

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0454-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de abril del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 191-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MINERA JINZHAO MINING PERU S.A.** representada por su Gerente General Zhang Yuan y su apoderado Song Gewen, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 19 519,21 m<sup>2</sup> o 1,95 hectáreas, ubicada en el sector Sombrerillo, distrito de Lomas, Provincia de Caravelí, departamento de Arequipa (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 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 Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N°1301-2023-GRA/OOT presentado 16 de octubre de 2023 (S.I. 28180-2023) por parte de la Oficina de Ordenamiento territorial del Gobierno Regional de Arequipa, traslada, entre otros, la solicitud de venta directa por causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento” respecto de “el predio” requerida por la **MINERA JINZHAO MINING PERU S.A.** representada por su Gerente General Zhang Yuan y su apoderado Song Gewen (en adelante “la administrada”), respecto de un área de 81.9031 Ha ( 81 903.13 m<sup>2</sup>) inscrita en la partida registral N°12013994 del registro de predios de la Oficina Registral de Camaná, con el fin de ejecutar el proyecto denominado “Proyecto de Hierro Pampa de Pongo”; y para que se establezca la procedencia de lo solicitado, “la administrada” adjunta la siguiente documentación: **a)** Oficio N.° 652-2023-GRA/OOT; **b)** Informe N.° 169-2023-GRA/OOT; **c)** Informe 050-2023-GRA/OOT; **d)** Partida Registral N° 12013944 Zona Registral de Arequipa; y, **e)** Oficio N.° 1519-2022-GRA-OOT

4. 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.

5. 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 N° DIR-00002-2022/SBN”).

6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° 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 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 N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° 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.

8. Que, es pertinente mencionar que en el departamento de Arequipa se ha suscrito el Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales del 26 de mayo de 2006, por lo que el Gobierno Regional de Arequipa es competente para inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, tal como lo prescribe el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”<sup>1</sup>, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”<sup>2</sup>. A excepción de los predios del Estado identificados como de alcance nacional y los comprendidos en proyectos de interés nacional, cuya competencia permanecerá en favor de esta Superintendencia; de conformidad con lo prescrito por el segundo párrafo de la Primera Disposición Complementaria de “la Ley”, concordado con el artículo 56.1° numeral 2 de “el Reglamento”.

9. 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”, y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00350-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo del 2024, advirtiéndose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 12013083 del Registro de Predios de la Oficina Registral Camaná y anotado en el CUS N° 86717.
- ii) De la Consulta en el Sistema Geológico Catastral Minero – Geocatmin, (Instituto Geológico Minero y Metalúrgico-INGEMMET), se visualiza que “el predio” se encuentra completamente en el ámbito de una concesión minera:

<sup>1</sup> Artículo 35.- Competencias exclusivas (...) j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

<sup>2</sup> Artículo 62.- Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado. a) Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales. b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal. c) Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.

DERECHO MINERO	CÓDIGO	TIPO DE SUSTANCIA	TITULAR	AREA (m <sup>2</sup> )	%
CMSM 016	010175906	METÁLICA	MINERALES DEL PACÍFICO SUR SAC	19 318,05	100

iii) De la revisión del Plano Diagnóstico N° 2911-2017/SBN-DGPE-SDDI vinculado al expediente 644-2019/SBNSDDI, se ha verificado gráficamente que “el predio” no se ha incluido en la Reserva del Terreno Superficial, dispuesto en las Resoluciones Ministeriales N° 308-2011, 298-2014 y 400-2014-MEM/DM, emitidas por el Ministerio de Energía y Minas, ni se encuentra afectado por cinco (05) áreas excluidas del área primigenia solicitada en reserva.

11. Que, al respecto es preciso señalar que el Gobierno Regional de Arequipa como parte de acciones de saneamiento físico legal realizó la independización registral del predio matriz, siendo inscrito en la Partida registral N° 12013083 del Registro de Predios de la Oficina registral de Camaná, quedando reducido a un área remanente de **19 318,05 m<sup>2</sup>**, materia del presente análisis.

12. Que, mediante Informe Preliminar N° 00525-2024/SBN-DGPE-SDDI de 11 de abril de 2024, se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la administrada”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta, de cuya revisión se ha determinado que en la medida que fundamenta su solicitud en la causal 2) del artículo 222°, de “el Reglamento”, se advierte que la documentación presentada por “la administrada” no sustenta el requisito formal de la causal invocada, por lo que en virtud del literal 2) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”, por lo cual deberá presentar lo siguiente, de conformidad con el inciso 2) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.

13. Que, por lo antes expuesto y toda vez que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección emitió el Oficio N° 01710-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril del 2024 (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la administrada” lo señalado en el considerando que antecede otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

14. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado el 11 de abril de 2024 en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada” obteniendo el acuse de recibido y leído el 12 de abril del 2024 según consta en el cargo (xx). En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **26 de abril del 2024**.

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y aplicativo de Seguimiento de Gestión Documental - SGD, “la administrada” no ha presentado documentación a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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, el Informe Técnico Legal N° 0475-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por por la **MINERA JINZHAO MINING PERU S.A.** representada por su Gerente General Zhang Yuan y su apoderado Song Gewen, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I.N° 18.1.1.4

**FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**