



RESOLUCIÓN N° 1348-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1189-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **JINZHAO MINING PERU S.A.**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto del predio de 27 029.73 m², (2 7030 ha), denominado "Sub Lote A4", ubicado en el distrito de Bella Unión, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, el cual está inscrito en la Partida Registral n.° 12024700 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Camaná de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, anotado con CUS n.° 176931 (en adelante, "el predio").

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 por el Decreto Supremo N° 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, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, 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 51° y 52° 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.

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

3. Que, mediante el Oficio N.° 04278-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre de 2023, debidamente notificado 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 5° del Decreto Legislativo N.° 15591¹, solicitó a "el GORE", la devolución de

¹ Decreto Legislativo N° 1559, promulgado el 25 de mayo del 2023, se aprobó la modificatoria del Decreto Legislativo N° 1192

los expedientes y solicitudes relacionadas con los procedimientos de venta directa promovido por "la administrada", toda vez que la "SBN" cuenta con competencia para tramitar dichas solicitudes en virtud a la normativa mencionada.

4. Que, en atención al requerimiento formulado, mediante el Oficio N.º 1301-2023- GRA/OOT del 16 de octubre de 2023 (Sl. 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 expediente del visto (1189-2023/SBNSDDI).

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° DIR-00002-2022/SBN denominada "**Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales**" aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva").

6. 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.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1º del Artículo 56º de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.

Respecto a la calificación formal

8. Que, el numeral 6.3) de "la Directiva" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que esta subdirección procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189º de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva".

9. Que, en el presente caso la calificación formal de la documentación presentada por "la administrada", fue efectuada por "el GORE", cuyo resultado fue plasmado en el Informe N.º 068-2022-GRA/OOT del 20 de junio de 2022 (foja 68), el cual concluye 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"*.

y la Ley N° 30327, el cual incorpora el artículo 18-C a la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", señalando que: *"La SBN asume titularidad de oficio de los predios estatales que se encuentren comprendidos en proyectos declarados de interés nacional, carácter nacional o alcance nacional por resolución sectorial o por ley, para las acciones de saneamiento físico legal, defensa y recuperación, así como para la aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición requeridos para la ejecución de proyectos de inversión privada"*.

10. Que, en atención a ello, “el GORE” a través del Oficio N° 714-2022-GRA/OOT del 20 de junio del 2022 (foja 73), hizo de conocimiento de “la administrada”, la calificación formal efectuada a su requerimiento de venta directa respecto de “el predio”.

Respecto a la calificación sustantiva

11. Que, con relación a la calificación sustantiva de la solicitud de venta directa, el numeral 6.7.1 de “la Directiva”, señala que luego de efectuada la evaluación formal de la solicitud y de la inspección técnica, esta Subdirección procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. Además, los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

12. Que, corresponde precisar que la extensión de terreno requerida en venta directa por parte de “la administrada” fue la de 2.7030 ha (27 030.00 m²), para lo cual cumplió con la presentación de documentación técnica con coordenadas UTM en el DATUM WGS84 Zona 18S; sin embargo, es preciso señalar que producto del levantamiento físico catastral llevado a cabo por “el GORE” en la respectiva inspección técnica (02.09.2022) [foja 69], para obtener la ubicación, área y linderos del predio, se determinó un área de 27 029.73 m² que corresponde a “el predio”, concordante con lo consignado en la documentación técnica elaborada por “el GORE”.

13. Que, habiéndose determinado el ámbito de evaluación, se tiene que “el GORE” a través de los Informes N.º 185-2022-GRA/OOT y 008-2023-GRA/OOT de fechas 24 de noviembre de 2022 (fojas 83 y 84) y 02 de febrero de 2023 (foja 87), respectivamente, complementado con el Informe N.º 039-2023-GRA/OOT del 15 de marzo de 2023 (fojas 90 y 91), **efectuó la calificación sustantiva del requerimiento de venta formulado por “la administrada”**, determinando 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.

14. Que, sin perjuicio de lo ya evaluado por “el GORE” esta subdirección a través del Informe Preliminar N.º 01368-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2023 (fojas 119 al 124), complementado por el Informe Preliminar N.º 00076-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2024 (fojas 140 y 141), verificó 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° 12024700 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Camaná, Zona Registral n° XII –Sede Arequipa, registrado en el SINABIP con CUS N° 176931; **ii)** De la consulta en el Sistema Geológico Catastral Minero – GEOCATMIN (Instituto Geológico Minero y Metalúrgico-INGEMMET), se visualiza que “el predio” se encuentra dentro del derecho minero de sustancia metálica, denominado RETOZO 92, con código 010225294, concesión que se encuentra titulado, en situación vigente, cuyo titular referencial es JINZHAO MINING PERU S.A.; **iii)** 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 Procesos Judiciales no concluidos ni predios incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado; **iv)** De la consulta al SIGDA del Ministerio de Cultura, se observa que “el predio” se encuentra a una distancia aproximada de 27 metros al eje de caminos incas conocido como CAPAQ ÑAM, al respecto en la Ficha Técnica de fecha 10.10.2022, se describe que “el predio” no se encuentra sobre zona arqueológica; de lo que se descarta afectación de camino inca; **v)** Se observa que “el predio” colinda con una trocha carrozable; no obstante, en el Mapa Vial Arequipa del Ministerio de Transportes – MTC, se descarta que se trate de una vía aprobada integrante de la red vial vecinal, departamental o nacional; **vi)** Si bien es cierto, del Informe N.º 01368-2023/SBN-DGPE-SDDI, se señaló que “el predio” se encontraba próximo a quebradas (30m de distancia a la más cercana), pudiendo encontrarse superpuesto con bienes de dominio público hidráulico; 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 que El Colorado, 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 00076-2024/SBNDGPE-SDDI del 19 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; y, **viii)** De la evaluación de la situación física de “el predio” se visualiza la imagen satelital más reciente (fecha 24.01.2023) que obra en el programa Google Earth, usado como herramienta de apoyo técnico referencial, cuando la escala y resolución lo permite; sobre “el predio” se observan instalaciones cuya finalidad se desconoce, no obstante, se presume se trataría de edificaciones destinadas a extracción minera relacionada a la concesión minera sobre la que recae “el predio”.

15. Que, en virtud de que “la administrada” solicita la venta directa de “el predio” por la causal 2) del artículo 222º de “el Reglamento”, se tiene que está conformada por tres (03) presupuestos y/o requisitos, que deben concurrir de manera conjunta, ya que, de no ser así, basta que una de éstas no se acredite y/o cumpla para declarar improcedente el requerimiento de venta directa, dichos presupuestos son:

a) Ejecución de un proyecto de interés nacional o regional

En el caso concreto, “la administrada” solicitó la venta directa de “el predio” con la finalidad de ejecutar en éste el proyecto denominado “**Proyecto de Hierro Pampa de Pongo**” (en adelante, “el proyecto”), el cual fuera declarado de interés nacional mediante la Resolución Ministerial N.º 308-2011-MEM/DM (fojas 7 y 8), ratificada con la Resolución Ministerial N.º 298-2014-MEM/DM (fojas 9 al 12), modificada por la Resolución Ministerial N.º 400-2014-MEM/DM (fojas 13 al 17), y, ampliada por la Resolución Ministerial N.º 191-2019-MEM/DM (fojas 18 al 22).

Posteriormente, habiendo retomado esta Superintendencia la competencia para tramitar la venta directa, fuimos notificados de la emisión de la Resolución Ministerial N.º 256-2024-MEM/DM [SI 17378-2024] (fojas 213 al 218), la cual, ratifica la declaratoria de interés nacional de “el proyecto”, y amplía el plazo de la reserva del terreno superficial por cuatro (04) años adicionales, contados a partir del 25 de junio del 2024.

En tal sentido, se cumple con el primer presupuesto que exige la causal de venta.

b) Viabilidad haya sido aprobada por el Sector o entidad competente

En efecto, las resoluciones descritas en el párrafo precedente fueron emitidas por la Dirección de Minería del Ministerio de Energía y Minas - MINEM, quien se constituye en el sector competente para pronunciarse respecto a la ejecución del proyecto.

En tal sentido, se cumple con el segundo presupuesto que exige la causal de venta.

c) La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución

Ubicación y área del predio

Al respecto, “el GORE” en los Informes N.º 185-2022-GRA/OOT y 008-2023-GRA/OOT de fechas 24 de noviembre de 2022 y 02 de febrero de 2023, respectivamente, complementado con el Informe N.º 039-2023-GRA/OOT del 15 de marzo de 2023, señaló, entre otros, que: “Del artículo 2 de la Resolución Ministerial N.º 298-2014-MEM/DM del 25 de junio del 2014 se aprecia la ubicación y el área del predio necesario para desarrollar el proyecto, dado que expresamente se ha establecido que recae en los predios que ocupan las 26 concesiones mineras del proyecto de Hierro Pampa de Pongo, con una extensión de 21 203.2048 ha, según relación de concesiones mineras y el plano que como anexos forman parte de dicha resolución. Que, la ubicación y área para desarrollar el proyecto determinada en la resolución señalada en el párrafo anterior se encuentra corroborada por la Resolución N.º 0912-

2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 31 de diciembre del 2020 mediante la cual se reservan los predios del estado en los que se desarrollará el “Proyecto de Hierro Pampa de Pongo”, ubicados en el distrito de Lomas y Acarí, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa (...) respecto de los predios inscritos en las partidas registrales (...) 12011523 (...) del registro de predios de la zona registral N° XII Sede Arequipa – SUNARP. Así, la ubicación y área de 27 029.73 m² inscrito en la partida registral N° 12024700 para desarrollar el proyecto de interés nacional y que es materia de compraventa, ha sido determinada de manera más precisa como consecuencia de la independización hecha al predio matriz inscrito en la partida registral N° **12011523** del registro de predios”.

A manera de refuerzo, vale acotar que, el citado Informe Preliminar N° 01368-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre del 2023, señala que “De lo expuesto, se desprende que “el predio” **se encuentra en ámbito de la concesión minera Retozo 92**, que es una de las 26 concesiones mineras otorgada a “la administrada”.

En relación a ello, de la revisión de la Resolución Ministerial N° 256-2024-MEM/DM, en su parte considerativa, señala “resulta necesario la ampliación de la reserva por cuatro (04) años adicionales², contados a partir del 25 de junio del 2024, reduciendo las áreas de terreno superficial reservado para dicho proyecto a 19,706.9867 hectáreas de extensión **ubicado en los predios que ocupan las mismas veintiséis (26) concesiones mineras**”. (Énfasis agregado)

Asimismo, se tiene que en el anexo II (foja 218) de la citada resolución ministerial, se señala que “el proyecto” recae, entre otras, en la concesión minera Retozo 92, en la cual se encuentra “el predio”.

Por lo expuesto, queda acreditado que “el predio” recae en “el proyecto” declarado de interés nacional.

Plazo de ejecución

Al respecto, “el GORE” en los Informes N.º 185-2022-GRA/OOT y 008-2023-GRA/OOT de fechas 24 de noviembre de 2022 y 02 de febrero de 2023, respectivamente, complementado con el Informe N.º 039-2023-GRA/OOT del 15 de marzo de 2023, señalo, entre otros, que: “Mas en cuanto al plazo de ejecución del proyecto, cabe precisar que el mismo se encuentra establecido en el considerando séptimo de la Resolución Ministerial N° 308-2011-MEM/MD del 06 de julio del 2011, ratificada mediante Resolución Ministerial N° 298-2014-MEM/DM del 25 de junio del 2014, esto es, de dichas resoluciones se advierte que el plazo de ejecución del proyecto es de 60 años”.

Sin embargo, de la revisión de la Resolución Ministerial N° 256-2024-MEM/DM, en su artículo 2° de la parte resolutive, señala que el plazo de ejecución, ahora es, **de treinta y dos (32) años**.

Ahora bien, de la citada resolución ministerial, se advierte, que si bien establece el plazo de ejecución de “el proyecto”, no señala a partir de cuándo comenzará a contabilizarse, asimismo, “el Reglamento” y “la Directiva” no regula el supuesto del presente caso, por lo que, se estima la aplicación de la regla señalada en el numeral 212.6 de “el Reglamento”³ para el procedimiento de transferencia interestatal, dado que se comparte un mismo presupuesto con la venta directa por causal de proyecto declarado de interés nacional: **la**

² Vale acotar que la reserva de predios estatales es una figura jurídica distinta a el requisito exigido para la venta directa por causal 2) de “el Reglamento”, para esta causal solo basta haberse efectuado la declaratoria de interés nacional, que en el presente caso se dio con la Resolución Ministerial N.º 308-2011-MEM/DM, la cual sigue teniendo vigencia por las ratificaciones otorgadas.

³ Artículo 212.- Procedimiento y requisitos de la transferencia.

(...)

212.6 (...) La transferencia se otorga bajo condición (carga) que se presente el expediente del proyecto de desarrollo o inversión dentro del plazo de dos (02) años, contados desde la fecha en que queda firme la resolución (...) De no presentar el proyecto dentro del citado plazo, **el predio revierte a favor de la entidad transferente**. (Énfasis agregado)

sanción de reversión en caso de incumplimiento del plazo; al respecto, la citada regla señala que: “El plazo para la presentación del expediente del proyecto será contabilizado desde la fecha en que quede firme la resolución, bajo sanción de reversión”

Por ello, el plazo de ejecución de “el proyecto” es de treinta y dos (32) años, siendo que, para el presente procedimiento de venta directa, será contabilizado a partir de la fecha en que quede firme la presente resolución.

En tal sentido, se cumple con el tercer presupuesto que exige la causal de venta.

Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego

16. Que, mediante el Memorando N.º 1253-2023-GRA/GGR emitido por la Gerencia General Regional el 20 de junio de 2023 (foja 105), a través del cual se presta conformidad para la prosecución del procedimiento de venta directa de “el predio”.

17. 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.

Sobre el depósito en garantía de respaldo de la solicitud

18. Que, mediante el escrito s/n del 15 de mayo del 2023, presentado por “la administrada” el 17 de mayo del 2023, mediante la mesa de partes de “el GORE” (fojas 101 y 102), “la administrada” adjunta la constancia de depósito de S/ 9, 900.00 (2 UIT), efectuada a la cuenta del gobierno regional.

19. Que, mediante el Oficio N° 05781-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2023 (foja 138), notificado el 03 de enero del 2024 (foja 139), se le requirió a “el GORE” la devolución, entre otros, del monto depositado por parte de “la administrada” a dicho gobierno, por concepto de garantía de respaldo de las solicitudes de venta directa.

20. Que, mediante el Memorandum N° 00344-2024/SBN-OAF-UF del 12 de septiembre del 2024 (foja 266), la Unidad de Finanzas de esta Superintendencia, informa lo siguiente: *“la Unidad de Finanzas (UF) no ha recibido comunicación de parte del Gore Arequipa en relación a la devolución a esta Superintendencia de las garantías de respaldo pagadas por la empresa Jinzhao Mining Perú S.A. Asimismo, la UF efectuó la revisión en las cuentas corrientes institucionales y se verificó que no se ha recibido ningún depósito por garantías de respaldo efectuado por el Gore Arequipa”.*

21. Que, mediante el Oficio 02468-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre del 2024 (foja 270), notificado el 19 de septiembre del 2024 (foja 272), se le reitero a “el GORE” el inicio de las acciones conducentes a la transferencia de, entre otros, el monto por depósito de garantía, a esta Superintendencia; cabe indicar, que a la fecha no tenemos respuesta a lo requerido.

Sobre la valuación comercial del predio

22. Que, de la revisión del expediente del visto remitido por “el GORE”, mediante el Informe Brigada N° 00044-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero del 2024, se tuvo que se encontraba en la etapa de tasación, por lo que correspondió a esta subdirección la elaboración de la documentación técnica correspondiente, así como el termino de referencia para solicitar el servicio de tasación comercial.

23. Que, mediante el Oficio N° 0702-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 10 de junio de 2024, el cual fue registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 12 de junio de 2024 [S.I. N° 16160-2024] (foja 195), el Director de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCyS, remitió a esta Superintendencia el Informe Técnico de Tasación N° 02107-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (en adelante "Informe de Tasación"), el cual estableció como valor comercial de "el predio", la suma de **US\$ 14 503.76** (catorce mil quinientos tres y 76/100 dólares americanos), o su equivalente al cambio en moneda nacional de **S/ 53 518.87** (cincuenta y tres mil quinientos dieciocho y 87/100 soles).

24. Que, mediante el Informe de Brigada N° 00427-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio del 2024 (fojas 224 al 230), esta subdirección otorgó conformidad al procedimiento y al estudio de mercado desarrollados en el "Informe de Tasación", efectuado por la Dirección de Construcción, de "el predio", verificándose que se efectuó conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones.

Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa

25. Que, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 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 al solicitante 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.

26. Que, mediante el Oficio N° 02420-2024/SBN-DGPE-SDDI del 06 de septiembre de 2024 (foja 242), se hizo de conocimiento a "la administrada" el valor del precio de venta, remitiéndose además el aviso de publicación para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial "El Peruano" o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica "el predio", con la finalidad de que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación.

27. Que, tomando en consideración que el Oficio N° 02420-2024/SBN-DGPE-SDDI fue notificado a "la administrada" el 16 de septiembre del 2024, a través de la casilla electrónica asignada por esta Superintendencia (foja 245), se debe precisar que, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación, **vencía el 23 de septiembre de 2024**.

28. Que, mediante escrito s/n registrado a través de nuestra mesa de partes presencial el 13 de septiembre del 2024 [S.I. N° 26542-2024] (fojas 267 al 269), "la administrada" hace de conocimiento que el aviso de venta fue publicado en el Diario Oficial "El Peruano", el día 13 de septiembre del 2024, asimismo, adjunta el recorte original del aviso de venta en el referido diario.

29. Que, mediante el Memorando N° 02661-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre del 2024 (foja 283), se solicitó información a la Unidad de Trámite Documentario respecto a la existencia de oposiciones al procedimiento de venta promovido en el presente expediente administrativo, recibiendo como respuesta el Memorando N° 01504-2024/SBN-GG-UTD del 01 de octubre de 2024 (foja 284), a través del cual se nos informa que no se han formulado oposiciones al precitado procedimiento, por lo que es factible proseguir con la venta directa.

Sobre procesos judiciales

30. Que, de la evaluación realizada mediante el Informe Preliminar N° 01368-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre del 2023, complementado con el Informe Preliminar N° 00076-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero del 2024, se determinó que "el predio" no se superpone con procesos judiciales y/o recae sobre el mismo medida cautelar, información ratificada por nuestra Procuraduría Pública con el Memorandum N° 02085-2024/SBN-PP del 14 de octubre del 2024 (foja 287).

Del pago del precio de “el predio”

31. Que, de conformidad con el Artículo 201 de “el Reglamento”, concordado con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal y el subnumeral 6.20.1 de “la Directiva”, en los actos de disposición a favor de particulares el valor de la tasación del predio materia de disposición debe ser pagado íntegramente por “la administrada”, dentro del plazo máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta Superintendencia. Al haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realice “la administrada” deberá efectuarse de acuerdo con el tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

32. Que, cabe precisar, de conformidad a lo señalado en el subnumeral 6.9.3 de “la Directiva”, que en caso se apruebe la compraventa, la garantía de respaldo será imputada como parte de la contraprestación. En ese sentido, siendo que el pago de la garantía fue efectuado por “la administrada” en su oportunidad, según lo señalado en el decimooctavo considerando de la presente resolución, de acuerdo a lo informado por la Unidad de Finanzas con el Memorandum N° 00380-2024/SBN-OAF-UF del 14 de octubre del 2024 (foja 288), el saldo del precio de venta de “el predio” asciende a **US\$ 11,815.73** (Once mil ochocientos quince con 73/100 dólares americanos), **el cual corresponderá ser pagado por “la administrada”**, de aprobarse la compraventa de “el predio”, al haberse convertido el monto de la garantía a US\$ 2,688.03 (dos mil seiscientos ochenta y ocho con 03/100 dólares americanos).

33. Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.20.2 de “la Directiva”, si “la administrada” desea cancelar el precio con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, adjuntando una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago del precio de compra de “el predio”, así como copia del voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la entidad vendedora por el 20% del precio de venta como mínimo. En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa a los adjudicatarios, caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430 del Código Civil.

34. Que, en el supuesto que “la administrada” no comunique acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni tampoco cumplan con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, a que se refiere el artículo 201 de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, y el subnumeral 6.21.2 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

35. Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “la administrada” deberá abstenerse de realizar cualquier acción que afecte o menoscabe el derecho de propiedad sobre el terreno de propiedad del Estado, estando completamente prohibido de realizar trámite alguno ante instancias administrativas o de realizar cualquier tipo de obras, directamente o a través de terceros, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones administrativas, civiles y penales correspondientes contra los que resulten responsables de atentar y causar perjuicio contra la propiedad inmobiliaria estatal.

De la aprobación del acto solicitado

36. Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad, además que la solicitud presentada ha sido correctamente sustentada; en consecuencia, corresponde aprobar la venta directa de “el predio” a favor de “la administrada”, a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

De conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “la Directiva”,

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - **APROBAR la VENTA DIRECTA** por casual establecida en el numeral 2 del Artículo 222° de “el Reglamento” a favor de **JINZHAO MINING PERU S.A.**, respecto del predio de 27 029.73 m², (2 7030 ha), denominado Sub Lote A4, ubicado en el distrito de Bella Unión, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, el cual está inscrito en la Partida Registral n.° 12024700 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Camaná de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, anotado con CUS n.° 176931.

Artículo 2°. - El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US\$ 14,503.76** (catorce mil quinientos tres y 76/100 dólares americanos), conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Artículo 3°.- La empresa **JINZHAO MINING PERU S.A.** tiene un plazo de treinta y dos (32) años contabilizados a partir de la fecha en que quede firme la presente resolución, para la ejecución del proyecto de interés nacional denominado “*Proyecto de Hierro Pampa Pongo*”, de acuerdo a lo indicado en la Resolución Ministerial N° 256-2024-MINEM/DM, emitido el 21 de junio de 2024 por el Ministerio de Energía y Minas - MINEM. En caso de que no se concrete la venta o, si luego de adjudicado “el predio”, la compradora incumple con la finalidad y/o el plazo establecido para la ejecución del proyecto, se revertirá al dominio del Estado, sin obligación de reembolso alguno por el pago del precio o edificaciones efectuadas, de acuerdo a lo dispuesto en el subnumeral 6.19.4 de “la Directiva”.

Artículo 4°. - En el supuesto que **JINZHAO MINING PERU S.A.** opte por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, conforme al procedimiento detallado en el trigésimo tercer considerando de la misma. De no comunicarse a esta Superintendencia el acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, a que se refiere el Artículo 201° de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del Artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, y el subnumeral 6.21.2 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

Artículo 5°. - La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de la **JINZHAO MINING PERU S.A.**, una vez cancelado el precio de venta del predio o el adelanto de como mínimo el 20% del precio de venta tratándose del caso de financiamiento bancario dentro del plazo establecido.

Regístrese, y comuníquese.-
POI N° 18.1.1.11

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