

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0619-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 8 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente n.° 998-2020/SBNSDAPE, que, contiene la solicitud de **LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DE REVERSIÓN DE DOMINIO**, iniciado a solicitud de la empresa **INKATERRA PERÚ S.A.C.**, respecto de un área de **63 342,93 m²** que forma parte del predio de **383 766,00 m²** ubicado en el distrito de El Alto, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito en la Partida Registral n.° 11039662 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.° I-Sede Piura y anotado con CUS n.° 53005 (en adelante, "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "SBN"), es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los predios estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento y modificatorias (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43 y 44 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.° 016-2010- VIVIENDA, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) es el órgano competente para sustentar y aprobar los actos de administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión y racionalizando su uso y valor;

3. Que, mediante Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley n.° 29151, "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", (en adelante "el Reglamento"), el cual modificó el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA;

4. Que el procedimiento de levantamiento de la carga de reversión, se encuentra regulado en la Directiva n.° 00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada mediante Resolución n.° 0002-2022/SBN (en adelante "La Directiva"), en concordancia con la Directiva n.° 00003-2021/SBN, que regula las acciones de supervisión de predios estatales, cabe precisar que dichas normas modificaron la Directiva n.° 006-2014/SBN "Directiva del procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad" aprobada mediante Resolución n.° 064-2014-SBN;

5. Que, de conformidad con el literal e), de la segunda disposición complementaria final de “La Directiva”, la SDAPE cuenta con competencia para resolver las solicitudes de cancelación de la carga de reversión de dominio;

Respecto de la Venta de “el predio” materia de levantamiento de carga

6. Que, la venta de bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compraventa directa, asimismo, respecto a esta última modalidad la Directiva n.º 006-2014/SBN “Directiva del procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad” aprobada mediante Resolución n.º 064-2014-SBN, señaló que podrá realizarse la compraventa a favor de particulares en cualquiera de los siguientes casos: a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél, **b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado**, c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades, d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, e) Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes, f) Otros supuestos regulados por leyes especiales;

7. Que, bajo la causal de venta para la ejecución de un proyecto de interés nacional o regional previsto en el inciso b) del artículo 77 del Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, señala que en la resolución que aprueba la venta se debe precisar la finalidad para la cual se adjudica el bien y el plazo para que se ejecute, bajo sanción de reversión al dominio del Estado en caso de su incumplimiento, sin la obligación de reembolso alguno por el pago del precio o edificaciones efectuadas, de conformidad con el 78-A del Reglamento;

8. Que, el artículo 18º literal a) del Decreto Supremo n.º 050-2006-EF, Reglamento de la Ley de Playas, permite la adjudicación en venta de terrenos del Estado en zona de playas para el desarrollo de proyectos turísticos y recreacionales, en concordancia con el artículo 15º de la misma norma, el cual señala que los terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, requieren de su desafectación para ser adjudicados en propiedad o para el otorgamiento de otros derechos a favor de una entidad pública o de particulares;

9. Que, en aplicación del marco normativo antes señalado, esta Superintendencia mediante Resolución n.º 038-2010/SBN de fecha 29 de marzo del 2010 (en adelante “la Resolución”) (fojas 113 y 114), dispuso en el artículo 1. **APROBAR** la desafectación de la zona de dominio restringido respecto de “el predio”, exclusivamente para su adjudicación en propiedad a favor de la empresa **INKATERRA PERÚ S.A.C.**, (en adelante “la administrada”), por encontrarse dentro de la causal establecida en el literal a) del Artículo 18º del Decreto Supremo n.º 050-2006-EF Reglamento de Playas; artículo 2 **APROBAR**, la adjudicación en venta directa a favor de “la empresa” del predio de dominio del Estado de **383 766,00 m²** ubicado en el distrito de El Alto, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito en la Partida Registral n.º 11039662 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.º I-Sede Piura, para ser destinado a fines turísticos, por la suma de Ciento Nueve Mil Novecientos Cuarenta y Cinco y 89/100 Dólares Americanos(\$/. 109 945.89), cabe precisar que el área transferida involucra “el predio”, el cual justamente fue desafectado para ser transferido a la citada empresa;

10. Que, asimismo en el artículo 5 de “la Resolución” se estableció que “el predio” **SE REVERTIRÁ AUTOMÁTICAMENTE AL DOMINIO DEL ESTADO y SU REINCORPORACION AUTOMATICA A LA CONDICIÓN DE DOMINIO RESTRINGIDO**, en caso no se llegue a concretar la venta descrita en el párrafo precedente o que “el predio” no sea destinado al proyecto con fines turísticos o el proyecto no sea ejecutado en un plazo máximo de cinco (05) años, contados a partir de la firma de la escritura pública, sin obligación del reembolso alguno;

11. Que, mediante contrato n.º 024-2010/SBN-GO de 31 de marzo de 2010 (fojas 115 al 117), esta Superintendencia suscribió contrato de compraventa a favor de “la administrada”, para destinarlo a fines turísticos dispuesto por “la Resolución”, el mismo que se encuentra conformado por; un área de **63 342,93 m²** cuya desafectación de la zona de dominio restringido se ha aprobado mediante “la Resolución”, exclusivamente para su adjudicación en propiedad a favor de “la empresa”, por encontrarse dentro de la causal establecida en el literal a) del artículo 18.º del Decreto Supremo n.º 050-2006-EF, y el área de **320 423,07 m²** de dominio privado del Estado (Clausula tercera), asimismo, se detalló entre otros lo siguiente: **i) El precio de venta de Ciento Nueve Mil Novecientos Cuarenta y Cinco y 89/100 Dólares Americanos(\$/. 109 945.89) el mismo que se encuentra cancelado (cláusula sexta), ii) Se estableció como causal de reversión y consiguiente reincorporación automática a la condición de dominio restringido de “el predio”, en caso que no se llegue a concretar la venta aprobada, mediante “la Resolución”, o que “el predio” no sea destinado al proyecto con fines turísticos que sustenta el pedido de transferencia, o el proyecto no sea ejecutado, en el plazo máximo de 05 años contados a partir de la firma de la escritura pública y sin obligación de reembolso alguno al adjudicatorio,(Clausula novena);**

12. Que, de la revisión de la Partida Registral n.º 11039662 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.º I-Sede Piura (fojas 118 y 119), se advierte en el Asiento C00002, la inscripción de la Escritura Pública de Compra Venta n.º 5814 del 6 de agosto de 2010, otorgada ante el Notario Paino Scarpati José Alfredo, a favor de “la empresa”, inscribiéndose la transferencia en el; asimismo, se advierte la cláusula de reversión en el Asiento D0002 en la mencionada partida registral;

13. Que, es necesario precisar que el proyecto a ejecutarse, es el proyecto “Desarrollo Ecoturístico en Cabo Blanco-El Alto-Talara-Piura”, ahora denominado Proyecto de Inversión “Construcción e implementación del Centro Ecoturístico Cabo Inka –Cabo Blanco-El Alto –Talara-Piura”, conforme se desprende del Oficio n.º 689-2019-MINCETUR/VMT/DGPDT, emitido por la Dirección General de Políticas de Desarrollo Turístico del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo (en adelante “el proyecto”), presentado a esta Superintendencia el 25 de abril del 2019 con (S.I. 13595-2019) (fojas 126 al 136);

14. Que, posteriormente mediante Resolución n.º. 0002-2020/SBN-DGPE-SDDI de 06 de enero de 2020 (fojas 305 al 310), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, resolvió entre otros, lo siguiente:

Artículo 1.- APROBAR la suspensión del plazo para el cumplimiento de la finalidad prevista en la Resolución n.º 038-2010/SBN de fecha 29 de marzo del 2010, presentada por la empresa Inkaterra Perú S.A.C. por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la mencionada resolución, desde el 05 de junio del 2012, hasta el 07 de abril de 2017

Artículo 2º.- El plazo de cinco (5) años, para el cumplimiento de la finalidad prevista en la Resolución n.º 038-2010/SBN del 29 de marzo del 2010, debe ser contabilizado desde el 06 de agosto del 2010, por lo que tomando en consideración la suspensión desde el 5 de junio del 2012 hasta el 7 de abril del 2017, la fecha de vencimiento sería 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 resolución, de acuerdo al plazo antes mencionado”;**

Respecto de la solicitud de levantamiento de la carga de reversión de dominio del “ predio”

15. Que, mediante memorándum n.º 01838-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre del 2020, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, derivó a esta Subdirección el escrito s/n, de fecha 07 de agosto del 2020 signado con (S.I. n.º 11620-2020) (fojas 01 al 04), a través del cual “la empresa”, solicita el levantamiento de carga respecto de “el predio”, adjudicado en venta directa a su favor, mediante “la Resolución”, ampliada con Resolución n.º. 0002-2020/SBN-DGPE-SDDI de 06 de enero de 2020, con la finalidad de ser destinado a fines turísticos;

16. Que, bajo ese contexto, “la administrada” señala que en cumplimiento de la ejecución de “el proyecto”, mediante Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano n.º 002-07-2020-GDU-MDEA del 06 de julio del 2020, se aprobó la recepción de las obras de habilitación urbana del predio de **309 985,947 m²** dentro de la cual se encuentra comprendido el predio de **63 342,93 m²**, asimismo mediante la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano n.º 001-07-2020-GDU-MDEA del 06 de julio 2020, se aprobó también la recepción de obras de habilitación urbana del Hotel del Centro Eco Turístico Cabo Inka integrante del referido proyecto en su conjunto, en consecuencia “el proyecto”, se encuentra en la etapa de construcción de las edificaciones proyectadas evidenciado formalmente con la Resolución de Licencia de Edificación n.º 002-7-2020-GDU-MDE del 30 de julio de 2020, y finalmente señalan que se encuentran gestionando la inscripción de la recepción de obras ante el registro de predios a cargo de la Zona Registral n.º I-Sede Piura de la SUNARP; para tal efecto adjuntó la documentación siguiente: **i)** Copia de la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano n.º 001-07-2020-GDU-MDEA, (fojas 10 al 14), **ii)** memorias y planos aprobados en Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano n.º 001-07-2020-GDU-MDEA (fojas 15 al 30); **iii)** Copia de la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano n.º 002-07-2020-GDU-MDEA (fojas 31 al 42), **iv)** memorias y planos aprobados en la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano n.º 002-07-2020-GDU-MDEA, (fojas 43 al 111), y **v)** Resolución de Licencia de Edificación n.º 002-7-2020-GDU-MDE (fojas 112);

17. Qué, asimismo, “la administrada” en el numeral 8 de la referida solicitud señala que sin perjuicio de haber acreditado fehacientemente el pleno cumplimiento de la condición a que se encontraba sujeta la carga impuesta, hace de conocimiento que se encuentra en la etapa de construcción de las edificaciones proyectadas, lo cual se evidencia formalmente con la Resolución de Licencia de Edificación n.º 002-7-2020-GDU-MDE del 30 de julio del 2020 (fojas 112);

Respecto al procedimiento de cancelación de reversión de dominio

18. Que de la documentación presentada por la “administrada” se procedió a la evaluación técnica cuyas acciones se encuentran detalladas en el Informe Preliminar n.º 03484-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre del 2020 (fojas 311 al 315), sobre el cual se concluyó entre otros, que: **a)** “El predio de 383 766,00 m² adjudicado a favor de “la empresa” mediante la Resolución n.º 038-2010/SBN ha sido subdividida en dos áreas de **41 529,67 m²** y **342 236,827 m²** inscritas en las partidas registrales n.º 11080122 y 11080123, respectivamente a favor de la empresa Fiduciaria S.A., sin embargo cabe indicar que en ambas partidas en el asiento D00001, se trasladó de la matriz (Partida Registral 110396629), la carga descrita en el artículo 5 de la resolución antes mencionada; **b)**, el área de **63 342,93 m²** sobre la cual se solicita el levantamiento de carga de reversión se encuentra totalmente sobre el Sublote B, inscrito en la partida registral n.º 11080123, con un área inscrita de **342 236,827 m²**; donde mediante Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano n.º 002-07-2020-GDU-MDEA del 06 de julio de 2020, se resuelve aprobar la habilitación urbana con independización y recepción de las obras de habilitación urbana en vía de regularización con fines de Vivienda Tipo Club, para el predio Centro Eco Turístico Cabo Inka con un área de **309 985,947 m²**, con la independización de un área de terreno de **32 250,88 m²**, denominado Sublote B1, el cual no sería materia de habilitación urbana, ambos inscritos en la Partida Registral n.º 11080123 del registro de predios de Sullana; **c)** de la evaluación en gabinete se tiene que el área materia de reversión recae en su totalidad sobre área denominado Sublote B de **309 985,947 m²**, (partida registral n.º 11080123) donde mediante Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano n.º 002-07-2020-GDU-MDEA se aprueba la habilitación urbana y se resuelve recepcionar las obras de habilitación urbana en vía de regularización con fines de Vivienda Tipo Club para el predio Centro Turístico Cabo Inka lo cual indica que dicha área se encuentra habilitada con fines turísticos; **d)** revisada la Partida Registral n.º 11080123 del registro de predios de Sullana que corresponde al predio de **342 236,827 m²** en el asiento B00003 se observa inscrita la recepción de obras e inscripción definitiva de la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano n.º 002-07-2020-GDU-MDEA del 06 de julio del 2020 y la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano n.º 003-10-2020-GDU-MDEA del 06 de octubre del 2020, donde se resuelve aprobar la habilitación urbana con recepción de obras en vía de regularización con fines de Vivienda Tipo Club para el área de **309 985,947 m²**”;

19. Que, según “la Directiva”, establece de manera clara y expresa las causales para la compraventa directa, siendo entre ellas la siguiente; “Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución”;

20. Que, asimismo de conformidad con el numeral 227.1 del artículo 227 del “Reglamento”, establece que en caso que la compraventa sea efectuada para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, en la resolución que aprueba la compraventa se debe precisar la finalidad para la cual se adjudica el predio y el plazo para que se ejecute la obra requerida, bajo sanción de reversión al dominio del Estado en caso de incumplimiento de cualquiera de dichas obligaciones, sin reembolso alguno por el pago del precio o edificaciones efectuadas;

21. Que, del mismo modo el literal a), de la segunda disposición complementaria final de “la Directiva”, estable lo siguiente: “La verificación del cumplimiento de la finalidad corresponde ser efectuada por la entidad que aprobó el proyecto de interés nacional o regional, sin perjuicio de la supervisión que pueda efectuar la SBN y la fiscalización que realiza la entidad que efectuó la venta”; y el literal b), “La SBN, en cumplimiento de su función de supervisión como ente rector del SNBE, así como la entidad que efectuó la venta, pueden solicitar información o pronunciamiento técnico al sector o la entidad que aprobó el proyecto, respecto a la verificación del cumplimiento de la finalidad, requerimiento que debe ser atendido en un plazo no mayor de treinta (30) días”;

Respecto de la ejecución del Proyecto denominado: “Construcción e implementación del Centro Ecoturístico Cabo Inka –Cabo Blanco-El Alto –Talara-Piura”.

22. Que, en ese contexto, mediante Oficio n.º 05109-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de noviembre de 2020 (foja 345), debidamente notificado el 04 de noviembre de 2020, se solicitó a la Dirección General de Políticas y Desarrollo Turístico del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, informe si “la empresa”, viene cumpliendo con la finalidad para la cual fue otorgado “el predio”, por ser la entidad competente, otorgándosele para ello, el plazo de (20) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación, ello con la finalidad de dar atención a la solicitud presentada por “la empresa”, toda vez el plazo para la ejecución del “el proyecto”, habría vencido el **07 de junio del 2020**, el cual fue contabilizado desde el 06 de agosto del 2010, con la suspensión de plazo desde el 05 de junio del 2012 hasta el 07 de abril del 2017; siendo atendido con el Oficio n.º 2411-2020-MINCETUR/VMT/DGPDT signado con (S.I. n.º 21236-2020), ingresado a esta Superintendencia el 30 de noviembre de 2020 (foja 346), a través del cual la mencionada Dirección solicitó ampliación de plazo con la finalidad de dar atención al requerimiento efectuado por esta Superintendencia;

23. Que, mediante Oficio n.º 06203-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de diciembre de 2020 (foja 347), debidamente notificado el 14 de diciembre de 2020, se otorgó a la Dirección General de Políticas y Desarrollo Turístico del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo un plazo adicional de (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación del referido oficio, por lo que en atención al requerimiento efectuado en el párrafo precedente, la Dirección General de Políticas y Desarrollo Turístico del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo otorgó respuesta a través del oficio n.º 2494-2020-MINCETUR/VMT/DGPDT signado con (S.I. n.º 22435-2020), ingresado a esta Superintendencia el 14 de diciembre de 2020 (foja 349), donde traslada el Informe n.º 0039-2020-MINCETUR/VMT/DGPDT/DAAT-RFB, (fojas 350 a 352) y el informe n.º 005-2020-MINCETUR/VMT/DGET/DPDT-JQT (fojas 353 al 355), los cuales concluyen entre otros lo siguiente; *i) “Mediante Resolución Directoral n.º 103-2019-MINCETUR/VMT/DGPDT, la Dirección General de políticas de Desarrollo Turístico aprobó el Estudio de Impacto Ambiental Semidetallado (EIA-sd) de “el proyecto”, el cual constituye la certificación ambiental de proyecto; ii) (...) en base a lo manifestado en reunión con los responsables del proyecto y al registro brindado por los mismos en imágenes se aprecia que “el proyecto” presenta trabajos avanzados en la zonas de alojamiento y han mencionado que se encuentran con un 60% de avance”;*

24. Que, no obstante, mediante Oficio n.º 00818-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de febrero de 2021 (foja 380), debidamente notificado el 08 de febrero de 2021, se solicitó a la Dirección General de Políticas y Desarrollo Turístico del Ministerio de Comercio Exterior cumpla con aclarar la información descrita en el párrafo precedente, debiendo informar si “la administrada”, ha cumplido con ejecutar en el predio de **63 342,93 m²** en lo que corresponda el proyecto “Construcción e implementación del Centro Ecoturístico Cabo Inka –Cabo Blanco-El Alto –Talara-Piura”, considerando como fecha máxima para la ejecución del mencionado proyecto el 07 de junio del 2020, otorgándosele para ello, el plazo de (20) días hábiles, toda vez que según el Informe n.º 0039-2020-MINCETUR/VMT/DGPDT/DAAT-RFB, y el informe n.º 005-2020-MINCETUR/VMT/DGET/DPDT-JQT, precisa que el proyecto denominado “Construcción e implementación del Centro Ecoturístico Cabo Inka –Cabo Blanco-El Alto –Talara-Piura” tendría un 60% de avance, según lo manifestado en reunión con los responsables del proyecto y al registro brindado por los mismos en imágenes, mas no señala si en el predio de **63 342,93 m²** se ha ejecutado en lo que corresponda el mencionado proyecto, siendo atendido con el Oficio n.º 085-2021-MINCETUR/VMT/DGPDT signado con (S.I. n.º 05522-2021), ingresado a esta Superintendencia el 05 de marzo de 2021 (foja 346), a través del cual la mencionada Dirección solicitó ampliación de plazo con la finalidad de dar atención al requerimiento efectuado por esta Superintendencia (fojas 384);

25. Que, mediante Oficio n.º 02256-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de marzo de 2021 (foja 385), debidamente notificado el 09 de marzo de 2021, se otorgó a la Dirección General de Políticas y Desarrollo Turístico del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo un plazo adicional de (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación del referido oficio, siendo atendido por la Dirección General de Políticas y Desarrollo Turístico del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo donde otorgó respuesta a través del oficio n.º 118-2021-MINCETUR/VMT/DGET signado con (S.I. n.º 09459-2021), ingresado a esta Superintendencia el 16 de abril de 2021 (foja 390), donde traslada el informe n.º 0007-2021-MINCETUR/VMT/DGET/DPDT-ICA (fojas 391 al 402), los cuales señalan entre otros lo siguiente;

- **Numeral 2.4** “ mediante el **Oficio n.º 271-2009 - MINCETUR/VMT/DNT** emitido por la entonces Directora Nacional de Turismo y la entonces Directora Nacional de Desarrollo Turístico del MINCETUR se remitió al Presidente Ejecutivo de la empresa INKATERRA PERÚ S.A.C. el Informe n.º026-2009-LLB-OCS, el cual concluye que *el proyecto en mención es concordante con la Zona de “Reserva Turística Nacional” aprobada mediante R.S. n.º019-82-ITI/TUR y con el destino turístico “Playas del Norte”, priorizado en el marco del PENTUR 2008-2018.*”
- **Numeral 2.6** “con Oficio n.º 1671-2017–MINCETUR/VMT/DGPDT de fecha 17 de octubre de 2017, el entonces Director General de Políticas de Desarrollo Turístico, remitió el **Informe n.º053-2017-MINCETUR/VMT/DGPDT-DAAT-MCS** el cual recoge la opinión de la Dirección de Asuntos Ambientales Turísticos de la Dirección General de Políticas de Desarrollo Turístico, **el cual señala que es 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**”, motivo por el cual **se considera la importancia del Proyecto como uno de los elementos para el desarrollo del principal destino turístico de la región Piura.**”
- **Numeral 2.9** “mediante el Oficio n.º 2494-2020–MINCETUR/VMT/DGPDT de fecha 14 de diciembre de 2020, la Dirección General de Políticas de Desarrollo Turístico remitió el **Informe n.º05-2020-MINCETUR/VMT/DGET/DPDT-JQT** de fecha 11 de diciembre de 2020”, señaló que la **Dirección General de Políticas de Desarrollo Turístico, con Resolución Directoral n.º 103-2019-MINCETUR/VMT/DGPDT aprobó el Estudio de Impacto Ambiental Semidetallado (EIA-sd) del Proyecto “Construcción e Implementación del Centro Turístico Cabo Inka-Cabo Blanco-El Alto-Talara-Piura”, ubicado al sur de la caleta Cabo Blanco, en el distrito de el Alto, provincia de Talara, departamento de Piura, dicha Resolución que aprueba el EIA-sd constituye la Certificación Ambiental del proyecto.**”

Asimismo, la Dirección de Productos y Destinos Turísticos de la Dirección General de Estrategia Turística, con el Informe n.º05-2020 MINCETUR/VMT/DGET/DPDT-JQT, precisó que *“La ejecución este proyecto turístico a cargo de INKATERRA es compatible y concordante con los objetivos de desarrollo turístico que se plantean en Plan Estratégico Regional de Turismo – PERTUR PIURA y el PENTUR 2025.”*

- **Numeral 2.15** “De la visita en campo efectuada el 11 de marzo del 2021, se identificó que sobre el predio (**63 342,93 m²**), la misma que fue desafectada como zona de dominio restringido según Resolución n.º 038-2010/SBN, se viene desarrollando parte del Componente 4; Proyecto Paisajismo, Bosque Seco y parte del Componente 2; Condominio Cabo Inka abarcando 01 lote de la Mz. E1; 07 lotes de la Mz. E; 04 lotes de la Mz. D; 03 lotes de la Mz. C y 03 lotes parciales en la Mz. B; lo cual se puede corroborar con el material fotográfico adjunto, así como también se visualizó los puntos de luz para conexión, caja de agua y desagüe en lote, vista de buzón de desagüe en la trocha carrozable de acceso a los lotes, enrocado para la canalización de aguas pluviales, vista de vegetación en el área de bosque seco, zona de compostaje en el área del bosque seco, zona de vivero en el área del bosque seco”
- **Numeral 2.20** “Las obras ejecutadas por la empresa INKATERRA S.A.C. dentro del “área matriz”, corresponden al proyecto “Construcción e implementación del Centro Ecoturístico Cabo Inka- Cabo Blanco-El Alto-Talara-Piura” presentado al MINCETUR, con el cual, la Dirección General de Políticas de Desarrollo Turístico aprobó en el año 2019 el Estudio de Impacto Ambiental Semidetallado (EIA-sd) a través de la Resolución n.º 103-2019- MINCETUR/VMT/DGPDT y el cual sigue manteniendo su objetivo de proyecto turístico, por lo que, el Sector siguió manifestando su opinión favorable al desarrollo del mismo, de acuerdo a los informes mencionados en los ítems 2.4. al 2.9.

26. Que, aunado a ello, de la documentación que obra en autos se advierte que, mediante Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano n.º 002-07-2020-GDU-MDEA del 06 de julio del año 2020, se aprobó la Recepción de las Obras de Habilitación Urbana del predio Centro Eco Turístico Cabo Inka en un área total de 309 985.947 m², dentro de la cual se encuentra comprendida el área de **63 342.93 m²**, y mediante la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano n.º 001-07-2020-GDU-MDEA del 06 de julio del 2020, se aprobó también la Recepción de Obras de Habilitación Urbana del Hotel del Centro Eco Turístico Cabo Inka, integrante del proyecto en su conjunto; habiéndose inscrito las mismas en la Partida Registral n.º 11080123 ante el Registro de Predios de Sullana a cargo de la Zona Registral N.º I-Sede Piura, por lo que se puede apreciar que los lotes submateria forman parte de una habilitación urbana aprobada y recepcionada;

Respecto del plazo para la ejecución del proyecto

27. Que, si bien es cierto, mediante Resolución n.º. 0002-2020/SBN-DGPE-SDDI de 06 de enero de 2020 (fojas 305 al 310), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, resolvió entre otros que **la fecha de vencimiento para la ejecución del mencionado proyecto sería el 7 de junio de 2020**, se debe considerar el numeral 2 de la Segunda Disposición Complementaria Final del Decreto de Urgencia n.º. 026-2020, prorrogado mediante el Decreto Supremo n.º. 076-2020-PCM, artículo 28 del Decreto de Urgencia n.º. 029-2020, artículo 12 del Decreto de Urgencia n.º. 053-2020 y los artículos 1 y 2 del Decreto Supremo n.º. 087-2020-PCM, el Poder Ejecutivo suspendió **desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 10 de junio de 2020**, los plazos de los procedimientos administrativos; no obstante, dado que dicho marco normativo facultó a las entidades públicas a aprobar mediante resolución de su titular, el listado de procedimientos cuya tramitación no se encuentra sujeta a la suspensión de plazos dispuesta por el Gobierno, la SBN emitió la Resolución n.º 0032-2020/SBN, mediante la cual se levantó la suspensión de plazos del presente procedimiento desde el 01 de junio de 2020, no obstante y con la finalidad de no ocasionar un perjuicio a los administrados se consideró para la contabilización de plazos respetar lo dispuesto por el Poder Ejecutivo que es de conocimiento público, es decir para el presente caso se retome los plazos desde el 10 de junio de 2020, **siendo esto así el plazo para la ejecución del proyecto “Construcción e implementación del Centro Ecoturístico Cabo Inka- Cabo Blanco-El Alto-Talara-Piura” vencería el 31 de agosto del 2020;**

28. Que, bajo ese contexto y de conformidad con los argumentos esgrimidos, en los párrafos precedentes, es de advertir que “la administrada”, cumplió dentro del plazo con la ejecución del proyecto “Construcción e implementación del Centro Ecoturístico Cabo Inka- Cabo Blanco-El Alto-Talara-Piura”, toda vez que, en cumplimiento del mencionado proyecto, mediante Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano n.º 002-07-2020-GDU-MDEA con **fecha 06 de julio del 2020**, se aprobó la recepción de las obras de la habilitación urbana del predio de 309 985.947 m², dentro de la cual se encuentra comprendida el área de **63 342.93 m²**, conforme se desprenden de la documentación presentada por “la administrada”, como con los planos de ubicación y localización, plano perimétrico y plazo de trazado y lotización (fojas 43 al 111), habiéndose inscrito en la partida registral n.º 11080123 ante el Registro de Predios de Sullana a cargo de la Zona Registral n.º I-Sede Piura.

Respecto de la finalidad y su plazo

29. Que, la Zona de Playa Protegida es merecedora de un marco jurídico específico con reglas especiales para su inmatriculación, gestión y supervisión, marco jurídico que tiene como ejes fundamentales a la Ley n.º 26856, Declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.º 050-2006-EF;

30. Dentro de este marco jurídico especial se aprecia un tejido normativo articulado con el objeto primordial de garantizar el uso libre de la población, siendo que, como reflejo de ello, el artículo 18 del Reglamento de la Ley n.º 26856, admite la desafectación de la zona de dominio restringido únicamente para la adjudicación en propiedad o el otorgamiento de otros derechos que permitan, en ambos casos, la realización de alguno de los siguientes fines:

a) *La ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales, así como para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa.*

b) *La ejecución de obras de infraestructura pública o privada llevadas a cabo por particulares que permitan brindar servicios vinculados con el uso de la zona de playa protegida o con las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral.*

31. Que, el marco jurídico especial que regula la Zona de Playa Protegida admite la desafectación de la zona de dominio restringido para la venta únicamente en vía de excepción frente a la regla general de la vocación de uso público de dicha zona, razón por la cual, la finalidad consistente en destinar el predio a la actividad prevista que justificó la venta de un predio estatal ubicado en zona de dominio restringido (previa desafectación) constituye una carga que se mantiene sobre el predio a plazo indefinido, por lo que no es posible su levantamiento, sin perjuicio de la posibilidad de reversión al dominio estatal y a su condición de zona de dominio restringido ante el incumplimiento de dicha finalidad por parte del comprador;

32. Que, la normativa legal descrita en el considerando precedente es concordante con el Informe n.º 00121-2021/SBN-DNR-SDNC del 02 de julio del 2021, emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación, el cual concluyo entre otros que; *“El marco jurídico especial que regula la Zona de Playa Protegida admite la desafectación de la zona de dominio restringido para la venta únicamente en vía de excepción frente a la regla general de la vocación de uso público de dicha zona, razón por la cual, la finalidad consistente en destinar el predio a la actividad prevista que justificó la venta de un predio estatal ubicado en zona de dominio restringido (previa desafectación) constituye una carga que se mantiene sobre el predio a plazo indefinido, por lo que no es posible su levantamiento; no obstante, lo que sí es factible es el levantamiento de la carga respecto al cumplimiento de la ejecución del proyecto en el plazo previsto (cuando así se haya verificado)”*;

33. Que, siendo esto así y considerando que mediante “la Resolución” se estableció que “el predio” sea destinado al proyecto con fines turísticos, el proyecto “Construcción e implementación del Centro Ecoturístico Cabo Inka –Cabo Blanco-El Alto –Talara-Piura” señala que el mencionado proyecto viene cumpliendo, con dicha finalidad según se desprende del numeral 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 y 2.9 del informe n.º 0007-2021-MINCETUR/VMT/DGET/DPDT-ICA (fojas 391 al 402), remitido por la Dirección General de Políticas y Desarrollo Turístico del Ministerio de Comercio Exterior;

34. Que, en virtud de lo expuesto, es de advertirse que “la administrada”, cumplió con ejecutar dentro del plazo en “el predio”, en lo que concierne al proyecto denominado “Construcción e implementación del Centro Ecoturístico Cabo Inka –Cabo Blanco-El Alto –Talara-Piura”, por lo que corresponde levantar la carga contenida en el artículo 5º de la “Resolución”, respecto del cumplimiento de la ejecución del mencionado proyecto, toda vez que el mismo se habría cumplido **el 06 de julio del 2020**, según Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano nº 002-07-2020-GDU-MDEA del 06 de julio del año 2020, es decir antes del **31 de agosto del 2020**, fecha de vencimiento de ejecución del proyecto en cuestión. Cabe precisar que no corresponde el levantamiento de carga respecto del cumplimiento de la finalidad del mencionado proyecto el cual está destinado a fines turísticos, puesto que por su naturaleza jurídica este se mantendrá a plazo indefinido;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, “la Directiva”, Resoluciones nros. 092-2012 y 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 0735-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de julio de 2022 (fojas 510 al 515);

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Disponer el **LEVANTAMIENTO DE LA CARGA**, solicitada por la empresa **INKATERRA PERÚ S.A.C.**, respecto del cumplimiento de la ejecución del proyecto “Construcción e implementación del Centro Ecoturístico Cabo Inka –Cabo Blanco-El Alto –Talara-Piura”, contenida en el artículo 5º de la Resolución n.º 038-2010/SBN de fecha 29 de marzo del 2010, modificada mediante Resolución n.º. 0002-2020/SBN-DGPE-SDDI de 06 de enero de 2020, en lo que corresponde al predio de **63 342,93 m²** que forma parte del predio de **383 766,00 m²** ubicado en el distrito de El Alto, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito en la Partida Registral n.º 11039662 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.º I-Sede Piura, registrado con CUS N° 53005.

Artículo 2.- La empresa **INKATERRA PERÚ S.A.C.**, deberá destinar el predio descrito en el artículo 1 de la presente resolución, a fines turísticos, y dicha carga se mantiene en el Asiento D0002 de la Partida Registral n.º 11039662 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.º I-Sede Piura a plazo indefinido, conforme los argumentos expuestos en los considerandos de la presente resolución.

Artículo 3.- Remitir la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.º I-Sede Piura, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para su inscripción correspondiente.

Artículo 4.- Disponer la publicación de la presente resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal