



# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA

Gobierno Provincial 2023 - 2026

“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”

## RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 107-2025-MPP/A

Paíta, 22 de abril de 2025

**VISTO:** El Expediente N° 202501799 que contiene la solicitud de fecha 30 de enero de 2025, presentado por el señor Felizandro Cruz Salas, sobre otorgamiento de minuta; y,

### CONSIDERANDO:

Que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, *“Los gobiernos locales gozan de 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, en virtud de la autonomía atribuida, los gobiernos locales se encuentran vinculados por el principio de unidad del Estado, que se encuentra consagrado en el artículo 43° de la Constitución Política del Perú. Si bien es cierto, los gobiernos locales, provinciales y distritales la poseen como tal, no puede olvidarse que estos forman parte de un ordenamiento presidido por la Constitución, de modo que sus relaciones deben respetar las reglas inherentes al principio de lealtad constitucional, que impone a cada sujeto institucional, el deber de ejercitar sus propias competencias, teniendo en cuenta los efectos que sus decisiones pueden ocasionar en otros niveles constitucionales. Tal posición ha sido reiterada por el Tribunal Constitucional y la enmarca como una garantía necesaria conforme al Principio de la Unidad de la Constitución, por lo que la Municipalidad está sujeta al mandato de la Constitución y así ha sido establecido como principio en el artículo VIII del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, que prescribe: *“Los gobiernos locales están sujetos a las leyes y disposiciones que, de manera general y de conformidad con la Constitución Política del Perú, regulan las actividades y funcionamiento del Sector Público; así como a las normas técnicas referidas a los servicios y bienes públicos, y a los sistemas administrativos del Estado que por su naturaleza son de observancia y cumplimiento obligatorio”*;

Que, a través de la solicitud de fecha 19 de octubre de 2009, tramitada con expediente de registro 13395, el señor Felizandro Cruz Salas solicita la formalización de la transferencia del predio ubicado en manzana CI lote 1 de la urbanización Ciudad Blanca del Pescador, el cual fue adquirido mediante subasta pública;

Que, mediante Expediente N° 202501799 de fecha 30 de enero 2025, el señor Felizandro Cruz Salas solicita otorgamiento de minuta del terreno adquirido por subasta pública, ubicado en manzana CI lote 1 de la urbanización Ciudad Blanca de Pescador. Para tal efecto, adjunta comprobantes de pago que acreditan el pago del precio pactado, la adquisición de bases y el pago de la garantía prevista en las disposiciones que regulan el procedimiento de subasta, así como un conjunto de declaraciones juradas que presentó en el procedimiento de subasta pública; además adjunta copia de las bases administrativas de la subasta pública N° 3-2006-MPP/CAI denominada subasta pública de terrenos urbano residenciales, comerciales a industriales de propiedad de la Municipalidad Provincial de Paíta;

Que, con Informe N° 035-2025/MPP-GDUYR-SGUCyAA.HH-ARQ.JLTA de fecha 11 de febrero de 2025, la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamiento Humano, informa que el predio ubicado en el lote 1 de la manzana CI de la Urbanización Popular Ciudad del Pescador está inscrito en la Ficha Registral N° 18831 continuada en la partida N°11006487, con un área de 130.55m<sup>2</sup> y un perímetro de 51.30 metros lineales, siendo el titular del predio la Municipalidad Provincial de Paíta. Indica que la información técnica ha sido corroborada con el plano de saneamiento físico legal, manzaneo y lotización;

Que, a través de Proveído N° 09-2025-MPP/GAJ de fecha 05 de marzo de 2025, la Gerencia de Asesoría Jurídica solicitó a la Subgerencia de Atención al Ciudadano los Acuerdos de Concejo que aprobaron la Subasta Pública N° 003-2006/MPP/CAI o documentos que acredite que dicha subasta fue aprobada por el pleno del Concejo. Asimismo, requirió copia de los Acuerdos de Concejo N° 106 y 107-2006-CPP, al tratarse de información relevante según el material probatorio que adjunta el solicitante;





# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA

Gobierno Provincial 2023 - 2026

Que, con Informe N° 49-2025-MPP/GSG/SAC de fecha 10 de marzo de 2025, la Subgerencia de Atención al Ciudadano remite la información solicitada, conteniendo el texto del Acuerdo de Concejo N° 106-2006-CPP de fecha 4 de setiembre de 2006 y Acuerdo de Concejo N° 107-2006-CPP de fecha 4 de setiembre de 2006;

Que, las Municipalidades tienen personería jurídica de derecho público. La autonomía otorgada por la Constitución debe ejercerse en los términos que el constituyente ha otorgado, esto le permite concretizar sus competencias y funciones con base en un ordenamiento existente fundado en principios y desarrollado en normas jurídicas cuya observancia es obligatoria.

La regulación propia prevista en la Ley N° 27972 establece que las municipalidades tienen un régimen patrimonial. Los derechos que ejerce nacen de lo dispuesto en el artículo 73° de la Constitución; las formas de tutela, administración y gestión de los bienes se realiza conforme a las disposiciones de su ley orgánica y la regulación general que integra la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

El artículo 55° de la Ley Orgánica de Municipalidades prescribe "Los bienes, rentas y derechos de cada municipalidad constituyen su patrimonio. El patrimonio municipal se administra por cada municipalidad en forma autónoma, con las garantías y responsabilidades de ley. Los bienes de dominio público de las municipalidades son inalienables e imprescriptibles. Todo acto de disposición o de garantía sobre el patrimonio municipal debe ser de conocimiento público".

El régimen legal patrimonial de las municipalidades tiene como fuente legal primaria la Ley Orgánica de Municipalidades. Aparte de la disposición citada, resulta de interés lo dispuesto en el artículo 59° de la ley citada que establece "Los bienes municipales pueden ser transferidos, concesionados en uso o explotación, arrendados o modificado su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad, por acuerdo del concejo municipal. Cualquier transferencia de propiedad a concesión sobre bienes municipales se hace a través de subasta pública, conforme a ley". Esta disposición es concordante con la potestad atribuida al concejo en el numeral 25 del artículo 9°, que regula como atribución del concejo municipal "Aprobar la donación o la cesión en uso de bienes muebles e inmuebles de la municipalidad a favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro y la venta de sus bienes en subasta pública".

Las municipalidades como titulares de derechos de propiedad pueden disponer de sus bienes, pero no de todos pues debemos recordar que los bienes de dominio público no pueden ser objeto de apropiación debido a su máxima protección.

La facultad de disponer reservada a las municipalidades solo es posible respecto de los bienes de dominio privado. Respecto de este grupo de bienes la municipalidad decide transferirlos a favor de terceros mediante subasta pública y en base a un procedimiento reglado; este tipo de bienes aun cuando atienden al bienestar general, es posible transferirlos pues se entiende que los recursos que se incorporen a la entidad producto de la venta le permitirán a título general cumplir finalidades públicas y los deberes previstos en el artículo 44° de la Constitución;

Que, ante el requerimiento de transferencia del solicitante, lo primero que notamos es que solo es posible efectuarla si está precedida de un procedimiento válido. Ante eso en mérito del principio de impulso de oficio de la prueba y valorando la información incorporada se advierte que el predio ubicado en la manzana C1 lote 1 de la urbanización Ciudad Blanca del Pescador es un inmueble cuya transferencia fue autorizada en el Acuerdo de Concejo N° 106-2006-CPP de fecha 4 de setiembre de 2006 que dispone el valor comercial y el Acuerdo de Concejo N° 107-2006-CPP de fecha 4 de setiembre de 2006 que aprueba la venta por subasta pública.

Está acreditado que la entidad ha aprobado la transferencia del predio materia de análisis mediante subasta pública y que existe una declaración de adjudicación a favor del solicitante, conforme consta en las bases administrativas de la subasta pública N° 03-2006-MPP/CAI adjunta como medio probatorio, contrastadas con el Anexo N° 1 cuya publicación se adiciona, a las cuales asignamos valor probatorio conforme al principio de veracidad.

La base legal de las bases administrativas se remite a la aprobación de los actos de subasta contenidos en el Acuerdo de Concejo N° 106-2006-CPP y Acuerdo de Concejo N° 107-2006-CPP. Además, el numeral 14 del anexo N° 1 señala que es objeto del proceso "la venta de terrenos de uso residencial ubicados en el sub lote C1 de la urbanización Ciudad Blanca del Pescador zona alta de Paíta". En este también se señala que los lotes del 1 al 8





# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA

Gobierno Provincial 2023 - 2026

tienen un área de 130.55 metros cuadrados cada uno y un precio base de S/5,827.10, determinándose que el valor tasado del metro cuadrado es de 13.50 dólares americanos al tipo de cambio de S/3.21 e incluyen el 3% de gastos administrativos;

Que, según la información actuada, queda acreditada la autorización del concejo municipal de aprobar los bienes materia de subasta pública, facultándose a la entidad a ejecutar un procedimiento ordenado de adjudicación. El requisito exigido para la formalización de la transferencia de propiedad es que el concejo municipal apruebe la disposición de los bienes mediante un llamamiento público.

Además, notamos que el señor Felizandro Cruz Salas presenta como medio probatorio el Recibo N° 2007000654 de fecha 25 de enero de 2007, a nombre del solicitante en el cual consta el pago por concepto de venta de terreno ubicado en manzana C1 lote 1 de la Ciudad Blanca del Pescador derivado de la subasta pública N° 03-2006-MPP/CAI por el monto de S/ 5,830.00. Aunque este documento acredita la cancelación del precio como contraprestación de cargo del adquirente y con ello se agota la suficiencia probatoria para acreditar el cumplimiento de su obligación y el nacimiento de la obligación de formalizar la transferencia, también se adjunta el pago provisional por concepto de garantía equivalente al 10% del precio base de la subasta por participar para la adjudicación del predio ubicado en la manzana C1 lote 1 de la urbanización Ciudad del Pescador, efectuado por Felizandro Cruz Salas; además del recibo por la venta de bases del procedimiento de subasta (Recibo N° 2006002456).

Dicho esto, está acreditada la declaración de la autoridad competente para aprobar la subasta pública, así como el cumplimiento de obligaciones de cargo del adquirente, correspondiendo analizar el marco jurídico que obliga a la entidad a convenir en acto escriturado la transferencia que le permita acreditar la condición de propietario del adquirente;

Que, siendo así, se debe tener en cuenta que el artículo 1549° del Código Civil precisa que "*Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien*". De acuerdo con el precepto contenido en el artículo 1549° del Código Civil, es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de propiedad del bien vendido, que en el caso de un bien inmueble registrable se efectuará mediante la inscripción de la transferencia en el registro correspondiente. Por lo tanto, no obstante que el bien haya sido entregado al comprador el precio pagado al vendedor, la obligación de perfeccionamiento seguirá pendiente y su incumplimiento podrá ser invocado por el comprador como causal de resolución del contrato de compraventa. Es decir, cuando el artículo 1549° del Código Civil establece que es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien materia de la venta, se entiende que la transferencia del dominio se ha realizado plenamente y lo que se persigue es la elevación a escritura pública con fines registrales.

En ese contexto, conforme a la obligación de formalizar los actos materia de adjudicación por subasta pública, de acuerdo a las disposiciones del Código Civil de aplicación supletoria como norma general, corresponde a la entidad emitir una resolución administrativa que disponga el otorgamiento de minuta que formalizó la transferencia del bien ubicado en Mz. C1 lote 1 de la Ciudad del Pescador a favor de Felizandro Cruz Salas;

Que, respecto a la naturaleza de la petición, se debe tener en cuenta que esta versa en la formalización de un acto de disposición de la propiedad de un bien municipal de dominio privado transferido a favor de Felizandro Cruz Salas.

La entidad ha definido la existencia de un acto de transferencia de predio respecto del cual estamos obligados a formalizar a través de la suscripción de minuta y otorgamiento de escritura pública. Existe una obligación legal que forma parte del grupo de obligaciones para formalizar la adquisición de un bien inmueble registrable. Aun así, con finalidad de ordenar los actos del procedimiento que garanticen plena certeza de la formalización del acto de disposición, es necesario individualizar el predio según el detalle de la partida independizada con la finalidad de consignarlo en la minuta;

Que, mediante Informe N° 118-2025-MPP/GAJ de fecha 28 de marzo de 2025, la Gerencia de Asesoría Jurídica concluye que la transferencia de bienes de dominio privado de la Municipalidad de Paita está sujeta a la aprobación previa del concejo municipal como órgano con capacidad legal y autoridad competente de autorizar la subasta pública. Está acreditada la declaración de la autoridad competente para aprobar la subasta pública N° 3-2006-





# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAÍTA

## Gobierno Provincial 2023 - 2026

MPP/CAI, conforme consta en el Acuerdo de Concejo N°106-2006-CPP de fecha 4 de setiembre de 2006 y Acuerdo de Concejo N°107-2006-CPP de fecha 4 de setiembre de 2006. Asimismo, consta el cumplimiento de obligaciones del pago del precio de cargo del señor Felizandro Cruz Salas en su condición de adquirente del predio ubicado en manzana C1 lote 1 de la urbanización Ciudad Blanca del Pescador; en consecuencia, corresponde a la entidad formalizar la transferencia mediante el otorgamiento de minuta. Finalmente, con fines de garantizar la adecuada transferencia y definir el contenido de la minuta, requiere se ejecute el procedimiento de independización o remita la información existente que individualice el bien materia de transferencia;

Que, mediante Proveído N° 323-2025-GDUyR/SGPU,CATyAAHH/MPP de fecha de recepción 10 de abril de 2025, la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos remite a la Secretaría General la Partida N° 11181322 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Piura, donde consta la independización del bien ubicado en el Lote N° 1 de la Mz. C-1 de la Ciudad Blanca del Pescador - Zona Alta de Paíta con un área de 130.55 m<sup>2</sup>, según los linderos y medidas perimétricas siguientes:

Por el frente	: Colinda con Jr. Rosa Campusano, con 7.00 m.
Por la derecha	: Colinda con Av. Ramiro Priale, con 18.65 m.
Por la izquierda	: Colinda con Lote 2, con 18.65 m.
Por el fondo	: Colinda con Calle S/N, con 7.00 m.

Por las consideraciones expuestas y con las facultades que confiere la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

### SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR** procedente el otorgamiento de minuta a favor del señor Felizandro Cruz Salas, que regula la transferencia del predio ubicado en el Lote N° 1 de la Mz. C-1 de la Ciudad Blanca del Pescador - Zona Alta de Paíta, inscrito en la Partida N° 11181322 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Piura, con un área de 130.55 m<sup>2</sup>.

**ARTÍCULO SEGUNDO: AUTORIZAR** a la Gerencia de Asesoría Jurídica, para que de conformidad con sus atribuciones y en cumplimiento al Texto Único de Procedimientos Administrativos de esta Comuna, proceda a elaborar la minuta.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** lo dispuesto en la presente resolución al señor Felizandro Cruz Salas, Gerencia de Asesoría Jurídica, Gerencia Municipal y Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos y demás áreas administrativas correspondientes<sup>1</sup>.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.**

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAÍTA  
Pedro Luis Cuadros Alzamora  
ALCALDE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAÍTA  
Abg. Luzelvy Marilú Chunga Chunga  
SECRETARÍA GENERAL

<sup>1</sup> La nomenclatura de las unidades de organización señaladas, se entenderán actualizadas en su oportunidad con los actos que dispongan la implementación del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Provincial de Paíta (aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 001-2024-CPP de fecha 29 de febrero de 2024).