SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 1360-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de octubre del 2024

VISTO:

El escrito de DESISTIMIENTO presentado por **JINZHAO MINING PERU S.A**. representado por su Gerente General Zhang Yuan, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto del área de 6 972 348.58 m² (697,2349 ha), denominado "Sub Lote 4B-1", ubicado en noroeste del cruce entre la vía departamental AR-100 (Emp. PE-1S (El Cruce)–Mina Acarí) y la vía vecinal AR500, en el distrito de Acarí, provincia de Caravelí y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida Registral N° 12024692 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Camaná de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, con CUS N.° 176881, (en delante de "el predio"), seguido en el **Expediente N° 1208-2023/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 Nº 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo Nº 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 Nº 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 35° de la Ley N.º 27783 "Ley de Bases de Descentralización", concordado con el Artículo 62° de la Ley N.º 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y a lo prescrito en el Artículo 60° 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

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **14U6567413**

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.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", precisándose que se encontraba en etapa de tasación.

5. Que, es preciso señalar que el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal, 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.º 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva").

6. Que, por su parte el numeral 6.4) de "la Directiva" concordado con el artículo 189° de "el Reglamento" señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud.

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 56.1° del Artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos 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", 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 de la presente resolución, fueron remitidos por el Gobierno Regional de Arequipa en mérito a lo dispuesto en el Artículo 5° 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 188° y 189° 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

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **14U6567413**

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 del documento presentad por "la administrada", se debe señalar que "el GORE" emitió el Informe N.º 092-2022-GRA/OOT del 11 de julio de 2022 (fojas 56), el cual abordó la calificación formal del requerimiento de venta formulado por "la administrada" por la causal prescrita en el numeral 2° del Artículo 222° del D.S. N.º 008-2021-VIVIENDA, respecto del predio de "área inicial" del 1442.5910 ha, 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 100° y los requisitos adicionales exigidos por el Artículo 223° 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.*

13. Que, en relación a lo expuesto, a través del Oficio N.º 880-2022-GRA/OOT del 11 de julio de 2022, 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, como producto de la evaluación efectuada por "el GORE" al requerimiento de venta directa formulada por "la administrada", respecto del "área inicial", determinó que la misma se encontraba en el ámbito de las Partidas N.º 12015318 y 12012350 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Camana, Zona Registral N.º XII-Sede Arequipa, razón por la cual, para un desarrollo ordenado del procedimiento de venta, solicitó su respectiva independización, obteniéndose: i) 6 972 348.58 m², denominado "Sublote 4B-1", ubicado en el distrito de Acari, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, inscrito a favor del Estado en la Partida N.º 12024692 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Camana, Zona Registral N.º XII-Sede Arequipa; y, ii) 7 453 561.88 m² en el ámbito de la Partida N.º 12012350 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Camana, Zona Registral N.º XII-Sede Arequipa.

15. Que, habiéndose determinado el ámbito de evaluación, se tiene que "el GORE" a través del Informe N.º 195-2022-GRA/OOT del 05 de diciembre de 2022 aclarado con el Informe N.° 047-2023-GRA/OOT del 15 de marzo de 2023, "el GORE" 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-MINEM/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 2031-2022-GRA/OOT.

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 669-2023-GRA/GGR emitido por la Gerencia General Regional el 11 de abril de 2023, 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.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **14U6567413**

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 5718564 / Exp N.º 3636138), 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 105-2023-GRA/OOT-BAO del 14 de junio de 2023, por tanto, se tiene por cumplida dicha etapa procedimental.

Sobre la independización registral del predio

21. Que, mediante Oficio N° 1514-2022-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° 12024692 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Camaná, de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, signado con CUS 176881.

Sobre la valuación comercial del predio

22. Que, en el expediente administrativo remitida por "el GORE" obra el Oficio N.º 562-2023-GRA/OOT del 14 de junio de 2023, 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 6050393 / Exp. N.º 3826999), remitió la valuación comercial de "el predio", cuyo valor comercial asciende a la suma de US$ 2 532 975.60 (Dos Millones Quinientos Treinta y Dos Mil Novecientos Setenta y Cinco con 60/100 Dólares Americanos) o su equivalente en moneda nacional S/. 9 273 233.61 (Nueve Millones Doscientos Setenta y Tres Mil Doscientos Veintitrés con 61/100) (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.° 01391-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023, concluyo respecto de "el predio" lo siguiente:

"(…)
4.1 "La administrada" solicita la venta directa de un área inicial de 14 425 910,46 m2 superpuesta parcialmente en los ámbitos de mayor extensión inscritos en las partidas registrales 12015318 y

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **14U6567413**

12012350 del registro de predios de Camaná, posteriormente la partida 12015318 se independiza con un área de 6 972 348,58 m2 en la Partida n° 12024692 la cual corresponde a "el predio".
4.2 Cabe indicar que, no se evalúa técnicamente el área de 7 453 561,88 m2 superpuesta a la partida 12012350, por lo que se recomienda sea evaluado en la calificación formal. Sin perjuicio de ello, esto deberá ser analizado por el responsable legal.
4.3 "El predio" corresponde al terreno denominado SUB LOTE 4B-1, inscrito a favor del Estado Peruano, en la Partida N° 12024692 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Camaná, Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, y anotado en el registro SINABIP CUS N° 176881.
4.4 Según la Partida N° 12024692, "el predio", se encuentra afectado por la ampliación de Reserva de Predios del Estado en la que se desarrollara el "Proyecto de Hierro Pampa de Pongo" (Asiento D0004), de acuerdo a lo dispuesto por la Resolución n°912- 2020/SBN-DGPE-SDDI del 31.12.2020 con vigencia de cinco (5) años contados a partir de la expedición de la Resolución Ministerial N° 191-2019-MEM/DM del 19 de junio de 2019. Tal situación se encuentra relacionada con la finalidad del proyecto por el cual solicitan la venta directa de "el predio".
4.5 "El predio" se encuentra afectado por el ámbito de dos (02) concesiones mineras, según detalle:

N°	DERECHO MINERO	CODIGO	TIPO DE SUSTANCIA	TITULAR	ÁREA m²	%
1	Retozo 50	010327993	METALICA	JINZHAO MINING PERU S.A.	6587934.29	94.49
2	Felino 2	010528708	METALICA	JINZHAO MINING PERU S.A.	384414.29	5.51

4.6 Según análisis grafico "el predio" "el predio" se encuentra superpuesto con línea de alta tensión denominada "S.E. Marcona S.E. Ocoña".
4.7 "El predio", no se encuentre afectado por Comunidades Campesinas, Áreas Naturales Protegidas, Monumentos Arqueológicos, bien de dominio público hidráulico, vías de la red nacional, ni departamental.
4.8 "El predio" se encuentra en ámbito mayormente de la concesión mineras "Retozo 50, y en menor porcentaje en la concesión minera "Felino 2" que forman parte de las 26 concesiones mineras otorgada a "la administrada" sobre una extensión de 20 820.7848 ha., declarado de interés nacional por Resolución Ministerial N° 400- 2014/MEM/DM del 04.09.2014 y por Resolución N° 191-2019-MINEM/DM del 19 de junio de 2019, propone la ampliación de reserva de los predios que ocupan dichas concesiones mineras para el desarrollo del Proyecto de Hierro Pampa de Pongo de la empresa minera JINZHAO MINING PERU S.A.
4.9 "El predio", según se visualiza en las imágenes de satélite Google Earth, es un terreno de naturaleza eriaza, de pendiente plana, en calidad de desocupado, en su interior se visualiza únicamente el tendido de postes de alta tensión conforme se indica en la ficha de campo de fecha 02.09.2022, sin embargo, se omite la identificación de la caseta de bombeo, la vía afirmada, el tendido de tuberías, todo esto en una distancia aprox. de 350 metros y de la trocha que recorre el predio de este a oeste, por lo cual se deberá hacer de conocimiento.
4.10 "El predio", no cuenta con Zonificación, dado que se encuentra fuera del ámbito del Plan de Desarrollo Urbano.

(…)"

26. Que, mediante el Informe Preliminar N.° 01417-2023/SBN-DGPE-SDDI del 04 de diciembre de 2023 (fojas 155), se complementa el Informe Preliminar N.º 01391-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023, el cual concluye que:

"(…)
4.1 "El predio", se superpone a línea de alta tensión denominada "S.E. Marcona S.E. Ocoña" a nombre de la empresa Sociedad Eléctrica Del Sur Oeste S.A. – SEAL, y parcialmente a faja de servidumbre en 57 543,50 m2 – 0,83 %, conforme se indica en la ficha de inspección realizada el 02.09.2022 por los profesionales de la Oficina de Ordenamiento Territorial del GORE Arequipa.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **14U6567413**

(…)"

27. 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 222° 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° 01037-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre de 2023 (fojas 156).

28. Que, posteriormente mediante Oficio N° 702-2024/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC del 10 de junio de 2024, el cual fuera registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 12 de junio de 2024 (S.I. N° 16160-2024), el Director de la Construcción de la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remite el Informe Técnico de Tasación n°02102-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES con fecha de tasación del 10 de marzo de 2024, en el cual se establece que el valor comercial de "el predio" es de **S/ 10 876 863.78** (DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES Y 78/100 SOLES) equivalente a **US$ 2 947 659,56** (DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE Y 56/100 DÓLARES AMERICANOS) según tipo de cambio indicado en el informe de tasación.

29. Que, mediante el Informe Brigada N° 00426-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio de 2024 (fojas 204), 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

30. 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 esquela 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.

31. Que, mediante el Oficio N° 02243-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2024 (fojas 217), se hizo de conocimiento de "la administrada", el valor comercial de tasación comercial y adjuntó el formato de la esquela de aviso del procedimiento para publicación del valor comercial de "el predio". Asimismo, se le requirió que ingrese la esquela 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 3", bajo apercibimiento de declararse concluido el procedimiento, de conformidad con el numeral 6.13.3 de "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN". 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.° 27444".

32. Que, es preciso indicar que el oficio señalado en el considerando precedente, fue notificado el 25 de julio de 2024 (fojas 235) a "la administrada" a través de casilla electrónica conforme consta en el Acuse de recibo 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 20° del "T.U.O de la Ley n.° 27444"; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 13 de agosto de 2024.

33. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en "el Oficio", "la administrada" no presento la publicación del aviso de venta de acuerdo con lo dispuesto numeral 6.13.3 del

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **14U6567413**

artículo 16° de “la Directiva”[1] , 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

34. Que, mediante escrito s/n registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 20 de agosto de 2024 (SI. N° 23622-2024) (fojas 236), “la administrada” formula desistimiento del trámite de venta directa respecto a “el predio”.

35. Que, el numeral 197.1 del artículo 197º del Texto Unido Ordenado de la Ley Nº 27444, aprobado por Decreto Supremo Nº 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.

36. Que, el numeral 200.1 del artículo 200° 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.

37. Que, el numeral 201.2 del artículo 201° 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.

38. 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.

39. 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 entidad; por lo que, corresponde hacer efectiva dicha penalidad a favor de esta Superintendencia, Al respecto, cabe precisar que mediante Oficio Nº 5781-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2023 (notificado el 03 de enero del 2024), reiterado con Oficio Nº 02468-2024/SBN-DGPE-SDDI (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 Nº 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° 1401-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2024;

---

[1] 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).

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **14U6567413**

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).*

Firmado por

Firmado digitalmente por:
REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU
20131057823 hard
Fecha: 23/10/2024 15:01:49-0500

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

Visado por

Firmado digitalmente por:
HUAMAN JULIAN Elizabeth FAU
20131057823 hard
Fecha: 23/10/2024 08:35:09-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
DIEZ CANSECO GARNICA Rossana Ethel
FAU 20131057823 hard
Fecha: 23/10/2024 08:37:30-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
DEXTRE ROJAS Julieth Belissa FAU
20131057823 hard
Fecha: 23/10/2024 08:44:47-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **14U6567413**