



**RESOLUCIÓN N° 0651-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de julio del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 755-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **CENTRO DE TURISMO VIVO Y CONSERVATORIO QUEBRADA ANCHA** representado por su presidente Paul Alfonso Céspedes Veliz, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 160 105,50 m<sup>2</sup> (16.01016 ha), ubicado en el Sector Enace – Peaje, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, 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 (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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.
- 3.- Que, mediante escrito presentado el 26 de octubre de 2020 (S. I. N° 17828-2020) **CENTRO DE TURISMO VIVO Y CONSERVATORIO QUEBRADA ANCHA** (en adelante “el Centro”) solicita la venta directa de “el predio” sin señalar la causal regulada en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, marco normativo vigente al momento de la presentación de la solicitud y derogado a la fecha de expedición de la presente resolución; no obstante ello, refiere que pretende desarrollar un proyecto denominado: “Turismo Vivo y Observatorio Quebrada Anchas” (foja 1). Para tal efecto adjunta, la siguiente documentación: **a)** documento denominado: Proyecto de Turismo Vivo y Observatorio Quebrada Anchas (fojas 2); **b)** certificado de búsqueda catastral con

publicidad N° 2953619 emitido por la Oficina Registral de Sullana (fojas 5); **c)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Marco Antonio Herrera Coronado (fojas 6); **d)** plano perimétrico, lamina P-01 suscrita por el arquitecto Marco Antonio Herrera Coronado (fojas 7); **e)** copia de plano de localización, lamina L-01 suscrita por el arquitecto Marco Antonio Herrera Coronado (fojas 8); y **f)** acta de constatación de posesión emitido por el Juez de Paz de 2° Nominación Talara Alta – Talara (fojas 9).

4.- Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

6.- Que, el 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 de propiedad del Estado 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.

7.- Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8.- 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 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.

9.- Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1130-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2020 (foja 10), el cual concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908.
- ii. Revisada la referida partida se observa que obra inscrita una anotación preventiva de prescripción adquisitiva y una anotación de demanda de prescripción adquisitiva, inscrita en los asientos D0007 y D00011, cuyos ámbitos no fueron identificados pero no se descarta superposición con “el predio”.
- iii. Revisado el SINABIP el CUS N° 45908 se verificó que obran los Legajos N° N° 020-2008, 021-2008, 042-2009, 052-2018, 063-2019, 087-2012, 138-2019, 141-2019, 153-2019, 187-2018, 267-2019, 514-2018, 515-2018 y 516-2018, cuyo ámbito no se pudo identificar, por lo que no es posible determinar la superposición con “el predio”.
- iv. 35 918,44 m<sup>2</sup> (22,43% de “el predio”) se superpone con ámbito de 213 242,63 m<sup>2</sup> del Proceso Judicial que obra en el Legajo N° 145-2009, según la base gráfica de Procesos Judiciales de esta Superintendencia.
- v. Se encuentra en Zona Prioritaria Nacional de Conservación – Talara (Código 9) relativa a las aves globalmente amenazadas, según el Geoportal del SERNAMP[1] y Decreto Supremo N° 016-2009-MINAM de fecha 02 de setiembre de 2009, que aprueba el Plan Director de las Áreas Naturales Protegidas.

- vi. 7 536,10 m<sup>2</sup> (4.71% de “el predio”) se superpone con Zona Prioritaria Regional de Conservación denominada: “Bosques Secos de Talara”, de acuerdo al Acuerdo de Consejo Regional N° 614-2010/GRP-CR.
- vii. Se encuentra en ámbito del Lote IV, donde existe un contrato de Licencia vigente para explotación de hidrocarburos celebrado entre PERUPETRO y GRAÑA y MONTERO PETROLERA S.A., según el Mapa Energético del OSINERGMIN.[2]
- viii. De la evaluación física se observa que colinda a una trocha carrozable que se une a la Panamericana Norte, se trata de un terreno de topografía plana, de suelo arenoso con presencia de vegetación propia del terreno árido pero no se aprecia ocupación ni aparente uso, según las imágenes satelitales del aplicativo del Google Earth.
- ix. “El Centro” no precisa la causal de venta pero menciona que pretende desarrollar un proyecto denominado: Centro de Turismo Vivo y Observatorio Quebrada Ancha.
- x. El Acta de Constatación Judicial de Posesión del 27 de setiembre de 2004, corresponde a “el predio”; sin embargo, de las imágenes del Google Earth por su baja resolución no es posible apreciar la existencia de ocupación.

10.- Que, mediante escrito presentado el 04 de diciembre de 2020 (S.I. N° 21694-2020), “el Centro” comunica que ha solicitado a la Municipalidad Provincial de Talara, le extienda una constancia de posesión rural.

11.- Que, en atención a lo señalado en el diagnóstico técnico detallado en el considerando noveno, esta Subdirección solicitó la información siguiente:

- Mediante Oficio N° 00413-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de febrero de 2021 reiterado con Oficio N° 01225-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2021 y Oficio N° 01956-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2020, se consultó al Servicio Nacional de áreas Naturales Protegidas por el Estado –SERNANP, lo siguiente: **i)** si “el predio” se superpone sobre Zona Prioritaria Nacional de Conservación – Talara; **ii)** de ser el caso, nos indique el área y porcentaje involucrado, remitiéndonos la documentación técnica correspondiente; y. **ii)** nos indique si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición. La consulta fue atendida mediante Oficio N° 323-2021-SERNANP-DDE presentado el 02 de junio de 2021 (S.I. N° 14010-2021),— mediante el cual el Director de Desarrollo Estratégico de la SERNANP, señaló que a través del Oficio N° 195-2021/SERNANP del 24 de marzo de 2021, comunicó a esta Superintendencia, que toda información geográfica puede ser accedida a través del GEONAP (link:<http://geo.sernanp.gob.pe/visorsernanp/>), la que constituye información oficial y actualizada en tiempo real.
- Mediante los Oficios N° 00837-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2021, N° 01236-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2021 y N° 01958-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2021, se comunicó a “el Centro” sobre las consultas efectuada al SERNANP.
- Mediante Memorándum N° 02218-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio de 2021, se solicitó a la Procuraduría de esta Superintendencia – PP, informe sobre los procesos judiciales advertidos en el CUS 45908, ya que no es posible establecer si afecta o no a “el predio” y precise mayor información sobre el estado de los mismos; siendo que, en atención a lo solicitado, la PP mediante Memorándum N° 01192-2021/SBN-PP del 13 de julio del 2021, informó que sobre el CUS 45908, ha encontrado procesos judiciales, tal como figura en la relación que indica en el referido memorándum.

12.- Que, mediante escrito presentado el 26 de marzo de 2021 (S.I. N°07575-2021), “el Centro” modifica su domicilio y correo electrónico.

13.- Que, mediante escrito presentado el 27 de mayo de 2021 (S.I. N°13402-2021), “el Centro” comunica que en el año 2010 presentó un expediente técnico del área de conservación regional pero manifiesta que a la fecha se encuentra paralizado. Para tal efecto adjunta, los documentos siguientes: **a)** documento denominado “La Biodiversidad y su Importancia en la Conservación en la Flora y Fauna Bosques Secos Talara Alta; y, **b)** copia de la Resolución N° 002285-2019-UGEL-T.

14.- Que, en virtud a lo expuesto en el ítem **v**) del informe preliminar detallado en el noveno considerando y la información señalada en el ítem **i**) del décimo primer considerando de la presente Resolución, se ha determinado que “el predio” se superpone con Zona Prioritaria Nacional de Conservación – Talara y que mediante artículo 1° del Decreto Supremo N° 016-2009-MINAM del 02 de setiembre de 2009 aprobó la actualización del Plan Director de las Áreas Naturales Protegidas.

15.- Que, en relación al 4.71% de “el predio” se ha determinado que se superpone con Zona Prioritaria Regional de Conservación denominada: “Bosques Secos de Talara”, declarada mediante artículo primero del Acuerdo de Consejo Regional N° 614-2010/GRP-CR, como de Interés Regional la Implementación del Estudio “Sitios Prioritarios y Redes de Conectividad para el Sistema Regional de Conservación de Áreas Naturales de Piura – Marzo 2009”.

16.- Que, al respecto debemos considerar que las áreas prioritarias para la conservación de los recursos naturales, son representaciones espaciales del territorio, donde confluyen atributos ambientales, biofísicos, socioeconómicos, culturales o políticos específicos y óptimos para un objetivo dado, y cuya permanencia está en riesgo inminente por causas naturales, humanas o ambas (Arriaga y Espinoza 2009)[3].

17.- Que, en ese contexto, resulta pertinente señalar que el artículo 68° de la Constitución Política del Perú establece que el Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas, igualmente de la lectura del Decreto Supremo Nro. 016-2009-MINAM del 02 de setiembre de 2009, que aprueba el Plan Director de las Áreas Naturales Protegidas, menciona a la Ley de Áreas Naturales Protegidas – Ley Nro. 26834, que establece que dichas áreas, son los espacios continentales y/o marinos del territorio nacional, expresamente reconocidos y declarados como tales, incluyendo sus categorías y zonificaciones para conservar la diversidad biológica y demás valores asociados de interés cultural, paisajista y científico, así como por contribución al desarrollo sostenible del país.

18.- Que, por otro lado, el Acuerdo de Consejo Regional Nro. 614-2010/GRP-CR del 17 de mayo de 2010, en su noveno párrafo, señala que el Sistema Regional de Conservación de Áreas Naturales de Piura (SRCAN – Piura), prescribe al área natural a todo espacio geográfico natural cuyo valor sea irremplazable y deba necesariamente ser destinado a la conservación de su diversidad biológica (ecosistema, flora y fauna silvestre, genes, agua, suelo, y/o paisajes), y patrimonio cultural asociado. Precizando, que en dicho espacio puede permitirse el uso sostenible de sus recursos especialmente por las comunidades rurales ancestrales, asentadas en el ámbito de su influencia, siempre y cuando dicho uso se encuentre previsto dentro del marco normativo vigente.

19.- Que, en el caso concreto, según los considerandos precedentes, se concluye que “el predio” y el área de 4.71% “el predio”, se encuentran dentro del ámbito de la Zona Prioritaria Nacional de Conservación – Talara y en Zona Prioritaria Regional de Conservación denominada: “Bosques Secos de Talara”; por tanto no es posible desarrollar actividades que dañen o afecten las áreas naturales de conservación, siendo así, por el contrario, dichas áreas deben estar destinadas al resguardo, conservación y protección de la diversidad biológica como tal; razones suficientes por la cual, esta Subdirección no puede realizar actos de disposición, debiendo declararse la improcedencia de la solicitud de venta presentada por “el Centro”.

20.- Que, habiéndose determinado que “el predio” no puede ser objeto de venta directa, no corresponde evaluar los documentos presentados por “el Centro”.

21.- Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 00657-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0928-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CENTRO DE TURISMO VIVO y CONSERVATORIO QUEBRADA ANCHA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** 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.

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I. N° 18.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

---

— [Página web GEO ANP - Visor de las Áreas Naturales Protegidas del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP del Ministerio del Ambiente en: <http://geo.sernanp.gob.pe/visorsernanp/#> <http://geo.sernanp.gob.pe/geoserver/principal.php>](#)  
— [7Página Web del Mapa Energético del OSINERGMIN en: <https://gisem.osinergmin.gob.pe/>](#)  
— [Arriaga L., V. Aguilar y J. Espinoza. 2009. Regiones prioritarias y planeación para la conservación de la biodiversidad. En Capital natural de México. Vol II: Estado de conservación y tendencias de cambio. CONABIO, México. Pp 433-457](#)