



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

“AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCION Y LA IMPUNIDAD”

**RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 154 -2019-SUNARP/ZR.IV-JEF**

Iquitos, 18 NOV 2019

**VISTOS:** El Documento S/N de fecha 06 de noviembre de 2019 presentado por el contratista Conmoina S.A.C., Correo electrónico del encargado del área de Abastecimiento Lic. Jordy Navarro Cáceres, de fecha 14 de noviembre de 2019 dirigido al supervisor Robert Ronald Mori Guzmán; Carta N°002-RRMG-2019 con fecha 14 de noviembre de 2019 recepcionada el 15 de noviembre de 2019 por la entidad, remitido por el Supervisor Roberto Ronald Mori Guzmán; Memorandum N°105-2019-SUNARP/ZR.IV-UADM, de fecha 15 de noviembre del 2019 Informe Técnico N° 013-2019-SUNARP- ZR. IV/UADM-ABA, y el Informe Legal N°126 -2019-SUNARP/ZR.IV-UAJ, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, la Zona Registral N° IV – Sede Iquitos, es un Órgano Desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP; que goza de Autonomía Registral, Administrativa y Económica dentro de los límites establecidos en la ley N° 26366 y el Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2013-JUS;

Que, con fecha 20 de agosto de 2019, y según el sustento contenido en el Acta N° 04-AS-006-2019-SUNARP, Acta de apertura, admisión, evaluación, calificación de ofertas y otorgamiento de la Buena Pro, el comité de selección, adjudicó la buena pro de la ADJUDICACIÓN SIMPLIFICADA N°006-2019-ZRN°IV-SEDE IQUITOS para la contratación de Servicio de Mantenimiento Completo del Cielo Raso y del Sistema Eléctrico del Segundo Piso de la Zona Registral N° IV-Sede Iquitos, a CONSORCIO SUNARP.

Que, con fecha 11 de noviembre del 2019, la Zona Registral suscribió el Contrato N° 006-2019-SUNARP/ZONA REGISTRAL N° IV-SEDE IQUITOS - “SERVICIO DE MANTENIMIENTO COMPLETO DEL CIELO RASO Y DEL SISTEMA ELÉCTRICO DEL SEGUNDO PISO DE LA ZONA REGISTRAL N° IV – SEDE IQUITOS”, estipulándose un plazo de ejecución de 45 días calendario.

Que, mediante Documento S/N de fecha 06 de noviembre del 2019, el contratista CONMOINA S.A.C, integrante del CONSORCIO SUNARP remite propuesta de mejora en la calidad y acabado de material para cielo raso, debido a lo siguiente:

**Menciona como sustento:**

- ✓ “Responsabilidades y obligaciones del contratista

*Verificar el buen estado de los materiales a utilizar en las actividades del servicio de mantenimiento del cielo raso de baldosas termo acústicas de 4*



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

“AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y LA IMPUNIDAD”

MM Como indica este punto en la orden de servicio N° 350, pág. 002, párrafo 1 verificar el buen estado de los materiales, hacemos referencia lo siguiente:

- Revisando y corroborando físicamente el material solicitado para la puesta en servicio (baldosa), nos damos con la sorpresa que es un material que sufre alteraciones en su composición con el solo contacto con el agua y distorsionamiento (pandeo), asimismo con la humedad a la que está expuesta el techo de la zona registral N° IV sede Iquitos.
- Revisando y corroborando físicamente el material solicitado para la puesta en servicio (baldosa), nos damos con la sorpresa que es un material que sufre alteraciones en su composición con el solo contacto con el agua y distorsionamiento (pandeo), asimismo con la humedad a la que está expuesta el techo de la zona registral N° IV sede Iquitos.
- Como contratista es nuestra misión velar que los materiales a adquirir sean de muy buena calidad y que con los cambios de clima que existe en nuestra región no sufran ningún desperfecto.
- Es por ello, que nos vemos en la necesidad de proponerles una mejora (Cambio) de material que es la multiplaca 4mm ETERNIT, que es una herramienta para elaboración de cielo raso, que cumple con los estándares de calidad y se adecua a los cambios de climas existente en nuestra región. Para mayor conocimiento adjuntamos la ficha técnica y prueba en físico (Entregada al jefe de abastecimiento) de la multiplaca ETERNIT 4 MM y la Baldosa termo acústica de 8M.
- Todo esto con la finalidad de que se cumpla un buen servicio y que posteriormente no tener ninguna observación o queja con los materiales utilizados para el acabado de este servicio, toda vez que la garantía del servicio es de 12 meses, para no incurrir en vicios ocultos, ya que la baldosa sufre desperfectos y alteraciones a los 6 o 7 meses, excluyéndonos de algunas responsabilidades en el tema del cielo raso.
- A la vez informarlos que existe un desabastecimiento total en la ciudad de Iquitos en relación a las baldosas, en caso de que no sea aceptado la propuesta de mejora del servicio con relación al cielo raso, solicitamos 10 días hábiles para poder conseguir dichas baldosas”.



Que, mediante Correo electrónico del encargado del área de Abastecimiento Lic. Jordy Navarro Cáceres, de fecha 14 de noviembre de 2019 dirigido a Robert Ronald Mori Guzmán, supervisor del Mantenimiento Completo del Cielo Raso y del Sistema Eléctrico del Segundo Piso de la Zona Registral N° IV- Sede Iquitos, en la que notifica documentos para evaluación en referencia a la mejora en la calidad de material para el cielo raso, conforme a los términos de referencia y bases administrativas.



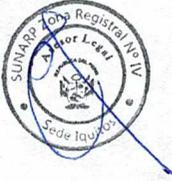
PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

“AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y LA IMPUNIDAD”

Que, mediante Carta N° 002-RRMG-2019 con fecha 14 de noviembre de 2019, recepcionada el 15 de noviembre de 2019, indica que de acuerdo a la orden de servicio N°378, se encarga de *Supervisar, controlar, y monitorear el servicio de mantenimiento de acuerdo a los términos de referencia establecidas en las bases ADS N° 006-2019-SUNARP/ZR.IV SEDE IQUITOS*. Al respecto el Supervisor Roberto Ronald Mori Guzmán, traslada la consulta referente al cambio de Especificación Técnica del material baldosa termoacústica por la multiplaca Eternit (Propuesta por el Contratista), toda que dentro de sus funciones no está la facultad para realizar modificaciones a las condiciones del presente servicio, por ello traslado a la entidad la propuesta como consulta, para que defina si se declara procedente o no la propuesta de modificación (Cambio de Especificación Técnica de material). Señalando, que posterior a la evaluación de las especificaciones técnicas de ambos materiales se determina, que la Multiplaca Eternit presenta mejores características técnicas por su resistencia a la humedad e interperie, no se pudre, ni se pica, ni se oxida.



Que, mediante memorándum N°105-2019-SUNARP/ZR.IV-UADM, de fecha 15 de noviembre del 2019 la Unidad de Administración en calidad de área usuaria, define que se mantiene al 100 % lo establecido en los términos de referencia, es decir que no se acepta el material propuesto por el contratista aun siendo de mejor característica técnica. Respecto a la ampliación de plazo no se otorga debido a que la falta de stock en la ciudad de Iquitos no es una causal válida para dar dicha solicitud, habiendo otros mercados de las regiones cercanas y la capital; debiendo el contratista, haber gestionado la adquisición de los materiales e insumos desde la firma del contrato o desde el inicio de la ejecución del servicio (18 de octubre 2019).



Que, mediante Informe Técnico N° 013-2019-SUNARP- ZR. IV/UADM-ABA el Lic. Jordy Navarro Cáceres, encargado del área de Abastecimiento, informa a la Jefe (e) de la Unidad de Administración de la propuesta de mejora en la calidad y acabado de material para cielo raso “Servicio de Mantenimiento Completo del Cielo Raso y del Sistema Eléctrico del Segundo Piso de la Zona Registral N° IV- Sede Iquitos”, asimismo solicita que “(...) *en caso de que no sea aceptado la propuesta de mejora del servicio con relación al cielo raso, solicita 10 días hábiles para poder conseguir dichas baldosas*”.

Que, en principio, debe indicarse que de conformidad con los artículos 16° de la Ley y 29° del Reglamento de Contrataciones del Estado, el área usuaria es la responsable de formular de manera objetiva y precisa las especificaciones técnicas o términos de referencia, que integran el requerimiento, orientados al cumplimiento de las funciones de la Entidad, además de justificar la finalidad pública de la contratación.

Que, con relación a ello, es importante agregar que el numeral 29.11 del artículo 29° del Reglamento preceptúa que “*El requerimiento puede ser modificado para mejorar, actualizar o perfeccionar las especificaciones técnicas, los términos de referencia y el expediente técnico, así como los requisitos de calificación hasta antes de la aprobación del expediente de contratación, previa justificación que debe formar*



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

“AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y LA IMPUNIDAD”

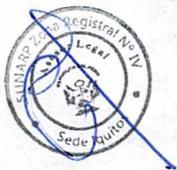
parte de dicho expediente, bajo responsabilidad. Las modificaciones deben contar con la aprobación del área usuaria”.

Que, efectuada la precisión anterior, corresponde analizar si la normativa de contrataciones del Estado, en la fase de ejecución contractual, contempla como supuesto de modificación de un contrato **cuando el contratista ofrezca bienes y/o servicios con mejores características técnicas**. Sobre el particular, el numeral 34.1 del artículo 34° de la Ley establece que *“El contrato puede modificarse en los supuestos contemplados en la Ley y el reglamento, por orden de la Entidad o a solicitud del contratista, para alcanzar la finalidad del contrato de manera oportuna y eficiente. En este último caso la modificación debe ser aprobada por la Entidad. (...)”*. En este punto, es importante señalar que la Ley y el Reglamento contemplan las modificaciones que pueden efectuarse respecto de un contrato: la aprobación de prestaciones adicionales, la reducción de prestaciones, la ampliación de plazo y los supuestos que se enmarquen dentro de lo dispuesto en el artículo 34.10 del Texto Único Ordenado de la Ley.

Que, a su vez el artículo 34.10 del Texto Único Ordenado de la Ley dispone que *“(...) cuando no resulten aplicables los adicionales, reducciones y ampliaciones, las partes pueden acordar otras modificaciones al contrato siempre que las mismas deriven de hechos sobrevivientes a la presentación de ofertas que no sean imputables a alguna de las partes, permitan alcanzar su finalidad de manera oportuna y eficiente, y no cambien los elementos determinantes del objeto (...)”*.

Que, asimismo, el numeral 160.3 del artículo 160 del Reglamento define que adicionalmente a los supuestos de modificación del contrato establecido en el artículo 34 de la Ley, este puede ser modificado **cuando el contratista ofrezca bienes y/o servicios con iguales o mejores características técnicas**, siempre que tales bienes y/o servicios satisfagan la necesidad de la entidad. Tales modificaciones no varían las condiciones que motivaron la selección del contratista. En tal sentido, no resulta posible modificar el contrato por hechos que no son sobrevivientes a la presentación de ofertas y que no son imputables a alguna de las partes, inclusive con el ofrecimiento de las mejoras en el servicio, por no satisfacer la necesidad de la Entidad y no alcanzar su finalidad de manera oportuna y eficiente.

Que, ahora bien, se tiene la opinión respecto a las características del material propuesto por parte del supervisor de la ejecución del Servicio de Mantenimiento Completo del Cielo Raso y del Sistema Eléctrico del Segundo Piso de la Zona Registral N° IV – Sede Iquitos, el cual indica que, de acuerdo a la orden de servicio N°378, se encarga de *“Supervisar, controlar, y monitorear el servicio de mantenimiento de acuerdo a los términos de referencia establecidas en las bases ADS N° 006-2019-SUNARP/ZR.IV SEDE IQUITOS”* por lo que traslada a la Entidad la consulta referente al cambio de especificación técnica (...) toda vez que dentro de sus funciones no está la facultad para realizar modificaciones a las condiciones del presente servicio, por ello traslada a la Entidad la propuesta como consulta, para que defina si declara procedente o no la propuesta de modificación (cambio de especificación técnica de material). (...) posterior a la evaluación de las especificaciones técnicas de ambos materiales se determina que el material





PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

“AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCION Y LA IMPUNIDAD”

propuesto presenta mejores características técnicas por su resistencia a la humedad e interperie, no se pudre, ni se pica, ni se oxida”; y la opinión y decisión del área usuaria el cual indica, “la Unidad de Administración en calidad de área usuaria, define que se mantiene al 100 % lo establecido en los términos de referencia, es decir que no se acepta el material propuesto por el contratista aun siendo de mejor característica técnica (...)”

Que, Es importante mencionar que el contrato puede modificarse en los supuestos contemplados en la Ley y Reglamento a solicitud del contratista (...), dicha modificación debe ser aprobada por la Entidad (...). El área usuaria como responsable de la adecuada formulación del requerimiento y encargado de otorgar la conformidad del servicio, resalta su decisión que se mantiene firme en lo establecido en los términos de referencia.

Que, por otro lado, no aceptando la mejora en el material del cielo raso por parte del área usuaria, **el Contratista solicita la ampliación de plazo de 10 días hábiles debido a que existe un desabastecimiento total en la ciudad de Iquitos** en relación a las baldosas. De lo señalado se desprende que **la ampliación del plazo contractual debe ser solicitada por el contratista, y solo resulta procedente cuando dicha solicitud es motivada** por una situación o circunstancia ajena a la voluntad de este y que cause una modificación del plazo contractual, conforme a lo previsto en el Reglamento.

Que, con relación hasta lo ahora señalado, corresponde precisar que el procedimiento para la solicitud de ampliación de plazo y su aprobación — o *denegatoria* —, se encuentra regulado en el artículo 158° del Reglamento. Para tales efectos la ampliación de plazo procede, ***en contratos de bienes y servicios***:

1. Cuando se apruebe el adicional, siempre y cuando afecte el plazo.
2. ***Por atrasos y/o paralizaciones no imputables al contratista.***

Sobre el particular, en el marco de lo establecido en el Reglamento respecto de la solicitud de ampliación del plazo pactado por atrasos y paralizaciones ajenas a la voluntad del contratista, debe tomarse en cuenta si *-para su procedencia-* se configura alguna de las causales previstas en dicho dispositivo: artículo 158° para el caso de bienes y servicios, lo cual resulta propicio tomar en consideración los conceptos de “*caso fortuito o fuerza mayor*” que contempla el artículo 1315° del Código Civil (de aplicación supletoria a los contratos que se ejecutan bajo el ámbito de la normativa de contrataciones del Estado, conforme a lo establecido en la Primera Disposición Complementaria Final del Reglamento), el cual establece que “*Caso fortuito o fuerza mayor es la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso.*”



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

“AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y LA IMPUNIDAD”

Que, no obstante, corresponde a la Entidad determinar si, en efecto, se configura dicha causal, a fin de resolver la solicitud de ampliación de plazo y notificar su decisión al contratista, debiendo, para ello, evaluar si se ha configurado alguna de las causales contempladas en el artículo 158° del Reglamento; *situación que en el presente caso, deberá tomarse en cuenta lo señalado por el Contratista CONMOINA S.A.C, integrante del CONSORCIO SUNARP en el Documento S/N de fecha 06 de noviembre del 2019, el cual ha sido presentado a la Entidad.*

Que, en aplicación de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 057-2019-SUNARP/SN del 11 de marzo de 2019, se precisa que los Jefes Zonales ejercen como Titular de la Entidad en materia de contrataciones del Estado, siendo la más alta autoridad ejecutiva para la aprobación, autorización y supervisión de procedimiento de contratación pública en la respectiva Zona Registral.

Que, mediante el Informe N°126-2019-SUNARP/ZR.IV-UAJ, la Unidad de Asesoría Legal, ha señalado que de acuerdo a los antecedentes, normas precitadas y con la opinión del Supervisor contratado por la entidad y la opinión del área usuaria, responsable de la formulación del requerimiento resulta improcedente la solicitud presentada por el contratista CONMOINA S.A.C, integrante del CONSORCIO SUNARP *en el extremo de que no debe aceptarse la mejora al servicio, por ser un elemento esencial originado en los términos de referencia, así como también la improcedencia de la ampliación de plazo, ya que la falta de stock del material (Baldosa de 4 MM), no se configura en ninguna de las causales descritas en el artículo 158° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.*

De conformidad a las atribuciones conferidas en el literal t) del artículo 63° del ROF de la SUNARP aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, y estando a la Resolución del Gerente General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 218-2018-SUNARP/GG;

**SE RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO: Declarar improcedente mejora y ampliación de plazo**

Declarar, improcedente la solicitud del contratista CONMOINA S.A.C, integrante del CONSORCIO SUNARP, en el extremo de que no debe aceptarse la mejora al servicio, por ser un elemento esencial originado en los términos de referencia, así como también la improcedencia de la ampliación de plazo, ya que la falta de stock del material (Baldosa de 4 MM), no se configura en ninguna de las causales descritas en el artículo 158° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

**ARTÍCULO SEGUNDO: Disponer Notificación**

Disponer, que la Unidad de Administración notifique la presente resolución al contratista CONMOINA S.A.C, integrante del CONSORCIO SUNARP.



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

“AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCION Y LA IMPUNIDAD”

**ARTICULO TERCERO: Notificar**

Notificar, la presente resolución a la Unidad de Administración de la Zona Registral N°IV-Sede Iquitos, para los fines correspondientes.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE EN LA PÁGINA WEB DE LA SUNARP.**



Carmen Salome Sandoval Pinto  
Jefe Zonal (e)  
Zona Registral N° IV Sede Iquitos