



RESOLUCIÓN N° 0002-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 1110-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **INKATERRA PERÚ S.A.C.**, representada por José Koechlin Von Stein, mediante la cual peticona, entre otros, la **SUSPENSIÓN DEL PLAZO** establecido en la Resolución N° 038-2010/SBN del 29 de marzo de 2010, que resolvió, entre otros, aprobar la adjudicación en venta directa a su favor del área de 383 766,00 m² ubicada al Sur de la Caleta Cabo Blanco en el distrito de El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrita en la Partida Registral N° 11039662 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura con CUS N° 53005 (en adelante “el área matriz”) y la desafectación administrativa de la zona de domino restringido del área de 63 342 93 m² (en adelante “el predio”) que forma parte de “el predio matriz”, para que sea destinada a fines turísticos y a la ejecución de un proyecto turístico cuyo plazo de ejecución quedó establecido como máximo en (5) cinco años, contados a partir de la firma de la escritura pública, sin obligación de reembolso alguno bajo sanción de reversión; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O. de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante el “ROF de la SBN”), 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 bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, previamente a pronunciarnos respecto al presente procedimiento, resulta necesario remitirnos a sus antecedentes, que obran en el procedimiento de venta directa,



impulsado por **INKATERRA PERÚ S.A.C. (en adelante "INKATERRA")** signado con el Expediente N.º 047-2010/SBNJAD, conforme se detalla a continuación:

3.1 Mediante Solicitud N.º 20520-2009 presentada el 2 de diciembre de 2009 "INKATERRA", peticiona la venta directa respecto del área de 41.45 Has. sobre la cual se superpone "el área matriz", con la finalidad de que ejecutar un proyecto con fines turísticos (fojas 6);

3.2 En consecuencia, mediante la Resolución 038-2010/SBN del 29 de marzo de 2010 (en adelante "la Resolución") esta Superintendencia aprobó, entre otros, en su primer artículo, la desafectación de la zona de dominio restringido del área de 63 342,93 m², que forma parte del "área matriz", exclusivamente para su adjudicación en propiedad a favor de INKATERRA, por encontrarse dentro de la causal a) del artículo 18 del Decreto Supremo N.º 050-2006-EF, Reglamento de la Ley Playas; y, en su quinto artículo, estableció la reversión al dominio del Estado y su reincorporación automática a la condición de dominio restringido del área desafectada, en caso que no se ejecute la venta directa de "el predio" o que el área desafectada no sea destinada al proyecto con fines turísticos que sustenta el pedido de transferencia o el proyecto con fines turísticos no sea ejecutado en el plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de la firma de la Escritura Pública, sin obligación de reembolso alguno al adjudicatario (fojas 309).

3.3 En mérito de la emisión de "la Resolución", el 6 de agosto de 2010 el entonces Gerente de Operaciones de la SBN suscribe a favor "INKATERRA" la Escritura Pública de Compra Venta N.º 5814, emitida el 3 de agosto de 2010 por el Notario de Lima Alfredo Paino Scarpati, en la cual se deja establecido, en su novena cláusula, que "INKATERRA" debe ejecutar en el plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de la firma de la Escritura Pública, el proyecto con fines turísticos (fojas 36 a 44). Cabe precisar que la venta directa se encuentra inscrita en el asiento C00002 de la Partida Registral N.º 11039662 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 860), y la citada carga se encuentra inscrita en el asiento D0002 de la referida partida registral (fojas 860 vuelta).

3.4 En virtud de lo señalado; "INKATERRA" debió ejecutar el proyecto con fines turísticos hasta el 5 de agosto de 2015.

4. Que, mediante Memorando N.º 3370-2018/SBN-DGPE-SDS del 12 de noviembre de 2018 (fojas 835), la Subdirección de Supervisión - "SDS" remitió a esta Subdirección el Informe N.º 1741-2018/SBN-DGPE-SDS del 12 de noviembre de 2018 (fojas 836) y el Plano Diagnóstico N.º 3761-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 884). Asimismo, deriva 4 solicitudes de ingreso (12690-2017, 30687-2017, 37811-2017 y 42067-2017) y remiten copia simple del Oficio N.º 2962-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2017, con la finalidad de que esta Subdirección continúe con las acciones que correspondan.

5. Que, en relación a las acciones de supervisión respecto al área de 63 342 93 m² que forma parte de "el área matriz" y la cual fue materia de desafectación a través de "la Resolución", SDS mediante el Informe N.º 1741-2018/SBN-DGPE-SDS del 12 de noviembre de 2018 (fojas 836), concluye lo siguiente: **i)** el objeto materia de supervisión recae sobre un área de 63 342 93 m² -la cual ha sido denominada en el visto de la presente resolución como "el predio"- y no sobre la totalidad del área que fue materia de venta directa; **ii)** dar por concluida la supervisión respecto de "el predio", toda vez que advirtió de la información presentada, las contingencias para la ejecución del proyecto, las cuales deberían ser valoradas por esta Subdirección con la finalidad que determine si es posible una suspensión del plazo para el cumplimiento de la ejecución del proyecto; **iii)** no ha podido determinar con precisión las obras o instalaciones que comprendería el proyecto; así como tampoco su ubicación; debiendo por ello la SDDI establecer criterios adicionales que permita una supervisión objetiva del cumplimiento del proyecto y que garantice además el debido procedimiento; y, **iii)** una vez que esta Subdirección se





RESOLUCIÓN N° 0002-2020/SBN-DGPE-SDDI

pronuncie por las contingencias advertidas deberá ponerlas a su conocimiento.

6. Que, en ese orden de ideas, esta Subdirección procedió a incorporar al presente procedimiento (Expediente N.º 1110-2018/SBNSDDI), las solicitudes derivadas por SDS las cuales han sido detalladas en el cuarto considerando de la presente resolución.

7. Que, en tal sentido, mediante solicitud presentada el 24 de abril de 2017 (S.I. N.º 12690-2017) INKATERRA alega en atención al Oficio N.º 168-2017/SBN-DGPE-SDS, lo siguiente:

7.1. Señala, que por motivos de fuerza mayor no ha podido culminar con el 100% de "el proyecto", toda vez ha tenido que realizar las acciones siguientes: **i)** celebrar el 4 de junio de 2011 un convenio de cooperación institucional con el Gobierno Regional de Piura, lo que demoró más de un año; **ii)** el 2 de septiembre de 2011, es decir más de un año desde que adquirió "el área matriz" la Municipalidad Distrital del Alto expidió la Resolución N.º 01-2011/GDU/MDEA que aprueba la habilitación urbana para uso de vivienda en ladera de cerro y comercio de tipo zonal; **iii)** el 12 de junio de 2012 fue notificado con el Oficio N.º 727-2012-MEM/DGH mediante el cual la Dirección General de Hidrocarburos del Ministerio de Energía y Minas le informa que ha otorgado a Savia Perú derecho de servidumbre de ocupación, paso y tránsito para perforar tres pozos que se superponen con el "área matriz", situación que impedía ejecutar "el proyecto" teniéndolo que paralizar, razón por la cual interpuso un recurso de reconsideración contra el citado oficio; sin embargo, Savia Perú se desiste de su pedido de servidumbre, siendo aceptado el 14 de noviembre de 2012 por el citado Ministerio; **iv)** el 9 de julio de 2013 ha solicitado a la EPS GRAU un punto de captación de agua por un caudal de 11 litros por segundo, sin embargo no ha obtenido respuesta alguna; **v)** el 14 de noviembre de 2013 solicitó la venta directa por causal de colindancia ante esta Superintendencia un terreno de titularidad del Estado, dado que requiere de un área mayor a la adquirida para ejecutar "el proyecto"; pedido que fue declarado improcedente por no contar con la Línea de Alta Marea expedida por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (DICAPI); teniendo por ello que solicitar la citada LAM a la DICAPI el 6 de septiembre de 2016, sin contar con respuesta alguna; **vi)** el 15 de agosto de 2014 ha solicitado a la Municipalidad Distrital El Alto la ampliación de la licencia de habilitación urbana otorgada dado que aún no cuenta acceso al servicio de agua, sin embargo el 22 de diciembre de 2014, es decir cuatro meses después, la citada comuna indicó que para iniciar lo solicitado debe contar con un estudio de impacto ambiental, el cual dada su complejidad fue entregado el 22 de octubre de 2015; **vii)** mediante Resolución N.º 03-2016-GDU/MDEA del 28 de marzo de 2016, es decir después de siete meses de iniciado el trámite de renovación, la Municipalidad Distrital de Alto amplía la licencia de habilitación urbana; **viii)** el 12 de septiembre de 2014, PETROBRAS le remite una carta, en la que le solicita la paralización de la ejecución del proyecto, por el material utilizado para su construcción, debiendo por ello solicitar una concesión minera para explotación de piedra; **ix)** el 2 de





diciembre de 2014, mediante Carta N.º PEPAPLX-114-2014, PETROBAS le informa que la maquinaria utilizada para “el proyecto” transita cerca de sus instalaciones eléctricas, lo que causa desestabilización; debiendo por ello ubicar otras rutas; **x)** mediante Carta de Perú Petro GGRL-LEGL-0758-2014, se le indicó que no podía efectuar construcciones a 100 metros de los pozos petroleros por seguridad; **xi)** el 3 de febrero de 2015 mediante Carta N.º 005-02-2015-SUBGC-MDEA, la Municipalidad Distrital de El Alto le informa que es la competente para autorizar las extracciones de tierra y de piedra, debiendo por ello iniciar los trámites ante ella; y, **xii)** alega, haber sufrido por parte de Corporación Nacional de Petróleo de China (CPNC) actos de hostilización, lo que ocasionó, entre otros, que abrieran un procedimiento administrativo sancionador, en el que se dictó la medida cautelar de suspensión temporal de actividades de explotación de rocas existentes; sin embargo mediante Resolución N.º 0484-2017-INGEMMET/PCD/PM se otorga la concesión minera no metálica para extracción de roca; lo que le ha permitido reiniciar las obras del Proyecto.

7.2. Solicita, que se suspenda la supervisión, toda vez que los hechos señalados en el numeral anterior constituyen eventos de causa o motivos de fuerza mayor que han impedido que culmine con el 100% de “el Proyecto”;

7.3. Requiere, una prórroga en el plazo de tres (3) años para la culminación de “el proyecto”; toda vez que no ha podido culminar con el proyecto debido a los eventos de causa o motivos de fuerza mayor, enumerados en ítem 7.1 de la presente resolución; y,



7.4. Peticiona, el levantamiento de la carga dispuesta en el artículo 5 de “la Resolución”, según la cual dispuso la reversión al dominio del Estado y su reincorporación automática a la condición de dominio restringido de “el predio”, en el supuesto que “el proyecto” no logre realizarse en un plazo máximo de cinco años contados a partir de la firma de la escritura pública; toda vez que -según refiere- “el predio” no se ubica en la citada zona de dominio restringido de conformidad con el segundo párrafo del artículo 2 de la Ley N.º 26856¹.

8. Que, en virtud de las alegaciones formuladas por INKATERRA, señaladas en el considerando anterior, corresponde que esta Subdirección se pronuncie al respecto, debiendo tener en cuenta para ello las funciones establecidas por el artículo 47 y 48 del “ROF de la SBN”.

Respecto de la suspensión de las acciones de Supervisión



9. Que, según el literal e) del artículo 46 del “ROF de la SBN” la Subdirección de Supervisión (SDS) es la encargada de supervisar el cumplimiento de los actos y contratos aprobados o suscritos por la SBN respecto de los bienes estatales por parte de las Entidades.

10. Que, en el caso en concreto, tal como se indicó en el quinto considerando de la presente resolución, la SDS mediante Informe N.º 1741-2018/SBN-DGPE-SDS del 12 de noviembre de 2018 (fojas 836) concluyó, entre otros, dar por concluida la supervisión respecto de “el predio”, toda vez que advirtió de la información presentada, las contingencias para la ejecución del proyecto, las cuales deben ser valoradas por esta Subdirección con la finalidad que determine si es posible una suspensión del plazo para el cumplimiento de la ejecución del proyecto.

¹ Artículo 2.- Se considera zona de dominio restringido la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros descrita en el artículo anterior, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área. En consecuencia, no se entenderán comprendidos dentro de la zona de dominio restringido los terrenos ubicados más allá de acantilados, lagos, montañas, lomas, carreteras y otras situaciones similares que rompan con la continuidad geográfica de la playa. Tampoco están comprendidos dentro de la zona de dominio restringido los terrenos de propiedad privada adquiridos legalmente a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, que se encuentren dentro de los 200 metros señalados en el párrafo anterior.



RESOLUCIÓN N° 0002-2020/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, en ese orden de ideas, al haberse pronunciado la SDS -Subdirección autorizada para realizar las acciones de supervisión en predios de propiedad estatal- por la conclusión del procedimiento de supervisión respecto del "el predio", no corresponde que esta Subdirección se pronuncie al respecto.

Respecto a la prórroga del plazo para la ejecución del proyecto

12. Que, tal como se indicó en el numeral 7.1 y 7.2 de la presente resolución INKATERRA alega que no ha podido cumplir dentro del plazo otorgado por "la Resolución" con la ejecución de "el proyecto", dado que por eventos derivados de actos de terceros han impedido su ejecución, razón por la cual solicita su prórroga.

13. Que, ahora bien, la normativa especial sobre bienes estatales, así como tampoco la normativa especial de playas, no prevé la prórroga o la suspensión del plazo para la ejecución de proyectos en zonas de dominio restringido, razón por la cual ante el vacío y en atención a lo establecido en la Quinta Disposición Complementaria Final de "el Reglamento"², resulta aplicable supletoriamente las normas del derecho común, entiéndase la normativa prevista en nuestro Código Civil.

14. Que, por su parte el artículo IX del Título Preliminar del Código Civil, señala que las disposiciones normativas contenidas en dicho cuerpo normativo se aplican supletoriamente a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes, siempre que no sean incompatibles con su naturaleza.

15. Que, en tal sentido, el artículo 1315° del Código Civil, define al caso fortuito o fuerza mayor como la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso.

16. Que, en relación a la norma citada en el considerando anterior, la Corte Suprema del Poder Judicial ha señalado "El artículo 1315° del Código Civil, contempla el caso fortuito o la fuerza mayor como causal de inimputabilidad, siempre que se trate de situaciones extraordinarias, imprevisibles e irresistibles, derivados de hechos naturales o actos de terceros".³

17. Que, asimismo, resulta necesario precisar que un hecho o evento extraordinario sucede cuando un hecho o circunstancia se produce fuera de lo esperado o común, es decir, fuera del orden natural o común de las cosas. Asimismo, un hecho o evento es imprevisible cuando supera o excede la aptitud razonable de previsión del deudor en la relación obligatoria, puesto que el deudor tiene el deber de prever lo

² Quinta. - Aplicación Supletoria

Ante los vacíos de las normas contenidas en el Reglamento, son de aplicación supletoria las normas y principios del derecho administrativo, y las del derecho común, atendiendo a la naturaleza de los actos y fines de las entidades involucradas.

³ Cas. N.° 1979-98-Lima, El Peruano, 30-03-2001, p.7085.



normalmente previsible, no así lo imprevisible. Adicionalmente, el que un hecho evento sea irresistible significa que el deudor no tiene posibilidad de evitarlo; es decir, no puede impedir, por más que lo desee o intente o adopte las medidas de diligencia que le exige su acaecimiento⁴.

18. Que, asimismo, MORÓN URBINA, citando a OSSA ARBELÁEZ, señala que, **en el caso de la fuerza mayor**, ésta se circunscribe a un acontecimiento ajeno a la persona a la voluntad de quien lo invoca, de manera tal que esa relevante circunstancia constituye una traba insalvable para el cumplimiento de una obligación⁵; y, **el caso fortuito** se caracteriza porque es un proceso causal que no es obra de la naturaleza sino del hombre, habiendo, por lo demás, un resultado imprevisible e inevitable⁶.



19. Que, en atención a los argumentos glosados en el décimo segundo al décimo séptimo considerando de la presente resolución, en el escrito detallado en el séptimo considerando de la presente resolución y sus anexos, se desprende que si bien es cierto "INKATERRA" solicitó, entre otros, la prórroga de plazo de tres (3) años adicionales para la ejecución del proyecto con fines turísticos; también lo es que la ejecución del citado proyecto se ha visto interrumpida por factores ajenos o externos (causas no imputables al administrado), lo que motiva a esta Subdirección evaluar la suspensión del plazo para la ejecución del proyecto a su cargo.

20. Que, en consecuencia, se evaluó técnicamente la documentación presentada por "INKATERRA", mediante el Informe Preliminar N° 1129-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre de 2019, el cual concluye, entre otros, lo siguiente: i) "Inkaterra" viene trabajando en la ejecución de su proyecto ecoturístico "Centro Ecoturístico Cabo Inka" Cabo Blanco, el Alto, Talara, el cual plantea la construcción del Hotel Cabo Inka, el Condominio Cabo Inka y el Centro de Investigación y Conservación del mar tropical – Estación de Campo; y, ii) se han presentado eventos que no le han permitido realizar el proyecto en el plazo de 5 años; sin embargo, a la fecha viene realizando trabajos de habilitación urbana como cortes y rellenos, nivelación de lotes en terrazas, perfilado de taludes y caminos carrozables, entre otros.



21. Que, ahora bien tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, mediante la Resolución 038-2010/SBN del 29 de marzo de 2010 esta Superintendencia, entre otros, en su quinto artículo, estableció la reversión al dominio del Estado y su reincorporación automática a la condición de dominio restringido del área desafectada, en caso que no se ejecute la venta directa de "el predio" o que el área desafectada no sea destinada al proyecto con fines turísticos que sustenta el pedido de transferencia o el proyecto con fines turísticos no sea ejecutado en el plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de la firma de la Escritura Pública, sin obligación de reembolso alguno al adjudicatario (fojas 309). Asimismo, el 6 de agosto de 2010 el entonces Gerente de Operaciones de la SBN suscribe a favor de "INKATERRA" la Escritura Pública de Compra Venta N° 5814, emitida el 3 de agosto de 2010 por el Notario de Lima Alfredo Paino Scarpati. En virtud de lo señalado; "INKATERRA" debió ejecutar el proyecto con fines turísticos hasta el 5 de agosto de 2015.

22. Que, en virtud de lo señalado, corresponde determinar si en el caso en concreto, dentro de los 5 años contados a partir del 6 de agosto de 2010 hasta el 5 de agosto de 2015 (plazo sujeto a reversión), existieron o no eventos de fuerza mayor que han impedido que INKATERRA cumpla con la ejecución de "el proyecto"; lo que será detallado a continuación:

⁴ Argumento citado en el numeral 2.4 del décimo séptimo considerando de la Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE, emitida por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, el 27 de noviembre de 2015, sobre suspensión de plazo para cumplimiento de finalidad respecto a la transferencia predial interestatal otorgada por el Estado representada por la SBN favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 867-872).

⁵ MORÓN URBINA, Juan Carlos. *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444*, Lima, Editorial Gaceta Jurídica S.A. p. 507.

⁶ MORÓN URBINA, Juan Carlos, op. cit., p. 507.





RESOLUCIÓN N° 0002-2020/SBN-DGPE-SDDI

- i. El 5 de junio de 2012, se emitió la Resolución Suprema N° 056-2012-EM, mediante la cual resolvió, entre otros, constituir el derecho de servidumbre legal de ocupación, paso y tránsito para la perforación de tres pozos con fines de desarrollo en el ámbito terrestre de la faja costera adyacente al Lote Z-2B en el área de Peña Negra, a favor de "SAVIA PERÚ" en su calidad de operador del referido lote, en virtud del Contrato de Operaciones de Exploración y Explotación de Hidrocarburos en el Zócalo Continental del Lote Z-2B, aprobado mediante Decreto Supremo N° 044-93-EM sobre el predio de propiedad de INKATERRA (fojas 49-50); lo que en la práctica ha sido uno de los eventos de fuerza mayor que ha ocasionado el retraso de "el proyecto".
- ii. Mediante escrito del 9 de julio de 2013, INKATERRA inició ante la "EPS Grau" un procedimiento administrativo para contar con el acceso al agua, sin obtener respuesta (fojas 71); no obstante, asimismo, mediante escritos del mes de julio y del 3 de octubre de 2014, efectuaron dos (2) nuevos pedidos sobre otorgamiento de "Punto de Captación de Agua", de igual manera tampoco obtuvieron respuesta alguna (fojas 163-165); lo que acredita otra dificultad para ejecutar el "Proyecto" al no contar con la dotación del servicio de agua.
- iii. El 12 de setiembre y 2 de diciembre de 2014, "INKATERRA" recibió de PETROBRAS ENERGÍA PERÚ S.A., las Cartas PEP-APLX-114-2014 y PEP-APLX-OP-455-2014, respectivamente, mediante las cuales le solicitaron y reiteraron que se abstenga a levantar material utilizado para ejecutar "el Proyecto", considerando que dentro de "el predio" existen cinco (5) pozos de explotación de hidrocarburos que forman parte del "Lote X", denominados: "EA53", "EA6663", "EA42", "EA7206" y "EA745" (fojas 199-202 y 213-214, respectivamente); lo que impedía la continuación de las obras respectivas.
- iv. El 17 de diciembre de 2014, PERÚ PETRO S.A le remitió la Carta GGRL-LEGL-0758-2014, mediante la cual se le comunicó a INKATERRA se abstenga de ejecutar alguna actividad en "el predio", lo que también produjo la paralización parcial de "el Proyecto" (fojas 216-217).
- v. El 12 de agosto de 2015, la CORPORACIÓN NACIONAL DE PETRÓLEO DE CHINA – CNPC PERÚ S.A, informó a INGEMMET, con copia a la OEFA, que "INKATERRA" realizaba actividad de utilización de tierra, piedras y demás (canteras); lo cual también repercutió en el avance del "Proyecto" (fojas 226-227).
- vi. El 7 de marzo de 2016, la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Piura, emitió la Resolución Directoral N° 022-2016/GOBIERNO REGIONAL PIURA-420030-DR, mediante la cual se impuso a "INKATERRA" la medida cautelar administrativa de suspensión temporal de actividades de



explotación en la "Canterita", quedando impedidos de continuar usando las rocas para ejecutar la construcción de "el Proyecto" (fojas 295-305).

- 
- vii. El 10 de marzo de 2016, la Fiscalía Especializada de Prevención del Delito de Sullana del Ministerio Público - Fiscalía de la Nación (Caso N° 2606074502-2016-159), emitió la Disposición N° 01-2016-FN-FEPD-DILIGENCIAS PRELIMINARES, mediante la cual dispuso promover investigación en sede fiscal para la realización de diligencias preliminares contra "INKATERRA" y otros por la presunta comisión del delito de minería ilegal (fojas 307-308); por tanto, la existencia de dicha denuncia penal, interfirió también en el avance del "Proyecto".
- viii. El 24 de agosto de 2016, la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Piura emitió la Resolución Directoral N° 089-2016/GOBIERNO REGIONAL PIURA-420030-DR, que ordenó a "INKATERRA", entre otros, la medida complementaria de suspensión definitiva de las actividades mineras de explotación de minerales no metálicos (fojas 339-352); lo que a su vez también paralizó el "Proyecto".
- ix. Finalmente, el 7 de abril de 2017, la Presidencia del Consejo Directivo del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, mediante la Resolución de Presidencia N° 0484-2017-INGEMMET/PCD/PM, otorgó la Concesión Minera No Metálica correspondiente a la "Zona 17" para extracción de roca a favor de Antonio Humberto Sánchez Rosales; en virtud del cual, según lo indicado por "INKATERRA" pudo reiniciar las obras de "el Proyecto" (fojas 15-16 y 403-411).



Periodo en el que operó la suspensión del plazo

23. Que, en virtud de lo señalado en el considerando anterior, ha quedado determinado que, por situaciones extraordinarias, imprevisibles e irresistibles derivados de actos por terceros, INKATERRA no ha podido concluir con "el proyecto"; correspondiendo por tanto determinar el periodo en el que ha operado la suspensión del plazo.



24. Que, en ese orden de ideas, la imposibilidad de ejecutar el proyecto, se originó desde el 5 de junio de 2012, fecha en la que se impuso a INKATERRA un derecho de servidumbre legal de ocupación, paso y tránsito para la perforación de tres (3) pozos con fines de desarrollo en el ámbito de la faja costera adyacente al "Lote Z-2B" (fojas 62-69), hasta el 8 de abril de 2017, fecha en la que INKATERRA ha reiniciado la ejecución de "el Proyecto" (fojas 15-16 y 403-411). En consecuencia, el plazo de 5 años para la ejecución de "el proyecto" otorgado por "la Resolución" se computará a partir del 6 de agosto de 2010 hasta el 5 de junio de 2012, habiendo por tanto transcurrido 1 año, 9 meses y 29 días, faltando 3 años, 2 mes y 1 día, para que se venzan los 5 años otorgado para la conclusión de "el proyecto" plazo que debe computarse desde el 7 de abril de 2017 hasta el 7 de junio de 2020.

Respecto del levantamiento de carga

25. Que, en relación, al extremo en el que INKATERRA solicita el levantamiento de la carga dispuesta en el artículo 5 de "la Resolución", que dispuso la reversión al dominio del Estado y su reincorporación automática a la condición de dominio restringido de "el predio", en el supuesto que "el proyecto" no logre realizarse en un plazo máximo de cinco años contados a partir de la firma de la escritura pública; toda vez que -según refiere- "el predio" no se ubica en la citada zona de dominio restringido al haberse roto la continuidad geográfica con la playa de conformidad con el segundo párrafo del artículo 2 de la Ley N.º 26856⁷. Debemos precisar, que "la Resolución" constituye un acto firme, al

⁷ Artículo 2.- Se considera zona de dominio restringido la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros descrita en el



RESOLUCIÓN N° 0002-2020/SBN-DGPE-SDDI

no haber sido materia de acto de impugnación alguno por parte de INKATERRA dentro de los plazos para interponerlos, por tanto, no corresponde que esta Subdirección se pronuncie al respecto.

Respecto al Proyecto a ejecutar en “el predio” y el cual deberá ser materia de supervisión

26. Que, si bien, mediante la Resolución N° 038-2010/SBN del 29 de marzo de 2010, esta Superintendencia aprobó la desafectación de la zona de dominio restringido de “el predio”, que fuera adjudicado en venta directa **para ser destinado a fines turísticos**, obrando en los antecedentes de la SBN (Expediente N° 047-2010/SBNJAD), el Proyecto “**Desarrollo Ecoturístico en Cabo Blanco – El Alto – Talara – Piura**”, éste ha sido reestructurado sin perder su finalidad, denominándose en la actualidad: **Proyecto de Inversión denominado “Construcción e Implementación del Centro Ecoturístico Cabo Inka-Cabo Blanco-El Alto-Talara-Piura”** (en adelante el “Proyecto”).

27. Que, ahora bien, mediante el escrito presentado el 8 de setiembre de 2017 (S.I. N° 30687-2017) (fojas 745-746), INKATERRA comunicó a la SBN la existencia del Expediente N° 1078917 del 31 de agosto de 2017, con la finalidad que el MINCETUR se pronuncie sobre el avance del “Proyecto Eco Turístico Cabo Blanco”, el cual fue atendido mediante el Oficio N° 1940-2017-MINCETUR/VMT/DGPDT del 30 de noviembre de 2017 (S.I. N° 42067-2017) (fojas 824-832), **con el cual concluyó que si bien no tiene competencia para opinar respecto al porcentaje del avance del “Proyecto”, así como tampoco para determinar el plazo que la SBN deba otorgar a “INKATERRA” para culminar el mismo; sí considera de suma importancia que el Proyecto “Desarrollo Ecoturístico en Cabo Blanco” se concrete y pueda convertirse en una oportunidad de impulsar el desarrollo turístico sostenible y generar beneficios para el ámbito de Cabo Blanco.**

28. Que, mediante el Oficio N° 1417-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2019, esta Subdirección consideró requerir al “MINCETUR” la copia certificada de la Evaluación Preliminar del proyecto denominado: “**Construcción e Implementación del Centro Ecoturístico Cabo Inka-Cabo Blanco-El Alto-Talara-Piura**” (fojas 951).

29. Que, en atención a ello, mediante el Oficio N° 689-2019-MINCETUR/VMT/DGPDT, presentado el 25 de abril de 2019 (fojas 973-1159), “MINCETUR” remitió a esta Subdirección copia certificada de la **Evaluación Preliminar del proyecto denominado: “Construcción e Implementación del Centro Ecoturístico Cabo Inka-Cabo Blanco-El Alto-Talara-Piura”**, precisando que ante su

artículo anterior, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área.

En consecuencia, no se entenderán comprendidos dentro de la zona de dominio restringido los terrenos ubicados más allá de acantilados, lagos, montañas, lomas, carreteras y otras situaciones similares que rompan con la continuidad geográfica de la playa.

Tampoco están comprendidos dentro de la zona de dominio restringido los terrenos de propiedad privada adquiridos legalmente a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, que se encuentren dentro de los 200 metros señalados en el párrafo anterior.



entidad no ha sido presentada modificación posterior por parte de "INKATERRA" y en mérito de la cual se emitió la Resolución Directoral N° 69-2017-MINCETUR-VMT-DGPDT del 9 de agosto de 2017, que determinó la clasificación ambiental del proyecto en la categoría II: Estudio de Impacto Ambiental Semidetallado (EIA-sd) y aprobó los Términos de Referencia para la elaboración del EIA-sd. En ese sentido, **de la revisión del citado Proyecto**, se verifica que "INKATERRA" efectuará la construcción de: **i) Condominio Cabo Inka; ii) Hotel Cabo Inka; y, iii) Centro para la Investigación y Conservación del Mar Tropical – Estación de Campo – ITA;** cada uno de acuerdo a las características siguientes:



29.1 Condominio Cabo Inka: Constará de 16 manzanas con diferente número de lotes, no más de 150; ya hay 111 lotes, que varían de 622 m² a 1 200 m², con un total de 120 981,44 m², que se entregarán delimitados y sin construir a sus propietarios, con redes de agua, desagüe y electricidad. La ubicación, linderos y medidas consta en el Plano de Lotización aprobado por Resolución de Alcaldía N° 01-2011-GDA/MDEA del 02/09/11 (fojas 988), asimismo, obra el cuadro de distribución de manzanas y lotes en el área del Condominio "Cabo Inka" (fojas 989).

29.2 Hotel Cabo Inka: Contará con 50 habitaciones, tipo bungalows, con camas dobles, restaurante y comedor, salones de estar, piscina y terraza, zona de servicios, paisajismo y esparcimiento, spa de terapias, sauna, jacuzzi y salas de masajes, etc. Será de 4 y 5 estrellas, construido con material de la zona en armonía con entorno natural. Infraestructura hotelera: 8 Bungalows familiares, 17 Bungalows VIP, 25 habitaciones estándar, restaurante-bar para 120 personas, cocina, piscina de mar, sala de eventos, centro de información ecológica, oficina administrativa, almacén para alimentos secos, frescos, materiales especiales, de limpieza y herramientas, combustibles y lubricantes, entretenimiento y clasificación de desechos. Contará con los ambientes: Cabo Blanco Fishing Club exclusivo para socios, propietarios, huéspedes, que no contará con una marina deportiva dentro de las instalaciones pero si se estima conveniente se presentará un instrumento de gestión ambiental modificatorio. Club de Playas local social con espacios, star con restaurante, comedor, terrazas y piscinas, acceso a la playa, solarios, beach bar y pérgola. Zonas Recreativas: incluye playas con equipamiento, bosque temático en zona este, miradores, etc. Vías y estacionamiento: incluye caminos carrozables, cunetas de manejo de agua pluvial, escaleras, senderos en zonas paisajistas, estacionamientos en áreas comunes, postes bajos y luminarias (fojas 990-991).



29.3 Centro para investigación y conservación del mar tropical – Estación de Campo – ITA: inicia con un centro de Capacitación para pobladores locales y entrenamiento científico y de conservación marino y continental. Contará con 20 habitaciones y un comedor, oficina administrativa, laboratorio, auditorio, salas de trabajo práctico, patio de actividades, cancha de fútbol, servicios higiénicos, etc. También cerco perimetral, caseta de guardanía, cocina y comedor para el personal de obra y funcionarios; oficinas de contratista y supervisión, almacén de materiales de construcción, maquinarias y equipos, taller de mantenimiento y reparación de equipos, dormitorios y vestuarios para el personal, instalaciones eléctricas y servicios higiénicos (fojas 991-992).



30. Que, mediante el Oficio N° 1418-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2019, esta Subdirección también consideró requerir a la Municipalidad Distrital de El Alto (en adelante "la Municipalidad"), información documentada del expediente presentado ante su comuna, que contenga el Proyecto Turístico, así como el plano aprobado N° 01-2016-HU-GDU-MDEA, correspondiente a su lotización (y de ser posible la versión digital), que dieron mérito a la emisión de la Resolución de Ampliación de Licencia de Habilitación Urbana N° 03-2016/GDU/MDEA del 28 de marzo de 2016, emitidos por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de El Alto, así como los Planos N° 01-2011-HU-GDU-MDEA y Resolución de Licencia de Habilitación Urbana Nueva N° 01-2011/GDU-MDEA del 2 de setiembre de 2011, información que fue proporcionada y la cual obra de fojas 1166 a fojas 1432.



RESOLUCIÓN N° 0002-2020/SBN-DGPE-SDDI

31. Que, habiendo recibido la información remitida tanto por el "MINCETUR" como por la "Municipalidad", mediante el Informe Preliminar N° 1129-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019, se concluyó técnicamente, entre otros, lo siguiente: **1)** según los planos presentados ante la Municipalidad Distrital de El Alto para solicitar el levantamiento de observaciones al estudio de impacto ambiental a la ejecución del proyecto "Construcción e Implementación del Centro Ecoturístico Cabo Inka" – Cabo Blanco – El Alto – Talara Piura, y lo observado en las imágenes referenciales de Google Earth 2019, se ha verificado que el administrado viene trabajando en la ejecución de su proyecto ecoturístico, según el "Plano Mapa de Ubicación del Centro Ecoturístico Cabo Inka – Cabo Blanco (fojas 1073), el cual plantea la construcción de los ambientes siguientes: **1.1) Hotel Cabo Inka:** con 50 habitaciones tipo bungalow; **1.2) Condominio Cabo Inka:** 16 manzanas con 111 lotes; y, **1.3) Centro de Investigación y Conservación del Mar Tropical – Estación de Campo – ITA;** y, **2)** de lo indicado en los documentos justificatorios presentados como pruebas para solicitar la suspensión de plazo, se puede indicar que a INKATERRA PERU SAC se le presentaron trabas de diversa índole que no le permitieron realizar su proyecto en el tiempo de 5 años, realizando a la fecha trabajos de habilitación urbana como cortes y rellenos, nivelación de lotes en terrazas, perfilado de taludes, perfilado de caminos carrozables, tendido de cables de energía eléctrica, etc. Según su proyecto (Mapa de ubicación del centro Ecoturístico Cabo Inka – Cabo Blanco), por lo cual resulta razonable evaluar lo solicitado por "INKATERRA" (fojas 1433-1435).

32. Que, de lo señalado en el considerando precedente, se determinó y distinguió la ubicación de los ambientes a construir que implican la ejecución del "Proyecto", lo cual permitirá posteriormente efectuar una debida e imparcial supervisión por parte de esta Superintendencia.

33. Que, de lo expuesto en la presente resolución; **corresponde suspender el plazo** para el cumplimiento de la finalidad prevista en la Resolución N° 038-2010/SBN del 29 de marzo de 2010, presentada por "INKATERRA", desde el 5 de junio de 2012 hasta el 7 de abril de 2017; por lo que contabilizando los cinco (5) años desde la suscripción de la **Escritura de Compra Venta N° 5814, otorgada ante el Notario Público de Lima, Alfredo Paino Scarpati (6 de agosto de 2010), el nuevo plazo para ejecutar el "Proyecto", vencerá el 7 de junio de 2020**, bajo apercibimiento de revertir el área de 63 342,93 m² ("el predio"), que fuera adjudicado en venta directa a favor de "INKATERRA"; debiendo poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para los fines que correspondan a su competencia, la presente resolución una vez que quede consentida.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias; la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013-SBN; el Decreto Supremo N°



050-2006-EF, que aprobó el Reglamento de la Ley N° 26856; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 0014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 002-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la **SUSPENSIÓN DEL PLAZO** para el cumplimiento de la finalidad prevista en la Resolución N° 038-2010/SBN del 29 de marzo de 2010, presentada por la empresa **INKATERRA PERÚ S.A.C.**, debidamente representada por el señor José Koechlin Von Stein, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, desde el 5 de junio de 2012 hasta el 7 de abril de 2017.

Artículo 2°.- El plazo de cinco (5) años para el cumplimiento de la finalidad prevista en la Resolución N° 038-2010/SBN del 29 de marzo de 2010, **debe ser contabilizado desde el 6 de agosto de 2010, por lo que tomando en consideración la suspensión desde el 5 de junio de 2012 hasta el 7 de abril de 2017, la fecha de vencimiento será el 7 de junio de 2020**, bajo apercibimiento de revertir al dominio del Estado el área de 63 342,93 m², que forma parte del predio adjudicado en venta directa, en caso no sea destinado al **proyecto denominado: “Construcción e Implementación del Centro Ecoturístico Cabo Inka-Cabo Blanco-El Alto-Talara-Piura”**, de acuerdo a las características del mismo detalladas en el trigésimo primer considerando de la presente resolución, **de acuerdo al plazo antes citado.**

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que una vez consentida la presente resolución, realice las acciones de su competencia.

Artículo 4°.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.
MPPF/jmp-rtm
POI N° 20.1.1.10



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES