

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1247-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de septiembre del 2024

**VISTO:**

El escrito de **DESISTIMIENTO** presentado por **JINZHAO MINING PERÚ S.A.** representado por su Gerente General Zhang Yuan, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto del área de 358 055,96 m<sup>2</sup> (35,8056 ha) denominado "SUB LOTE A3", ubicado en el distrito de Bella Unión, provincia de Caravelí y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 12024699 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Camana, de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, con CUS N° 176929 (en adelante "el predio"); seguido en el **Expediente N° 1187-2023/SBNSDDI**; 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley N° 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI"), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante el Oficio N.º 00958-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2022 y debidamente recepcionado por el Gobierno Regional de Arequipa el 29 de marzo de 2022, esta Subdirección derivó expedientes y solicitudes de venta directa presentadas por la Empresa Jinzhao Mining Perú S.A.(en adelante "la administrada"), en mérito a lo prescrito en el literal j) del Artículo 35º de la Ley N.º 27783 "Ley de Bases de Descentralización", concordado con el Artículo 62º de la Ley N.º 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y a lo prescrito en el Artículo 60º del Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, con la finalidad de que procedan con su correspondiente evaluación.

3. Que, mediante el Oficio N.º 04278-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre de 2023 y debidamente registrado a través de la mesa de partes virtual del citado gobierno regional <https://mpv.regionarequipa.gob.pe/> el 26 de setiembre de 2023, esta Subdirección en mérito a lo dispuesto en el Artículo 5º del Decreto Legislativo N.º 15591, solicitó al Gobierno Regional de Arequipa la devolución

de los expedientes y solicitudes relacionadas con el procedimiento de venta directa promovido por “la administrada”, toda vez que la SBN contaba con competencia para tramitar dichas solicitudes en virtud a la normativa glosada.

4. Que, en atención al requerimiento formulado, mediante el Oficio N.º 1301-2023-GRA/OOT debidamente registrado a través de la mesa de partes de esta Superintendencia el día 16 de octubre de 2023 (S.I. N.º 28180-2023), la Arq. Elizabeth Sarmiento Garro en su calidad de jefa de la Oficina de Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa, procedió a la remisión de catorce (14) expedientes administrativos relacionados con los requerimientos de venta directa promovidos por “la administrada”, con la finalidad de que esta Subdirección en su calidad de instructor del procedimiento de venta, prosiga con su correspondiente evaluación, entre ellos, el correspondiente a “el predio” (fojas 1).

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

6. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva” concordado con el artículo 189º 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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

8. Que, el inciso 1) del numeral 56.1º del Artículo 56º de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad. En concordancia con ello, el numeral 5.8 de la Directiva n.º DIR00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales” (en adelante “la Directiva”), prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad competente.

9. Que, es preciso señalar que los documentos descritos en el cuarto considerando, fueron remitidos por el Gobierno Regional de Arequipa en mérito a lo dispuesto en el Artículo 5º del Decreto Legislativo N.º 1559, razón por la cual, corresponderá a esta Subdirección, en su calidad de instructor del procedimiento de venta directa, efectuar la revisión de los mismos y determinar si “el GORE” cumplió con cada una de las etapas procedimentales que conforman la venta directa y que están prescritas en el numeral 6.3 de “la Directiva”.

### ***Respecto a la calificación formal***

10. Que, por los artículos 188º y 189º de “el Reglamento” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

11. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de 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.

12. Que, como parte de la evaluación formal y análisis de la documentación presentada por “la administrada”, se debe señalar que “el GORE” emitió el Informe N.º 089-2022-GRA/OOT del 11 de julio de 2022 (fojas 53), el cual abordó la calificación formal del requerimiento de venta formulado por “la administrada” por la causal prescrita en el numeral 2º del Artículo 222º del D.S. N.º 008-2021- VIVIENDA, respecto del predio de 37.5737 ha (375 737.00 m<sup>2</sup>), concluyéndose que: *hecha la evaluación formal de la solicitud, verificando el contenido de la misma y la documentación presentada, se advierte que el representante legal de la administrada ha cumplido con acompañar los requisitos comunes exigidos por el Artículo 100º y los requisitos adicionales exigidos por el Artículo 223º del D.S. N.º 008-2021-VIVIENDA, correspondiendo hacer de conocimiento de JINZHAO MINING PERÚ S.A. que se ha realizado la evaluación formal de la solicitud de venta por causal de ejecución de un proyecto declarado de interés nacional, advirtiéndose que han cumplido con presentar los requisitos comunes y adicionales exigidos por ley, debiendo practicarse la respectiva inspección con el objeto de verificar su estado físico, existencia de poseedores, edificaciones y demás características físicas relevantes.*

13. Que, en relación a lo expuesto, mediante Oficio N° 877-2022-GRA/OOT del 11 de julio de 2022 (fojas 58), se le informó a “la administrada” el resultado de la calificación formal de su solicitud de venta directa por parte de “el GORE”.

### **Respecto a la calificación sustantiva del procedimiento**

14. Que, es pertinente señalar que antes de proceder con la revisión de la calificación sustantiva efectuada por “el GORE” al requerimiento de venta formulado por “la administrada”, debemos hacer precisiones respecto del predio que fue materia de evaluación:

- i) La extensión de terreno requerida en venta directa por parte de “la administrada” fue la de 37.5737 ha (375 737.00 m<sup>2</sup>), para lo cual cumplió con adjuntar la respectiva documentación técnica con coordenadas en DATUM WGS 84, Zona 18; no obstante, como producto del levantamiento físico catastral llevado a cabo por “el GORE” en la respectiva inspección técnica de fecha 02.09.2022, para obtener la ubicación área y linderos del predio, se determinó un área de 358 055.96 m<sup>2</sup> que corresponde a “el predio”, concordante con lo consignado en la documentación técnica elaborada por “el GORE”.

15. Que, habiéndose determinado el ámbito de evaluación, se tiene que “el GORE” a través del Informe N.º 190-2022-GRA/OOT de fecha 30 de noviembre de 2022 (fojas 67 al 68) complementado a través del Informe N.º 044-2023-GRA/OOT de fecha 15 de marzo de 2023 (fojas 74 al 75), efectuó la calificación sustantiva del requerimiento de venta formulado por “la administrada”, determinando en gabinete respecto de “el predio” lo siguiente: **i) acreditada la titularidad que ostenta el Estado respecto de éste; ii) constituye un bien de dominio privado estatal de libre disponibilidad; iii) respecto del cumplimiento de la causal de venta invocada “la administrada” cumplió con adjuntar la Resolución Ministerial N.º 308-2011-MEM/DM ratificada con la Resolución Ministerial N.º 298-2014-MEM/DM, modificada por la Resolución Ministerial N.º 400-2014-MEM/DM y ampliada por la Resolución Ministerial N.º 191-2019-MEM/DM, a través del cual se declaró como proyecto de interés nacional el “Proyecto de Hierro Pampa de Pongo” a cargo de “la administrada”; y, iv) efectuada la respectiva inspección de campo se determinó que el mismo se encuentra libre de ocupaciones y edificaciones.**

16. Que, en atención a lo señalado por “el GORE”, se puede determinar que el requerimiento de venta directa formulado por “la administrada” superó la etapa de calificación sustantiva prescrita en “la Directiva”, situación que fue puesta en conocimiento a través del Oficio N.º 2044-2022-GRA/OOT del 30 de noviembre de 2022.

### **Sobre la conformidad de la venta por el titular de la Entidad**

17. Que, de la revisión del expediente remitido por “el GORE” se verificó la existencia del Memorando N.º 660-2023-GRA/GGR emitido por la Gerencia General Regional el 11 de abril de 2023 (fojas 86), a través del cual se presta conformidad para la prosecución del procedimiento de venta directa de “el predio”.

18. Que, si bien es cierto la máxima autoridad de “el GORE” lo constituye su Gobernador Regional, no es menos cierto, que a través de la Resolución Ejecutiva Regional N.º 024-2023-GRA/GR del 06 de enero

de 2023, se delegó al Gerente General Regional la facultad de otorgar la conformidad para la venta de terrenos en procedimientos sustentados ante el Gobierno Regional, tal como lo prescribe el subnumeral 1.4.3 del numeral 1.4 del Artículo Primero de la citada resolución.

19. Que, en virtud a lo expuesto, se tiene que el procedimiento de venta directa respecto de “el predio” cuenta con la conformidad de “el GORE”.

#### ***Sobre el depósito en garantía de respaldo de la solicitud***

20. Que, es preciso señalar que en la documentación remitida por “el GORE” obra la carta s/n de fecha 15 de mayo de 2023 (Doc. N.º 5718453 / Exp N.º 3636071), a través de la cual “la administrada” hace de conocimiento la cancelación de la garantía de respaldo ascendente a 2 UIT (S/. 9 900.00 Soles), lo cual es corroborado por el citado Gore a través del Informe N.º 102-2023- GRA/OOT-BAO del 07 de junio de 2023 (fojas 99), por tanto, se tiene por cumplida dicha etapa procedimental.

#### ***Sobre la independización registral del predio***

21. Que, mediante Oficio N° 1517-2022-GRA-OOT de fecha 5 de octubre de 2022, se solicitó la independización registral de “el predio”, la cual se inscribió en la partida registral N° 12024699 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Camana, de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, signado con CUS N° 176929.

#### ***Sobre la valuación comercial del predio***

22. Que, en el expediente administrativo remitida por “el GORE” obra el Oficio N.º 550-2023-GRA/OOT del 14 de junio de 2023 (fojas 101), mediante el cual “el GORE” requiere los servicios del Arq. Alfredo Falcón Mori (Registro CAP N.º 2445), en su calidad de perito adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, con la finalidad de que efectúe la tasación comercial de “el predio”.

23. Que, en atención a la designación conferida por “el GORE”, el perito a través de la carta s/n registrada a través de la mesa de partes del citado gobierno regional el 28 de agosto de 2023 (Doc N.º 6050312 / Exp. N.º 3826901) (fojas 118 al 144), remitió la valuación comercial de “el predio”, cuyo valor comercial asciende a la suma de US\$ 178 979.10 (Ciento Setenta y Ocho Mil Novecientos Setenta y Nueve con 10/100 Dólares Americanos) o su equivalente en moneda nacional S/. 655 242.41 (Seiscientos Cincuenta y Cinco Mil Doscientos Cuarenta y Dos Mil con 41/100 Soles) (Tipo de cambio S/. 3.661 al 02.08.2023 fecha de tasación).

24. Que, cabe indicar que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.12.5 de “la Directiva”, el instructor del procedimiento de venta directa, de corresponder, otorga conformidad al procedimiento y al estudio de mercado; sin embargo, de la revisión del expediente administrativo remitido por “el GORE”, no se advierte informe que brinde la conformidad a la tasación efectuada por el Arq. Alfredo Falcón Mori, razón por la cual, se tiene que el presente procedimiento de venta no superó la etapa de tasación comercial, lo cual a su vez es reforzado por “la administrada” con la presentación de la carta s/n registrada en “el GORE” el 25 de agosto de 2023 (Doc N.º 6048738 / Exp. N.º 3826172), a través de la cual solicitó que dicha tasación sea efectuada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, debido a que dicho predio se encuentra destinado a la ejecución de un proyecto declarado de interés nacional, de gran minería y de alta sensibilidad social y política.

25. Que, sin perjuicio de lo ya evaluado por “el GORE”, esta Subdirección a través del Informe Preliminar N.º 01375-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2023 (fojas 147 al 151, complementado con los Informes Preliminares N° 01447-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 152 al 153) y N° 00081-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2023 y 22 de enero de 2024 (169 al 170), respectivamente, en los cuales se concluyó respecto de “el predio” lo siguiente:

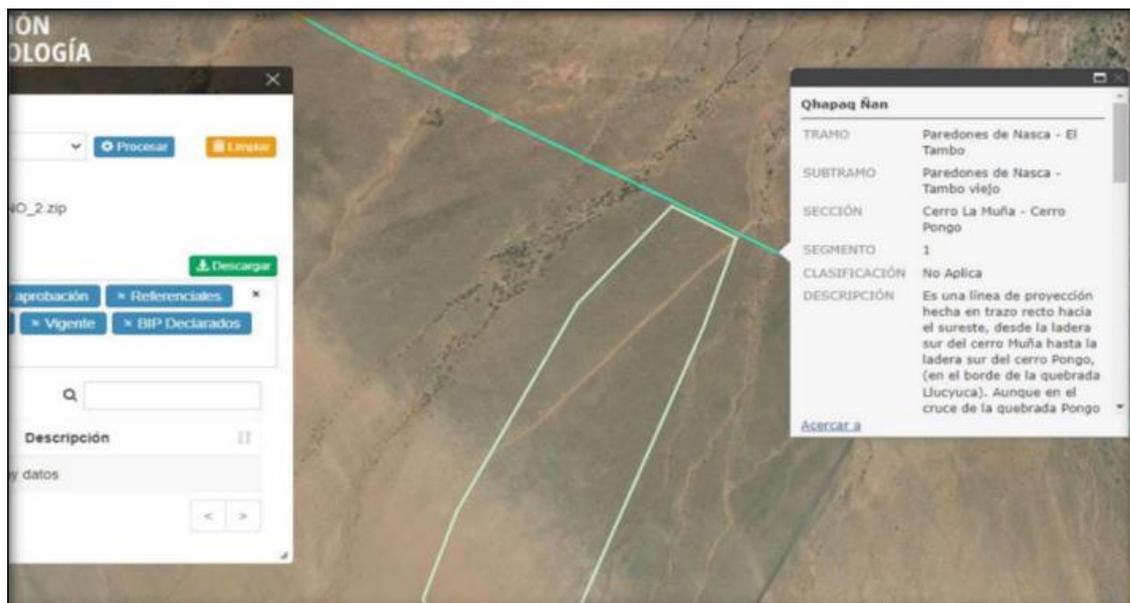
- i) Efectuada la consulta al GEOCATASTRO de la SBN, así como en la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP y el VISOR SUNARP; se verifica que “el predio” corresponde al inscrito a favor del Estado Peruano, en la Partida N.º 12024699 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Camaná, Zona Registral N.º XII-Sede Arequipa, registrado en el SINABIP con CUS N°

176929.

- ii) De la Consulta en el Sistema Geológico Catastral Minero – Geocatmin, (Instituto Geológico Minero y Metalúrgico-INGEMMET), se visualiza que “el predio” se encuentra afectado por el ámbito de dos (02) concesiones mineras, según detalle:

Nº	DERECHO MINERO	CODIGO	TIPO DE SUSTANCIA	TITULAR	ÁREA m <sup>2</sup>	%
1	RETOZO 92	010225294	METALICA	JINZHAO MINING PERU S.A.	265 253,96	74,08
2	RETOZO 92-A	010225294-A	METALICA	JINZHAO MINING PERU S.A.	92 802,00	25,92
total					358 055,96	100,00

- iii) De la consulta al SIGDA del Ministerio de Cultura, se observa que “el predio” se encuentra a una distancia aproximada de 12 metros al sur del eje de caminos incas conocido como CAPAQ ÑAM, al respecto en la Ficha Técnica de fecha 10.10.2022, elaborado por la Oficina de Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa, como resultado de una inspección de campo, se describe que se ha excluido el ámbito superpuesto con camino inca; de lo que se desprende que “el predio” no se encuentra sobre zona arqueológica.



- iv) De la consulta al GEOCATMIN, se observa que sobre “el predio” no se observan solicitudes de ingreso de actos de disposición y administración, en trámite o pendientes de atención; asimismo, no se observan Proceso Judiciales no concluidos ni predios incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado.
- v) Si bien es cierto, del Informe N.º 01447-2023/SBN-DGPE-SDDI, se señaló que “el predio” se encontraba próximo a quebradas (40m de distancia a la más cercana), pudiendo encontrarse superpuesto con bienes de dominio público hidráulico, tal como se puede apreciar:



- vi) Sin embargo, de conformidad con la información remitida por “el administrado” (SI. N.º 34495-2023), Se descarta que “el predio” presente afectación de dominio público hidráulico por la proximidad a la quebrada sin nombre que constituye un tributario de la quebrada Los Colorados, según pronunciamiento de la ANA con el Informe Técnico N.º 007-2017-ANA-DCPRH-ERH-SUP/MECL, tal como se precisa en el Informe Preliminar N.º 00081-2024/SBNDGPE-SDDI del 22 de enero de 2024.
- vii) Se descarta que “el predio” se superponga áreas naturales protegidas, líneas de transmisión eléctrica, vías aprobadas ni comunidades campesinas, entre otros, lo cual ha sido corroborado de las consultas a GEOPORTALES de diversas entidades, como GEO ANP del SERNANP, Mapa Energético Minero del OSINERGMIN, entre otros.
- viii) De la visualización de las imágenes obtenidas del programa Google Earth del 24.01.2023 (imagen más actual), usado como herramienta de apoyo técnico referencial, cuando la escala y resolución lo permite; el predio es un terreno de naturaleza eriaza, de pendiente plana a ligeramente inclinada, en calidad de desocupado, con presencia de una trocha carrozable interna, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.
- ix) “El predio” no cuenta con Zonificación, dado que se encuentra fuera del ámbito del Plan de Desarrollo Urbano

**26.** Que, de la revisión efectuada al expediente remitido por “el GORE”, se tiene que el procedimiento administrativo de venta directa por causal prescrita en el numeral 2 del Artículo 222º de “el Reglamento”, se encuentra en la etapa de tasación comercial, razón por la cual, corresponderá a esta Subdirección la elaboración de la documentación pertinente (Términos de referencia y documentación técnica de “el predio”), con la finalidad de solicitar a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, el inicio de las acciones tendentes a la valuación comercial de “el predio”, lo que ha sido reflejado en el Informe de Brigada N° 00044-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2024 (fojas 171 al 186).

**27.** Que, sin perjuicio de lo reflejado en los informes preliminares y el Informe de Brigada detallado en el vigésimo quinto y considerando precedente, a efectos de determinar la libre disponibilidad de “el predio”, esta Subdirección mediante Oficio N° 01756-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2024 (fojas 201 al 202), solicitó a la Dirección de Calidad y Evaluación de Recursos Hídricos de la Autoridad Nacional del Agua, informar respecto a la proximidad de “el predio” a la quebrada Colorado, solicitado lo siguiente: *i. Aclare la discrepancia de la información proporcionada en el Informe Técnico N° 379- 2020-ANA-DCERH y el Informe Técnico Legal 007-2017-ANA-DCPRH-ERH-SUP/MECL, en relación con la quebrada Colorado. ii. Indicar si “el predio” se superpone con bien de dominio hidráulico y/o cuenta con delimitación de la faja marginal; y, iii. De ser el caso indicar el área de dominio privado y de libre disponibilidad de “el predio”.*

**28.** Que, en atención al requerimiento de información indicado en el considerando precedente, mediante Oficio N° 102-2024-ANA-AAA.CHCH-ALA-CHA presentado el 21 de junio de 2024 (S.I. N°

17247-2024), la Autoridad Nacional del Agua traslado el Informe Técnico N° 0061-2024-ANA-AAA.CHCH-ALA-CHA/JCZR en el cual se concluye que: “(...) *El predio de la Memoria Descriptiva N°022-2022-GRA-OOT en PASAD56, la cual se hace la conversión a UTM WGS84 zona 18S; la minera Jinzhao Mining Perú S.A. representada por Liu Changjun, respecto de un área de 358,055.96 m<sup>2</sup>, denominado “Sublote A3”, ubicado en el distrito de Bella Unión, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, solicitada opinión técnica correspondiente por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN); dicha propiedad se encuentra al medio de las quebradas la Maña y de Pongo, la cual se conecta al mar, se verifica que en dicho predio no existe bienes de dominio público hidráulico estratégico de acuerdo a la información hidrográfica, información satelital y planos del IGN. Por lo que no se superpone con un bien de dominio hidráulico, pero sin embargo se indica que existen los bienes de dominio hidráulico quebrada la Maña y quebrada de Pongo, que se debe tener en cuenta o tomar la precauciones del mismo respetando la faja marginal de dichas quebradas. (...)*”.

**29.** Que, mediante Oficio N° 757-2024-MINEM/SG presentado el 24 de junio de 2024 (S.I. N° 17378-2024) (fojas 220 al 225), el Ministerio de Energía y Minas remite la Resolución Ministerial N° 256-2024-MINEM/DC en la cual se ratifica la declaración de interés nacional del Proyecto de Hierro Pampa de Pongo de “la administrada” donde se amplía la reserva del terreno sobre el cual se ejecutará su desarrollo por el plazo de vigencia de cuatro (04) años adicionales contados a partir del 25 de junio de 2024.

**30.** Que, mediante Oficio N° 02102-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de junio de 2024 (fojas 226 al 227), notificado el 10 de julio de 2024, se solicitó a la Autoridad Nacional del Agua una aclaración a la información brindada mediante la S.I. N° 17247-2024; recibiendo respuesta mediante Oficio N° 0139-2024-ANA-AAA.CHCH-ALA-CHA presentado el 07 de agosto de 2024 (S.I. N° 22221-2024) en el cual refieren que: “(...) *No existe superposición de los predios con los bienes de dominio público estratégico y no se cuenta con aprobación de delimitación de faja marginal ya que no lo amerita por el momento. (...)*”.

**31.** Que, posteriormente mediante Oficio N° 0859-2024/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC del 12 de julio de 2024, el cual fuera registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 15 de julio de 2024 (S.I. N° 19897-2024) (fojas 229 al , el Director de la Construcción de la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remite el Informe Técnico de Tasación N° 02626-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES con fecha de tasación del 10 de marzo de 2024; en el cual se establece como nuevo valor comercial de “el predio”, por la suma de **S/. 716 111,92** (Setecientos Dieciséis Mil Ciento Once y 92/100 Soles), equivalente a **US\$ 194 068,27** (Ciento Noventa y Cuatro Mil Sesenta y Ocho y 27/100 Dólares Americanos) según tipo de cambio indicado en el informe de tasación.

**32.** Que, mediante el Informe Brigada N° 00462-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2024 (fojas 231 al 237), esta Subdirección otorgó conformidad al procedimiento y al estudio de mercado desarrollados en el “Informe de Tasación”, efectuado por la Dirección de Construcción respecto de “el predio”, verificándose que se efectuó conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones.

### ***Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa***

**33.** Que, de conformidad con lo dispuesto en los Artículo 224° y 226° de “el Reglamento”, concordado con los numerales 6.13.1, 6.13.2 y 6.15.1 de “la Directiva”, al notificarse la tasación a los solicitantes también se remitirá la esquila de aviso del procedimiento, la cual deberá publicarse, por única vez, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica “el predio”, así como en el Portal Institucional de la entidad, con la finalidad de que cualquier tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el predio materia de venta, pueda formular su oposición debidamente sustentada, de acuerdo al marco legal en mención, se llevó a cabo en el caso en concreto la publicidad conforme se detalla en los siguientes considerandos.

**34.** Que, mediante el Oficio N° 02405-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2024 (en adelante “el Oficio”) (fojas 240 al 241), se hizo de conocimiento de “la administrada”, el valor comercial de tasación comercial y adjuntó el formato de la esquila de aviso del procedimiento para publicación del valor comercial de “el predio”. Asimismo, se le requirió que ingrese la esquila del aviso del procedimiento de compraventa directa ante la respectiva empresa editora en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles,

contados a partir del día siguiente de la recepción de “el Oficio”, bajo apercibimiento de declararse concluido el procedimiento, de conformidad con el numeral 6.13.3 de “la Directiva”. Asimismo, se informó que de continuar con el interés en continuar con el procedimiento deberá remitir a esta Superintendencia el original de la página completa del diario donde se realizó la publicación respectiva, en el plazo máximo de diez (10) días hábiles de realizada la publicación, de conformidad con el numeral 4 del artículo 143 del “TUO de la Ley n.º 27444”.

**35.** Que, es preciso indicar que el oficio señalado en el considerando precedente, fue notificado el 13 de setiembre de 2024 (fojas 243), a la casilla generada por “la administrada” para el presente procedimiento conforme consta en el cargo que obra en el presente expediente; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en los párrafos 5 y 6 del inciso 20.4 del artículo 20º del “T.U.O de la Ley n.º 27444”; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, vence el 27 de setiembre de 2024.

**36.** Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, “la administrada” no presentó la publicación del aviso de venta de acuerdo con lo dispuesto numeral 6.13.3 del artículo 16º de “la Directiva”<sup>1</sup> requerido, conforme se evidencia de la consulta efectuada al aplicativo del Sistema de Gestión Documental –SGD.

### ***Respecto a la solicitud de desistimiento de la solicitud de venta directa***

**37.** Que, mediante escrito s/n registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 10 de setiembre de 2024 (SI. N° 26073-2024) (fojas 244 al 245), “la administrada” formula desistimiento del trámite de venta directa respecto a “el predio” y la devolución del monto entregado en garantía para el inicio del procedimiento de venta directa.

**38.** Que, el numeral 197.1 del artículo 197º del Texto Unido Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”), define al desistimiento como una de las formas de conclusión del procedimiento administrativo. Empero, es necesario acotar que, si bien a través de esta figura se pone fin al procedimiento administrativo, a diferencia de una resolución que se pronuncia sobre el fondo del asunto, el desistimiento no contiene una decisión sobre el fondo de la cuestión planteada.

**39.** Que, el numeral 200.1 del artículo 200º del “TUO de la Ley N° 27444”, prescribe que el desistimiento del procedimiento importará la culminación del mismo, pero no impedirá que posteriormente vuelva a plantearse igual pretensión en otro procedimiento. Asimismo, respecto a la oportunidad de presentación y forma del desistimiento, el numeral 200.4 de la indicada norma procesal señala que podrá hacerse por cualquier medio que permita su constancia y señalando su contenido y alcance, debiendo señalarse expresamente si se trata de un desistimiento de la pretensión o del procedimiento, de no precisarse se considerará que se trata de un desistimiento del procedimiento.

**40.** Que, el numeral 201.2 del artículo 201º del “TUO de la Ley N° 27444”, prescribe que el desistimiento del procedimiento se podrá realizar en cualquier momento antes de que se notifique la resolución final de la instancia.

**41.** Que, en el presente caso se advierte que “el administrado” señala desistimiento respecto del procedimiento, en ese sentido, al no haberse emitido la resolución definitiva, corresponde aceptar el desistimiento formulado por “el administrado”, disponiéndose el archivo definitivo correspondiente; sin perjuicio de que posteriormente vuelva a plantear igual pretensión en otro procedimiento, de conformidad con la normativa glosada en el octavo y noveno considerando de la presente resolución.

**42.** Que, el numeral 6.9.4 de “la Directiva” prescribe que en caso que el solicitante se desista del procedimiento, no acepte el valor de la contraprestación determinada o incurra en algún supuesto de abandono, el monto depositado como garantía de respaldo se considera como una penalidad en favor de la

---

<sup>1</sup> 6.13 Publicidad del procedimiento

(...)

El aviso de publicación debe ser ingresado ante las respectivas empresas editoras en el plazo de cinco (05) días, contados a partir del día siguiente de haber recibido la comunicación; en caso contrario, se da por concluido el procedimiento. La prórroga del plazo antes señalado procede por única vez y por igual término, a solicitud de el/la administrado(a) y siempre que existan razones justificadas. El costo por el servicio de publicación es asumido íntegramente por el/la administrado(a).

entidad; por lo que, corresponde hacer efectiva dicha penalidad a favor de esta Superintendencia, Al respecto, cabe precisar que mediante Oficio N° 5781-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2023, notificado el 3 de enero de 2024; reiterado con Oficio N° 02468-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024, notificado el 19 de septiembre de 2024, se ha solicitado a “el GORE” la transferencia del monto por concepto de garantía de los procedimientos cuyos expedientes fueron remitidos por “el Gore”, entre ellos, el correspondiente a “el predio”.

De conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Resolución N° 0005-2022/SBN-GG, Directiva N° DIR-00002-2022/SBN y el Informe Técnico Legal N° 1300-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Aceptar el **DESISTIMIENTO** presentado por **JINZHAO MINING PERÚ S.A**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 3°.** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, publíquese y comuníquese. –**  
POI N° 18.1.1.15

FIRMADO POR:

**CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**