

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0612-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de julio del 2023

VISTO:

El Expediente N.º 088-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MINERA YANACOCCHA S.R.L.**, representada por Luis Miguel Pigati Serkovic, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto del predio de 0,9000 ha (9 000,00 m²) en el Paraje “La Pajuela”, ubicado registralmente en el distrito de La Encañada, provincia y departamento de Cajamarca, inscrito a favor del Estado representado esta Superintendencia en la Partida N° 02260112 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, Zona Registral N II - Sede Chiclayo, signado con CUS N° 12494 (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.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.º 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 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, 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.º 011-2022-VIVIENDA;

2. Que, mediante la escrito s/n registrada a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/> el 21 de setiembre de 2021 (SI. N.º 24685-2021) (fojas 01 al 106), la Minera Yanacocha S.R.L., entonces representada por Bruno José Emilio Marchese Quintana (actualmente por Luis Miguel Pigati Serkovic) (en adelante “la administrada”), solicitó compraventa directa de “el predio”, por causal de posesión consolidada prescrita en el numeral 3 del Artículo 222º de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjuntó, entre otros documentos, los siguientes: i) copia de la Escritura Pública N° 869 del 31.01.12, extendida ante el Notario Público de Lima, Dr. Benvenuto Murgía sobre Prórroga de Contratos de Cesión de Derechos Mineros (fojas 20 al 27); ii) copia de la Escritura Pública N° 625 del 11.03.2021, extendida ante el Notario Público de Lima, Dr. Julio Antonio del Pozo Valdez sobre Prórroga de Plazo de contrato de cesión minera y modificación (fojas 65 al 75); iii) copia del Informe denominado “Valuación Comercial y de Realización de un Predio Rústico”, elaborado el 16.05.2005 por el Consejo Nacional de Tasaciones – CONATA – MVCS (fojas 79 al 85); y, iv) copia de la Resolución Directoral N° 157-2002-EM/DGM del 24.05.2002 (fojas 86 al 87);

3. 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.° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”);

4. 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 está 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 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva”;

5. 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;

6. 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;

7. Que, por su parte 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud;

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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada, de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;

Respecto a la calificación formal y sustantiva

9. Que, efectuado el análisis a través del Informe Preliminar N.° 01690-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2021 (fojas 107 al 116), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

(...)

4.1. SOCIEDAD MINERA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CHAUPILOMA DOS DE CAJAMARCA y MINERA YANACOCCHA S.R.L, han solicitado que se adecúe la causal de VENTA DIRECTA a la de POSESIÓN CONSOLIDADA establecida en el numeral 3) del Artículo 222 del Reglamento vigente de la Ley 29151 y que se continúe con esta última como solicitante, en el procedimiento seguido en el Expediente 014-2005/SBNJAD, respecto al predio de 0,9000 ha situado en el Paraje “La Pajuela” localizado en la provincia y departamento de Cajamarca, inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la Partida 02260112 del Registro de Predios de Cajamarca - CUS 12494 del SINABIP.

4.2 De acuerdo con los elementos gráficos evaluados en gabinete, se aprecia que el predio formaría parte de una extensión mayor delimitada físicamente y que se encuentra destinada en su totalidad a una actividad industrial (PLANTA DE LIXIVIACIÓN - CERRO YANACOCCHA); asimismo, respecto a la posesión, se adjunta documentación que acredita a MINERA YANACOCCHA S.R.L como poseionario antes del 25.11.2010.

4.3 Respecto a la actividad minera que se desarrolla, se ha verificado lo expuesto por las indicadas empresas, en el sentido que el predio en cuestión se ubica sobre parte de las cuadrículas correspondientes a las siguientes concesiones de DERECHOS MINEROS:

- P.LIXIV.CERRO YANACOCCHA (P0200732 // Titular: YANACOCCHA);
- LA PROVIDENCIA (03002244X01 // Titular inicial CHAUPILOMA - cedida a YANACOCCHA);
- CHAUPILOMA N° 42 (010257094 - Titular inicial CHAUPILOMA – cedida a YANACOCCHA);
- CHAUPILOMA VEINTIUNO A-2 (0303562AX01 // Titular inicial CHAUPILOMA cedida a YANACOCCHA).

4.4 En la evaluación técnica, no se han identificado situaciones que constituyan, restricciones o intangibilidad (relacionada con la existencia de dominio público); sin embargo, en el presente informe se recomienda realizar consultas que refuercen el análisis, salvo disposición distinta.

4.5 En tal sentido, sobre el predio subsisten las siguientes situaciones:

a) En las plataformas de consulta, se aprecia que el predio se encuentra sobre el ámbito de la denominada AREA DE INTERES PUBLICO REGIONAL CABECERAS DE CUENCA establecida con las ORDENANZAS REGIONALES N° 006, 015 y 031-2011- CRCAJ-CR, emitidos por el GOBIERNO REGIONAL DE CAJAMARCA, en los que se DECLARA de interés Público Regional la conservación y protección de cabeceras de cuenca; asimismo, propone al SERNANP la creación de Áreas de Conservación Regional y propone al ANA que declare zona de protección a los recursos hídricos en el ámbito de las cabeceras de cuenca. Al respecto, se recomienda realizar la consulta ante SERNANP y ANA sobre la posible existencia de áreas protegidas o declaradas intangibles sobre el ámbito del predio, sin perjuicio que en los aplicativos gráficos de consulta temática no se han identificado indicios.

b) Respecto de la Jurisdicción al cual corresponde el predio, al encontrarse contradicción entre el distrito registral (La Encañada) y el que se muestra en las bases temáticas de las entidades (Cajamarca), se recomienda tramitar un Certificado de Jurisdicción actualizado ante la Municipalidad Provincial de Cajamarca.

c) Asimismo, no obstante que se evidencia la actividad minera - extraurbana en la zona, para fines de tasación u otros, se recomienda actualizar el Certificado de Zonificación y Vías ante la Municipalidad Provincial de Cajamarca.

d) En otro aspecto, en el visor del catastro de SUNARP, al cual la SBN accede como consulta, se aprecia superposición del predio con la referencia gráfica de la matriz de mayor extensión inscrita a favor de terceros en la PE 02098511 (Ficha 0000039238), situación que correspondería ser ratificada con un Certificado de Búsqueda Catastral Búsqueda Catastral.

e) Para la culminación de la evaluación técnica, oportunamente corresponderá verificar las situaciones físicas del predio con una inspección técnica.

(...)"

10. Que, como producto de la inspección técnica efectuada por los profesionales de esta subdirección el día 30 de mayo de 2022 sobre "el predio", se verificó que: i) Se ubica en la parte superior plana de una montaña de material de tipo mineral denominada "Pad La Quinoa", que constituye una planta de lixiviación de minerales del cual se extrae el oro; ii) "YANACOCCHA" viene administrando y mantiene el control sobre "el predio"; iii) se mantiene libre de edificaciones, delimitado en su totalidad por un cerco perimetral de las instalaciones, y la totalidad de "el predio" se encuentra destinado a actividades mineras; y, iv) "el predio" se sitúa en un medio extraurbano con predominancia de actividad minera., tal como se acredita con la Ficha Técnica N.º 0063-2022/SBN-DGPE-SDDI (foja 187 y 188);

11. Que, en complemento a lo señalado en el Informe Preliminar N.º 01690-2021/SBN-DGPE-SDDI, se emitió el Informe Preliminar N.º 0718-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2023 que señaló, entre otros, lo siguiente:

("...)

3.2. Respecto al ámbito de la denominada AREA DE INTERES PUBLICO REGIONAL CABECERAS DE CUENCA: Con el OFICIO N° 00924-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17.03.2022, se consultó ante SERNANP sobre la existencia de áreas de conservación o áreas naturales protegidas en el ámbito de "el predio", o en su defecto si sobre dicha área recae algún tipo de intangibilidad, restricción o regulación de uso, derivado de la cercanía a éstos. En respuesta, con el OFICIO N° 0681 -2022-SERNANP-DGANP presentada el 31.03.2022 (S.I. 09333-2022 y 09342-

2022), el SERNANP se pronunció en el sentido que, según la imagen de superposición del predio con el catastro de las Áreas Naturales Protegidas ANP, se verifica que no existe superposición sobre ámbitos de competencia institucional (Anexa imagen), por lo que no correspondería un pronunciamiento del SERNANP en el procedimiento de venta señalado.

Asimismo, con el OFICIO N° 00925-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17.03.2022, se consultó ante la Autoridad del Agua - ANA sobre la existencia de alguna declaración de protección de recursos hídricos sobre el ámbito de "el predio", superposición con bienes de dominio público hidráulico o en su defecto si sobre dicha área recae algún tipo de intangibilidad, restricción o regulación de uso, derivado de la cercanía a éstos. De los actuados en el expediente a la fecha del presente informe, se aprecia que la solicitud dirigida al ANA no ha sido respondida. Resulta importante señalar que en las ORDENANZAS REGIONALES N° 006, 015 y 031- 2011-CRCAJ-CR, emitidas por el GOBIERNO REGIONAL DE CAJAMARCA, se propuso al SERNANP la creación de Áreas de Conservación Regional y al ANA que declare zona de protección a los recursos hídricos en el ámbito de las cabeceras de cuenca; en tal sentido, como se ha indicado, respecto al SERNANP se ha descartado la existencia de zonas protegidas o ámbitos de su competencia y, respecto al ANA, aun cuando no ha respondido la consulta en el plazo requerido, se ha revisado su geoportal y la de otras entidades, en los que se aprecia que sobre el ámbito de "el predio" no se han incorporado ámbitos con calidad de área protegida.

En consecuencia, a partir de las consultas realizadas, sobre "el predio" no se han identificado zonas protegidas que constituyan impedimentos para su disposición.

3.3. Respecto a la jurisdicción en el que se ubica "el predio": Con el OFICIO N° 00332-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04.02.2022, se solicitó el Certificado de Jurisdicción correspondiente ante la Municipalidad Provincial de Cajamarca. En respuesta, la municipalidad consultada, ha presentado el Oficio N° 047-2022-MAZCSGPU-GDUyT-MPC del 14.03.2022 (S.I. 15753-2022 registrada en la SBN el 15.06.2022), en el que declara improcedente la solicitud del Certificado de Jurisdicción, argumentando que no dicho procedimiento no se encuentra dentro de su TUPA. Sobre el particular, se debe precisar que este punto no forma parte del requisito de la causal, sin embargo, considerando que "el predio" se encuentra independizado en la PE 02260112, la intención era corregir la imprecisión existente en su indicación de distrito. Al respecto, considerando que "el predio" materia de venta obra independizado, y siendo que la imprecisión registral en la indicación del distrito no resulta un impedimento para su venta, se recomienda continuar con el procedimiento, haciendo de conocimiento de esta situación a YANACocha, salvo mejor parecer en el análisis legal.

3.4 Respecto a la Zonificación: Con el OFICIO N° 00331-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04.02.2022, se solicitó el Certificado de Zonificación y Vías de "el predio" ante la Municipalidad Provincial de Cajamarca. Con el Oficio N° 007-2022-MAZC-SGPU-GDUYT-MPC presentado el 08.04.2022 (S.I. 10080-2022), la Municipalidad Provincial de Cajamarca formuló observaciones sobre la mencionada solicitud, las cuales viene siendo subsanadas. Cabe señalar que, de acuerdo con las características físicas del predio, se mantendría en un ámbito extraurbano, tal como lo indicó la misma municipalidad en el Certificado de Zonificación y Vías emitido el 22.01.2009 (Indicado en el Informe Preliminar N° 01690- 2021/SBN-DGPE-SDDI), en el que señaló que el paraje denominado La Pajuela, dentro del cual se ubica "el predio", se ubica fuera de la zona urbana de la ciudad de Cajamarca. Sin perjuicio de lo expuesto, se debe precisar que este documento de zonificación no constituye un requisito en la evaluación de la causal de posesión consolidada, habiendo sido requerido a fin de tener una evaluación integral de "el predio" y prever que sea solicitado en otra etapa en caso el procedimiento continúe.

3.5 Respecto a la posible superposición con la propiedad de terceros inscrita en la PE 02098511 (Ficha 0000039238): Con el OFICIO N° 00334-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04.02.2022, se solicitó una Búsqueda Catastral sobre el ámbito de "el predio", ante la Oficina Registral de Cajamarca. En respuesta, mediante el Oficio N° 184-2022/Z.R. N° II-ORC-SCU presentado el 06.04.2022 (S.I. 09835-2022), la Oficina Registral de Cajamarca, remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 25.03.2022 sobre el ámbito de "el predio", adjuntando el Informe Técnico N° 005401-2022-Z.R.N°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 24.05.2022, en los que se indica que el predio en consulta se ubica sobre la totalidad de la partida 02260112. Cabe señalar que en los documentos con los que se solicitó la búsqueda catastral, se hizo referencia sobre la posible existencia de propiedad de terceros en duplicidad con la indicada partida estatal; sin embargo, tal

como se ha indicado, la oficina registral ha verificado sobre “el predio” en consulta, únicamente la existencia de la PE 02260112, con lo que se desvirtúa la posible superposición.

3.6 Respecto a la Inspección Técnica: Con fecha del 23.05.2022, el especialista de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario-SDDI, realizó la inspección sobre “el predio”, plasmando el resultado en la Ficha Técnica N° 0063-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30.05.2022 (...) Según el resultado de la inspección, se pudo constatar la posesión y control del predio por parte de YANACocha; asimismo, se constató que “el predio” forma parte de la instalación de mayor extensión de la Planta de Lixiviación, que se encuentra delimitado en su totalidad; además se corroboró que no existen edificaciones sobre “el predio” y en su totalidad se encuentra destinado a actividad de la industria minera; con ello, se corroboró que sobre “el predio” se cumple con los requisitos físicos de la causal de posesión consolidada.

12. Que, en ese sentido, mediante el Informe de Brigada N.º 00575-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio de 2022 (fojas 216 al 224), esta subdirección realizó la calificación integral de la solicitud (formal y sustantiva favorable), habiéndose verificado que: i) “el predio” es un bien de titularidad del Estado de dominio privado y de libre disponibilidad; ii) “la administrada” cumplió con presentar los documentos detallados en el literal 3 del numeral 6.2 de la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN; y, iii) “la administrada” cumplió con acreditar fehacientemente el cumplimiento de los cuatro (04) requisitos que exige la causal de venta invocada, los mismos que deben concurrir de manera conjunta, siendo éstos los siguientes:

a) Respecto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010

De conformidad con lo establecido en el numeral 3 del Artículo 223 de “el Reglamento”, “la administrada” para sustentar el cumplimiento del ejercicio de la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, adjuntó el Informe de “Valuación Comercial y de realización de un predio rústico” elaborado el 16 de mayo de 2005 por el Consejo Nacional de Tasaciones – CONATA, en el que se detalla que se efectuó inspección técnica a “el predio”, concluyendo que se encontraba ocupado por “la administrada”, dedicada a la explotación minera. Asimismo, cabe precisar que, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 287-68-HC y la Ley n.º 23337, el Consejo Nacional de Tasaciones - CONATA era la entidad pública encargada de aprobar las normas para la determinación de aranceles de áreas urbanas y rústicas, así como ejecutar todas las tasaciones de inmuebles que requieran las entidades públicas y las que le soliciten los particulares; posteriormente, mediante el Decreto Supremo n.º 025-2006-VIVIENDA, se fusionó a CONATA con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Por lo tanto, se tiene que “la administrada” acredita con documentación emitida por entidad pública competente en dicha oportunidad, la posesión sobre “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, por lo que se cumple el primer requisito de antigüedad.

b) Respecto al área delimitada en su totalidad

Como resultado de la inspección técnica realizada el 23 de mayo de 2022, se ha verificado que la delimitación de “el predio” se encuentra definida en su totalidad por un cerco perimetral, no permitiendo el acceso a dicha área, por lo que, se verifica que “el predio” se encuentra delimitado en su totalidad por construcción de “la administrada”, cumpliéndose así con el segundo requisito.

c) Respecto al fin habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio

Como resultado de la inspección técnica realizada el 23 de mayo de 2022, se ha verificado que “la administrada” destina el “predio” a una planta de lixiviación de minerales, esto es actividades mineras, en consecuencia, el tercer requisito ha quedado acreditado.

d) Respecto a que el petitorio de venta directa formulado por “la administrada” no se encuentre regulado por normas especiales de competencia de otras entidades

Al respecto, ha quedado determinado que “el predio” constituye un bien de dominio privado; así como que “la administrada” cumple con los requisitos previstos para la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” y el ítem 3 del numeral 5.6 de “la Directiva”, con ello se descarta que el

presente procedimiento se encuentre inmerso dentro de normas especiales de otras entidades; por lo que, se cumple con el cuarto requisito.

Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego

13. Que, mediante el Memorando N.° 00017-2023/SBN del 30 de enero de 2023 (foja 268), el Superintendente Nacional de Bienes Estatales, en su condición del titular de la entidad, manifestó su conformidad al procedimiento administrativo de venta directa respecto de “el predio”;

14. Que, es preciso señalar que mediante el Oficio N.° 00533-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero de 2023 (foja 270), notificado el 03 de febrero de 2023, se comunicó a “la administrada” que se otorgó conformidad al procedimiento de venta directa; y, para proseguir con la valuación comercial de “el predio”, se debía depositar como garantía el monto equivalente a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), a fin de respaldar su interés en la presente compra venta, de conformidad a lo señalado en el numeral 194.1 del artículo 194° de “el Reglamento”;

15. Que, mediante el Memorando N.° 00101-2023/SBN-OAF-UF del 17 de febrero de 2023 (fojas 273 al 275), el Jefe de la Unidad de Finanzas, hizo de conocimiento que “la administrada” efectuó el depósito solicitado en el numeral precedente, 13 de febrero de 2023, con la Nota de Abono N.° CHEQ. O/B 60270891 por el importe de S/. 9,900.00 (Nueve Mil Novecientos con 00/100 Soles), el mismo que fuera depositado en la CC. N.° 00-068-360137;

Sobre la valuación comercial del predio

16. Que, mediante el Oficio N.° 0445-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 27 de abril de 2023, el cual fuera registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 02 de mayo de 2023 (Sl. N.° 10548-2023) (foja 298), el Director de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, trasladó a esta Superintendencia el Informe Técnico de Tasación N.° 1851-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (en adelante “Informe de Tasación”) (fojas 299 al 310), el cual estableció como valor comercial de “el predio”, la suma de US\$ 10 981,43 (Diez Mil Novecientos Ochenta y Uno y 43/100 Dólares Americanos) o su equivalente al cambio en moneda nacional de S/. 41 400,00 (Cuarenta y Un Mil Cuatrocientos y 00/100 Soles);

17. Que, mediante el Informe de Brigada N.° 00485-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2023 (fojas 312 al 316), esta subdirección otorgó conformidad al procedimiento y al estudio de mercado desarrollados en el “Informe de Tasación” respecto de “el predio”, verificándose que se efectuó conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones;

Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa

18. 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 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;

19. Que, mediante el Oficio N.° 02467-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de junio de 2023 (fojas 319 al 320), se hizo de conocimiento el valor del precio de venta remitiéndole 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;

20. Que, tomando en consideración que el Oficio descrito en el considerando precedente fue notificado a “la administrada” el 02 de junio de 2023 (foja 321), se debe precisar que, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación, vencía el 09 de junio de 2023;

21. Que, mediante el escrito s/n registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 06 de junio de 2023 (SI. N.º 14507-2023) (fojas 323 al 325), “la administrada” hace de conocimiento la aceptación de la tasación de “el predio”; asimismo, mediante el escrito s/n registrado el 14 de junio de 2023 (SI. N.º 15273-2023) (fojas 326 al 327), remitió el recorte del aviso de venta debidamente publicitado el 09 de junio de 2023, en el Diario Oficial El Peruano;

22. Que, mediante el Memorando N.º 02557-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023 (foja 328), 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.º 01086-2023/SBN-GG-UTD del 27 de junio de 2023 (foja 329), 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;

Del pago del precio de “el predio”

23. 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 numeral 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;

24. Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.20.2 de “la Directiva”, si “la administrada” desee 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;

25. 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 numeral 6.21.2 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento;

26. 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

27. 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 a favor de “la administrada”, a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

De conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, la Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN y el Informe Técnico Legal N.º 0707-2023/SBN-DGPE-SDDI del 07 de julio de 2023;

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- APROBAR la VENTA DIRECTA por casual establecida en el numeral 3 del Artículo 222 de “el Reglamento” a favor de la **MINERA YANACocha S.R.L.**, representada por Bruno José Emilio Marchese Quintana, respecto del predio de 0,9000 ha (9 000,00 m²) en el Paraje “La Pajuela”, ubicado registralmente en el distrito de La Encañada, provincia y departamento de Cajamarca, inscrito a favor del Estado representado esta Superintendencia en la Partida N.º 02260112 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, Zona Registral N II - Sede Chiclayo, signado con CUS N.º 12494.

Artículo 2º.- El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US\$ 10 981, 43** (Diez Mil Novecientos Ochenta y Uno y 43/100 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 3º.- En el supuesto que la **MINERA YANACocha S.R.L.** 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 vigésimo quinto 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 numeral 6.21.2 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

Artículo 4º.- La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de la **MINERA YANACocha S.R.L.**, una vez cancelado el precio de venta del predio.

Regístrese y comuníquese.

POI 18.1.1.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI