

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1513-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 080-2010/SBNJAD que contiene la solicitud presentada por **BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C.**, con la cual petitiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de cinco (05) predios de 4,863.74 has; 1,646.63 has; 3,313.74 has 4,870.34 has y 137.85 has, ubicados en el extremo este del predio denominado Huayuri- Paraíso, distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, inscritos en las partidas N° 11058478, 11058479, 11058480, 11058481 y 11058482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, anotados con CUS N° 54375, 54374, 54373, 54372 y 54371, respectivamente, en adelante “los predios”; 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 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 (en adelante “ROF de la SBN”), 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 bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante la Solicitud de Ingreso N° 03731-2010 (fojas 01), aclarada con Solicitud de Ingreso N° 03807-2010 (fojas 58), presentadas el 04 y 05 de marzo de 2010, respectivamente, la empresa BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C. (en adelante “la administrada”) solicita adjudicación en venta de tierras eriazas de dominio privado del Estado de libre disposición, precisando que cuenta con el proyecto de interés sectorial denominado “Proyecto Siembra de 50 000,00 has de Jatropha Curcas”, respecto de los siguientes predios:

- a) Lote N° 1 de 56 has 0912.94 m²
- b) Lote N° 1-A de 394 has 6638.70m²
- c) Lote N° 2 de 49 ha 7805.37 m²
- d) Lote N° 2-A de 323 has 2431.1 m²
- e) Lote 11 de 21 ha 2213.68 m²

4. Que, mediante la Solicitud de Ingreso N° 03732-2010, presentada el 04 de marzo de 2010 (foja 24), “la administrada” peticiona la venta directa de un área de 49,155 Has del predio denominado “Huayuri Paraíso” con Unidad Catastral N° 14617, ubicado en el distrito de Santiago, provincia y región de Ica, para el desarrollo del “Proyecto Siembra de 50 000,00 has de *Jatropha Curcas*”, invocando la causal dispuesta en el literal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (Reglamento de la Ley 29151 vigente en esa oportunidad).

5. Que, posteriormente, mediante Solicitud de Ingreso N° 17369-2010, presentada el 28 de septiembre de 2010 (fojas 363), “la administrada” reformula su pedido, solicitando la adjudicación en venta de un área de 15,233.86 has de terrenos eriazos ubicados en el distrito de Santiago, provincia y región de Ica.

6. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento al marco normativo vigente.

7. 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”, 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”).

8. Que, en el expediente del visto se viene tramitando el procedimiento de venta directa de “los predios”, procedimiento que, en atención del numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, corresponde se adecúe al numeral 2) del artículo 222° del citado cuerpo normativo.

9. 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.

10. 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.

11. Que, con Oficio N° 14813-2010/SBN-GO-JAD de fecha 11 de noviembre de 2010 (fojas 686), la ex Jefatura de Adjudicaciones de esta Superintendencia comunicó a “la administrada” que solo procede la venta del área de 14,693.2142 has, según lo graficado en el Plano N° 1514-2010/SBN-GO-JAD. Al respecto, mediante Carta N° 302-GG/BIOHEEV-2010 presentada el 11 de noviembre de 2010 (S.I. N° 19845-2010) (fojas 688) “la administrada” otorga conformidad respecto al área de venta de 14, 693.2142 has.

12. Que, mediante Resolución N° 022-2011/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2011 (fojas 1315), esta Subdirección aprobó la venta directa por la causal dispuesta en el literal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, respecto de cinco (05) predios ubicados en el distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, a favor de la empresa Bio Agro Heaven del Sur S.A.C.; resolviendo lo siguiente:

“(…)

Artículo 1°: “Aprobar la venta por la causal dispuesta en el literal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, a favor de la empresa Bio Agro Heaven del Sur S.A.C. de los predios de propiedad del Estado que se describen en el artículo 2°, para ser destinados a la ejecución del “Proyecto para la ejecución de Biodiesel a través de la siembra de 50,000 has de tierras eriazas con el cultivo oleaginosos denominado *Jatropha Curcas*”, dispuesto en la RM N° 123-2008-MEM/DM de fecha 04 de marzo de 2008 que declaró de interés sectorial la ejecución del citado proyecto para la producción de biodiesel y la RM N° 0622-2009-AG de fecha 18 de agosto de 2009 que transfiere el terreno para dicho objetivo. El proyecto considera una inversión total estimada de US\$185 745 491.00 (Ciento ochenta y cinco millones setecientos cuarenta y cinco mil cuatrocientos noventa y uno y 00/100 Dólares americanos)”.

Artículo 2°: “El valor comercial de los predios cuya venta se aprueba, asciende a un valor total de US\$11’927,641.97 (Once millones novecientos veintisiete mil seiscientos cuarenta y uno y 97/100 Dólares americanos) conforme a la valoración efectuada por la empresa Corporación Nacional de Tasadores –CNT, la misma que se describe según el siguiente detalle:

ITEM	PARTIDA REGISTRAL	UBICACIÓN	ÁREA (Ha)	PRECIO – US\$
1	11058478	Sector 1: Extremo este del predio denominado Huayuri – Paraíso, distrito de Santiago, provincia y región de Ica.	4,863.74	4’094,106.67
2	11058479	Sector 1: Extremo este del predio denominado Huayuri – Paraíso, distrito de Santiago, provincia y región de Ica.	1,646.63	1’478,475.43
3	11058480	Sector 1: Extremo este del predio denominado Huayuri – Paraíso, distrito de Santiago, provincia y región de Ica.	3,313.74	2’789,406.75
4	11058481	Sector 1: Extremo este del predio denominado Huayuri – Paraíso, distrito de Santiago, provincia y región de Ica.	4,870.34	3’410,942.47
5	11058482	Sector 1: Extremo este del predio denominado Huayuri – Paraíso, distrito de Santiago, provincia y región de Ica.	137.85	154,710.65

Artículo 3°: “Aprobar la cancelación a plazos del precio de venta de los predios descritos en el artículo 2° de acuerdo al siguiente cronograma:

Cuota	Monto en US\$	Fecha de vencimiento
Cuota inicial	US\$ 50,000.00	A la firma del contrato de compraventa y es parte de pago del precio del Sector 1, inscrito en la Partida Registral N° 11058478 del registro de Predios de Ica
Primera cuota	US\$ 100,000.00	30 de abril de 2012
Segunda cuota	US\$ 1’472,205.25	30 de abril de 2013
Tercera cuota	US\$ 1’472,205.25	30 de abril de 2014
Cuarta cuota	US\$ 1’472,205.25	30 de abril de 2015
Quinta cuota	US\$ 1’472,205.25	30 de abril de 2016
Sexta cuota	US\$ 1’472,205.25	30 de abril de 2017
Sétima cuota	US\$ 1’472,205.25	30 de abril de 2018
Octava cuota	US\$ 1’472,205.25	30 de abril de 2019
Novena cuota	US\$ 1’472,205.25	30 de abril de 2020

Respecto al pago de las cuotas del saldo de precio deberán agregarse los intereses comerciales según la tasa máxima de interés comerciales según la tasa máxima de interés convencional aprobada por el Banco Central de Reserva y que será liquidado por la SBN para el pago de cada cuota. (...)

13. Que, mediante Resolución N° 016-2011/SBN-DGPE del 19 de mayo de 2011 (fojas 1676), la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal-DGPE desestimó el recurso de apelación interpuesto por la Junta de Usuarios de Aguas Subterráneas del Valle de Ica contra la Resolución N° 022-2011/SBN-DGPE-SDDI.

14. Que, mediante Resolución N° 025-2011/SBN-DGPE del 10 de agosto de 2011 (fojas 1816), la DGPE declaró la no procedencia de la solicitud de nulidad de oficio presentada por la Junta de Usuarios de Aguas Subterráneas del Valle de Ica contra la Resolución N° 022-2011/SBN-DGPE-SDDI.

15. Que, mediante Resolución N° 048-2012/SBN del 12 de abril de 2012, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 13 de abril de 2012 (fojas 2233), la SBN resuelve declarar la nulidad de la Resolución N° 022-2011/SBN-DGPE-SDDI, Resolución N° 016-2011/SBN-DGPE y Resolución N° 025-2011/SBN-DGPE, y retrotraer el procedimiento de adjudicación en venta directa por causal signado bajo el expediente N° 80-2010/SBN-JAD, con la finalidad que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, efectúe las coordinaciones con el Ministerio de Agricultura, la Autoridad Nacional del Agua y el Ministerio de Energía y Minas, así como los análisis pertinentes para efectos de sanear el mencionado procedimiento administrativo, sustentando su decisión los siguientes argumentos:

“(...) se aprecia como motivación del acto de aprobación del cronograma de pagos del precio de venta establecido en la Resolución N° 022-2011/SBN-DGPE-SDDI, solamente se menciona la normatividad aplicable que permite a la entidad la posibilidad de decidir hasta en 10 años el pago del precio de venta, sin incluir en los considerandos de la Resolución, los fundamentos de la propuesta de la empresa BIO AGRO HEAVEN DEL SUR SAC, debidamente sustentada, ni la justificación de la decisión de la entidad de establecer el pago del precio de venta a plazos en un determinado número de armadas, sus montos, la cuota inicial y la periodicidad del pago, lo cual implica imprescindiblemente el análisis de la propuesta de forma de pago de la citada empresa.”

Que, asimismo, dicha ausencia de justificación no permite fundamentar el sentido y manera en que se estima que el artículo 78° del reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se aplica a la propuesta de pago a plazos formulado por la empresa BIO AGRO HEAVEN DEL SUR SAC careciendo por tanto de la motivación fáctica y jurídica.

Que, en el tercer y décimo segundo considerando de la Resolución N° 022-2011/SBN-DGPE-SDDI se afirma que el Ministerio de Agricultura es la autoridad competente para identificar y promover el desarrollo de las áreas disponibles con aptitud agrícola para la producción de biocombustibles a nivel nacional, y como tal transfirió a favor del Estado, representado por la SBN, la totalidad del predio “Huayuri Paraíso – UC 14617”, a través de la Resolución Ministerial N° 0622-2009-AG, afirmándose que dicho acto constituye un pronunciamiento favorable por parte del Sector Agricultura respecto a la ejecución del proyecto.

Que, sin embargo, mediante el Informe N° 116-2012-AG-OAJ de fecha 28 de marzo de 2012, remitido por medio del Oficio N° 209-2012/VIVIENDA/VMVU del 12 de abril de 2012, se afirma que la Resolución Ministerial N° 0622-2009-AG “(...) no tiene más sustento que el Informe Técnico N° 026-2009-AG-OAUL/ACP, emitido por el Área de Control Patrimonial de la Unidad de Logística de la Oficina de Administración, que se cita en la parte considerativa de esta Resolución Ministerial N° 0622-2009-AG, que la transferencia se produjo solo a instancia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

Que, se observa que en la Resolución N° 022-2011/SBN-DGPE-SDDI no existe fundamentación jurídica para afirmar que el Ministerio de Agricultura es la autoridad competente para identificar y promover el desarrollo de las áreas disponibles con aptitud agrícola para la producción de biocombustibles a nivel nacional ni tampoco para determinar que con la emisión de la Resolución Ministerial N° 0622-2009-AG, el mencionado Ministerio emitió pronunciamiento favorable por parte del Sector Agricultura respecto a la ejecución del proyecto, lo cual es corroborado por el propio organismo emisor a través del Informe N° 116-2012-AG-OAJ.

Que, por medio del Informe N° 16-2012-MEM/DGH, de fecha 02 de abril de 2012, remitido por medio del oficio N° 210-2012/VIVIENDA/VMVU del 12 de abril de 2012, el Ministerio de Energía y Minas afirma que “(...) la Contraloría General de la República concluyó que la declaración de interés sectorial del proyecto de siembra de 50,000 has de Jatropha Curcas, a favor de la empresa Bio Agro Heaven del sur SAC no era de competencia del Ministerio de Energía y minas, sino del Ministerio de Agricultura, por tratarse de un proyecto de cultivo y uso de tierras.

Que, de acuerdo a lo establecido en el inciso 2) del artículo 10° de la Ley, el defecto o la omisión de alguno de los requisitos de validez del acto administrativo, es un vicio que causa su nulidad de pleno derecho.

Que, la nulidad de un acto sólo implica la de los sucesivos en el procedimiento, cuando estén vinculados a él, de conformidad a lo establecido en el numeral 13° de la Ley. (...)

16. Que, mediante Memorándum N° 319-2012/SBN-PP del 18 de junio de 2012, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, comunicó a esta Subdirección que el señor Adib Abudayet Sansur en representación de la empresa BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C. ha interpuesto una demanda de Acción de Amparo contra esta Superintendencia que tiene por objeto declarar la nulidad de la Resolución N° 048-2012/SBN de fecha 12 de abril del 2012 en virtud a la cual se anula la adjudicación de terrenos a favor de BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C. (Expediente 09527-2012). Asimismo, con el Memorando N° 320-2012/SBN-PP, la Procuraduría Pública comunica que el Noveno Juzgado Constitucional de Lima ha dispuesto admitir a trámite la medida cautelar solicitada por el señor Adib Abudayet, ordenando que se suspendan los efectos de la Resolución N° 048- 2012/SBN. Al respecto, cabe indicar que, revisado el reporte de expedientes judiciales del Poder Judicial, se ha advertido que el referido proceso de amparo se encuentra concluido y archivado.

17. Que mediante Memorándum N° 480-2012/SBN-PP del 11 de septiembre de 2012, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, comunicó a esta Subdirección que la empresa BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C. ha interpuesto una demanda nulidad de Acto Administrativo que tiene por objeto declarar la Nulidad de la Resolución N° 048-2012/SBN de fecha 12 de abril del 2012 y que también se ordene el pago a su favor de una indemnización ascendente a US\$ 243'515,153.00 dólares americanos por el daño causado por la arbitraria actuación de esta Superintendencia al haber anulado la Resolución N° 022-2011/SBN-DGPE-SDDI (Expediente judicial N° 4841-2012).

18. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 218° de la Ley 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, en concordancia con el Artículo con el artículo 13° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, habiendo surgido una cuestión contenciosa que requiere el pronunciamiento previo de la autoridad judicial, según de detalla en los considerandos precedentes, esta Subdirección mediante el Memorando de Brigada N° 507-2013/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2013, procedió con el archivamiento del procedimiento de venta directa tramitado con el Expediente N° 080-2010/SBNJAD.

19. Que, posteriormente, mediante el Memorándum N° 946-2020/SBN-PP del 30 de septiembre de 2020 (fojas 2409), la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, hizo de conocimiento de esta Subdirección que mediante la Casación N° 19861-2018 [Expediente judicial N° 04841-2012] emitida por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de la República se declaró Infundado el Recurso de Casación presentado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia contra la Resolución de Vista N° 08 del 10.05.2018 que confirmó la Sentencia emitida mediante Resolución N° 09 del 19.01.2016 que declaró Fundada la demanda interpuesta por Bio Agro Heaven del Sur S.A.C.; y en consecuencia, declarar NULA la Resolución N° 048-2012/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2012, y nulo el procedimiento de nulidad de oficio iniciado por la demandada, hasta el inicio del procedimiento de anulación de oficio, debiéndose poner en conocimiento del demandante el inicio de dicho procedimiento, en vista que no se le notificó para que emita sus descargos a la demandante con anterioridad a la emisión de la citada resolución administrativa. Asimismo, con Memorándum N° 1557-2020/SBN-PP del 22 de diciembre de 2020 (fojas 2443), la Procuraduría Pública de esta Superintendencia comunica a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (con copia a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario) sobre la notificación electrónica de la Resolución N° 14 del 09.12.2020 que dispone que, se cumpla con lo ejecutoriado y, siendo que la sentencia emitida en autos es de carácter declarativa, se archiven los autos de manera definitiva.

20. Que, posteriormente, mediante el Oficio N° 00199-2021/SBN del 25 de marzo de 2021 (fojas 2489), esta Superintendencia comunicó a “la administrada” el inicio del procedimiento de nulidad de oficio y se solicitó realice sus descargos respecto observaciones referidas a: i) La declaración de interés sectorial del proyecto de siembra de 50,000 Has de Jatropha Curcas, ii) Falta de motivación que justifique el pago del precio en cuotas.; y iii) Existencia de proceso judicial pendiente de resolver respecto a la titularidad de los predios transferidos a favor de la empresa BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C.

21. Que, mediante la Carta N° 057-2021/GG/BIO presentada el 05 y 06 de abril de 2021 (S.I. N° 08170 y 0822-2021) (fojas 2468; 2470) “la administrada” presentó sus descargos, señalando, entre otros, que pronunciarse sobre el fondo de las observaciones detalladas en el Oficio N° 00199-2021/SBN sería atentar contra el sistema judicial y el derecho constitucional a la cosa juzgada, que declarar nuevamente la nulidad de oficio de la Resolución N° 022-2011/SBN-DGPE-SDDI sería un acto ilegal e inconstitucional, que las observaciones carecen de sustento jurídico y son nulas de pleno derecho pues se oponen a todo un proceso judicial que ha llegado a la última instancia y que su efecto ha sido obtener la calidad de cosa juzgada y no cabe pronunciamiento alguno al respecto, que los argumentos para declarar la nulidad de oficio de la Resolución N° 022-2011/SBNDGPE-SDDI han sido previamente vislumbrados y merituados en el proceso judicial; adicionalmente,

alega que la facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos, según la norma vigente en el año 2012, prescribe en el plazo de un año y en el presente caso el plazo para declarar la nulidad de oficio de la Resolución N° 022-2011/SBN-DGPE-SDDI ya ha prescrito por lo que el presente procedimiento administrativo debe ser archivado; finalmente, señala que se debe dar cumplimiento a lo dispuesto por el Poder Judicial al haber quedado firme la Resolución N° 022-2011/SBN-DGPE-SDDI, por lo que solicita se otorgue la escritura pública de transferencia de los predios a su favor en cumplimiento de la Sentencia Casatoria N° 19861-2018, caso contrario, iniciará las acciones legales por desacato a la autoridad ante el Ministerio Público, también solicita el archivo del presente procedimiento administrativo;

22. Que, mediante Memorándum N° 642-2021/SBN-PP del 22 de abril de 2021, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia puso en conocimiento de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, la notificación de la Resolución N° 15 del 06 de abril de 2021 que dispone que esta Superintendencia cumpla en el plazo de 20 días con poner en conocimiento del demandante BIO AGRO Heaven Sur S.A.C el inicio de procedimiento de cumplimiento de sentencia, de acuerdo a la sentencia de vista (Resolución de fecha 10 de mayo de 2018) [Expediente judicial N° 04841-2012], bajo apercibimiento de imponerse multa.

23. Que, mediante Resolución N° 0034-2021/SBN del 29 de abril del 2021, esta Superintendencia declaró la nulidad de la Resolución N° 022-2011/SBN-DGPE-SDDI y de las resoluciones que se pronunciaron desestimando un recurso impugnativo y un pedido de nulidad que se formularon contra la misma, como es el caso de la Resolución N° 016-2011/SBN-DGPE y la Resolución N° 025- 2011/SBNDGPE. Asimismo, se resolvió retrotraer el procedimiento de adjudicación en venta directa por causal, signado bajo el Expediente N° 080-2010/SBN-JAD, con la finalidad de que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario emita nuevo pronunciamiento en el mencionado procedimiento administrativo, sustentando su decisión los siguientes argumentos:

“(…) Que, respecto a la observación “i) La declaración de interés sectorial del proyecto de siembra de 50,000 Has de Jatropha Curcas a favor de la empresa Bio Agro Heaven del Sur S.A.C., no era competencia del Ministerio de Energía y Minas sino del Ministerio de Agricultura, por tratarse de un proyecto de cultivo y uso de tierras; asimismo, no se puede afirmar que con la emisión de la Resolución Ministerial N° 0622-2009-AG el Ministerio de Agrícola emitió pronunciamiento favorable por parte del Sector Agricultura respecto a la ejecución del mencionado proyecto; se tiene que la Contraloría General de la República a través del Informe N° 547-2011-CG/SE-EE “Examen Especial la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN: Verificación de denuncias sobre venta directa por excepción de tierras eriazas y subasta pública – Periodo 01 de enero de 2008 al 30 de abril de 2011”, ha observado que para la venta directa a la empresa BIO AGRO HEAVEN DEL SUR SAC, la SBN consideró la Resolución Ministerial N° 123-2008-MEMDM de fecha 04 de marzo de 2008, emitida por el Ministerio de Energía y Minas, “a pesar que no era de su competencia sino del Ministerio de Agricultura, por tratarse de cultivo y uso de tierras” pues considera que “se trataba de un proyecto para la siembra en tierras erizas y no de un proyecto de comercialización de biodiesel, como señala la mencionada resolución; por lo que no le corresponde al MEM declarar de interés de su sector el citado proyecto, sino al MINAG, de conformidad con lo dispuesto en los incisos a) y d) del artículo 6º del Decreto Supremo N° 021-2007-EM ...”; adicionalmente, el Ministerio de Energía y Minas, mediante Informe N° 16-2012-MEM/DGH de fecha 02 de abril de 2012 de 2012, ha señalado que “(…) la Contraloría General de la República concluyó que la declaración de interés sectorial del proyecto de siembra de 50,000 Has de Jatropha Curcas, a favor de la empresa Bio Agro Heaven del Sur S.A.C., no era de competencia del Ministerio de Energía y Minas, sino del Ministerio de Agricultura, por tratarse de un proyecto de cultivo y uso de tierras”;

Que, en relación a lo señalado en el párrafo anterior, se debe tener en cuenta que la calificación de viabilidad de un proyecto es un aspecto que compete al sector correspondiente que emite la declaración de interés sectorial, evaluando las características, cualidades y beneficios del proyecto; al respecto, en la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, se señala que los Ministerios diseñan, establecen, ejecutan y supervisan políticas nacionales y sectoriales, asumiendo la rectoría respecto de ellas, y dentro de sus funciones tiene la formulación, planeamiento, dirección, coordinación, ejecución y supervisión de la política nacional y sectorial bajo su competencia, aplicable a todos los niveles de gobierno; por tales razones, resulta necesario que en el presente caso se cuente con un proyecto de interés sectorial o nacional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector competente, situación que no se verifica en el presente caso; (...)

Que, en cuanto a la observación “ii) No se verifica la existencia de motivación que justifique el acto de otorgar el plazo de nueve años para efectuar el pago del precio de venta de los predios del Estado a favor de la empresa BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C.”, se ha verificado que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario únicamente hace referencia al artículo 78 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, que permite a la entidad la posibilidad de decidir hasta en 10 años

el pago del precio de venta, sin embargo, no se encuentran debidamente sustentados los fundamentos o las razones de la propuesta de la empresa BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C, tampoco se verifica la justificación de la decisión de dicha Subdirección de establecer el pago del precio de venta a plazos en un determinado número de armadas, sus montos, la cuota inicial y la periodicidad del pago, lo cual implicaba obligatoriamente el análisis de la propuesta de forma de pago efectuada por la citada empresa; más aún, si se toma en cuenta que la motivación es un requisito de validez del acto administrativo, siendo su defecto u omisión un vicio que determina su nulidad de pleno derecho;

Que, en relación a la observación “iii) Existe proceso judicial pendiente de resolver respecto a la titularidad de los predios transferidos a favor de la empresa BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C.”, se tiene que la Procuraduría Pública de esta Superintendencia ha comunicado que el Ministerio de Agricultura interpuso demanda ante el 14° Juzgado Contencioso Administrativo de Lima (Expediente N° 04841-2012-0- 1801-JR-CA-01), para que se declare la Nulidad de la Resolución Administrativa N° 0622-2009-G, por medio de la cual dicho Ministerio transfirió a favor del Estado, representado por la SBN, una extensión de 49,155 hectáreas para que sean destinadas al proyecto promovido por la empresa BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C., proceso judicial en el que se encuentra pendiente de determinar judicialmente sobre el legítimo derecho de propiedad de la SBN sobre los predios solicitados en venta por la empresa BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C; sobre el particular, se debe tener presente lo señalado en el numeral 2 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, en cuanto a que ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en ejercicio de sus funciones (...), concordante con el artículo 4 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el que se establece que “(...) Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional (...)”; en consecuencia, no es posible que la SBN transfiera los predios solicitados en venta por la empresa BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C. dado que, ante la demanda del Ministerio de Agricultura que se arroga también la titularidad del predio, está pendiente que el Poder Judicial determine si la propiedad le corresponde a la SBN o al Ministerio de Agricultura;

Que, por las razones expuestas, se ha incurrido en causal de nulidad prevista en el numeral 2 del artículo 10 del TUO de la LPAG, por cuanto el acto administrativo contenido en la Resolución N° 022-2011/SBN-DGPE-SDDI incumple con lo señalado en el artículo 77 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (norma con la que se inicia el procedimiento administrativo de compra directa), mediante el cual se dispone que, excepcionalmente, procede la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares con la finalidad de ejecutarse un proyecto de interés sectorial o nacional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector competente, al haber sido emitida por un sector que no tiene competencia para pronunciarse sobre el "Proyecto para la ejecución de Biodiesel a través de la siembra de 50,000 has. de tierras eriazas con el cultivo oleaginoso denominado Jatropha Curcas"; también se verifica la falta de motivación que justifique el acto de otorgar el plazo de nueve años para efectuar el pago del precio de venta de los predios del Estado a favor de la empresa BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C., careciendo por tanto de la motivación fáctica y jurídica; finalmente, estando pendiente que el Poder Judicial determine si la propiedad le corresponde a la SBN o al Ministerio de Agricultura, no es posible que la SBN transfiera los predios solicitados en venta; (...)"

24. Que, en atención a lo resuelto en la Resolución N° 0034-2021/SBN del 29 de abril del 2021, y a efectos de actualizar la información relacionada a los procesos judiciales y/o medidas cautelares que recaen sobre “los predios”, esta Subdirección a través del Memorando N° 2723-2024/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2024 (fojas 2500), solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia; asimismo, mediante el Memorandum N° 02962-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2024 (fojas 2502), esta Subdirección solicitó a la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia, el desarchivamiento del Expediente N° 080-2010/SBN-GO-JAD y la asignación a esta Subdirección.

25. Que, en atención a lo solicitado, Procuraduría Pública de esta Superintendencia a través del Memorandum N° 2090-2024/SBN-PP del 14 de octubre de 2024 (fojas 2501) comunica que procedió a la revisión en el Sistema de Información de Bienes Estatales (SINABIP) con los parámetros de los registros CUS en consulta, así como también en el Aplicativo GEOCATASTRO y el Aplicativo de Procesos Judiciales advirtiendo, lo siguiente:

1	LEGAJO	042-2013
	EXPEDIENTE	5537-2012
	MATERIA	NULIDAD DE RESOLUCIÓN O ACTO ADMINISTRATIVO
	PRETENSIÓN	EL MINISTERIO DE AGRICULTURA REQUIERE LA NULIDAD DE LA RESOLUCIÓN N° 0622-2009-AG DEL 18.08.2009, POR EL CUAL SE TRANSFIERE A LA SBN UNA EXTENSION DE 49,155 HAS. PARA DESTINARLOS AL PROYECTO PROMOVIDO POR BIO AGRO HEAVEN
	JUZGADO	3° SALA CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA
	DEMANDANTE	MINISTERIO DE AGRICULTURA
	DEMANDADO	SBN y otros
	ESTADO	ETAPA IMPUGNATORIA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 08 ADMITE TRAMITE EL RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO CONTRA LA SENTENCIA DE VISTA DE FECHA 13.05.24, QUE CONFIRMÓ LA SENTENCIA CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN N° 31 QUE DECLARÓ FUNDADA LA DEMANDA.
CAUTELAR	SI – ANOTACIÓN DE DEMANDA, RESPECTO DE LA PARTIDA REGISTRAL N° 40021646 DE REGISTRO DE PROPIEDAD DE ICA	

2	LEGAJO	045-2022
	EXPEDIENTE	6481-2021
	MATERIA	NULIDAD DE RESOLUCIÓN O ACTO ADMINISTRATIVO
	PRETENSIÓN	EL DEMANDANTE SOLICITA QUE SE ORDENE EL REESTABLECIMIENTO DE LOS DERECHOS E INTERESES JUDICIALES DEL DEMANDANTE, ESTABLECIÉNDOSE LA PLENA VIGENCIA DE LA RESOLUCIÓN N° 022-2011/SBN-DGPE-SDDI DE FECHA 22/03/2011, MEDIANTE LA CUAL SE APROBO A FAVOR DEL DEMANDANTE LA VENTA DE 14,832.3 HA DEL PREDIO DEL ESTADO DENOMINADO "HUAYURI PARAISO - UNIDAD CATASTRAL 14617", UBICADO EN EL DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA
	JUZGADO	3 SALA CONTENCIOSOS ADMINISTRATIVO DE LIMA
	DEMANDANTE	BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C.
	DEMANDADO	SBN
	ESTADO	ETAPA IMPUGNATORIA MEDIANTE RES N° 07 ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO CONTRA LA SENTENCIA DE VISTA DE FECHA 29 DE AGOSTO DEL 2023, 1. CONFIRMAR LA SENTENCIA CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN NÚMERO SIETE, DEL SIETE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS, QUE RESUELVE DECLARAR INFUNDADA LA DEMANDA.
CAUTELAR	NO	

3	LEGAJO	092-2012
	EXPEDIENTE	16421-2012
	MATERIA	FALSEDAZ GNERICA
	PRETENSIÓN	SE NOTIFICA EL AJUTO DE PROCESAMIENTO SOBRE FALSEDAZ GNERICA, DADO QUE EL IMPUTADO FERNANDO ENRIQUE ELIAS FREYRE HABRIA SEÑALADO QUE TUVO ACCESO A LA LECTURA DEL EXPEDIENTE N° 080-2010/SBN/JAD (A TRAVES DE LA EMPRESA MAC PERU SAC) PARA RELAJAR LA IMPOSIBILIDAD O FACTIBILIDAD DEL PROYECTO PRESENTADO POR LA EMPRESA BIO AGRO HEAVEN DEL SUR. DADO QUE MEDIANTE OFICIO N° 9597-2011/SBN-SG-LTD, HABRIAN INFORMADO QUE EL SR. NUNCA ACCEDIO A LA LECTURA DEL EXPEDIENTE, EXISTIRIAN ELEMENTOS QUE PERMITAN DETERMINAR UNA FALSEDAZ EN SUS DECLARACIONES.
	JUZGADO	3° FISCALIA PROVINCIAL PENAL
	DEMANDANTE	SBN – BIO AGRO HEAVEN
	DEMANDADO	FERNANDO ENRIQUE ELIAS FREYRE
	ESTADO	ETAPA DE INSTRUCCIÓN EL JUZGADO DECLARA INFUNDADA LA EXCEPCIÓN DE NATURALEZA DE ACCIÓN
CAUTELAR	NO	

26. Que, a mayor abundamiento, revisado el aplicativo Consulta de Expedientes Judicial del Poder Judicial – CEJ, en relación al Expediente judicial N° 05537-2012-0-1801-JR-CA-14, sobre nulidad de resolución o acto administrativo, se advierte que mediante la Resolución N° 31 del 14 de julio del 2022, el Décimo Cuarto Juzgado Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima declaró fundada la demanda, en consecuencia, se declara nula y sin efecto legal la Resolución N° 622-2009-AG y ordena que se proceda con la cancelación de los asientos registrales C00002 y C00003 de la partida registral N° 40021645. Cabe precisar que mediante la Resolución N° 622-2009-AG el Ministerio de Agricultura otorgó la transferencia a título gratuito en favor de esta Superintendencia el área de 49,155 ha inscrita en la partida matriz N° 40021645, de la cual se han independizado “los predios”.

27. Que, en dicho contexto resulta pertinente señalar que, es un Principio y Derecho de la Función Jurisdiccional, según el numeral 2) del artículo 139° de nuestra Constitución Política que: “(...) Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.”

28. Que, por su parte el artículo 13° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado mediante Decreto Supremo N° 017-93-JUS, prescribe que: “Cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un pronunciamiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública, se suspende aquel por la autoridad que conoce del mismo, a fin de que el poder Judicial declare el derecho que defina el litigio. Si la autoridad administrativa se niega a suspender el procedimiento, los interesados pueden interponer la demanda pertinente ante el Poder Judicial”. Asimismo, el numeral 75.1) del artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”), señala “Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede

jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas”.

29. Que, por otro lado, el ítem 3, del literal a) del artículo 5.12 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, señala que: “cuando en el procedimiento de compraventa directa surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, en cuyo caso se suspende el procedimiento a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio de conformidad con el artículo 13° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado mediante Decreto Supremo N° 017-93-JUS.”

30. Que, conforme a la normativa glosada en los considerandos precedentes de la presente resolución, ningún órgano administrativo, ni ninguna autoridad puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el Poder Judicial, caso contrario, se estaría vulnerando la independencia del órgano jurisdiccional.

31. Que, en el caso en concreto, está demostrado en autos que lo que decida el Poder Judicial en el proceso judicial de nulidad de resolución o acto administrativo tramitado con número de Expediente judicial N° 05537-2012-0-1801-JR-CA-14, resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, en la medida que judicialmente se pretende, entre otros, la declaración de nulidad de la Resolución Ministerial N° 622-2009-AG del 18 de agosto del 2009, mediante el cual el Ministerio de Agricultura otorgo la transferencia a título gratuito en favor de esta Superintendencia el área de 49,155 ha. inscrita en la partida registral N° 40021645, área matriz que constituye el antecedente de “los predios”, siendo el efecto la restitución del derecho de propiedad al Ministerio de Agricultura y Riego; razón por la cual corresponde a esta Subdirección suspender la tramitación del presente procedimiento administrativo hasta que concluya el referido proceso judicial, más aún cuando la decisión que ponga fin a dicho procedimiento constituirá una resolución con calidad de cosa juzgada.

32. Que, asimismo, está demostrado en autos que lo que decida el Poder Judicial en el proceso judicial de nulidad de resolución o acto administrativo tramitado con número de Expediente judicial N° 006481-2021-0-1801-JR-CA-04, resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, en la medida que judicialmente se pretende, entre otros, la declaración de nulidad de la Resolución N° 0034-2021/SBN del 29 de abril de 2021, mediante el cual esta Superintendencia declaró la nulidad de la Resolución N° 022-2011/SBN-DGPE-SDDI y de las resoluciones que se pronunciaron desestimando un recurso impugnativo y un pedido de nulidad que se formularon contra la misma, como es el caso de la Resolución N° 016-2011/SBN-DGPE y la Resolución N° 025-2011/SBNDGPE, siendo el efecto la restitución de derechos e intereses del demandante BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C respecto a la adjudicación en venta de “los predios”, razón por la cual corresponde a esta Subdirección suspender la tramitación del presente procedimiento administrativo hasta que concluya el referido proceso judicial, más aún cuando la decisión que ponga fin a dicho procedimiento constituirá una resolución con calidad de cosa juzgada.

33. Que, en relación con la exigencia de una triple identidad de sujetos, hechos y fundamento que debe verificar la autoridad administrativa para determinar su inhibición sobre un procedimiento a su cargo, hasta que el Poder Judicial resuelva el litigio, regulado en el numeral 75.2) del artículo 75° del “TUO de la LPAG”¹ aprobado con aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Ley del Procedimiento Administrativo General, debemos indicar que en el caso en concreto respecto a los procesos judiciales antes mencionados no se cumple.

34. Que, no obstante lo señalado, se justifica la suspensión del presente procedimiento, por cuanto en sede judicial se va a determinar a qué entidad le corresponde la titularidad de “los predios”, y por otro lado, se va a determinar si se restablece o no los derechos e intereses del demandante BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C respecto a la venta aprobada a su favor con la Resolución N°022-2011/SBN-GO-JAD, de lo que debe tener certeza esta Superintendencia, a fin de avocarse al presente procedimiento, caso contrario se contravendría la supremacía del Poder Judicial y la seguridad jurídica.

35. Que, en atención a lo expuesto, y teniendo en cuenta las normas glosadas en la presente resolución y la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, corresponde a esta Subdirección suspender la tramitación del procedimiento administrativo hasta que concluya los procesos judiciales tramitados con los Expedientes Judiciales N° 5537-2012-0-1801-JR-CA-14 y N° 006481-2021-0-1801-JR-CA-04; debiéndose además elevar en

¹**Artículo 75.- Conflicto con la Función Jurisdiccional:**

75.1 Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas”.

75.2 Recibida la comunicación, y sólo si estima que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, la autoridad competente para la resolución del procedimiento podrá determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio.

consulta esta resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 75.2° del artículo 75° del "TUO de la LPAG".

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 1561, 1562, 1563, 1564 y 1565-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- SUSPENDER la tramitación del procedimiento de venta directa solicitado por BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- ELEVAR en consulta la presente resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, de conformidad con lo expuesto en el trigésimo quinto considerando de 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, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.21

FIRMADO POR:

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI