

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N°272 - 2025-GM-MDJLBYR

J.L. Bustamante y Rivero, 18 de noviembre del 2025

VISTO:

INFORME LEGAL N°389-2025-OGAJ-MDJLBYR DE LA OFICINA GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICO.

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 194 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el Art. II del Título preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972; disponen que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local; y tienen autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia.

Que, la Ley 27444 tiene por finalidad que todos los procedimientos realizados por la Administración Pública protejan y prioricen el "INTERÉS GENERAL" de los administrados con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico en general. Complementariamente el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente N° 0090-2004-AA/TC, prescribe que, el "INTERÉS PÚBLICO" tiene que ver con aquello que beneficia a todos; por ende, es sinónimo y equivalente al interés general de la comunidad. Su satisfacción constituye uno de los fines del Estado y justifica la existencia de la organización administrativa.

Que, el Decreto Supremo N°004-2019-JUS, que aprueba el TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General en su Artículo 220, establece que, "El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico"

Que, el jurista Juan Carlos Morón Urbina (Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. 14ta. Edición. Gaceta Jurídica. Editorial El Búho E.I.R.L., Lima – Perú, Publicado en Julio 2019, Pág. 223, Título IV "¿Ante quién se presenta el recurso?") Señala: "Conforme a la norma comentada el recurso de apelación habrá de presentarse ante el mismo órgano que expidió la resolución, para que conminatoriamente eleve lo actuado a su superior, con todo el expediente organizado. El plazo para la elevación del expediente es en el día de su presentación (Núm. 14.1 del Art. 143 del TUO de la LPAG), bajo responsabilidad (Núm. 261.2 del Art. 261 del TUO de la LPAG).

Que, el Numeral 218.2 del Artículo 218 del TUO de la Ley 27444; establece como término para la interposición del recurso, el plazo de quince (15) días perentorios.

Que, el artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N°004-2019-JUS, señala que frente a un acto administrativo que se supone viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en la citada norma.

Que, mediante Trámite con N° de Exp.21815-2025, de fecha 06 de octubre del 2025, la administrada VILLENA TORRES ALCIRA interpone recurso de Apelación en contra de la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N°1097-2025-MDJLBYR-GAT, del 15 de setiembre del 2025 y NOTIFICADO AL ADMINISTRADO CON FECHA 17 DE SETIEMBRE DEL 2025. Por cuanto la administrada habría interpuesto su recurso impugnatorio dentro del plazo establecido (quince (15) días perentorios).

Que, dicha Resolución impugnada resuelve:

ARTICULO PRIMERO: Declarar IMPROCEDENTE la solicitud de Licencia de Funcionamiento a VILLENA TORRES ALCIRA en virtud al cuarto considerando de la presente resolución, siendo calificada como NO COMPATIBLE para el desarrollo de la actividad de giro comercial SNACK- CAFETERIA, ratificando lo indicado en el INFORME N°653-2025ASGPUYC/GDU/MDJLBYR, ubicado en URB. VILLA DOLORES MANZANA B LOTE 28 Distrito de José Luis Bustamante y Rivero.

ARTÍCULO SEGUNDO: Poner en conocimiento de la Gerencia de Fiscalización Municipal la presente Resolución para que proceda conforme a sus atribuciones.

Que, mediante el Informe N°963-2025-SGPUYC/GDU/MDJLBYR, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro informa que, respecto a la compatibilidad de los locales comerciales que colindan en el mismo espacio físico del predio en consulta, se ha observado que en la manzana B de la Urbanización Villa Dolores, en la cual se ubica el predio, así como en la zona que colinda hacia la avenida Dolores, existen diversos locales comerciales como gimnasio, restaurantes, cocheras (playas), tiendas de abarrotes, oficina administrativa de inmobiliaria, farmacia, decoraciones, oficina de servicios de arquitectura, terapia integral, así como locales sin denominación que vienen atendiendo. Asimismo, el Plan de Desarrollo de Arequipa Metropolitana 2016-2025 vigente y su zonificación, esta manzana se ubica en Zonificación de Usos Especiales Tipo 1 (OU1). En cuanto a su concepto, este se ha detallado en el segundo párrafo del Informe N°731-2025, que corre a fojas 43; de la





MUNICIPALIDAD DISTRITAL
JOSÉ LUIS
BUSTAMANTE
Y RÍVERO
Creado por Ley N° 26455
AREQUIPA - PERÚ

En la misma manera, se detalla en el Cuadro de Compatibilidades del mismo documento normativo que la Zonificación de Usos Especiales Tipo 1 (OU1) es compatible con OU1.

Que, mediante el Informe N°1021-2025-SGPUYC/GDU/MDJLBYR, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro señala que, tras realizar la revisión del Expediente N°21815-2025, en el formulario de declaración jurada para la licencia de funcionamiento y en los anexos 1, 2, 3 y 4 que forman parte del mismo expediente, se ha indicado en la descripción del giro: "Snack Cafetería". Se concluye que la evaluación de la compatibilidad de uso se realizará de acuerdo con lo declarado por la administrada. Asimismo, al revisar el Plan de Desarrollo Municipal (PDM) 2016-2025-MPA vigente, se determina que la zonificación correspondiente para el predio ubicado en "Urbanización Villa Dolores Mz B Lte 28" es OU1, Usos Especiales Tipo 1, que incluyen las siguientes instalaciones: centros cívicos; dependencias administrativas del Estado; culturales; establecimientos institucionales representativos del sector privado, nacional o extranjero; establecimientos religiosos, asilos y orfanatos, conforme lo establece el PDM en vigencia. Es relevante señalar que la zonificación constituye una condición permanente, según lo establecido en el PDM vigente. En este sentido, al no encontrarse ningún documento que haya modificado dicha condición, la zonificación se mantiene conforme a lo previsto.

Sin embargo, en consideración a su escrito, donde manifiesta que la zona es de uso comercial activo, y después de haber realizado la inspección ocular en la que se observaron establecimientos comerciales en la manzana B de la Urbanización Villa Dolores que limita con la avenida La Cultura, se concluye que, por única vez y en vista de la vocación comercial de la manzana B, es opinión considerar a este establecimiento ubicado en Urbanización Villa Dolores Mz B Lte 28 como uso compatible para Comercio Vecinal (CV). Este tipo de comercio está destinado a ofrecer bienes de consumo diario, especialmente alimentos y artículos o servicios de primera necesidad. En ese sentido, se recomienda que el giro contemple actividades de dicho alcance.

Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 194 de la Constitución Política del Estado, modificado por el artículo único de la Ley N°27680, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N°27972, las Municipalidades Provinciales y Distritales son los órganos de Gobierno Local, y tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, respecto a la facultad de contradicción, el numeral 217.1 del artículo 217 del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N°004-2019-JUS, establece que frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos. Asimismo, el numeral 217.2 del citado artículo señala que sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión.

Que, el Texto Único Ordenado de la Ley de Licencia de Funcionamiento, aprobado por Decreto Supremo N°163-2020-PCM, establece en su artículo 6 que, para el otorgamiento de la licencia de funcionamiento, la municipalidad evaluará los siguientes aspectos:

1. Zonificación y compatibilidad de uso.
2. Condiciones de seguridad de la edificación. (Cualquier aspecto adicional será materia de fiscalización posterior).

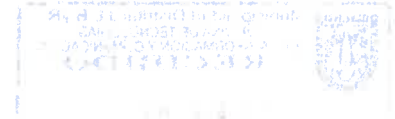
Que, el artículo 5 del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley Marco de Licencia de Funcionamiento, aprobado por Decreto Supremo N°163-2020-PCM, respecto a la entidad competente, señala que: "Las municipalidades, cuando les corresponda conforme a ley, son las encargadas de evaluar las solicitudes y otorgar las licencias de funcionamiento, así como de fiscalizar las mismas y aplicar las sanciones correspondientes, de acuerdo con las competencias previstas en la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades". (Texto según el artículo 5 de la Ley N°28976).

Que, del análisis integral de los Informes N°963-2025-SGPUYC/GDU/MDJLBYR y N°1021-2025-SGPUYC/GDU/MDJLBYR, se advierte que la administración municipal ha actuado dentro de su marco competencial y conforme a las normas que regulan la zonificación, la compatibilidad de usos y el otorgamiento de licencias de funcionamiento. En primer término, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro evidencia que la zona donde se ubica el predio materia de evaluación, Urbanización Villa Dolores, Manzana B, Lote 28, presenta una vocación comercial consolidada, la cual se verifica mediante inspección ocular, constatándose la existencia de diversos establecimientos tales como gimnasios, restaurantes, tiendas, cocheros, oficinas, farmacia, servicios profesionales y otros locales que operan en la misma manzana y frente a la avenida Dolores. Este





MUNICIPALIDAD DISTRITAL
JOSÉ LUIS
BUSTAMANTE
Y RIVERO
Creado por Ley N° 26495
AREQUIPA - PERÚ



comportamiento urbano, además de reflejar una dinámica económica activa, demuestra que el área ha asumido progresivamente un uso comercial, aun cuando la zonificación vigente, según el Plan de Desarrollo de Arequipa Metropolitana (PDAM) 2016-2025, mantenga la categoría de Usos Especiales Tipo 1 (OU1). De acuerdo con el propio PDAM, esta zonificación se considera permanente mientras no exista acto modificatorio, por lo que formalmente la manzana se mantiene bajo OU1; sin embargo, la presencia de actividades económicas consolidadas constituye un criterio técnico relevante para determinar la vocación real del territorio, lo que permite evaluar la compatibilidad de uso solicitada.

Que, en ese contexto, el Informe N°1021-2025 indica que la compatibilidad debe realizarse en función de lo declarado en el expediente: giro Snack – Cafetería. Si bien este giro no se encuentra directamente descrito dentro del cuadro de usos previstos para la categoría OU1, orientada principalmente a centros cívicos, entidades administrativas, establecimientos culturales e institucionales, la autoridad técnica concluye que, excepcionalmente y “por única vez”, considerando la vocación comercial comprobada de la Manzana B, el giro solicitado puede ser considerado compatible bajo el criterio de Comercio Vecinal (CV). Este tipo de comercio está destinado a la provisión de bienes de consumo diario y servicios de primera necesidad, dentro de los cuales se encuentra razonablemente incluida la actividad de snack o cafetería. Se trata de una interpretación técnica razonada, basada en los principios de realidad territorial, proporcionalidad y adecuación a la función económica de la zona, sin vulnerar la zonificación vigente.

Que, en el presente caso, los informes analizados constituyen actuaciones técnicas previas, que sirven de sustento para la decisión final sobre la licencia. Su contenido se enmarca en la función técnica de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, y se ajusta al proceso de verificación previsto en la normativa vigente. La municipalidad, como autoridad competente según el artículo 5 del TUO de la Ley Marco de Licencia de Funcionamiento, tiene la atribución legal de conducir este análisis. En consecuencia, los elementos fácticos, normativos y técnicos permiten sostener que la administración actuó dentro del marco legal, efectuó la evaluación de compatibilidad conforme al PDAM y a la realidad urbana constatada, y aplicó criterios razonables para admitir la compatibilidad del giro SNACK – CAFETERÍA bajo la categoría de comercio vecinal (CV), respetando sus competencias y la normativa vigente.

Que, mediante el Informe Legal N.º 389-2025-OGAJ-MDJLBYR, la Oficina General de Asesoría Legal es de opinión que se declare FUNDADO el recurso de apelación en contra de la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N°1097-2025-MDJLBYR-GAT, del 15 de setiembre del 2025, solicitado por la administrada VILLENA TORRES ALCIRA.

Por estas consideraciones y en uso de las facultades concedidas a esta instancia por la Ley Orgánica de Municipalidades y de las atribuciones conferidas con Resolución de Alcaldía N°230-2023-MDJLBYR y conforme al Informe Legal N°389-2025-OGAJ-MDJLBYR expedida por la Oficina General de Asesoría Jurídica.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar **FUNDADO** el presente recurso de APELACIÓN interpuesto por la administrada VILLENA TORRES ALCIRA, signado con Expediente N°21815-2025, de fecha 06 de octubre del 2025, contra la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N°1097-2025-MDJLBYR-GAT, del 15 de setiembre del 2025, por los argumentos anteriormente expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO: DAR POR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA, en aplicación del artículo 228 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General

ARTÍCULO TERCERO: REMITASE los actuados a la Gerencia de Administración Tributaria, para su cumplimiento y proceso coactivo de acuerdo a ley y a las consideraciones antes expuestas.

ARTICULO CUARTO. – NOTIFICAR la presente resolución a la administrada VILLENA TORRES ALCIRA en el domicilio Urb. Villa Dolores, Mz B, Lt 28, Jose Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa.

ARTÍCULO QUINTO. – PUBLICAR la presente Resolución en los medios tecnológicos y virtuales oficiales de la Entidad; así como, en el portal institucional de la Entidad <https://www.munibustamante.gob.pe/>

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚPLAS

OTICS
GFyS

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO

Abg. Renán Paredes Velazco
GERENTE MUNICIPAL

CODIGO:571973