

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0602-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de abril del 2025

**VISTO:**

El Expediente N° 737-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN TALLER VIVIENDA JESÚS MARÍA** representada por la señora Julia Segundina Carrillo Branez, mediante el cual, solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 12 540.17 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector San Antonio, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, 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 dispuesto en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 25 de octubre de 2024 (S.I N° 31032-2024) la **ASOCIACIÓN TALLER VIVIENDA JESÚS MARÍA**, representada por la señora Julia Segundina Carrillo Branez (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" en mérito a lo dispuesto en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA. Para tal efecto, adjunta entre otros, los siguientes documentos: i) copia del documento nacional de identidad de la señora Julia Segundina Carrillo Branez; ii) copia de la partida registral N°

11053021 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua; **iii)** plano de ubicación y localización; **iv)** memoria descriptiva; y, **v)** certificado de búsqueda catastral.

**4.** Que, si bien es cierto “la Asociación” solicita la venta directa de “el predio”, invocando el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA. Cabe precisar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA se encuentra derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, por lo que, se atenderá lo solicitado 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 complementa 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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

**11.** 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 transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado

representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

12. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01255-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2024, en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se superpone totalmente con el ámbito de mayor extensión denominado “Farallón”, inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11053469 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 195002.
- ii. De la consulta efectuada al aplicativo Google Earth, se advierte que en las imágenes del 22 de julio de 2009 “el predio” se encuentra totalmente desocupado, situación física que se mantiene hasta las imágenes del 29 de setiembre de 2021 donde se advierte ocupación incipiente, manteniendo las características físicas visualizado en las imágenes más recientes del 11 de abril de 2023.
- iii. De la consulta al Plano de Zonificación y Usos de Suelos – Ámbito Urbano del Plan de Desarrollo Urbano Moquegua – Samegua 2016-2026, se advierte que “el predio” recae totalmente en Zona de Protección Ecológica (ZPE – 08) – Farallón El Siglo (Zona de Riesgo).
- iv. Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar la causal de venta, se advierte que “la Asociación” no indicó causal y no presentó documentos que acrediten posesión con fecha de emisión anterior al 25 de noviembre del 2010.

13. Que, en atención a lo expuesto, al haberse advertido que “el predio” se encuentra superpuesto sobre Zona de Protección Ecológica ( ZPE – 08) – Farallón El Siglo ( Zona de Riesgo), esta Subdirección mediante Oficio N° 00217-2025/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2025, notificado el 20 de febrero de 2025, le solicitó a la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto ( en adelante “la Municipalidad”) se sirva a informar si “el predio” ha sido declarado como zona de riesgo no mitigable y remita la documentación técnica emitida por el área competente, asimismo, se le requiero que remita el Plan de Desarrollo Urbano Moquegua – Samegua 2016-2026.

14. Que, mediante las solicitudes de ingreso N° 08932-2025 y N° 09044-2025, “la Municipalidad” remite a esta Subdirección el Oficio N° 106-2025-GDUAAT/GM/MPMN del 18 de marzo de 2025, traslada la Carta N° 015-2025-JCCHH/SFL/SGPCUAT/GDUAAT/GM/MPN emitido por la Oficina de Saneamiento físico legal- Planeamiento Control Urbano y Acondicionamiento Territorial de dicha comuna, en la cual, informa respecto de “el predio” lo siguiente:

- *Según el Mapa de Peligros Naturales del Plan de Desarrollo Urbano Moquegua – Samegua 2016-2026, “el predio” se encuentra ubicado en zona de peligro muy alto.*
- *Según el Plano 09 de Zonificación y Uso de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano Moquegua- Samegua 2016-2026, “el predio” se encuentra ubicado en Zona de Reglamentación Especial ZRE – 08 Farallón El Siglo, el cual, está definido como Zona de Reglamentación Especial 8 ( ZRE-08), Farallón el Siglo, el cual, se encuentra constituido por la Falla Geológica el Siglo, formación natural que condiciona el uso racional del suelo colindante a esta Falla Geológica, localizado entre los centros poblados de Chen Chen, San Antonio, San Francisco y el AA. HH Mariscal Nieto.*
- *En atención al Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo, disposiciones generales del Plan de Desarrollo Urbano Moquegua – Samegua 2016-2026, indica lo siguiente : “ Artículo 76.8 Zona de Reglamentación Especial 08 ( ZRE-8), Farallón el Siglo : Se encuentra conformada por la falla geológica El Siglo, elemento físico delimitador*

*entre el Cercado con los Centros Poblados de Chen Chen, San Antonio y San Francisco, áreas identificadas como de **muy alto riesgo no mitigable** y en donde el grado de consolidación es escaso. Se deberán desarrollar políticas para su recuperación y preservación física y ambiental y tratamiento como espacios públicos. Cual edificación existente deberá ser reubicada paulatinamente. Estas zonas definidas por valores de carácter natural, se desarrollara un plan específico, el mismo que será evaluado por la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto, en coordinación con los centros poblados involucrados.”*

**15.** Que, en atención a lo expuesto, se ha determinado que “el predio” si bien se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11053469 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 195002, también lo es que, de acuerdo a la información proporcionada por “la Municipalidad” constituye una zona de muy alto riesgo no mitigable, por lo que, no se puede aprobar actos de disposición alguno sobre dicho predio.

**16.** Que, al respecto resulta pertinente indicarle que la Ley N° 30680 “Ley que aprueba medidas para dinamizar la ejecución del gasto público y establece otras disposiciones” (en adelante “la Ley 30680”) regula en su artículo 49° la posesión en zonas de riesgo no mitigable y zonas intangibles, estableciendo que únicamente se puede ejercer el derecho de posesión en consideradas habitables, siendo ilegal el ejercicio del derecho de posesión en zonas declaradas en riesgo no mitigable.

**17.** Que, asimismo, la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley 30556, considera zona de riesgo no mitigable a aquella zona donde la implementación de medidas de mitigación resulta de mayor costo y complejidad que llevar a cabo la reubicación de las viviendas y equipamiento urbano respectivo, comprendiendo dentro de esta categoría la zona de muy alto riesgo no mitigable y la zona de alto riesgo no mitigable. Asimismo, el referido cuerpo normativo señala que las zonas de riesgo no mitigable tienen los siguientes efectos: 1) La posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable no configura un derecho susceptible de acciones judiciales en el fuero constitucional, civil o cualquier otra. No resulta procedente demanda judicial sobre dichos predios, bajo responsabilidad; 2) Son nulos de pleno derecho los contratos que se celebren respecto de predios ubicados en zonas declaradas de riesgo no mitigable, a partir de que dichos predios sean declarados como tales; y, 3) Adolecen de nulidad los actos administrativos emitidos sobre otorgamiento de derechos en zonas declaradas de riesgo no mitigable.

**18.** Que, estando a lo expuesto en las normas señaladas en los considerandos precedentes y conforme a lo señalado por “la Municipalidad” a través del Oficio N° 106-2025-GDUAAT/GM/MPMN desarrollado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, se tiene que “el predio” se encuentra ubicado sobre un área declarada como zona de riesgo no mitigable y sobre la cual no se puede ejercer derecho de posesión siendo ilegal su ejercicio, razones suficientes para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

**19.** Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**20.** Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la Asociación”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez 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, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-

2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00245-2025/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0613-2025/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2025.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN TALLER VIVIENDA JESÚS MARÍA** representado por la señora Julia Segundina Carrillo Branez, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.** - 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° SDDI.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**