

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0262-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de febrero del 2025

**VISTO:**

El **Expediente N° 033-2025/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **RESIDENCIAL PROVIVIENDA VIRGEN DE FÁTIMA SALCEDO** representado por su presidente Hugo Luis Quezada Cutipa, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 8 726.10 m<sup>2</sup>, ubicado en el Jirón de la Unión en el Barrio de Chejoña, distrito, provincia y departamento de Puno; en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 14 de enero de 2025 (S.I N° 01254-2025) la **RESIDENCIAL PROVIVIENDA VIRGEN DE FATIMA SALCEDO** representado por su presidente Hugo Luis Cutipa Quezada (en adelante "la administrada"), solicita la **VENTA DIRECTA** de "el predio", invocándola causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA. Para tal efecto adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de la partida registral N° 11128280 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno; **b)** copia de constancia de posesión N° 263-2024-MCPS/OIDU del 16 de diciembre de 2024 emitida por la Municipalidad del Centro Poblado de Salcedo; **c)** plano de lotización; **d)** plano de ubicación; y, **e)** memoria descriptiva.

4. Que, “ la administrada”, solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA. Cabe precisar que el referido Decreto Supremo ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria “el Reglamento”; en tal sentido, se evaluará lo requerido en el marco de la normativa vigente.

5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00116-2025/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2025; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se superpone parcialmente sobre ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Puno en la partida registral N° 11128280 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Puno, CUS 91635.
- ii) De la consulta realizada al visor SUNARP, se corrobora que “el predio” recae dentro de la partida registral N° 11128280 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno.
- iii) De la revisión de la partida registral N° 11128280 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, se advierte que mediante Resolución N° 041-2019/SBN-DGPE-SDDI se aprobó la transferencia del predio inscrito en dicha partida registral a favor de la Municipalidad Provincial de Puno para que sea destinado al “Proyecto Urbano Integral con fines de anexión urbana mediante Programas de Vivienda Municipal – Área Remanente A-1 denominado PROMUVI – Salcedo, distrito de Puno, provincia de Puno, departamento de Puno (asiento C00002).

Asimismo, en el asiento D00002 corre inscrita la carga inscrita en mérito a la Resolución N° 041-2019/SBN-DGPE-SDDI la cual dispone que se otorga un plazo de dos años bajo sanción de reversión para que la Municipalidad Provincial de Puno presenta el programa o proyecto de desarrollo o inversión de los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución.

- iv) De la visualización de imágenes satelitales de Google Earth se visualiza que “el predio” se encuentra desocupado y sin construcción.

11. Que, en atención a lo señalado en el ítem iii) del décimo considerando de la presente resolución, se ha determinado que “el predio” se encuentra superpuesto en su totalidad con un área inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Puno; razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre este, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la Residencial”, razón por la cual, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente Resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00111-2025/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2025; y, el Informe Técnico Legal N.º 0284-2025/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2025.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud **RESIDENCIAL PROVIVIENDA VIRGEN DE FÁTIMA SALCEDO** representado por su presidente Hugo Luis Quezada Cutipa, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**CUARTO.-** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.8

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**