

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1377-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de octubre del 2024

VISTO:

El escrito de **DESISTIMIENTO** presentado por la empresa **JINZHAO MINING PERU S.A.**, representada por su Gerente General Zhang Yuan, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto del predio de 123 042,18 m², ubicado en el distrito de Bella Unión, provincia de Caravelí y departamento de Arequipa (en adelante “el predio”); seguido en el **Expediente N° 189-2024/SBNSDDI**.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto 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 N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante el Oficio N° 1301-2023-GRA/OOT presentado el 16 de octubre de 2023 (S.I. N° 28180-2023), el **GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA**, representado por la entonces Jefa de la Oficina de Ordenamiento Territorial, Elizabeth Sarmiento Garro, trasladó catorce (14) expedientes que contienen solicitudes de venta directa bajo la causal 2) del artículo 222º de “el Reglamento”, seguidos por la empresa **JINZHAO MINING PERU S.A.** (en adelante “la administrada”), entre los cuales figura el expediente N.º 3064117-2022 (Exp. 1205-2023/SBNSDDI), que corresponde a la solicitud de venta directa de “la administrada”, respecto del predio de 16,3441 ha (163 441,44 m²) denominado “Terreno 26”, que por acciones de saneamiento físico legal realizados por el Gobierno Regional de Arequipa (independización registral), se dividió en dos áreas: 40 399,26 m² y 123 042,18 m² (“el predio”), con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: “Proyecto de Hierro Pampa de Pongo”. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Partida Registral N.º 12024698; **b)** Plano de independización del Sub Lote A2 – SBN (022-C-2022-GRA-OOT); **c)** Memoria Descriptiva del Sub Lote A2 – SBN (022-2022-GRA-OOT); **d)** Resolución Ministerial N.º 308-2011-MEM/DM del 06.07.2011; **e)** Resolución Ministerial N.º 298-2014-MEM/DM del 25.06.2014; **f)** Resolución Ministerial N.º 400-2014-MEM/DM del 04.09.2014; **g)** Resolución

Ministerial N.º 191-2019-MEM/DM del 13.09.2019; **h)** Notificación N.º 1256-2014/SBN-SG-UTD del 28.08.2014; **i)** Resolución N.º 669-2014/SBN-DGPE-SDDI del 25.08.2014; **j)** Resolución N.º 912-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31.12.2020; **k)** Certificado de vigencia del Registro de Personas Jurídicas; y, **l)** Otros documentos.

4. Que, en ese sentido 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 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 N.º DIR00002-2022/SBN”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN” 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 está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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 complemente 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 N.º DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN” 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 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.

8. 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.º 00331-2024/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo del 2023, el que concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i.** Desarrollado el polígono de “el predio 2” denominado SUB LOTE A2 de acuerdo a las coordenadas UTM zona 18S (DATUM PSAD56) consignadas en el plano perimétrico (022-C-2022-GRA-OOT) entre otros, se obtiene un área gráfica de 123 042,18 m² concordante con el área solicitada cuya ubicación corresponde a la indicada.
- ii.** Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del GEOCATASTRO y el Visor de SUNARP, se verifica que “el predio”, corresponde al terreno denominado SUB LOTE A2, inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida registral N.º 12024698 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Camaná, Zona Registral N.º XII- Sede Arequipa, y anotado en el registro SINABIP con CUS N.º 176928.
- iii.** Se advierte que la poligonal de la referida partida N.º 12024698 no se encuentra aportada en el visor de la SUNARP, encontrándose pendiente su actualización.
- iv.** De la lectura de la partida registral N.º 12024698, se advierte lo siguiente:
 - Es una independización inscrita en la partida registral N.º 12011523 del Registro de Predios de Camaná de la Zona Registral N.º XII — Sede Arequipa.

- Corre inscrito en el Asiento D0002 la declaración de Reserva de Propiedad por Resolución N.º 669-2014/SBN-DGPE-SDDI del 25.08.2014 que conforman el “Proyecto de Hierro Pampa de Pongo” de la empresa minera JINZHAO MINING PERU S.A. declarado de interés nacional mediante Resolución Ministerial N.º 308-2011-MEM/DM del 06 de julio de 2011, ratificada mediante Resolución Ministerial N.º 298-2014-MEM/DM del 25.06.2014.
 - En el Asiento D0004 se advierte anotada la declaración de Reserva de Propiedad por Resolución N.º 912-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31.12.2020, que en su artículo 2º.- Aprueba la AMPLIACIÓN DE RESERVA DE PREDIOS DEL ESTADO en los que se desarrollará el "Proyecto de Hierro Pampa de Pongo", ubicados en el distrito de Bella Unión, Lomas y Acarí, provincia de Caravelí, Departamento de Arequipa, conforme a lo dispuesto por el Ministerio De Energía y Minas en la Resolución Ministerial N.º 191-2019- MEM/DM del 19 de junio de 2019, respecto de veintiséis (26) predios inscritos siendo uno de ellos el inscrito en la Partida registral N.º 12011523, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Camaná de la Zona Registral N° XII — Sede Arequipa, antecedente de dominio de “el predio 2”; artículo 3º.- Establecer que el plazo de la RESERVA y AMPLIACION DE RESERVA DE PREDIOS DEL ESTADO a las que se refiere el artículo 1º y 2º de resolución referida tiene vigencia de cinco (5) años contados a partir de la expedición de la Resolución Ministerial N.º 191-2019-MEM/DM del 19 de junio de 2019.
- v. De lo expuesto, se advierte que “el predio” se encuentra comprendido en el ámbito de la ampliación de Reserva de predios del Estado donde se desarrollará el “Proyecto de Hierro Pampa de Pongo”, referido en el artículo 2 de la Resolución N.º 912-2020/SBN-DGPE-SDDI, que involucra la partida N.º 12011523, antecedente de dominio de la partida N.º 12024698.
 - vi. 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 una concesión minera.
 - vii. De la visualización de la imagen de satélite del Google Earth, (herramienta de apoyo técnico de carácter referencial mientras la escala y resolución lo permiten), de fecha 24.01.2023 (imagen más actual), “el predio” es un terreno de naturaleza eriaza, de pendiente plana, en calidad de desocupado, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

10. Que, mediante Oficio N° 01701-2024/SBN-DGPE-SDDI del 9 de abril de 2024, reiterado con Oficio N° 02361-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2024, se requirió a la Autoridad Nacional del Agua – ANA lo siguiente: **i)** aclare la discrepancia de la información proporcionada entre el Informe Técnico N° 379-2020-ANA-DCERH y el Informe Técnico Legal 007-2017-ANA-DCPRH-ERH-SUP/MECL; **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”; sin embargo, se advierte que a la fecha no se cuenta con respuesta por parte de la citada entidad.

11. Que, mediante Oficio N° 757-2024-MINEM/SG del 21 de junio de 2024 (S I. N° 17378-2024), el Ministerio de Energía y Minas traslada para conocimiento y fines copia de la Resolución N° 256-2024-MINEM/DM.

12. Que, mediante escrito presentado el 15 de octubre de 2024 (S.I. N° 29767-2024), escrito presentado el 15 de octubre de 2024 (S.I. N° 29769-2024) y escrito presentado el 17 de octubre de 2024 (S.I. N° 30086-2024), suscritos por Zhang Yuan, Gerente General de “la Administrada”, formula desistimiento del trámite de venta directa de “el predio”.

13. Que, el numeral 197.1 del artículo 197º del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 (en adelante “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.

14. 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.

15. Que, el numeral 201.5 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.

16. Que, en ese sentido, al no haberse emitido la resolución definitiva, corresponde aceptar el desistimiento del procedimiento administrativo formulado por “la Administrada”, 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 décimo cuarto considerando de la presente resolución.

17. Que, en cuanto a la devolución de garantía solicitada por “la administrada”, se advierte que, mediante el Oficio 05781-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2023, notificado el 03 de enero del 2024, siendo reiterado mediante Oficio 02468-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre del 2024, notificado el 19 de septiembre del 2024, se le requirió al Gobierno Regional de Arequipa la devolución de los montos depositados por parte de “la Administrada” por concepto de garantía de respaldo de diversas solicitudes de venta directa, siendo que de la revisión de dicha solicitudes ninguna de ellas corresponde al presente procedimiento de venta directa.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; el Informe de Brigada N° 00710-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N.º 1425-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Aceptar el **DESISTIMIENTO** presentado por la empresa **JINZHAO MINING PERU S.A.**, representada por su Gerente General Zhang Yuan, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- 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).

Regístrese y comuníquese. -
P.O.I. 18.1.1.15

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI