



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE SULLANA

"AÑO DEL BICENTENARIO, DE LA CONSOLIDACIÓN DE NUESTRA INDEPENDENCIA, Y DE LA CONMEMORACIÓN  
DE LAS HEROICAS BATALLAS DE JUNIN Y AYACUCHO"

**RESOLUCIÓN GERENCIAL N°0065-2024/MPS-GM-GDUel.**

Sullana, 14 de junio del 2024.

**VISTO:** El Expediente Administrativo N°027479-1-2023 (N°27479-2023, N°27479-3-2024, N°27479-3-2024) la administrada: KASSANDRA YAJAIRA VALDIVIEZO VIERA, Identificado con DNI N°48029012, solicita la aplicación de "Silencio Administrativo Positivo - sobre el procedimiento administrativo de "Subdivisión de Lote Urbano", el cual fue solicitado mediante el Expediente Administrativo N°027479-2023, la administrada: KASSANDRA YAJAIRA VALDIVIEZO VIERA, según documentación presentada, del predio ubicado en Centro Poblado Nuevo Progreso Mz. "A" Lote 9 del Distrito y Provincia de Sullana, Departamento de Piura, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, de acuerdo a los actuados se puede establecer que la administrada: KASSANDRA YAJAIRA VALDIVIEZO VIERA, mediante Expediente N°027479-1-2023, Solicita: Aplicación de Silencio Administrativo Positivo.

Que, mediante Proveído N°1877-2024/MPS-GDUel-SGDUCyS, el Sub Gerente de Desarrollo Urbano Catastro y Saneamiento, y deriva todos los actuados para emisión de Resolución Gerencial y se disponga su notificación.

Que, mediante Informe N°069-2024/MPS-GDUel-SGDUCyS - LSGLL, de fecha 31.05.2024, informa lo siguiente:

**BASE LEGAL Y ANÁLISIS**

Que, la Constitución Política del Perú en su artículo 194° modificada por Ley de Reforma Constitucional N° 28607, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, establece que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, precisando la última norma indicada que la autonomía que la Constitución Política del Perú prescribe para las Municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al Ordenamiento Jurídico.

Que, por su parte, el artículo 9° de la Ley N° 27783 "Ley de Bases de la Descentralización" respecto a la dimensión de las autonomías señala: "9.1 Autonomía política: es la facultad de adoptar y concordar las políticas, planes y normas en los asuntos de su competencia, aprobar y expedir sus normas, decidir a través de sus órganos de gobierno y desarrollar las funciones que le son inherentes. 9.2 Autonomía administrativa: es la facultad de organizarse internamente, determinar y reglamentar los servicios públicos de su responsabilidad. 9.3 Autonomía económica: es la facultad de crear, recaudar y administrar sus rentas e ingresos propios y aprobar sus presupuestos institucionales conforme a la Ley de Gestión Presupuestaria del Estado y las Leyes Anuales de Presupuesto. Su ejercicio supone reconocer el derecho a percibir los recursos que les asigne el Estado para el cumplimiento de sus funciones y competencias".

Que, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, TUO de la Ley 27444), en su artículo V del Título Preliminar, numeral 1.1 y 1.2, prevé: "1.1. Principio de legalidad. - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas". "1.2. Principio del debido procedimiento. - Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten (...)".

Que, el artículo 32° del TUO de la Ley 27444, dispone que: "Todos los procedimientos administrativos que, por exigencia legal, deben iniciar los administrados ante las entidades para satisfacer o ejercer sus intereses o derechos, se clasifican conforme a las disposiciones del presente capítulo, en: procedimientos de aprobación automática o de evaluación previa por la entidad, y este último a su vez sujeto, en caso de falta de pronunciamiento oportuno, a silencio positivo o silencio negativo. Cada entidad señala estos procedimientos en su Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA, siguiendo los criterios establecidos en el presente ordenamiento".

///...



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE SULLANA

.../// viene de Resolución Gerencial N°065-2024/MPS-GM-GDUel.

PAG.02

Que, el artículo 199° del TUO de la Ley 27444, instituye que: "199.1. Los procedimientos administrativos sujetos a silencio administrativo positivo quedarán automáticamente aprobados en los términos en que fueron solicitados si transcurrido el plazo establecido o máximo, al que se adicionará el plazo máximo señalado en el numeral 24.1 del artículo 24, la entidad no hubiere notificado el pronunciamiento respectivo. La declaración jurada a la que se refiere el artículo 37 no resulta necesaria para ejercer el derecho resultante del silencio administrativo positivo ante la misma entidad. 199.2 El silencio positivo tiene para todos los efectos el carácter de resolución que pone fin al procedimiento, sin perjuicio de la potestad de nulidad de oficio prevista en el artículo 213 (...)"

Que, según el jurista nacional Morón Urbina<sup>1</sup>, precisa que el ámbito natural de aplicación del silencio positivo es en las relaciones que surgen entre el Estado y ciudadanos con motivo de la actividad de ordenación o limitación también denominada como "actividad autorizante", en la que se espera es la comprobación de las exigencias para el ejercicio de derechos, constatando que se cumple con las exigencias impuestas normativamente para un ejercicio compatible con el bien común. Parece sensato atender con este silencio, cuando en cumplimiento de un deber legal acude a la autoridad para obtener el título habilitante (licencia, inscripción, autorización, aprobación, dispensa, admisión, etc.) sometido a la comprobación administrativa.

Que, es que el silencio positivo tiene la virtud de sustituir la capacidad resolutoria de la entidad competente, por el mandato superior de la ley en el sentido de que el ciudadano queda autorizado a ejercer aquello que pidió, mientras que los terceros y la propia Administración deben respetar esa situación favorable al ciudadano. Sin embargo, un segundo aspecto relevante de la teoría del silencio administrativo positivo es que su operatividad debe necesariamente cumplirse con cinco presupuestos indispensables.

1.-Una petición admitida válidamente a trámite: Como la técnica del silencio administrativo está concebido para atender los incumplimientos formales del deber de responder las peticiones o recursos de los ciudadanos, el primer presupuesto es que exista un procedimiento a instancia de parte admitida a trámite.

2.-La previsión expresa del silencio positivo en el TUPA: Conforme a nuestro régimen legal, por lo general las leyes prevén de manera descriptiva los distintos supuestos en los que se debe aplicar el silencio administrativo positivo y el silencio administrativo negativo. Solo los TUPA que se aprueban por cada entidad donde se descifran los conceptos indeterminados contenidos en las normas generales a cada caso concreto y consagran específicamente a que procedimiento se aplica el silencio administrativo positivo. Por tanto, para acogerse al silencio administrativo positivo deberá así estar calificado en el TUPA respectivo, siguiendo las regulaciones nacionales. Aunque un determinado supuesto contenido en la norma, afirme la calificación positiva del silencio, no podrá considerar autorizado su pedido si la autoridad competente en su TUPA lo hubiese calificado como negativo. Solo si la entidad no hubiera aprobado su TUPA, podría hacerse aplicación directa de las normas generales, con la inseguridad que ello pudiera acarrear.

3.-El petitorio del administrado debe ser jurídicamente posible: Dado que el silencio administrativo es una técnica solo sustitutiva de la inacción administrativa, cuando el administrado se acoge a él solo puede obtener lo mismo que conforme a Derecho podría obtener de su petitorio o recurso y en los términos estrictamente solicitados por aquel. El acto ficticio derivado del silencio administrativo positivo, al igual que el acto expreso, debe ser conforme a ley, por lo que ese petitorio debe ser formal y sustantivamente sujeto a Derecho.

4.-El transcurso del término preciso para aprobar y notificar la decisión administrativa: Es contractual para la aplicación del silencio administrativo positivo el vencimiento del término establecido legalmente para que la Administración resuelva y notifique el acto administrativo expreso a que está obligado. Nos referimos al plazo de 30 días con que cuenta la Administración para calificar el expediente, proyectar la decisión y notificársela al administrado.

5.-La actuación de buena fe del administrado: La conducta procedimental es uno de los principios de la actuación administrativa, por la que ninguna regulación del procedimiento administrativo puede interpretarse de modo tal que ampare alguna conducta contra la buena fe procesal y todos los partícipes en el procedimiento deben realizar sus actos procesales con colaboración y la buena fe.

Que, para el presente caso debemos tener en cuenta se solicita Subdivisión de Lote Urbano, del predio inscrito en la P.E N°P15231132 del Registro de Propiedad Inmueble de Sullana, correspondiente a la Mz. A Lote 9 del Centro Poblado Nuevo Progreso del Distrito y Provincia de Sullana, Departamento de Piura, el mismo que fue inscrito producto de una Formalización de la Propiedad Informal conforme corre inscrito en el Asiento 00001 (Inscripción de Plano de Trazado y Lotización) de la partida.

Que, en el Informe N°082-2023/MPS-SGDUCyS-ag se mencionó que el predio materia de solicitud no se encuentra dentro de la Zonificación aprobada por esta Municipalidad, por lo cual aplicó el área del lote mínimo de la NORMA A.020 VIVIENDA, capítulo II, artículo 8 del Reglamento Nacional de Edificaciones.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE SULLANA

Sin embargo, teniendo en cuenta que el predio materia del presente informe se origina con un proceso de Saneamiento Físico Legal realizado por ésta misma comuna "Formalización de la Propiedad Informal", le es aplicable el Decreto Supremo N° 006-2006-Vivienda, que aprobó el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, ley de "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares, en cuyo Décimo Quinta, disposición complementaria y final, señala lo siguiente:

"De la Zonificación Residencial Concluido el proceso de formalización integral, las municipalidades provinciales y distritales, según corresponda, adecuarán sus planos de zonificación urbana, asignando al terreno que ocupa la posesión informal, la zonificación residencial respectiva."  
El énfasis es mío.

Que, en atención a la norma antes citada, se requirió con informe N°52-2024/MPS-GDUel-SGDUCyS-LSFLL de fecha 24/04/2024, que el área respectiva determine e indique cual es la zonificación del predio, la misma que fue señalada en el informe N°0072-2024/MPS-GDUel-SGDUCyS-Ing.MAM de fecha 10/05/2024, por el área Control Urbano perteneciente a la Subgerencia de Desarrollo Urbano Catastro y Saneamiento, concluye que se trata de una zona calificada como RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM) según O.M N° 015-2020/MPS".

Que, con Ordenanza Municipal N° 015-2020/MPS de fecha 21/12/2020, se aprobó el Plan de Desarrollo Urbano de Sullana (PDU) 2020-2030, misma que fue publicada el 23 de diciembre del 2020 y su fe de erratas de fecha 07/01/2021, ambas en el diario "La República", y modificada con Ordenanza Municipal N°08-2021/MPS de fecha 14/04/2021, en la que se establece lo siguiente:

b. Zona de Densidad Media – RDM

Tabla 3.7-3. Cuadro Resumen de Parámetros de Zonificación Residencial de Densidad Media

Unifamiliar	Densidad Neta	560 hab/ha
	Lote mínimo	70.00 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	6.00 ml
	Altura de Edificación	3 pisos + Azotea
	Coefficiente de Edificación	2.1
	Area Libre	30%
	Retiros	Según Normativa de Retiros.
	Indice de estacionamiento	Según lo establecido en R.N.E.

Por lo tanto, el predio materia de solicitud debe cumplir con el área del lote mínimo normativo y el frente mínimo establecido.

Que, de conformidad con el numeral 8 del artículo 3 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, define a la Subdivisión de Predio Urbano como: "Subdivisión o 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. Así también lo establece el numeral 31.1 del artículo 31° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA: "En caso el administrado requiera realizar la subdivisión de un lote urbano, de acuerdo a lo señalado en el numeral 8 del artículo 3 de la Ley, inicia el procedimiento administrativo presentando por triplicado a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, la siguiente documentación técnica: (...).

Que, así mismo, y en atención al principio de legalidad para que opere el silencio administrativo positivo la administrada debe haber cumplido con las exigencias legales, y el expediente así demostrarlo documentadamente. Ya que nadie puede obtener mediante el silencio, aquello que para lo cual no cumple las exigencias legales o si no presenta ante la autoridad los documentos válidos que así los comprueben. Es decir, la pasividad de la administración, no puede dar cobertura a lo antijurídico, sanear inconductas del administrado o adjudicar derechos contraviniendo las normas.

- Que, teniendo en cuenta el marco legal y doctrinal antes glosada, para el presente caso no es de aplicación el silencio administrativo positivo, debido a que el predio materia del procedimiento



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE SULLANA

.../// viene de Resolución Gerencial N°065-2024/MPS-GM-GDUel.

PAG.04

administrativo de "Subdivisión de Lote Urbano", conforme lo verificado en la documentación técnica (plano de Subdivisión – Lámina SD-01) e Informe N°082-2023/MPS-SGDUCyS-ag, se advierte que uno de los lotes que resultaría de la subdivisión (Sub Lote 9A) tendría un frente mínimo de 4.00 ml. incumpliendo lo establecido en nuestro plan de Desarrollo Urbano vigente; siendo tal circunstancia INSUBSANABLE. En consecuencia, no cumpliría con los presupuestos indispensables para la operatividad del silencio administrativo positivo. Por tanto, NO SE HA CONFIGURADO la aplicación del silencio administrativo positivo.



**CONCLUSIÓN**

PRECISAR que NO SE HA CONFIGURADO EL SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO, promovido por la señora KASSANDRA YAJAIRA VALDIVIEZO VIERA, bajo el Ticket Expediente N° 027479-1 de fecha 02/10/2023 reiterado con Ticket Expediente N° 027479-3 de fecha 11/03/2024; por los fundamentos narrados en el análisis del Informe N°069-2024/MPS-GDUel-SGDUCyS - LSGLL, de fecha 31.05.2024

Que estando a lo informado por la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano, Catastro y Saneamiento, y de acuerdo a la Ley Orgánica de Municipalidades N°27972, así como las atribuciones conferidas en la Resolución de Alcaldía, N°063-2023/MPS de fecha 06 de enero de 2023, que faculta a las Gerencias de la Municipalidad Provincial de Sullana a emitir Resoluciones y contando con las Visaciones de las oficinas correspondientes;

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.** - Declarar **IMPROCEDENTE**, la solicitud presentada por la administrada: **KASSANDRA YAJAIRA VALDIVIEZO VIERA**, mediante Expediente Administrativo N°027479-1-2023 de fecha 02 de octubre 2023. sobre aplicación de **Silencio administrativo Positivo planteado**, respecto al procedimiento administrativo de "**Subdivisión de Lote Urbano**", ubicado en Centro Poblado Nuevo Progreso Mz. "A" Lote 9 del Distrito y Provincia de Sullana, Departamento de Piura, por las consideraciones señaladas líneas arriba.

**Artículo Segundo.** - Notifíquese con la presente Resolución Gerencial la administrada: **KASSANDRA YAJAIRA VALDIVIEZO VIERA**, Identificado con DNI N°48029012 ubicado en Centro Poblado Nuevo Progreso Mz. "A" Lote 9 del Distrito y Provincia de Sullana, Departamento de Piura, para los fines pertinentes.

**Artículo Tercero.** - Notifíquese con la presente Resolución Gerencial a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) - Zona Registral N° I – Sede Piura - Oficina Registral Sullana. Para los fines pertinentes.

**Artículo Cuarto.** - **DISPONER** la devolución del expediente administrativo a la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano Catastro y Saneamiento, a efectos de mantenerse un único expediente de conformidad con el artículo 159 de la Ley N° 27444.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

- C.c:
- Interesado.
  - SGDUCyS.
  - Archivo (2)
  - GM
  - SGI

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA  
SIGIFREDO ROLANDO PASACHE ARAUJO  
GERENTE DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA