2.

**Figura 2**

*Plano de Zonificación General de Lima aprobado por Ordenanza N° 201-MML*



Adaptado de Plano de Zonificación General de Lima, aprobado por la Municipalidad Metropolitana de Lima a través de la Ordenanza N° 201-MML, publicada el 12 de abril de 1999.

Asimismo, la Segunda Disposición Transitoria de la Ordenanza N° 1025-MML, establece que en un plazo de 180 días calendario la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima apruebe la regulación técnica normativa correspondiente a la Zona de Reglamentación Especial (ZRE), sin embargo, habiendo transcurrido más de 14 años, aún no se ha aprobado los instrumentos técnicos de zonificación para dicho sector. Con ello me refiero a un reglamento de zonificación a través del cual se

aprueben los parámetros urbanísticos y edificatorios para dicho sector y los índices de usos para la realización de actividades urbanas.

Es decir, la Av. Plácido Jiménez, área de estudio del presente trabajo de investigación, sobre el cual se realizó el cambio de zonificación, a la fecha no cuenta con la regulación técnica normativa de una zonificación determinada, ya que, se le estableció como Zona de Reglamentación Especial (ZRE), situación en la que no se encontraba anteriormente, ya que, tenía una zonificación de Gran Industria (I3) que sí tenía una regulación técnica normativa para el uso del suelo definida.

## **2. Regulación normativa de la zonificación**

### **2.1. Aspectos generales de la regulación normativa de la zonificación**

#### ***2.1.1. Competencia municipal a nivel constitucional***

Los gobiernos locales, es decir, las municipalidades provinciales y distritales, son los órganos de gobierno competentes en lo relacionado a la planificación del desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, así como, el establecimiento de la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial, ya que, así lo establece la Constitución en su artículo 195°, inciso 6. Es decir, las municipalidades tienen el deber de promover el desarrollo y la economía local de su jurisdicción mediante la planificación urbanística del territorio sobre el cual se encuentran a cargo.

Al respecto, Ortiz (2017), sostiene que “ así como nuestra Carta Magna otorga competencias a las municipalidades, nuestra legislación también le reconoce funciones de carácter público de forma expresa con la finalidad de que desarrollen, ordenen y mantengan adecuadamente el uso del suelo y de los espacios.” (p. 52). Es decir, las municipalidades tienen la importante competencia de regular el uso del suelo para el desarrollo de actividades urbanas.

### ***2.1.2. Competencia municipal según la Ley Orgánica de Municipalidades***

El gobierno local, está comprendido por las Municipalidades Provinciales y Distritales, sin embargo, cada entidad tiene funciones específicas distintas en lo que respecta a la organización del espacio físico y uso del suelo, ya que, así lo establece el artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

En esa línea, una de las diferencias en funciones más importantes que tienen los gobiernos locales en materia de organización del uso del suelo es que las Municipalidades Provinciales son las competentes para aprobar los Planes de Acondicionamiento Territorial, Planes de Desarrollo Urbano, Plan de Desarrollo Rural, entre otros, mientras que las Municipalidades Distritales solamente aprueban el Plan Urbano o Rural el cual está sujeto al plan a nivel macro elaborado por la Municipalidad Provincial.

Al respecto, en el Anexo C tenemos un cuadro en el cual se describen algunas de las principales funciones que tienen los gobiernos locales de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 27972.

En síntesis, son las Municipalidades Provinciales las competentes para aprobar la zonificación de los distritos que se encuentren en su jurisdicción de acuerdo a los criterios y lineamientos que establezca su Plan de Desarrollo Urbano y Planes urbanísticos.

## **2.2. Aspectos específicos de la regulación normativa de la zonificación**

### **2.2.1. *Parámetros Urbanísticos y Edificatorios***

Los parámetros urbanísticos y edificatorios o como también se le llama “reglamento de zonificación” es uno de los tres instrumentos técnicos normativos en virtud de los cuales se materializa la zonificación. A través de este instrumento, se aprueban las disposiciones técnicas mínimas que todo proyecto de habilitación urbana o edificación debe seguir para la ejecución de obras, la cual estará sujeta al tipo de zonificación donde se encuentre el inmueble.

Dichos parámetros se materializan a través de los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitidos por las Municipalidades Distritales o Provinciales. En dicho documento se detallarán las normas técnicas aprobadas en el reglamento de zonificación del sector donde se ubique el inmueble.

Ahora bien, el artículo 14° del T.U.O. de la Ley N° 29090, establece que ninguna modificación al Plan de Desarrollo Urbano podrá establecer una zonificación con menor capacidad edificatoria o de uso del suelo inferior a los que se materializan en los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y Certificados de Zonificación y Vías.

Asimismo, el numeral 2 de dicho artículo establece que el Certificado de Parámetros Urbanísticos tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses y deberá contener los siguientes aspectos:

- Zonificación
- Alineamiento de fachada
- Usos de los suelos permisibles y compatibles
- Coeficientes máximos y mínimos de edificación
- Porcentaje mínimo de área libre
- Altura máxima y mínima de edificación expresada en metros

- Retiros
- Área de lote normativo
- Densidad neta expresada en habitantes por hectárea
- Exigencias de estacionamientos para cada uno de los usos permitidos
- Calificación de bien cultural inmueble, de ser el caso
- Fecha de emisión

### ***2.2.2. Zonificación de Reglamentación Especial***

La Zona de Reglamentación Especial (ZRE) es un tipo de zonificación de acuerdo al artículo 117 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, y se encuentra definida como aquella área ubicada en suelo urbano y suelo de protección con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico que son desarrolladas urbanísticamente mediante el Plan Específico, de ser el caso. La Zona Monumental (ZM) y la Zona de Protección Ambiental (ZPA) constituyen tipos de ZRE.

Dicho Plan Específico deberá ser elaborado y aprobado por la Municipalidad Provincial, sin embargo, de acuerdo al artículo 61 del referido dispositivo legal, también podrá ser propuesto por personas naturales o jurídicas de derecho público o privado. Dichas peticiones se tramitarán como peticiones de gracia, es decir, la aprobación de dicha petición por parte de la Municipalidad está sujeta a discrecionalidad y libre apreciación.

En ese sentido, la norma no flexibiliza, ni garantiza que mediante la elaboración de propuesta de un Plan Específico por parte de los particulares solucione la regulación normativa de zonificación para la Zonas de Reglamentación Especial (ZRE), ya que, estas se tramitan como peticiones de gracia y que pueden ser aceptadas o no por parte de las Municipalidades

Provinciales, lo que conlleva a que dicha regulación no pueda tener resultados concretos o predictibles por parte de los particulares.

### **2.2.3. Regularización de edificaciones**

En el Perú existen dos vías para regularizar aquellas edificaciones que fueron construidas sin licencia: la registral y la municipal. La registral, actualmente es regulada por la Ley N.º 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común; y la municipal, es regulada por la Ley N.º 29090.

Ambas normas establecen criterios y requisitos diferentes para que los propietarios que decidan regularizar su situación puedan acogerse a cualquiera de los procedimientos señalados en la norma que más les favorezca.

Al respecto, una de las principales diferencias que radica entre la Ley N.º 27157 y la Ley N.º 29090 gira en función al tiempo, es decir, los particulares podrán llevar a cabo cualquiera de los procedimientos de regularización, dependiendo la fecha en la que fue culminada las obras de construcción, tal y como se aprecia en el cuadro que forma parte del Anexo D.

Ahora bien, para que pueda llevar a cabo cualquiera de los procedimientos de regularización de edificaciones señalados anteriormente, es necesario, que los inmuebles que se encuentren en dicha situación cuenten con una zonificación y regulación técnica normativa aprobada por parte de la Municipalidad Provincial, ya que, es a través de la zonificación que se aprueban los índices de usos para actividades urbanas y los parámetros urbanísticos y edificatorios, los cuales servirán como criterio técnico normativo al mismo gobierno local para aprobar las solicitudes de regularización de edificaciones.

#### **2.2.4. Regularización de habilitación urbana ejecutada**

El procedimiento de regularización de habilitación urbana ejecutada comprende aquellas obras de que realizó el propietario de un inmueble para darle la condición de urbano mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública pero que no conto con licencia municipal para efectuarlas.

Al respecto, el artículo 30 del T.U.O. de la Ley N° 29090, establece la regularización de las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de setiembre de 2018 en vía municipal. Es decir, los propietarios que no cuenten con resolución municipal de habilitación urbana o recepción de obras de las mismas, podrán acogerse a dicho procedimiento para realizar el saneamiento físico legal del inmueble.

Sin embargo, dicho procedimiento al igual que el de regularización de edificaciones tendrá como criterio para su evaluación que el inmueble cuente con zonificación y regulación técnica normativa aprobada por la Municipalidad Provincial.

### **3. Cambio de índice de usos**

#### **3.1. Aspectos generales del cambio de índice de usos**

##### **3.1.1. Conceptualización del índice de usos**

Los índices de usos para la ubicación de activades urbanas es uno de los tres instrumentos técnicos normativos en virtud de los cuales se materializa la zonificación. A través de este instrumento, se aprueban los tipos de actividades económicas, industriales, servicios, entre otros, que se pueden realizar en determinada zonificación.

Al respecto, el artículo 120 de la Ley N° 31313, define como índices de usos para la ubicación de actividades urbanas al componente de la zonificación que regula el uso asignado

al suelo, fomentando los usos mixtos en las ciudades y/o centros poblados. Es decir, los cuadros de índices de usos determinan que actividades se pueden realizar o no en determinado sector con la finalidad de planificar el desarrollo urbano de la ciudad.

La aprobación de los cuadros de índices de usos por parte de las Municipalidades Provincial es de gran importancia, ya que, si no se cuenta con dicho instrumento, el gobierno local, no podrá determinar que actividades urbanas se pueden realizar en dicho sector territorial.

### **3.2. Aspectos específicos del cambio de índice de usos**

#### **3.2.1. *Giros y/o actividades económicas***

Los giros son la actividad económica específica de comercio, industria y/o de servicios que se pueden realizar en determinado establecimiento, ya sea este, un inmueble o una instalación determinada con carácter de permanente. Estos son aprobados a través de los Cuadros de Índices de Usos para la ubicación de actividades urbanas de todos los distritos por parte de la Municipalidad Provincial.

Ahora bien, la clasificación de los giros que toman en consideración las Municipalidades Provinciales para aprobar los respectivos Cuadros de Índice de Usos son la categorización de actividades económicas que ha realizado las Naciones Unidas denominada Clasificación Internacional Industrial Uniforme (CIIU).

En esa línea, el numeral 1.1.3 del Manual de Ejecución de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones, aprobado por Resolución Jefatural N° 016-2018-CENEPRED/J, señala que clasificación CIIU fue adaptada por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) a través de la Resolución Jefatural N° 024-2010-INEI, para su regulación oficial en el Perú.

En síntesis, los giros detallan específicamente el tipo de actividades que se puede realizar en un establecimiento, los cuales deberán ser aprobados por el gobierno local provincial para aplicación en determinado sector territorial.

### **3.2.2. *Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones***

Todo establecimiento que desarrolle alguna actividad económica aprobada en el Cuadro de Índice de Usos deberá contar con Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (Certificado ITSE) y Licencia de Funcionamiento.

Ahora bien, el Certificado ITSE es una autorización municipal que aprueban los gobiernos locales mediante el cual dejan constancia que un establecimiento cumple con las condiciones de seguridad para su funcionamiento.

En nuestra legislación, el procedimiento para la obtención del Certificado ITSE, se encuentran regulado en las siguientes normas:

- Decreto Supremo N° 002-2018-PCM, que aprueba el Nuevo Reglamento de Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones.
- Resolución Jefatural N° 016-2018-CENEPRED/J, que aprueba el Manual de ejecución de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones.

Al respecto, es importante señalar que, para el otorgamiento del Certificado ITSE, el municipio deberá realizar una inspección en el establecimiento. Dicha inspección, podrá ser de dos formas: previa o posterior al inicio de actividades, lo cual se determinará en función del nivel de riesgo de las actividades que se pretenden desarrollar en el establecimiento.

El instrumento para determinar el nivel de riesgo es determinado por la Matriz de Riesgos aprobada en el Manual ITSE, el cual clasifica en un cuadro las actividades consideradas de riesgo bajo, medio, alto y muy alto (Ver Anexo E).

Dicha matriz de riesgos, se encuentra definida en función a los giros que se pueden desarrollar en un establecimiento como: salud, industria, comercio, educación, entre otros.

En esa línea, sino no se cuenta con una zonificación aprobada en determinado sector territorial que a su vez apruebe el Cuadro de Índice de Usos con los giros que son posibles de realizar en determinado inmueble no se podrá obtener el Certificado ITSE, ya que, estos para su evaluación toman en consideración el giro que se va a realizar en un establecimiento.

### ***3.2.3. Licencia de Funcionamiento***

El artículo 3 del T.U.O. de la Ley N° 28976, establece que la licencia de funcionamiento es la autorización que otorgan las municipalidades para el desarrollo de actividades económicas en un establecimiento determinado, en favor del titular de las mismas. Es decir, para el desarrollo formal de cualquier actividad económica que se encuentra comprendido en el Cuadro de Índice de Usos se deberá contar con Licencia de Funcionamiento.

Al respecto, Francia (2017), sostiene que:

La licencia municipal de funcionamiento es el título habilitante que permite a los particulares ejercer su derecho a la libre empresa, siempre que la Municipalidad haya verificado previamente que dicho ejercicio es compatible con el bien común, concretamente con: i) la zonificación y la compatibilidad de uso y ii) las condiciones de seguridad en defensa civil del establecimiento. (p. 87).

Es decir, para el otorgamiento de la Licencia de Funcionamiento necesariamente el sector donde se encuentra ubicado el inmueble del interesado deberá contar con zonificación y regulación técnica normativa del uso del suelo por parte de la Municipalidad Provincial.

### **III. MÉTODO**

#### **3.1. Tipo de investigación**

La presente investigación es de tipo Descriptivo (Cuantitativo).

Al respecto, Hernández y Mendoza (2018), expresan que: “En un estudio descriptivo el investigador selecciona una serie de cuestiones (que, recordemos, denominamos variables) y después recaba información sobre cada una de ellas, para así representar lo que se investiga (describirlo o caracterizarlo).” (p.108).

##### **3.1.1. Nivel de investigación**

El nivel de investigación aplicado en el presente estudio es de tipo descriptivo y explicativo.

##### **3.1.2. Diseño**

El diseño por el cual se ha optado para llevar a cabo la presente investigación es no experimental de tipo correlacional, es decir, tiene como objetivo determinar la relación existente entre las variables sin que estas sean manipuladas. Asimismo, se ha realizado la revisión de la doctrina con la finalidad de determinar las bases teóricas existentes relacionada a las variables, así como a la legislación para conocer la regulación normativa que se relacionan a estas.

#### **3.2. Ámbito temporal y espacial**

La investigación se realiza durante el 2022, teniendo como espacio geográfico el sector comprendido por la Avenida Placido Jiménez en el Cercado de Lima, Perú.

### **3.3. Variables**

- V1. Derecho de propiedad (Variable dependiente)
- V2. Cambio de zonificación de bienes inmuebles (Variable independiente)

Véase el Anexo F en el cual se encuentra el Cuadro de Operacionalización de Variables.

### **3.4. Población y Muestra**

#### **3.4.1. Población**

La población serán 30 personas entre propietarios y/o terceros (arrendatarios, usufructuarios, superficiarios, poseionarios, entre otros) de la Avenida Placido Jiménez en el Cercado de Lima.

#### **3.4.2. Muestra**

El tipo de muestreo utilizado en esta investigación es probabilístico, de forma aleatoria a 30 personas entre propietarios y/o terceros (arrendatarios, usufructuarios, superficiarios, poseionarios, entre otros) de la Avenida Placido Jiménez en el Cercado de Lima.

### **3.5. Instrumentos de Recolección de Datos**

El autor Ríos (2017), señala que: “Un instrumento de recolección de datos es una herramienta concreta en la cual el investigador registra datos provenientes de las unidades de análisis.” (p. 103). Es decir, a través del instrumento de recolección de datos se podrá obtener la información necesaria que será de suma importancia para poder corroborar las hipótesis planteadas en la investigación.

En la presente investigación se utilizará:

- Cuestionario (Encuesta)

- Escala de Likert

### **3.6. Procedimientos para el procesamiento de la información**

El desarrollo de la presente investigación, ha constado de dos etapas, estas son:

- i) Recopilación y revisión de información teórica y descriptiva.
  - Se realizó la búsqueda en los repositorios científicos institucionales disponibles a nivel nacional e internacional, con la finalidad de revisar el material bibliográfico disponible relacionado a las dos variables de la investigación.
  - Se realizó la búsqueda y revisión de artículos nacionales e internacionales indexados a revistas científicas en las plataformas Scielo y Latindex, a efectos de identificar el material bibliográfico disponible relacionado a las dos variables de la investigación.
  - Se realizó la adquisición y revisión de libros jurídicos relacionados al derecho de propiedad, derecho urbanístico y derecho municipal, entre otros.
- ii) Recopilación, revisión y procesamiento de información empírica.
  - En primer lugar, se procedió con la recolección de datos mediante la aplicación de una encuesta a 30 personas entre propietarios y/o terceros (arrendatarios, usufructuarios, superficiarios, posesionarios, entre otros) de la Avenida Placido Jiménez en el Cercado de Lima.
  - En segundo lugar, con la información obtenida se procedió a realizar la codificación de los datos estadísticos.
  - En tercer lugar, habiendo realizado la codificación de los datos estadísticos, se procedió a trasladar los datos obtenidos a través de tablas dinámicas y gráficos de columnas.

- Finalmente, se utilizó la herramienta tecnológica Google Forms y Microsoft Excel a fin de obtener y realizar el procesamiento de la información estadística y gráfica.

### **3.7. Análisis de datos**

En la presente investigación los datos obtenidos serán procesados a través de la plataforma tecnológica Google Forms y Microsoft Excel. Dichos datos se procesarán mediante gráficos y tablas los cuales servirán para realizar la interpretación estadística de los datos obtenidos.

### **3.8. Consideraciones éticas**

El trabajo de investigación es inédito y busca resolver un problema producto de la interpretación y análisis de la norma. Se ha respetado los derechos de autor, citándolos y referenciándolos de acuerdo a las Normas APA.

## **IV. RESULTADOS**

### **4.1. Análisis e Interpretación de resultados**

El análisis y la interpretación de los resultados obtenidos en la encuesta, la cual constó de 19 preguntas, se realizó de manera sistematizada, relacionada y ordenada siguiendo los parámetros, métricas y criterios exigidos por el instrumento con Escala de Likert.

La unidad de análisis corresponde a 30 personas entre propietarios y/o terceros (arrendatarios, usufructuarios, superficiarios, posesionarios, entre otros) de la Avenida Placido Jiménez en el Cercado de Lima.

En esa línea, el análisis e interpretación de los resultados de las 19 preguntas formuladas a la unidad de análisis, es el siguiente:

**Pregunta 1:** ¿Conoce usted si alguien ha tenido algún impedimento ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para iniciar el procedimiento para la obtención de una licencia de edificación?

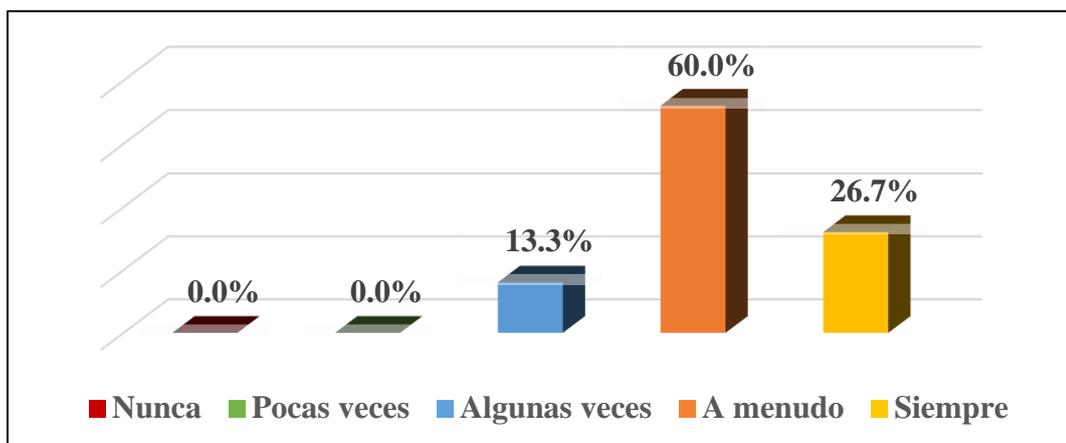
**Tabla 1**

*Del indicador Limitación a la Edificación*

Alternativas	Población encuestada	%
Nunca	0	0.0%
Pocas veces	0	0.0%
Algunas veces	4	13.3%
A menudo	18	60.0%
Siempre	8	26.7%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 3**

*Del indicador Limitación a la Edificación*



**Interpretación:** De la población consultada se tiene que el 60% considera que a menudo han tenido impedimentos ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para iniciar el procedimiento para la obtención de una licencia de edificación, el 26.7% sostiene que siempre, lo que representa un total de 86.7% que consideran tener contingencias al momento de solicitar dicha autorización municipal; no obstante, el 13.3% lo considera algunas veces y el 0% nunca y pocas veces.

**Pregunta 2:** ¿Conoce usted si alguien ha tenido algún impedimento ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para iniciar el procedimiento para la obtención de una licencia de habilitación urbana?

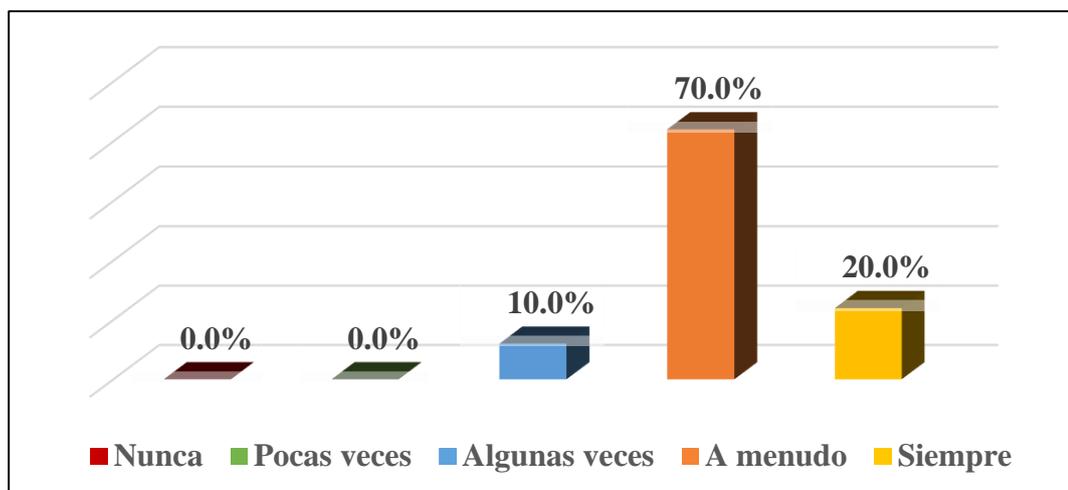
**Tabla 2**

*Del indicador Limitación a la Habilitación Urbana*

Alternativas	Población encuestada	%
Nunca	0	0.0%
Pocas veces	0	0.0%
Algunas veces	3	10.0%
A menudo	21	70.0%
Siempre	6	20.0%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 4**

*Del indicador Limitación a la Habilitación Urbana*



**Interpretación:** De la población consultada se tiene que el 70.0% considera que a menudo han tenido impedimentos ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para iniciar el procedimiento para la obtención de una licencia de habilitación urbana, el 20.0% sostiene que siempre, lo que representa un total de 90.0% que consideran tener contingencias al momento de solicitar dicha autorización municipal; no obstante, el 10.0% lo considera algunas veces y el 0% nunca y pocas veces.

**Pregunta 3:** ¿Conoce usted si alguien ha tenido algún impedimento ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para dar inicio al procedimiento de subdivisión de predios?

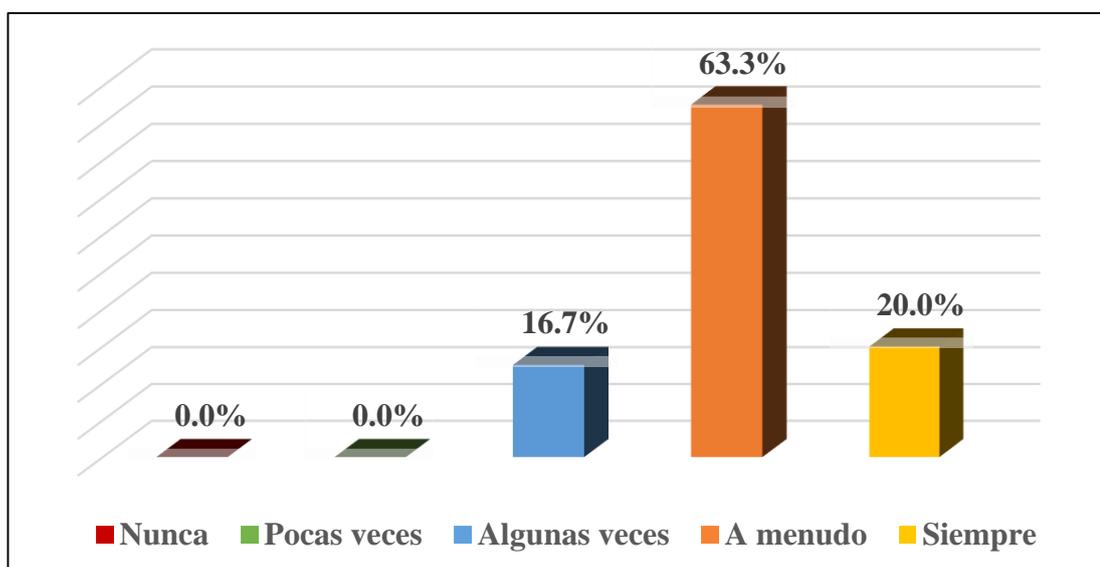
**Tabla 3**

*Del indicador Limitación a la subdivisión de predios*

Alternativas	Población encuestada	%
Nunca	0	0.0%
Pocas veces	0	0.0%
Algunas veces	5	16.7%
A menudo	19	63.3%
Siempre	6	20.0%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 5**

*Del indicador Limitación a la subdivisión de predios*



**Interpretación:** De la población consultada se tiene que el 63.3% considera que a menudo han tenido impedimentos ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para iniciar el procedimiento de subdivisión de predios, el 20.0% sostiene que siempre, lo que representa un total de 83.3% que consideran tener contingencias al momento de solicitar la aprobación de su solicitud; no obstante, el 16.7% lo considera algunas veces y el 0% nunca y pocas veces.

**Pregunta 4:** ¿Conoce usted si alguien ha tenido conocimiento por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima cual es el área del lote mínimo que considera la entidad edil para la subdivisión de predios?

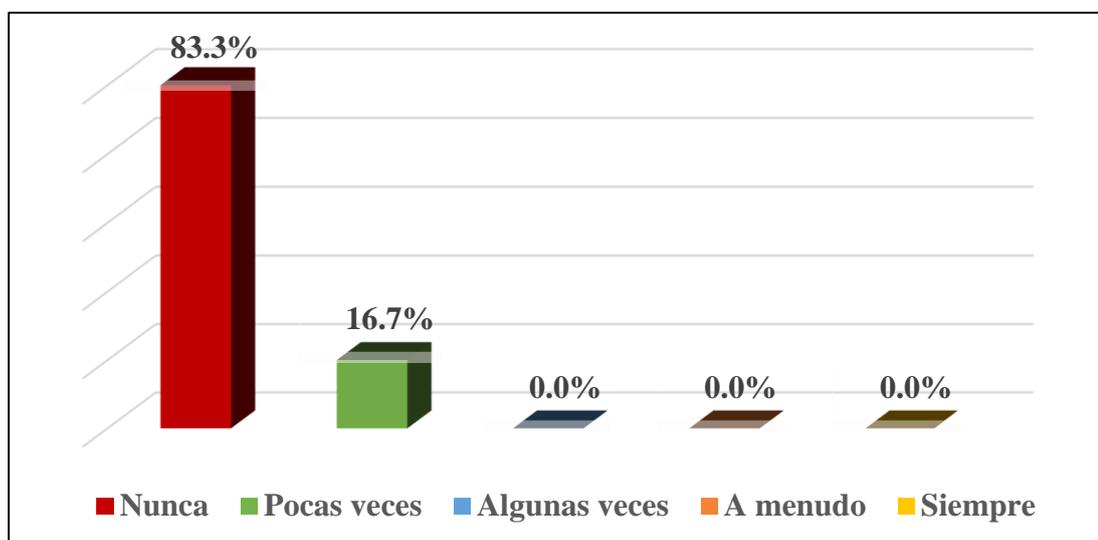
**Tabla 4**

*Del indicador Limitación a la subdivisión de predios*

Alternativas	Población encuestada	%
Nunca	25	83.3%
Pocas veces	5	16.7%
Algunas veces	0	0.0%
A menudo	0	0.0%
Siempre	0	0.0%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 6**

*Del indicador Limitación a la subdivisión de predios*



**Interpretación:** De la población consultada se tiene que el 83.3% consideran que nunca han tenido conocimiento por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima cual es el área del lote mínimo que consideran como lineamiento para el procedimiento de subdivisión de predios; no obstante, el 16.7% sostiene que pocas veces y el 0% algunas veces, a menudo y siempre.

**Pregunta 5:** ¿Conoce usted si alguien ha podido celebrar contratos de arrendamiento y/o leasing para fines comerciales sobre su inmueble?

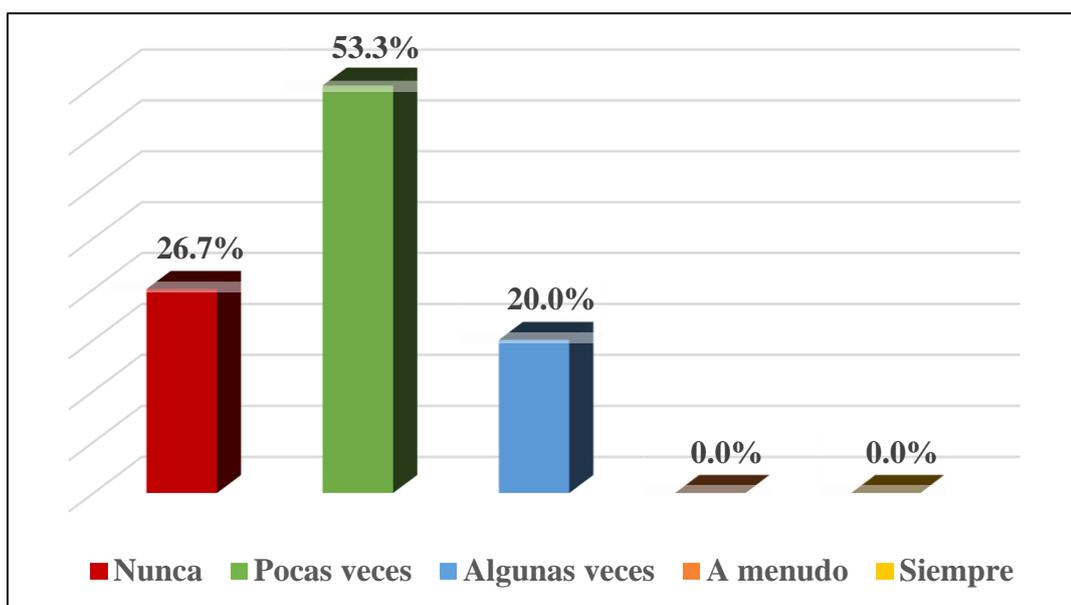
**Tabla 5**

*Del indicador Explotación del bien inmueble: frutos civiles*

Alternativas	Población encuestada	%
Nunca	8	26.7%
Pocas veces	16	53.3%
Algunas veces	6	20.0%
A menudo	0	0.0%
Siempre	0	0.0%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 7**

*Del indicador Explotación del bien inmueble: frutos civiles*



**Interpretación:** De la población consultada se tiene que el 53.3% consideran que pocas veces han podido celebrar contratos de arrendamiento y/o leasing para fines comerciales sobre su inmueble, el 26.7% sostiene que nunca, lo que representa un total del 80.0% que consideran que los inmuebles son poco atractivos para la ejecución de actividades comerciales; no obstante, el 20.0% lo considera algunas veces y el 0% a menudo y siempre.

**Pregunta 6:** ¿Conoce usted si alguien ha podido celebrar contratos de superficie, usufructo y/o servidumbres para fines comerciales sobre su inmueble?

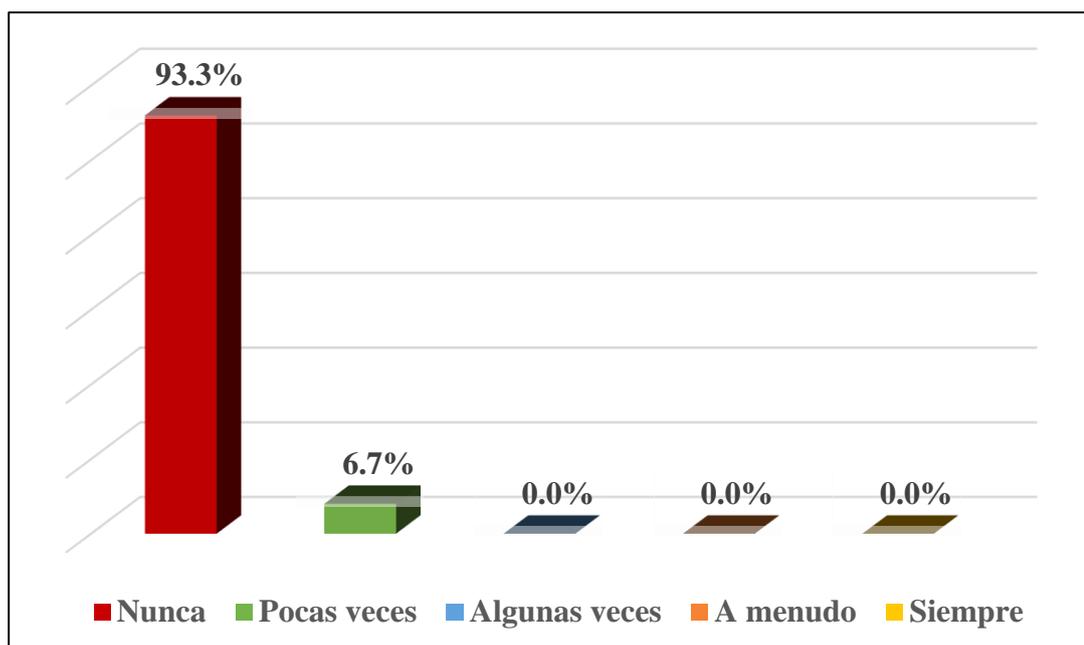
**Tabla 6**

*Del indicador Explotación del bien inmueble: frutos civiles*

Alternativas	Población encuestada	%
Nunca	28	93.3%
Pocas veces	2	6.7%
Algunas veces	0	0.0%
A menudo	0	0.0%
Siempre	0	0.0%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 8**

*Del indicador Explotación del bien inmueble: frutos civiles*



**Interpretación:** De la población consultada se tiene que el 93.3% consideran que nunca han podido celebrar contratos de superficie, usufructo y/o servidumbres para fines comerciales sobre su inmueble, cifra que representa el total de los que consideran que los inmuebles son poco atractivos para la ejecución de negocios inmobiliarios; no obstante, el 6.7% sostiene que pocas veces y el 0% algunas veces, a menudo y siempre.

**Pregunta 7:** ¿Conoce usted si alguien ha tenido algún impedimento ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para tramitar el certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios?

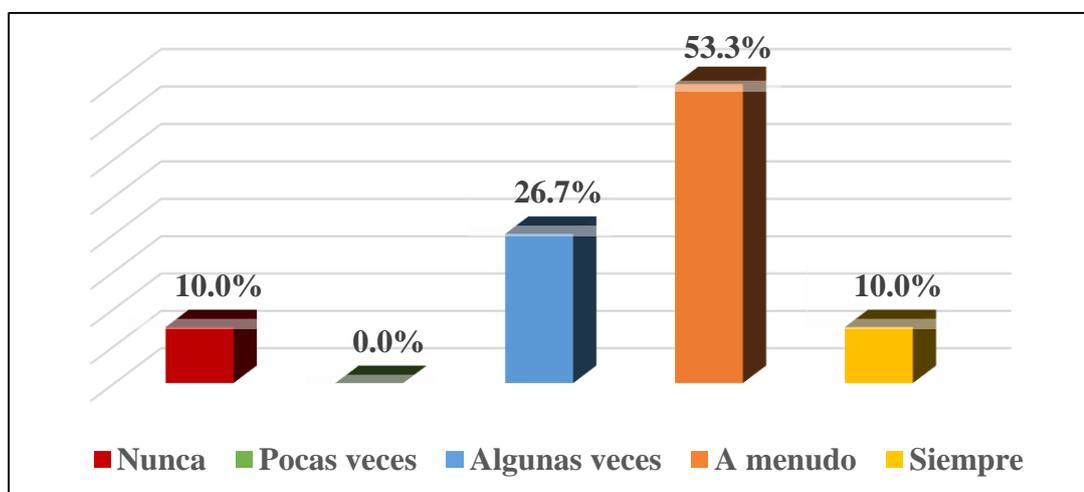
**Tabla 7**

*Del indicador Parámetros Urbanísticos y Edificatorios*

Alternativas	Población encuestada	%
Nunca	3	10.0%
Pocas veces	0	0.0%
Algunas veces	8	26.7%
A menudo	16	53.3%
Siempre	3	10.0%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 9**

*Del indicador Parámetros Urbanísticos y Edificatorios*



**Interpretación:** De la población consultada se tiene que el 53.3% considera que a menudo han tenido impedimentos ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para tramitar el certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, el 10.0% sostiene que siempre, lo que representa un total de 63.3% que consideran tener contingencias al momento de solicitar dicho certificado; no obstante, el 26.7% lo considera algunas veces y el 10% nunca y el 0.0% pocas veces.

**Pregunta 8:** ¿Conoce usted si alguien ha podido obtener cual es la regulación con respecto a los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios a los que se encuentran sujetos al sector territorial donde se encuentra ubicado?

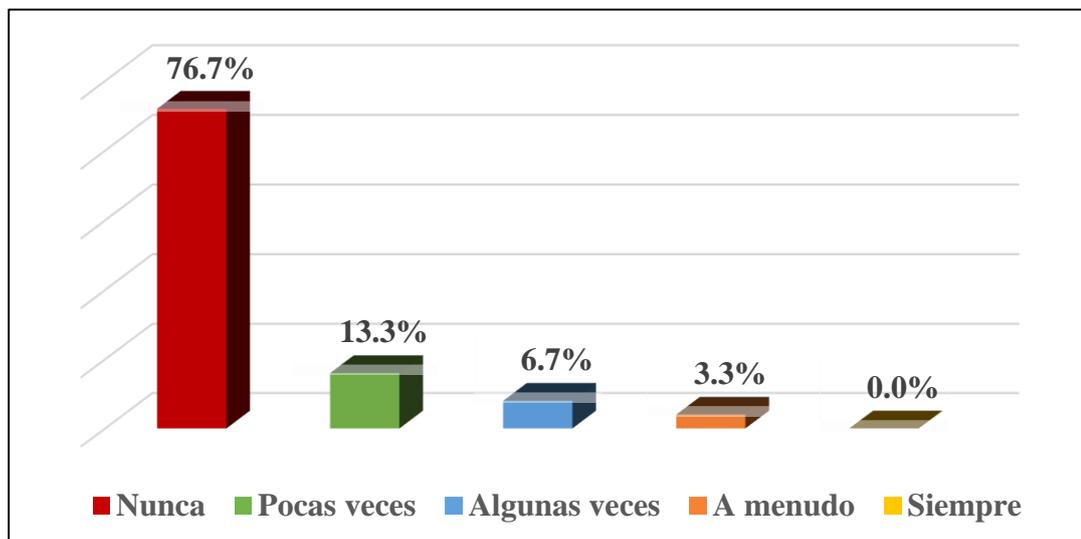
**Tabla 8**

*Del indicador Parámetros Urbanísticos y Edificatorios*

Alternativas	Población encuestada	%
Nunca	23	76.7%
Pocas veces	4	13.3%
Algunas veces	2	6.7%
A menudo	1	3.3%
Siempre	0	0.0%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 10**

*Del indicador Parámetros Urbanísticos y Edificatorios*



**Interpretación:** De la población consultada se tiene que el 76.7% considera que nunca han podido obtener cual es la regulación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios a los que se encuentran sujetos los inmuebles del sector territorial en estudio; no obstante, el 13.3% sostiene que pocas veces, el 6.7% lo considera algunas veces, el 3.3% a menudo y el 0.0% siempre.

**Pregunta 9:** ¿Conoce usted si alguien considera que la Zonificación de Reglamentación Especial (ZRE) asignada por la Municipalidad Metropolitana de Lima afecta el ejercicio formal de sus actividades económicas?

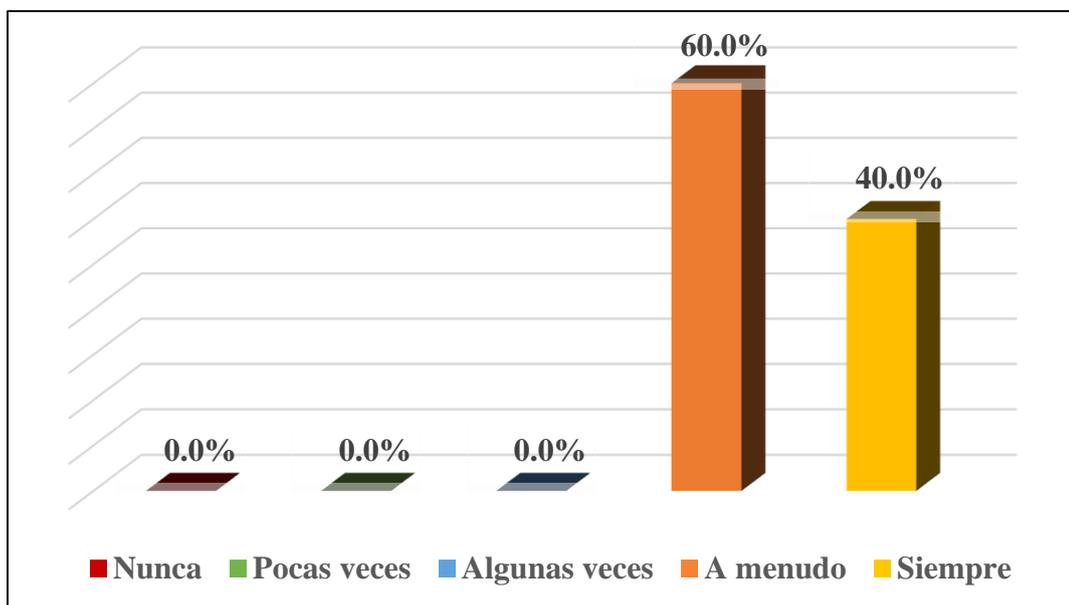
**Tabla 9**

*Del indicador Zonificación de Reglamentación Especial (ZRE)*

Alternativas	Población encuestada	%
Nunca	0	0.0%
Pocas veces	0	0.0%
Algunas veces	0	0.0%
A menudo	18	60.0%
Siempre	12	40.0%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 11**

*Del indicador Zonificación de Reglamentación Especial (ZRE)*



**Interpretación:** De la población consultada se tiene que el 60.0% consideran que a menudo la Zonificación de Reglamentación Especial (ZRE) asignada por la Municipalidad Metropolitana de Lima afecta el ejercicio formal de sus actividades económicas; no obstante, el 40.0% sostiene que siempre y el 0% nunca, pocas veces y algunas veces.

**Pregunta 10:** ¿Conoce usted si alguien considera que la Zonificación de Reglamentación Especial (ZRE) asignada por la Municipalidad Metropolitana de Lima afecta su derecho a edificar en el sector territorial donde se encuentra ubicado?

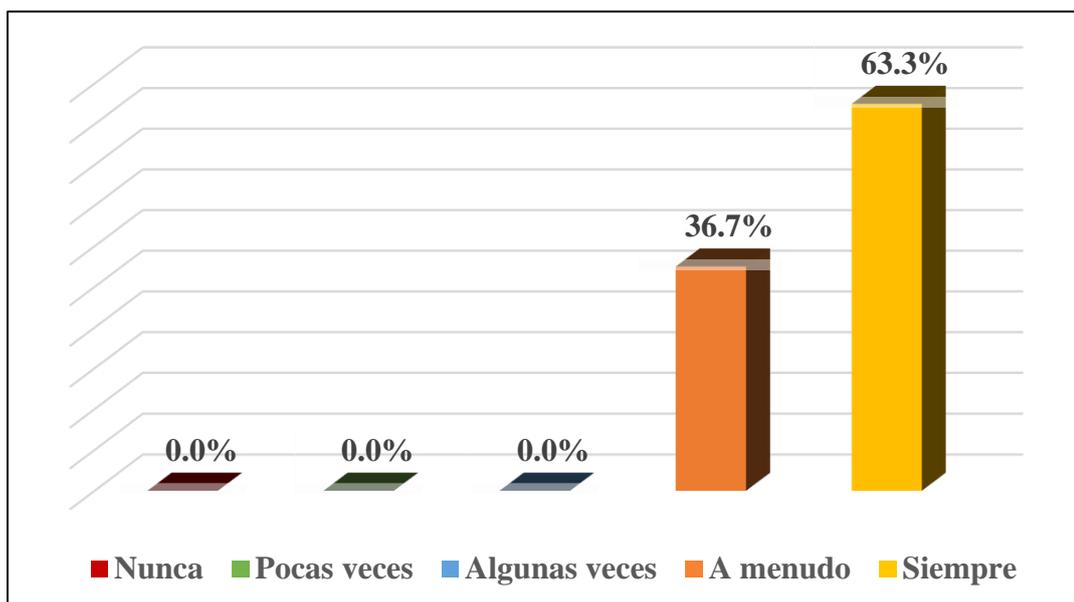
**Tabla 10**

*Del indicador Zonificación de Reglamentación Especial (ZRE)*

Alternativas	Población encuestada	%
Nunca	0	0.0%
Pocas veces	0	0.0%
Algunas veces	0	0.0%
A menudo	11	36.7%
Siempre	19	63.3%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 12**

*Del indicador Zonificación de Reglamentación Especial (ZRE)*



**Interpretación:** De la población consultada se tiene que el 63.3% consideran siempre que la Zonificación de Reglamentación Especial (ZRE) asignada por la Municipalidad Metropolitana de Lima afecta su derecho a edificar; no obstante, el 36.7% sostiene que a menudo y el 0% nunca, pocas veces y algunas veces.

**Pregunta 11:** ¿Conoce usted si alguien ha tenido algún impedimento ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para iniciar el procedimiento para la obtención de una licencia de regularización de edificaciones?

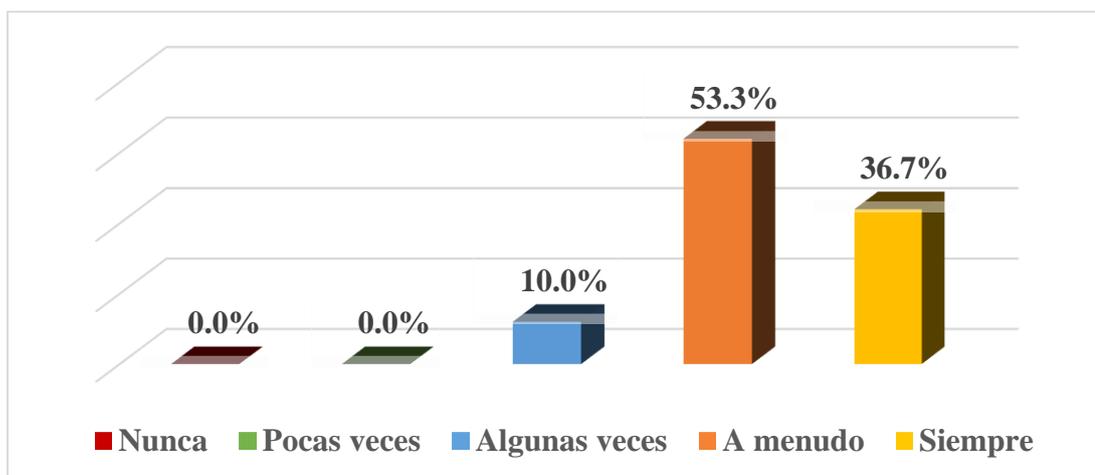
**Tabla 11**

*Del indicador Regularización de Edificaciones*

Alternativas	Población encuestada	%
Nunca	0	0.0%
Pocas veces	0	0.0%
Algunas veces	3	10.0%
A menudo	16	53.3%
Siempre	11	36.7%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 13**

*Del indicador Regularización de Edificaciones*



**Interpretación:** De la población consultada se tiene que el 53.3% considera que a menudo han tenido impedimentos ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para iniciar el procedimiento para la obtención de una licencia de regularización de edificaciones, el 36.7% sostiene que siempre, lo que representa un total de 90.0% que consideran tener contingencias al momento de solicitar la aprobación de dicha autorización municipal; no obstante, el 10.0% lo considera algunas veces y el 0% nunca y pocas veces.

**Pregunta 12:** ¿Conoce usted si a alguien la Municipalidad Metropolitana de Lima le ha impuesto alguna vez una multa por haber llevado obras de edificación sin la correspondiente autorización municipal?

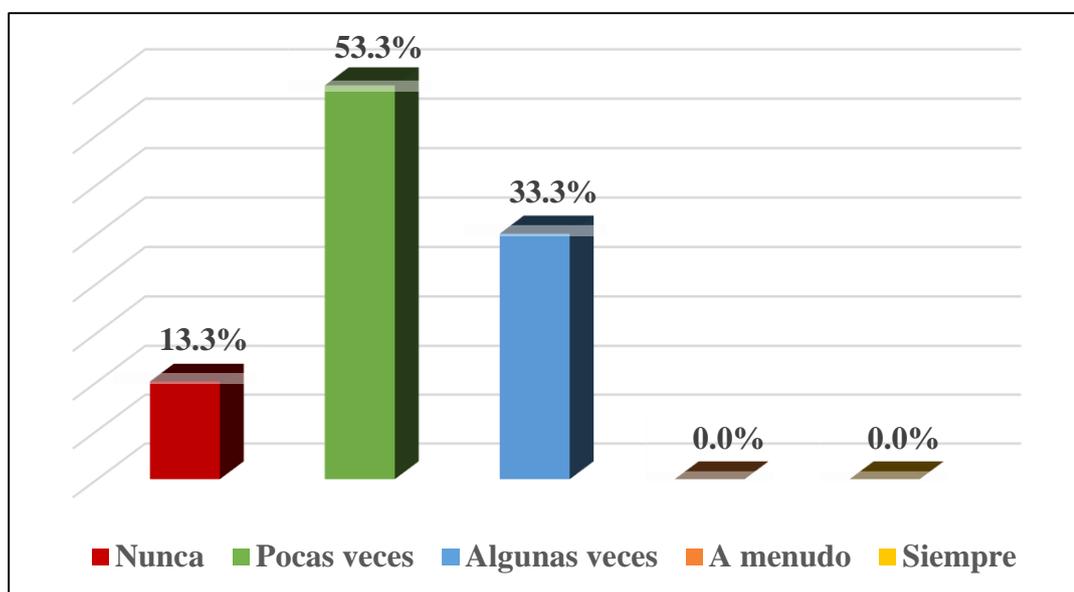
**Tabla 12**

*Del indicador Regularización de Edificaciones*

Alternativas	Población encuestada	%
Nunca	4	13.3%
Pocas veces	16	53.3%
Algunas veces	10	33.3%
A menudo	0	0.0%
Siempre	0	0.0%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 14**

*Del indicador Regularización de Edificaciones*



**Interpretación:** De la población consultada se tiene que el 53.3% considera pocas veces que la Municipalidad Metropolitana de Lima le haya impuesto a alguien una multa por haber llevado obras de edificación sin la correspondiente autorización municipal; no obstante, el 33.3% sostiene que algunas veces, el 13.3% nunca y el 0% a menudo y siempre.

**Pregunta 13:** ¿Conoce usted si alguien ha tenido algún impedimento ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para iniciar el procedimiento para la obtención de una autorización de regularización de habilitación urbana ejecutada?

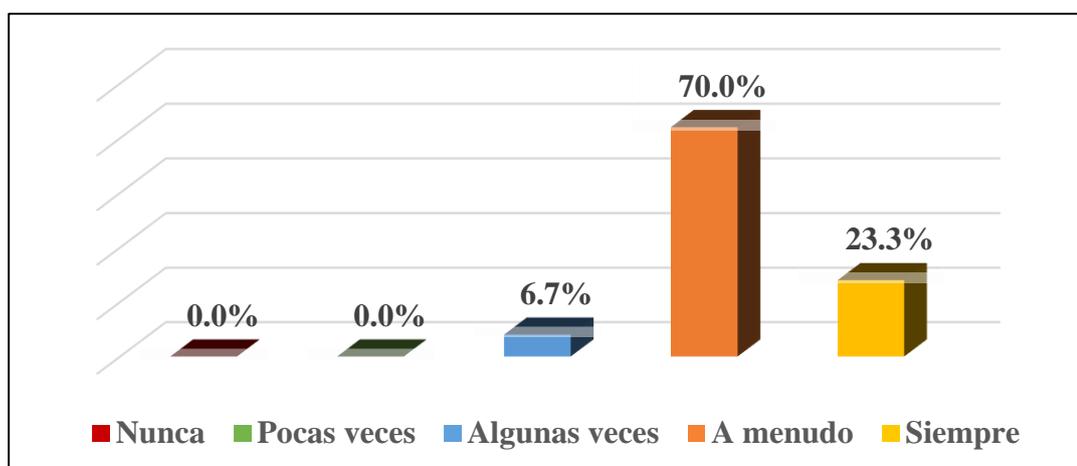
**Tabla 13**

*Del indicador Regularización de Habilidadación Urbana Ejecutada*

Alternativas	Población encuestada	%
Nunca	0	0.0%
Pocas veces	0	0.0%
Algunas veces	2	6.7%
A menudo	21	70.0%
Siempre	7	23.3%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 15**

*Del indicador Regularización de Habilidadación Urbana Ejecutada*



**Interpretación:** De la población consultada se tiene que el 70.0% considera que a menudo han tenido impedimentos ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para iniciar el procedimiento para la obtención de una licencia de regularización de habilitación urbana ejecutada, el 23.3% sostiene que siempre, lo que representa un total de 93.3% que consideran tener contingencias al momento de solicitar la aprobación de dicha autorización municipal; no obstante, el 6.7% lo considera algunas veces y el 0% nunca y pocas veces.

**Pregunta 14:** ¿Conoce usted si a alguien la Municipalidad Metropolitana de Lima le ha impuesto alguna vez una multa por haber llevado obras de habilitación urbana (esto es, obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública) sin la correspondiente autorización municipal?

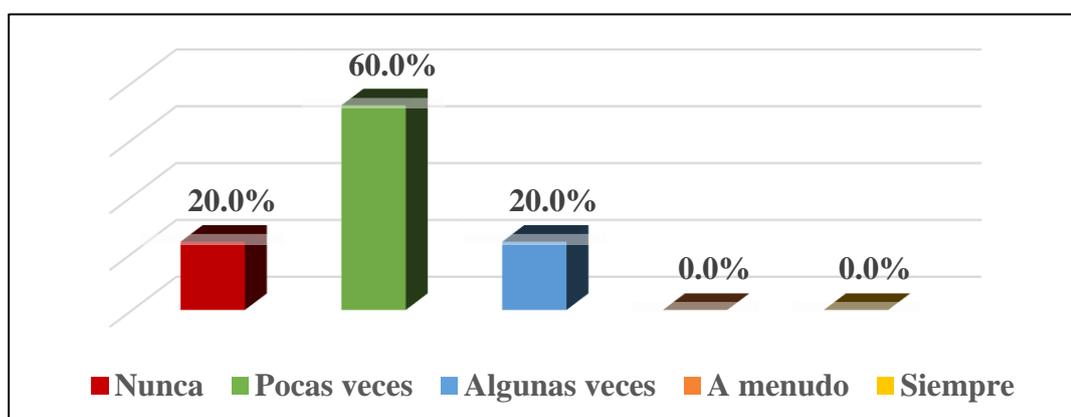
**Tabla 14**

*Del indicador Regularización de Habilidadación Urbana Ejecutada*

Alternativas	Población encuestada	%
Nunca	6	20.0%
Pocas veces	18	60.0%
Algunas veces	6	20.0%
A menudo	0	0.0%
Siempre	0	0.0%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 16**

*Del indicador Regularización de Habilidadación Urbana Ejecutada*



**Interpretación:** De la población consultada se tiene que el 60.0% considera pocas veces que la Municipalidad Metropolitana de Lima le haya impuesto a alguien una multa por haber llevado obras de habilitación urbana sin la correspondiente autorización municipal; no obstante, el 20.0% sostiene que algunas veces, otro 20% señala que nunca y el 0% a menudo y siempre.

**Pregunta 15:** ¿Conoce usted si alguien ha tenido conocimiento por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima cuales son los giros y/o actividades económicas que son permitidas desarrollar en el sector territorial donde se encuentra ubicado?

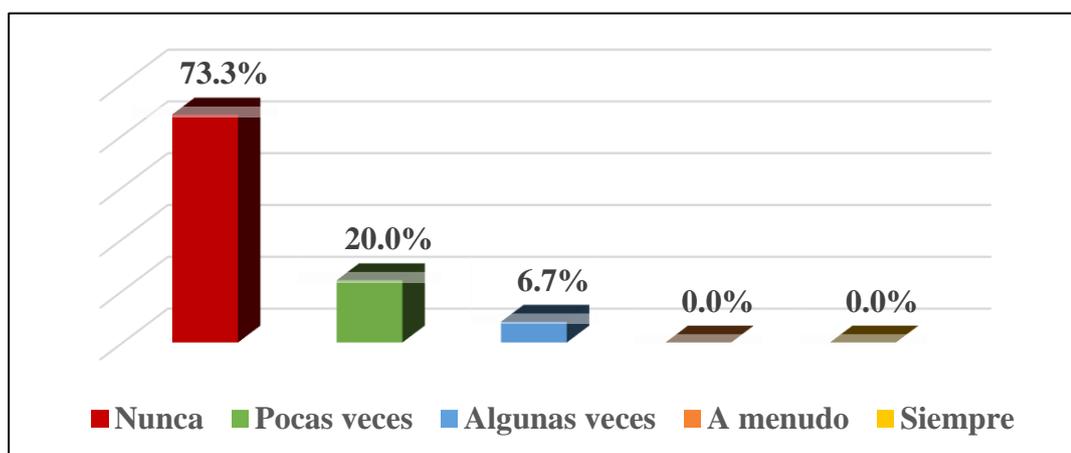
**Tabla 15**

*Del indicador giros y/o actividades económicas*

Alternativas	Población encuestada	%
Nunca	22	73.3%
Pocas veces	6	20.0%
Algunas veces	2	6.7%
A menudo	0	0.0%
Siempre	0	0.0%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 17**

*Del indicador giros y/o actividades económicas*



**Interpretación:** De la población consultada se tiene que el 73.3% consideran que nunca han tenido conocimiento por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima cuales son los giros y/o actividades económicas que son permitidos desarrollar en los inmuebles comprendidos en el sector territorial en estudio; no obstante, el 20.0% sostiene que pocas veces, el 6.7% algunas veces y el 0% a menudo y siempre.

**Pregunta 16:** ¿Conoce usted si alguien ha tenido algún impedimento ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para iniciar el procedimiento para la obtención de una licencia de funcionamiento?

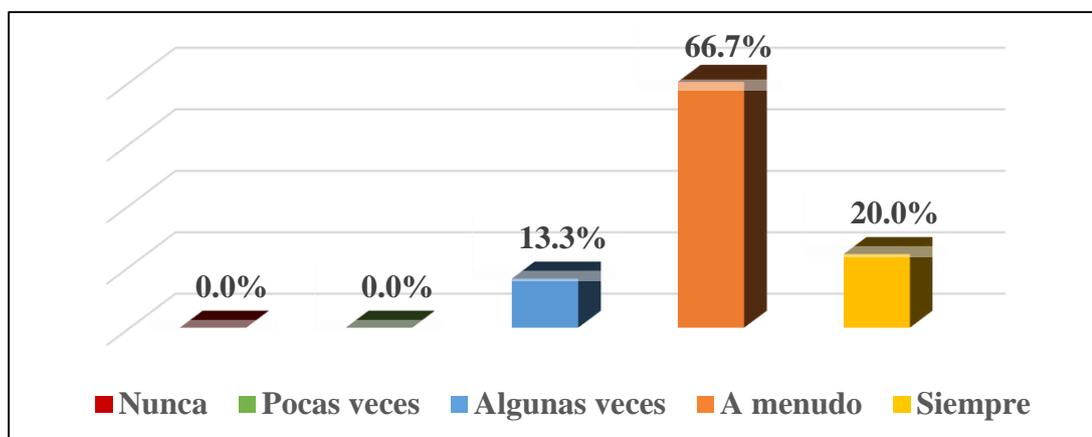
**Tabla 16**

*Del indicador Licencia de Funcionamiento*

Alternativas	Población encuestada	%
Nunca	0	0.0%
Pocas veces	0	0.0%
Algunas veces	4	13.3%
A menudo	20	66.7%
Siempre	6	20.0%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 18**

*Del indicador Licencia de Funcionamiento*



**Interpretación:** De la población consultada se tiene que el 66.7% considera que a menudo han tenido impedimentos ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para la obtención de una licencia de funcionamiento, el 20.0% sostiene que siempre, lo que representa un total de 86.7% que consideran tener contingencias al momento de solicitar la aprobación de dicha autorización municipal; no obstante, el 13.3% lo considera algunas veces y el 0% nunca y pocas veces.

**Pregunta 17:** ¿Conoce usted si a alguien la Municipalidad Metropolitana de Lima le ha impuesto alguna vez una multa por no contar con licencia de funcionamiento para el desarrollo de sus actividades económicas?

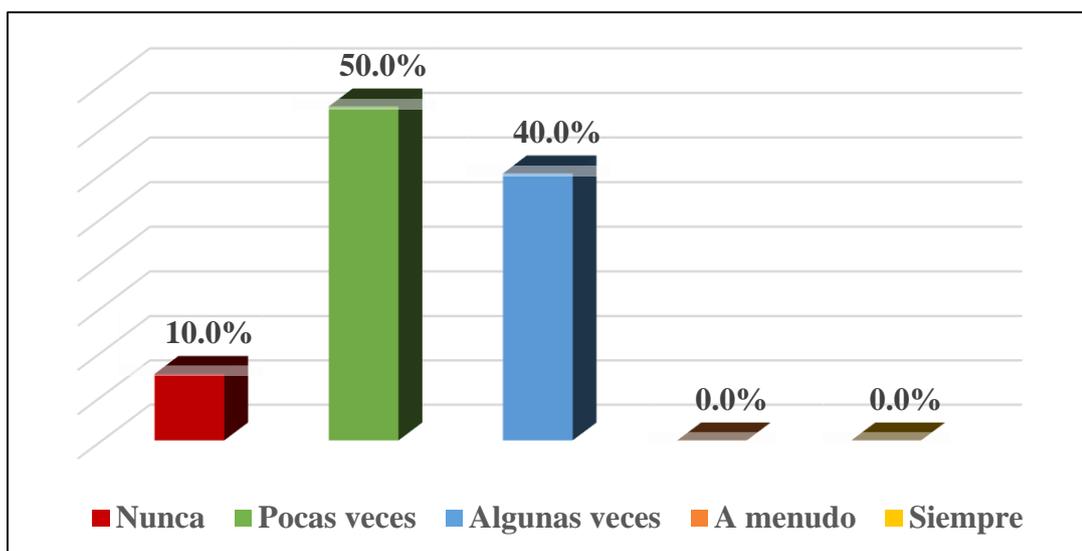
**Tabla 17**

*Del indicador Licencia de Funcionamiento*

Alternativas	Población encuestada	%
Nunca	3	10.0%
Pocas veces	15	50.0%
Algunas veces	12	40.0%
A menudo	0	0.0%
Siempre	0	0.0%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 19**

*Del indicador Licencia de Funcionamiento*



**Interpretación:** De la población consultada se tiene que el 50.0% considera pocas veces que la Municipalidad Metropolitana de Lima le haya impuesto a alguien una multa por no contar con una licencia de funcionamiento para el desarrollo de sus actividades económicas; no obstante, el 40.0% sostiene que algunas veces, el 10% señala que nunca y el 0% a menudo y siempre.

**Pregunta 18:** ¿Conoce usted si alguien ha tenido algún impedimento ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para iniciar el procedimiento para la obtención de un Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones?

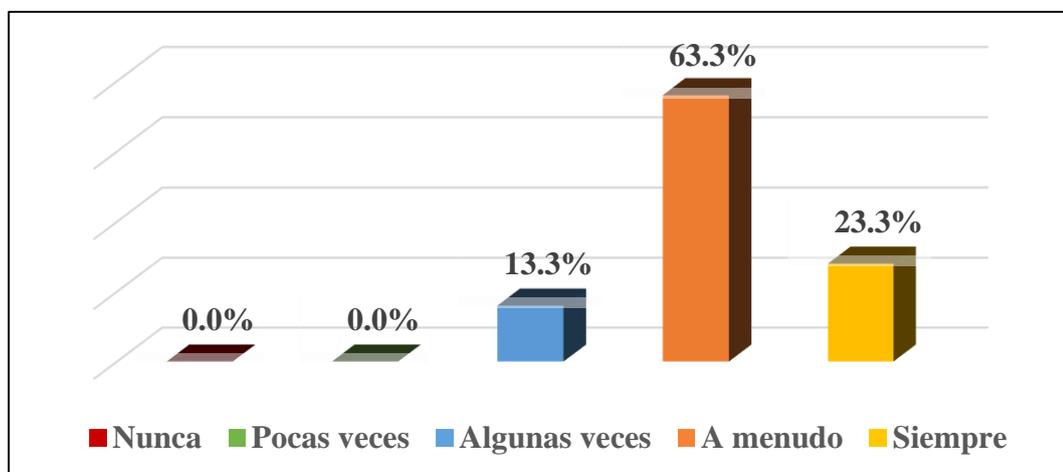
**Tabla 18**

*Del indicador Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones*

Alternativas	Población encuestada	%
Nunca	0	0.0%
Pocas veces	0	0.0%
Algunas veces	4	13.3%
A menudo	19	63.3%
Siempre	7	23.3%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 20**

*Del indicador Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones*



**Interpretación:** De la población consultada se tiene que el 63.3% considera que a menudo han tenido impedimentos ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para la obtención de un Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones, el 23.3% sostiene que siempre, lo que representa un total de 86.6% que consideran tener contingencias al momento de solicitar la aprobación de dicha autorización municipal; no obstante, el 13.3% lo considera algunas veces y el 0% nunca y pocas veces.

**Pregunta 19:** ¿Conoce usted si a alguien la Municipalidad Metropolitana de Lima le ha impuesto alguna vez una multa por no contar con Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones para el desarrollo de sus actividades económicas?

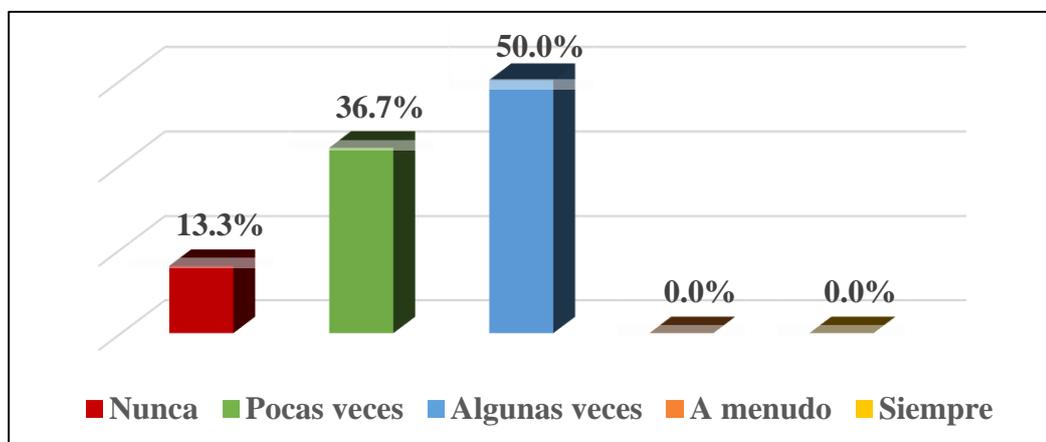
**Tabla 19**

*Del indicador Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones*

Alternativas	Población encuestada	%
Nunca	4	13.3%
Pocas veces	11	36.7%
Algunas veces	15	50.0%
A menudo	0	0.0%
Siempre	0	0.0%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 21**

*Del indicador Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones*



**Interpretación:** De la población consultada se tiene que el 50.0% considera algunas veces que la Municipalidad Metropolitana de Lima le haya impuesto a alguien una multa por no contar con Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones para el desarrollo de sus actividades económicas; no obstante, el 36.7% sostiene que pocas veces, el 13.3% señala que nunca y el 0% a menudo y siempre.

## V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En base a los resultados obtenidos, se acepta la hipótesis general que sostiene que el derecho de propiedad se afecta significativamente debido al cambio de zonificación de bienes inmuebles del sector comprendido en la avenida Plácido Jiménez en el Cercado de Lima.

Estos resultados guardan relación con lo que sostiene Patiño (2020), al afirmar que se vulnera el derecho de propiedad debido al cambio de zonificación en el distrito de San Borja sosteniendo que el bien común debe entenderse como el precepto legal primordial frente a la creación o modificación de una norma, y no debe utilizarse de manera arbitraria y sin tomar en cuenta los principios normativos por parte de las autoridades al generarse nuevas ordenanzas municipales que regulen la zonificación y compatibilidad de usos.

Sin embargo, contradicen lo señalado por Asencio (2017), quien sostiene que el derecho de propiedad no resulta vulnerado al aprobarse las zonificaciones en el distrito de Carabayllo, ya que, señala que dichos procedimientos se encuentran enmarcados dentro de los actos de planificación y ordenación a cargo de las entidades ediles, teniendo respaldo legal en la Ley Orgánica de Municipalidades, el Código Civil y la Constitución.

Ahora bien, de acuerdo a los resultados obtenidos, se acepta la hipótesis específica número uno, la cual sostiene que la limitación del uso se afecta significativamente al derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles del sector comprendido en la avenida Plácido Jiménez en el Cercado de Lima, ya que, la mayoría de la población encuestada señaló tener a menudo impedimentos para obtener una licencia de edificación y licencia de habilitación urbana, así como no tener conocimiento de cuál es el área de lote mínimo que considera la Municipalidad Metropolitana de Lima para los procedimientos de subdivisión de predios. Además, señalaron tener pocas veces la oportunidad de celebrar contratos de arrendamiento y/o leasing para fines comerciales sobre los inmuebles, así como,

celebrar contratos de superficie, usufructo y/o servidumbres para la ejecución de proyectos inmobiliarios sobre los inmuebles, todo ello debido al cambio de zonificación realizado en dicho sector territorial. Dichos resultados guardan relación al estudio realizado por Patiño (2020), en el que sostiene que toda limitación al uso que se genere en función a un cambio de zonificación debe ser aplicada bajo el principio de legalidad y debido procedimiento.

Sin embargo, contradicen lo señalado por Asencio (2017), quien sostiene que con el hecho que, con los cambios de usos de suelo, se generen limitaciones en cuanto al uso y disfrute de la propiedad, respecto a la construcción y fines de la vivienda, no significa que se vulnere en esencia el derecho a la propiedad, puesto que, no se puede ir en contra del bien común, esencia del derecho urbanístico que sólo busca una ordenación y planificación del territorio en el distrito de Carabaylo.

En cuanto a la hipótesis específica número dos, la cual sostiene que existe una relación directa y significativa entre la regulación normativa con el derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles del sector comprendido en la avenida Plácido Jiménez en el Cercado de Lima, se ha dado por aceptada, conforme a los resultados obtenidos, ya que, la mayoría de la población encuestada señaló que nunca han podido obtener cual es la regulación de los parámetros urbanísticos y edificatorios y que a menudo tienen contingencias para tramitar el certificado que contiene dicha regulación. Asimismo, la mayoría señaló que a menudo consideran que la Zonificación de Reglamentación Especial (ZRE) afecta el ejercicio formal de sus actividades económicas y su derecho a edificar, así como, tener a menudo impedimentos para obtener una licencia de regularización de edificaciones y regularización de habilitación urbana, habiéndose originado ello debido al cambio de zonificación.

En esa misma línea de ideas, Patiño (2020) sostiene que 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.

Finalmente, de los resultados obtenidos, aceptamos la hipótesis número tres que sostiene que existe una relación directa y significativa entre el cambio de índice de usos con el derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles del sector comprendido en la avenida Plácido Jiménez en el Cercado de Lima, ya que, los resultados demuestran que la mayoría de población considera que nunca han podido tener conocimiento cuales son los giros y/o actividades económicas que se pueden realizar de acuerdo al Cuadro de Índices de Uso aprobado por la municipalidad en dicho sector territorial. Asimismo, señalaron que a menudo tienen impedimentos para obtener una Licencia de Funcionamiento y Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones, esto debido al cambio de zonificación realizado en dicho sector. En ese sentido Francia (2017) sostiene que una municipalidad no debería impedir el establecimiento de actividades urbanas mediante el cambio de zonificación o índices de usos sin que haya una justificación técnica y de seguridad la cual deberá cumplir con el principio de legalidad y los criterios de racionalidad, coherencia y proporcionalidad.

## VI. CONCLUSIONES

- Se determinó que el derecho de propiedad se afecta en gran medida debido al cambio de zonificación de bienes inmuebles llevado a cabo en el sector comprendido en la avenida Plácido Jiménez del Cercado de Lima, a causa de habersele asignado la zonificación de Zona de Reglamentación Especial (ZRE), la cual habiendo transcurrido más de 14 años de la entrada en vigencia de la Ordenanza N° 1025-MML, norma mediante la cual se aprobó dicho cambio de zonificación, no se ha aprobado la regulación normativa especial para dicho sector territorial que establezca cuales son los lineamientos para ejercer plenamente el derecho de propiedad predial, ni los Índices de Usos para la realización de actividades urbanas en dicho sector, así como, la determinación de las limitaciones al uso para dichos inmuebles.
- Se determinó que se afecta en gran medida la limitación del uso del derecho de propiedad debido al cambio de zonificación de bienes inmuebles, ya que, la mayoría de la población no ha podido obtener la aprobación de licencias de edificación y habilitación urbana que les permita ejercer plenamente su derecho a edificar y darle mayor valor económico a sus predios mediante la transformación de la condición del suelo de rústico a urbano. Generando como consecuencia que dichos inmuebles sean poco atractivos para la realización de actividades económicas y ejecución de proyectos inmobiliarios, los cuales comúnmente se materializan en contratos de arrendamiento, leasing, superficie, usufructo, servidumbre, entre otros.
- Se determinó que la regulación normativa tiene una relación directa y un alto impacto en el derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles, ya que, a través de dicha regulación se aprueban los instrumentos técnicos normativos

para regular un tipo de zonificación. En esa línea, la mayoría de la población no ha podido obtener cual es la regulación que aplica la Municipalidad Metropolitana de Lima con respecto a los parámetros urbanísticos y edificatorios que rigen dicho sector territorial, generando como consecuencia impedimentos ante dicha entidad edil la aprobación de licencias de regularización de edificaciones y habilitaciones urbanas ejecutadas. Encontrándose expuestos a que ante una eventual fiscalización municipal puedan ser multados con el 10% del valor de las obras llevadas a cabo e imponerles como medida complementaria la demolición de dichas obras, iniciándoles un procedimiento administrativo sancionador por haber llevado obras de construcción sin contar con la correspondiente autorización municipal.

- Se determinó que el cambio de índice de usos tiene una relación directa y un alto impacto en el derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles, ya que, debido a la modificación de los índices de usos realizados en dicho sector, la mayoría de la población no ha podido obtener cuales son los giros y/o actividades económicas que se encuentran permitidos desarrollar y llevar a cabo sobre los inmuebles. Generándose con ello el comercio informal que no cuente con las condiciones de seguridad y riesgo mínimas para su funcionamiento, ya que, la mayoría de la población ha tenido impedimentos para obtener una Licencia de Funcionamiento y Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (Certificado ITSE). Encontrándose expuestos a que ante una eventual fiscalización municipal dichos establecimientos sean clausurados, les impongan una multa e inicien un procedimiento administrativo sancionador por no contar con licencia de funcionamiento y Certificado ITSE para el desarrollo de sus actividades comerciales.

## VII. RECOMENDACIONES

Habiendo, determinado las conclusiones en la sección anterior de la presente investigación, se recomienda:

- Que la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima con el Instituto Metropolitano de Planificación (IMP) en coordinación con los propietarios y/o terceros que se encuentran comprendidos en la avenida Plácido Jiménez en el Cercado de Lima, elabore y desarrolle un Plan Específico, instrumento de planificación urbana complementario, que se adecue a las necesidades y realidad urbanística actual en la que se encuentra dicho sector, respetando los lineamientos establecidos en la Ley N° 31313 y restricciones de la Ordenanza N° 1862, es decir, no se reduzca el uso que se venía desarrollando en el suelo en base a una zonificación que ya ha sido aprobada previamente.
- Elaborar y aprobar el reglamento de zonificación para el sector comprendido en la avenida Plácido Jiménez del Cercado de Lima que establezca los lineamientos técnicos normativos de la limitación del uso del derecho de propiedad a efectos de no tener impedimentos y contingencias para el otorgamiento de licencias de edificación y habilitación urbana, entre otras autorizaciones municipales.
- Al Congreso de la República revisar y modificar la Ley N° 31313 en el artículo 122° numeral 122.2 que establece solo dos supuestos para solicitar el cambio específico de zonificación por parte de los particulares e incorporar un tercer supuesto para aquellos proyectos económicos que sin ser de declarados de carácter nacional traigan un impacto positivo en el distrito, el cual deberá ser sometido a consulta vecinal para su aprobación. Asimismo, modificar el artículo 125° en lo relacionado a la naturaleza de petición de gracia para la tramitación de la solicitud de Cambio específico de Zonificación y sea considerado como un procedimiento

administrativo mediante el cual las municipalidades provinciales tengan la obligación de aceptar dichas solicitudes y evaluarlas con la finalidad que el administrado pueda tomar conocimiento si su solicitud resultará favorable o no y puedan guardar relación con la predictibilidad que la Administración Pública debe tener en cuenta al llevarse a cabo un procedimiento administrativo. Por otro lado, revisar e incorporar en el artículo 122 que las Municipalidades Provinciales al momento de aprobar cualquier tipo de cambio de zonificación no puedan establecer calificaciones menores a la zonificación ya aprobada para determinado sector territorial, ni disminuciones al nivel de uso, a efectos de no vulnerar los derechos adquiridos de los propietarios y/o terceros de dichos inmuebles.

- Elaborar y aprobar el Cuadro de Índices de Uso para la realización de actividades urbanas del sector comprendido en la avenida Plácido Jiménez del Cercado de Lima con el objetivo de fomentar el desarrollo de actividades económicas de manera formal y estas cumplan con las condiciones mínimas de seguridad.

## VIII. REFERENCIAS

- Asencio, H. (2017). *Los cambios de zonificación y su vulneración al derecho de propiedad en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, respecto a la ordenanza N° 1849-MML*. [Tesis de pregrado, Universidad Tecnológica del Perú]. Repositorio Institucional de la UTP. <https://repositorio.utp.edu.pe/handle/20.500.12867/1434>
- Avendaño, J. (2005). Derecho a la propiedad. En W. Gutierrez (Ed.), *La Constitución Comentada Tomo I* (pp. 171-173). Gaceta Jurídica S.A.
- Avendaño, J. y Avendaño, F. (2017). *Derechos Reales*. Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.
- Bayona, J. (2020). *Configuración Jurídica de la propiedad en la potestad de planeamiento urbanístico*. [Tesis de pregrado, Universidad de Piura]. Repositorio Institucional PIRHUA. <https://pirhua.udep.edu.pe/handle/11042/4764>
- Campos, V. (2021). La participación ciudadana en los cambios de zonificación: ¿obstaculiza el ejercicio del derecho a la ciudad y beneficia el sector capitalista inmobiliario?. *Cuadernos Nacionales*, (28), pp. 76-104. [https://revistas.up.ac.pa/index.php/cuadernos\\_nacionales/article/view/2017](https://revistas.up.ac.pa/index.php/cuadernos_nacionales/article/view/2017)
- Castro-Pozo, H. (2007). *Derecho Urbanístico*. Editora Jurídica Grijley E.I.R.L.
- Chang, R. (2014). De la concepción civilista del derecho de propiedad predial a la concepción urbanística, una necesaria evolución. *Revista de Derecho Administrativo*, (14), pp. 43-64. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13441>

- Cehade, R. (2010). La extensión vertical del Derecho de Propiedad en el subsuelo. En Altamirano, A. y Lara, J. (Eds.), *Libro homenaje a Luis Hernández Berenguel* (pp. 1273-1290). Instituto Peruano de Derecho Tributario.
- Covarrubias, I. y Díaz de Valdés, J. (2021). La igualdad ante las cargas públicas como criterio para evaluar la constitucionalidad de limitaciones al derecho de propiedad. *Revista Chilena de Derecho*, 48 (1), pp. 1-28. [https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-34372021000100002&script=sci\\_arttext](https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-34372021000100002&script=sci_arttext)
- Francia, L. (2017). ¿Y si se establecen más restricciones, esta vez a través de los índices de uso?. *ADVOCATUS*, (33), pp. 81-90.
- Gonzales, G. (2018). *Teoría General de la Propiedad y del Derecho Real*. Gaceta Jurídica S.A.
- Gonzales, Y. (2018). *Las consecuencias de la formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la municipalidad distrital de Carabayllo, 2016-2017*. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio de la Universidad César Vallejo. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/19863>
- Guerra, R. (2020). *La efectivización del derecho de propiedad predial en el Perú*. [Tesis de doctorado, Universidad San Martín de Porres]. Repositorio Académico USMP. <https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/7042#:~:text=La%20efectivizaci%C3%B3n%20del%20derecho%20de,administrativos%20para%20probar%20su%20derecho>
- Guzmán, C. (2015). *La Constitución Política: Un análisis funcional*. Gaceta Jurídica S.A.

Ibaceta, F. y Paredes E. (2018). *Declaratoria de Utilidad Pública: Naturaleza y carácter constitucional*. [Tesis de pregrado, Universidad de Chile]. Repositorio Académico de la Universidad de Chile. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/150394>

Ortiz, I. (2017). *Introducción al Derecho Urbanístico*. Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.

Patiño, C (2020). *Vulneración al derecho de propiedad a causa del cambio de zonificación – San Borja 2019*. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio de la Universidad César Vallejo. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/76366>

## **IX. ANEXOS**

### **ANEXO A**

#### **ENCUESTA SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE BIENES INMUEBLES**

Buen día, estamos realizando una encuesta sobre el Derecho de Propiedad y Cambio de Zonificación de bienes inmuebles a los propietarios y/o terceros (arrendatarios, usufructuarios, superficiarios, posesionarios, entre otros) de la Avenida Plácido Jiménez en el Cercado de Lima. Conteste usted con honestidad, precisando que la encuesta es anónima.

#### **Instrucciones:**

A continuación, encontrarás una lista de preguntas sobre el Derecho de Propiedad y Cambio de Zonificación de bienes inmuebles, las mismas que están desarrolladas en función a la problemática del cambio de zonificación realizado en el sector comprendido en la Avenida Plácido Jiménez del Cercado de Lima. Deberás calificar tus respuestas marcando cada uno de los casilleros que se describen a continuación, de acuerdo con los siguientes puntajes:

Marca 1 si tu respuesta es NUNCA Marca 2 si tu respuesta es POCAS VECES Marca 3 si tu respuesta es ALGUNAS VECES Marca 4 si tu respuesta es A MENUDO Marca 5 si tu respuesta es SIEMPRE
---

V1: DERECHO DE PROPIEDAD					
Dimensión: Limitación del Uso	N	PV	AV	AM	S
Limitación a la edificación	1	2	3	4	5
¿Conoce usted si alguien ha tenido algún impedimento ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para iniciar el procedimiento para la obtención de una licencia de edificación?					
Limitación a la habilitación urbana					
¿Conoce usted si alguien ha tenido algún impedimento ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para iniciar el procedimiento para la obtención de una licencia de habilitación urbana?					
Limitación a la subdivisión de predios					
¿Conoce usted si alguien ha tenido algún impedimento ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para dar inicio al procedimiento de subdivisión de predios?					
¿Conoce usted si alguien ha tenido conocimiento por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima cual es el área del lote mínimo que considera la entidad edil para la subdivisión de predios?					
Explotación del bien inmueble: frutos civiles					
¿Conoce usted si alguien ha podido celebrar contratos de arrendamiento y/o leasing para fines comerciales sobre su inmueble?					
¿Conoce usted si alguien ha podido celebrar contratos de superficie, usufructo y/o servidumbres para fines comerciales sobre su inmueble?					
V2: CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE BIENES INMUEBLES					
Dimensión: Regulación Normativa	N	PV	AV	AM	S
Parámetros Urbanísticos y Edificatorios	1	2	3	4	5
¿Conoce usted si alguien ha tenido algún impedimento ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para tramitar el certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios?					
¿Conoce usted si alguien ha podido obtener cual es la regulación con respecto a los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios a los que se encuentran sujetos al sector territorial donde se encuentra ubicado?					
Zonificación de Reglamentación Especial (ZRE)					
¿Conoce usted si alguien considera que la Zonificación de Reglamentación Especial (ZRE) asignada por la					

Municipalidad Metropolitana de Lima afecta el ejercicio formal de sus actividades económicas?					
¿Conoce usted si alguien considera que la Zonificación de Reglamentación Especial (ZRE) asignada por la Municipalidad Metropolitana de Lima afecta su derecho a edificar en el sector territorial donde se encuentra ubicado?					
<b>Regularización de edificaciones</b>					
¿Conoce usted si alguien ha tenido algún impedimento ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para iniciar el procedimiento para la obtención de una licencia de regularización de edificaciones?					
¿Conoce usted si a alguien la Municipalidad Metropolitana de Lima le ha impuesto alguna vez una multa por haber llevado obras de edificación sin la correspondiente autorización municipal?					
<b>Regularización de habilitación urbana ejecutada</b>					
¿Conoce usted si alguien ha tenido algún impedimento ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para iniciar el procedimiento para la obtención de una autorización de regularización de habilitación urbana ejecutada?					
¿Conoce usted si a alguien la Municipalidad Metropolitana de Lima le ha impuesto alguna vez una multa por haber llevado obras de habilitación urbana (esto es, obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública) sin la correspondiente autorización municipal?					
<b>Dimensión: Cambio de índice de usos</b>	<b>N</b>	<b>PV</b>	<b>AV</b>	<b>AM</b>	<b>S</b>
<b>Giros y/o actividades económicas</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
¿Conoce usted si alguien ha tenido conocimiento por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima cuales son los giros y/o actividades económicas que son permitidas desarrollar en el sector territorial donde se encuentra ubicado?					
<b>Licencia de Funcionamiento</b>					
¿Conoce usted si alguien ha tenido algún impedimento ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para iniciar el procedimiento para la obtención de una licencia de funcionamiento?					
¿Conoce usted si a alguien la Municipalidad Metropolitana de Lima le ha impuesto alguna vez una multa por no contar con licencia de funcionamiento para el desarrollo de sus actividades económicas?					
<b>Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones</b>					

¿Conoce usted si alguien ha tenido algún impedimento ante la Municipalidad Metropolitana de Lima para iniciar el procedimiento para la obtención de un Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones?					
¿Conoce usted si a alguien La Municipalidad Metropolitana de Lima le ha impuesto alguna vez una multa por no contar con Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones para el desarrollo de sus actividades económicas?					

## ANEXO B

MATRIZ DE  
CONSISTENCIA

**TITULO: Derecho de propiedad y el Cambio de zonificación de bienes inmuebles en la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima, 2022**

**AUTOR: Marco Antonio Herrera Arteaga**

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	METODOLOGÍA
¿Cómo se ve afectado el Derecho de Propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles en la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022?	Determinar cómo se ve afectado el Derecho de Propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles en la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022.	El Derecho de Propiedad se ve afectado significativamente debido al cambio de zonificación de bienes inmuebles en la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022.	<b>Derecho de Propiedad</b>	<b>Limitación del uso</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitaciones a la edificación</li> <li>• Limitación a la habilitación urbana</li> <li>• Limitación a la subdivisión de predios</li> <li>• Explotación del bien inmueble: frutos civiles</li> </ul>	<p><b>Tipo de Investigación:</b> Descriptivo (Cuantitativa)</p> <p><b>Nivel de Investigación:</b> Descriptiva - Explicativa</p> <p><b>Diseño:</b> Correlacional</p> <p><b>Método de investigación:</b> Hipotético - Deductivo</p> <p><b>Unidad de análisis:</b> Propietarios y/o terceros (arrendatarios, usufructuarios, superficiarios, posesionarios, entre otros).</p>
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS ESPECÍFICO				
PROBLEMA ESPECÍFICO 1:	OBJETIVO ESPECÍFICO 1:	HIPÓTESIS 1.-				
¿De qué manera se afecta la limitación del uso al derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles de la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022?	Determinar de qué manera se afecta la limitación del uso al derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles de la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022.	La limitación del uso se ve afectado significativamente al derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles de la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022.	<b>Cambio de zonificación de bienes inmuebles</b>	<b>Regulación normativa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parámetros Urbanísticos y Edificatorios</li> <li>• Zonificación de Reglamentación Especial (ZRE)</li> <li>• Regularización de Edificaciones</li> <li>• Regularización de habilitación urbana ejecutada</li> </ul>	<p><b>Población:</b> 30 personas entre propietarios y/o terceros (arrendatarios, usufructuarios, superficiarios, posesionarios, entre otros) de la Avenida Placido Jiménez en el Cercado de Lima.</p>

<b>PROBLEMA ESPECÍFICO 2:</b>	<b>OBJETIVO ESPECÍFICO 2:</b>	<b>HIPÓTESIS 2.-</b>
¿Qué relación existe entre la regulación normativa con el derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles de la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022?	Determinar qué relación existe entre la regulación normativa con el derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles de la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022.	Existe una relación directa y significativa entre la regulación normativa con el derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles de la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022.
<b>PROBLEMA ESPECÍFICO 3:</b>	<b>OBJETIVO ESPECÍFICO 3:</b>	<b>HIPÓTESIS 3.-</b>
¿Qué relación existe entre el cambio de índice de usos con el derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles de la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022?	Determinar qué relación existe entre el cambio de índice de usos con el derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles de la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022.	Existe una relación directa y significativa entre el cambio de índice de usos con el derecho de propiedad en función al cambio de zonificación de bienes inmuebles de la Av. Plácido Jiménez en la Municipalidad de Lima 2022.

		<b>Muestra:</b> Probabilística  <b>Instrumentos:</b> Cuestionario
<b>Cambio de índice de usos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Giros y/o actividades económicas</li> <li>• Licencia de Funcionamiento</li> <li>• Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones</li> </ul>	

--	--	--	--	--	--	--

## ANEXO C

**CUADRO DETALLE DE PRINCIPALES FUNCIONES A CARGO DE LAS  
MUNICIPALIDADES PROVINCIALES Y DISTRITALES**

<b>Municipalidades Provinciales</b>	<b>Municipalidades Distritales</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental.</li> <li>• 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.</li> <li>• Pronunciarse respecto de las acciones de demarcación territorial en la provincia.</li> <li>• Fiscalizar el cumplimiento de los Planes y normas provinciales sobre la materia, señalando las infracciones y estableciendo las sanciones correspondientes.</li> <li>• Diseñar y ejecutar planes de renovación urbana.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobar el plan urbano o rural distrital, según corresponda, con sujeción al plan y a las normas municipales provinciales sobre la materia.</li> <li>• Autorizar y fiscalizar la ejecución del plan de obras de servicios públicos o privados que afecten o utilicen la vía pública o zonas aéreas, así como sus modificaciones; previo cumplimiento de las normas sobre impacto ambiental.</li> <li>• Elaborar y mantener el catastro distrital.</li> <li>• Disponer la nomenclatura de avenidas, jirones, calles, pasajes, parques, plazas, y la numeración predial.</li> <li>• Reconocer los asentamientos humanos y promover su desarrollo y formalización.</li> </ul>

### ANEXO D

#### CUADRO DE PLAZO DE ACOGIMIENTO PARA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES DE ACUERDO A LA LEY N° 27157 Y LEY N° 29090

Ley N° 27157	Ley N° 29090
<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones ejecutadas sin autorización municipal hasta el 31 de diciembre de 2016.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones ejecutadas sin autorización municipal desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de setiembre de 2018.</li> </ul>

### ANEXO E

#### CUADRO DE CLASES DE PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN DEL CERTIFICADO ITSE SEGÚN LA MATRIZ DE RIESGO

N°	Clasificación según la Matriz de Riesgo	Procedimiento para la obtención del Certificado ITSE
1	Edificaciones de riesgo bajo	ITSE posterior
2	Edificaciones de riesgo medio	
3	Edificaciones de riesgo alto	ITSE previa
4	Edificaciones de riesgo muy alto	

## ANEXO F

## CUADRO DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES			
VARIABLES	CONCEPTOS DE VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
Derecho de Propiedad	Es el poder jurídico que permite al propietario usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien inmueble. El ejercicio del derecho al uso se encuentra sujeto a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a las limitaciones que establezca la ley.	Limitación del uso	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitaciones a la edificación</li> <li>• Limitación a la habilitación urbana</li> <li>• Limitación a la subdivisión de predios</li> <li>• Explotación del bien inmueble: frutos civiles y frutos industriales</li> </ul>
Cambio de zonificación de bienes inmuebles	Es el procedimiento administrativo a cargo de las Municipalidades Provinciales mediante el cual se modifica una zonificación anteriormente asignada a determinado sector territorial por uno nuevo.	Regulación normativa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parámetros Urbanísticos y Edificatorios</li> <li>• Zonificación de Reglamentación Especial (ZRE)</li> <li>• Regularización de Edificaciones</li> <li>• Regularización de habilitación urbana ejecutada</li> </ul>
		Cambio de índices de usos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Giros y/o actividades económicas</li> <li>• Licencia de Funcionamiento</li> <li>• Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones</li> </ul>