

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1395-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de octubre del 2024

VISTO:

El expediente N° **1194-2023/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **JINZHAO MINING PERÚ S.A.** representado por su Gerente General Zhang Yuan, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto del área de 31 421 160,05 m² (3 142,1160 ha) denominado "Remanente SUB LOTE B", 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° 12011524 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Camana, de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, con CUS N° 59079 (en adelante "el predio"); 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 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) [fojas 1], 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”.

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 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los Artículos 100° y 223° 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 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 56.1° 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, 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 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 070-2022-GRA/OOT del 20 de junio de 2022, 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 3 142.1160 ha (31 421 160.00 .00 m²), 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° 722-2022-GRA/OOT del 20 de junio 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, es pertinente señalar que, con relación a la calificación sustantiva de la solicitud de venta directa, de acuerdo al numeral 6.7.1 de “la Directiva”, señala que luego de efectuada la evaluación formal de la solicitud y de la inspección técnica, efectuada por “el GORE”, se debe proceder 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.

15. Que, en atención a la normativa expuesta, se tiene que “el GORE” a través del Informe N.º 194-2022-GRA/OOT de fecha 05 de diciembre de 2022 complementado a través del Informe N.º 040-2023-GRA/OOT de fecha 15 de marzo de 2023, 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 2032-2022-GRA/OOT del 05 de diciembre 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 661-2023-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.

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 recepcionado con fecha 17 de mayo de 2023 (Doc. N.º 5718417 / Exp N.º 3636049), 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 108-2023- GRA/OOT-BAO del 15 de junio de 2023, por tanto, se tiene por cumplida dicha etapa procedimental.

Sobre la independización registral del predio

21. Que, mediante Oficio N° 0069-2013-SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de enero de 2013, se solicitó la independización registral de “el predio”, la cual se inscribió en la partida registral N° 12011524 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Camana, de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, signado con CUS N° 59079.

Sobre la valuación comercial del predio

22. Que, en el expediente administrativo remitida por “el GORE” obra el Oficio N.º 597-2023- GRA/OOT del 15 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 6050424 / Exp. N.º 3827015), remitió la valuación comercial de “el predio”, cuyo valor comercial asciende a la suma de US\$ 10 299 205.70 (Diez Millones Doscientos Noventa y Nueve Mil Doscientos Cinco con 70/100 dólares americanos) o su equivalente en moneda nacional S/. 37 705 392.06 (Treinta y Siete Millones Setecientos Cinco Mil Trescientos Noventa y Dos con 06/100 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 01407-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2023, aclarado por el Informe Preliminar N° 00079-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2024, en los cuales se concluyó respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) 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 Parcela 8B, inscrito a favor del Estado Peruano, en la Partida N.º 12011524 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Camaná, Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, y anotado en el registro SINABIP CUS N° 59079.

- 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 quince (15) concesiones mineras, según detalle:

N°	DERECHO MINERO	CODIGO	TIPO DE SUSTANCIA	TITULAR	ÁREA m ²	%
1	Retozo 90	010225094	METALICA	JINZHAO MINING PERU S.A.	114205.56	0.36
2	Retozo 91-A	010225194A	METALICA	LTZ RESOURCES S.A.	556709.96	1.77
3	Retozo 91-B	010225194B	METALICA	LTZ RESOURCES S.A.	2474433.39	7.88
4	Retozo 92-A	010225294A	METALICA	ERA NOVA DEVELOPMENT S.A.	1139227.71	3.63
5	Retozo 91C	010225194C	METALICA	JINZHAO MINING PERU S.A.	227435.84	0.72
6	RETOZO 91-D	010225194CA	METALICA	ERA NOVA DEVELOPMENT S.A.	997531.26	3.17
7	RETOZO 92-B	010225294B	METALICA	ERA NOVA DEVELOPMENT S.A.	1000000	3.18
8	RETOZO 92-C	010225294BA	METALICA	JINZHAO MINING PERU S.A.	368450.73	1.17
9	RETOZO 101-A	010226194A	METALICA	ERA NOVA DEVELOPMENT S.A.	582137.67	1.85
10	RETOZO 102	010226294	METALICA	ERA NOVA DEVELOPMENT S.A.	7218190.95	22.97
11	FELINO 8	010529308	METALICA	JINZHAO MINING PERU S.A.	3000000	9.55
12	RETOZO 101	010226194	METALICA	JINZHAO MINING PERU S.A.	6549815.09	20.85
13	FELINO 6	010529108	METALICA	JINZHAO MINING PERU S.A.	5412148.73	17.22
14	FELINO 5	010529008	METALICA	JINZHAO MINING PERU S.A.	434519.37	1.38
15	FELINO 7	010529208	METALICA	JINZHAO MINING PERU S.A.	1346353.90	4.28

- iii) De la consulta realizada al visor del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERMIN, “el predio” colinda por el lado norte con línea de alta tensión de 60 Kv con una faja de servidumbre de 16 m de ancho (8 m a cada lado).

N°	NOMBRE DE LA EMPRESA	NOMBRE DE LA LÍNEA DE TRANSMISIÓN	CÓDIGO DE LÍNEA DE TRANSMISIÓN	CONCESIÓN	TENSION NOMINAL (KV)
1	Sociedad Eléctrica del Sur Oeste S.A..	LT- Marcona Bella Union	L-6672	Distribucion Arequipa Region	60

- iv) De la visualización de las imágenes satelitales obtenidas del programa Google Earth, se advierte postes alineados que cortan al predio en el lado norte por una línea de sureste con dirección noroeste de “el predio”, por ello, se digitalizo una línea referencial a partir de los puntos base de cada poste, a fin de graficar la faja de servidumbre, del análisis gráfico, se determina que se superpone parcialmente con dicha faja, situación¹.
- v) Revisado los Geo portales: SICAR, GEO ANP, GEOLLAQTA, SIGDA, SIGRID entre otros, se descarta que “el predio” se encuentre afectado por Comunidades Campesinas, Áreas Naturales Protegidas, Monumentos Arqueológicos, vías de la red nacional, departamental.
- vi) Se ha verificado a través de la plataforma del GEOCATASTRO – SBN que “el predio”: i) No recae sobre solicitudes de ingreso para el otorgamiento de actos de disposición en trámites o pendientes de atención; ii) No se superpone con procesos judiciales; y, iii) No se encuentra afectado por predios incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado.
- vii) El predio se encuentra fuera del área urbana, no cuenta con zonificación.
- viii) 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), del 24.01.2023 (imagen más actual), es un terreno de naturaleza eriaza, de pendiente plana, en calidad de desocupado, en su interior se visualiza únicamente alineamientos de postes alta tensión, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

¹ Producto de la revisión gráfica efectuada por los profesionales de la SDDI, el grado de superposición del predio sustentado en el Expediente N.º 1194-2023/SBNSDDI, con la faja de servidumbre, es parcial en 57 600.00 m²

- ix) 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 el Pongo que constituye un tributario de la quebrada El Colorado, según pronunciamiento de la ANA con el Informe Técnico N° 007-2017-ANA-DCPRH-ERH-SUP/MECL
- x) Si bien es cierto, en el Informe Preliminar N.º 01407-2023/SBN-DGPE-SDDI se señaló que “el predio” se encuentra próxima a Quebrada Pongo o curso de agua en dos puntos de 50 y 150 metros, pudiendo encontrarse superpuesto con bienes de dominio público hidráulico.

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 222° de “el Reglamento”, se encuentra en la etapa de tasación comercial, razón por la cual, corresponde 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.

27. Que, sin perjuicio de lo reflejado en los informes preliminares y el Informe de Brigada detallado en el vigésimo quinto y considerando precedentes, a efectos de verificar la libre disponibilidad de “el predio”, esta Subdirección mediante Oficio N° 01743-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2024, 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° 101-2024-ANA-AAA.CHCH-ALA-CHA presentado por la mesa de partes de esta Superintendencia, el 20 de junio de 2024 (S.I. N° 17102-2024), la Autoridad Nacional del Agua traslado el Informe Técnico N° 0060-2024-ANA-AAA.CHCH-ALA-CHA/JCZR en el cual se concluye que: *“(…) El predio de la Memoria Descriptiva Terreno 14 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 31,421,160.05 m², denominado “Sublote B”, ubicado en el distrito de Acarí, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, solicitada opinión técnica correspondiente por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN); dicha propiedad se encuentra a margen derecha de la quebrada los Colorados y quebrada 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 existe el bien de dominio hidráulico quebrada Colorado y quebrada de Pongo, a mano izquierda del predio 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), 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, se solicitó a la Autoridad Nacional del Agua una aclaración a la información brindada mediante la S.I. N° 17102-2024; 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), el Director de la Construcción de la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remite el Informe Técnico de Tasación N° 02627-2024-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/. 34 249 064,45** (Treinta y Cuatro Millones Doscientos Cuarenta y Nueve Mil Sesenta y Cuatro y 45/100 Soles), equivalente a **US\$ 9 281 589,28** (Nueve Millones Doscientos Ochenta y Un Mil Quinientos Ochenta y Nueve y 28/100 Dólares Americanos) según tipo de cambio indicado en el informe de tasación.

32. Que, mediante el Informe Brigada N° 00446-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2024, 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 notificación de la tasación y publicidad del procedimiento de venta directa

33. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 196° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.12.6 de “la Directiva”, la entidad pone en conocimiento del solicitante la tasación, otorgándole un plazo de cinco (05) días para que formule su aceptación, vencido dicho plazo sin que formule negativa expresa, se considera que es aceptada, prosiguiendo la entidad con el trámite; siendo que, no procede impugnación al valor comercial fijado, pudiendo el administrado únicamente solicitar aclaración o corrección de errores materiales.

34. 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.

35. Que, mediante el Oficio N° 02406-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2024 (en adelante “el Oficio”), se hizo de conocimiento de “la administrada”, el valor comercial de tasación comercial para su aceptación y se adjuntó el formato de la esquila de aviso del procedimiento para publicación, entre otros, 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 solicitó que remita 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”.

36. Que, es preciso indicar que el oficio señalado en el considerando precedente fue notificado el 13 de setiembre de 2024, a la casilla generada por “la administrada” para el presente procedimiento conforme queda acreditado con la Constancia de Notificación Electrónica; razón por la cual, el plazo con el que contaba para que el aviso de venta sea ingresado a la empresa editora venció el 20 de setiembre de 2024.

37. Que, teniendo en cuenta lo señalado en el considerando precedente y además que “la administrada” no ha presentado la publicación del aviso de venta requerido a través de “el Oficio”, de acuerdo con lo dispuesto en los numerales 6.13.3 y 613.4 del artículo 16° de “la Directiva”², conforme se evidencia de la consulta efectuada al aplicativo del Sistema de Gestión Documental –SGD; razón

² 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).

por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento establecido en el citado artículo, disponiéndose la conclusión del presente procedimiento; y asimismo, disponerse el archivo definitivo del presente expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

38. Que, asimismo, considerando el pronunciamiento del presente procedimiento, corresponde que la UF haga efectivo el cobro del monto depositado como garantía, la cual tuvo por objeto respaldar la tramitación del presente procedimiento, por concepto de penalidad a favor de esta Superintendencia, conforme lo dispone el numeral 6.9.4³ de “la Directiva”, y numeral 139.4⁴ del artículo 139° de “el Reglamento”. 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° 1436-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **CONCLUIDO** el procedimiento de venta directa presentado por **JINZHAO MINING PERÚ S.A.**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°.- HACER DE CONOCIMIENTO la presente Resolución a la Unidad de Finanzas, a efectos de que proceda conforme a sus competencias.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 4°. 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, publíquese y comuníquese. –
POI N° 18.1.1.17

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

³ 6.9.4 En caso que el/la 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.

⁴ **Artículo 139.- Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud**

139.4 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.