



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**  
**ZONA REGISTRAL N° I – SEDE PIURA**  
**RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 241-2022-SUNARP/ZRI/JEF**

Piura, 08 de noviembre de 2022

**VISTOS:**

Los Informes N° 608-2022-SUNARP/ZRI/UA/ABA y N° 273-2022-SUNARP/ZRI/UAJ, expedidos por el Especialista en Abastecimientos y el Jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, por Ley N° 26366 se creó la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Que, conforme al numeral 1.1 de la Norma IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General - aprobado por Decreto Supremo N° 04-2019-JUS, la administración pública en general actúa bajo el “principio de legalidad” que predica: *“Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas”*. Predicado del principio de legalidad es que los órganos que componen la administración actúen de acuerdo a lo previsto en la Ley.

Que, la Zona Registral N° I – Sede Piura es un órgano desconcentrado de la Sunarp, que goza de autonomía en la función registral, administrativa y económica dentro del límite que establece la Ley N° 26366 y en el Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Decreto Supremo N° 018-2021-JUS, la cual tienen por finalidad dirigir, promover y coordinar las actividades de las Oficinas Registrales dentro del ámbito de su competencia territorial, con el fin de cautelar que los servicios registrales sean brindados en forma eficiente y oportuna, dentro del marco legal correspondiente, en cuyo ámbito de competencia conforme al literal d) del artículo 44° del mencionado reglamento, tiene por finalidad dirigir, planificar, evaluar y supervisar las actividades de carácter técnico-administrativo, en coordinación con la Gerencia General.

Que, el 10 de octubre de 2018 fue publicado el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1252, aprobado por Decreto Supremo N° 242-2018-EF, cuyo numeral 5.1 del artículo 5° identifica a los órganos del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones; identificándose, entre otros, al Órgano Resolutivo, la Unidad Formuladora y la Unidad Ejecutora de Inversiones del Sector. Sobre la competencia para aprobar el expediente técnico, de acuerdo al numeral 17.7 del artículo 17° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1252 se realizada conforme a la normatividad sobre la materia, esto es el T.U.O. de la Ley de Contrataciones del Estado – Ley 30225, aprobado por Decreto Supremo N° 082-2019-EF.

Que, el numeral 32.4 del artículo 32° de la Directiva N° 001-2019-EF/63.01 señala que la aprobación del expediente técnico o documento equivalente se realiza de acuerdo a la normativa de organización interna de la entidad; motivo por el cual es oportuno considerar que mediante el artículo 4° de la Resolución Ministerial N° 396-218-JUS se designaron a las Unidades Ejecutoras de Inversiones del Sector Justicia y Derechos Humanos, estableciendo que, para el caso de la Zona Registral N° I-Sede Piura, (así como en todas las Zonas Registrales) el responsable de la Unidad Ejecutora es el Jefe Zonal.

Que, mediante la Resolución N° 057-2019-SUNARP/SN de fecha 11 de marzo de 2019, se precisó que las Zonas Registrales cuentan con la calidad de entidad bajo el ámbito de aplicación de la normativa en contrataciones del Estado y el Jefe Zonal como la más alta autoridad ejecutiva. En dicho sentido, considerando que el expediente técnico de obra constituye uno de las actuaciones previas en el ámbito de contratación pública cuando se pretende ejecutar una obra pública, la aprobación de dicho expediente constituye una competencia del Jefe Zonal.

Que, revisados los antecedentes de la ejecución del expediente técnico vinculado al proyecto de inversión identificado con Código de Proyecto: 2331884 (Antes Código SNIP N° 371192) - "Mejoramiento de los Servicios Registrales de la Oficina Registral Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura, distrito de Sullana, Provincia de Sullana, Departamento de Piura", se encuentra lo siguiente:

- a) Mediante Resoluciones Jefaturales N° 136, N° 133 y N° 136-2020-SUNARP/ZRNI-JEF, se aprobó el expediente técnico vinculado al proyecto de inversión identificado con Código de Proyecto: 2331884 (Antes Código SNIP N° 371192) - "Mejoramiento de los Servicios Registrales de la Oficina Registral Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura, distrito de Sullana, Provincia de Sullana, Departamento de Piura", corresponde a los componentes de infraestructura, que incluye la construcción, así como vigilancia y control del COVID, cuyo costo conjunto es de 6'508,403.17 (Seis millones quinientos ocho mil cuatrocientos tres con 17/100 soles).
- b) Con fecha 9 de diciembre del 2020, el Comité de selección a cargo del proceso de selección signado como Adjudicación Simplificada N° 04-2020-ZRNI, derivada de la Licitación Pública N° 01-2020-ZRNI – Primera Convocatoria, adjudicó la buena adjudicó el contrato para la ejecución de la obra "MEJORAMIENTO DE LOS SERVICIOS REGISTRALES DE LA OFICINA REGISTRAL DE SULLANA. DEPARTAMENTO DE PIURA", CODIGO DEL PROYECTO: 2331884 (ANTES SNIP N° 371192, a CONSORCIO SULLANA integrado por CONSTRUCTORA URANIO S.A.C con RUC Nro. 20351575574 y BERAKA 0915 SOCIEDAD ANONIMA CERRADA, identificada con Ruc Nro. 20399273146. Es así que con fecha 23 de diciembre de 2020 fue suscrito el contrato correspondiente a dicho proceso, luego de consentirse el acto de otorgamiento de buena pro y presentar la referida empresa la documentación exigida por la normatividad de contrataciones del Estado.
- c) Mediante Resolución Jefatural N° 06-2021-SUNARP/ZRNI, de fecha 6 de enero del 2021, se aprobó el Programa de Ejecución de Obra (CPM), el Calendario de Avance de Obra Valorizado, el Calendario de Adquisición de Materiales y el Calendario de Utilización de Equipos de la Obra "Mejoramiento de los Servicios Registrales de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura – Distrito Sullana, Provincia de Sullana, Departamento de Piura", con plazo de ejecución de 240 días calendarios.
- d) Fue por Resolución N° 226-2021-SUNARP/ZRNI-JEF, del 22 de octubre del 2021, que se aprobó el calendario acelerado de Obra N° 02, debido a que la valorización ejecutada acumulada contrastada con la valorización programada acumulada representa el 60.50%, estando por debajo del 80%; y se establece como nueva fecha de término de la obra el 30 de octubre del 2021.
- e) Mediante Resolución Jefatural N° 230-2021-SUNARP/Z.R.N°I-JEF, de fecha 29 de octubre del 2021, se declaró improcedente el pedido de modificación contractual formulado por el CONSORCIO SULLANA mediante Cartas N° 074 y N° 085-2021/CONSORCIO SULLANA; sustentada en un supuesto desequilibrio económico del contrato por un monto de S/. 1'997,139.50, así como fórmulas polinómicas mal estructuradas, y adicionales de obra por defectos en el expediente técnico.
- f) Con Resolución Jefatural N° 231-2021-SUNARP/ZRNI-JEF, del 3 de noviembre del 2021, se declaró improcedente el pedido de ampliación de plazo N° 07 por 120 días solicitada por el CONSORCIO SULLANA en su Carta N° 086 -2021/CONSORCIO SULLANA. El fundamento medular de lo decidido consiste en que la solicitud es extemporánea, debido a que fue presentada el 10 de octubre mediante asiento N° 273 del cuaderno de obra digital; y el artículo 198° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado - aprobado por D.S. 344-2018-ÉF, otorga el plazo de 15 días calendario para solicitarlo, computados a partir de la fecha de concluida la causa de la paralización; que para el caso concreto es la entrega oportuna del Expediente Técnico del proyecto de Sistema de Utilización de M.T. 10-22.9 KV 3Ø, con sello de conformidad emitida por el Concesionario; hecho que se produjo el 16 de septiembre del 2021, tal y como consta en el Cuaderno de Ocurrencias del servicio de Vigilancia de la Oficina Registral de Piura, suscrito por el Agente de Seguridad Luis Navarro Miranda - que hace constar la entrega de documentos al representante legal del Consorcio - Aldo Huamán Ocaña, identificado con DNI 27858906; hecho que el Oficio N° 118-2021-SUNARP-Z.R.N°I/OAB precisa claramente y fuera notificado al contratista.

- g) Con fecha 3 de noviembre del 2021, se recibió mediante hoja de trámite N° 01-2021-9360 la carta de intimación notarial para la resolución del contrato N° 011-2020-ZRNI, según Carta N° 91-2021/CONSORCIO SULLANA. En el numeral 11 de su carta invoca el numeral 163.3 del artículo 163° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado aprobado por Decreto Supremo N° 344-2018-EF, que dispone: “Cualquiera de las partes puede resolver el contrato por caso fortuito, fuerza mayor o por hecho sobreviniente al perfeccionamiento del contrato que no sea imputable a las partes y que imposibilite de manera definitiva la continuación de la ejecución del contrato”; para luego alegar la existencia de: “vicios ocultos y deficiencias en el expediente técnico contratado, discrepancias relevantes de valores monetarios entre planos, Especificaciones Técnicas, Memoria Descriptiva y Presupuesto de Obra, omisión en la consideración de índices unificados en algunas partidas, presencia de externalidades de orden económico por la emergencia sanitaria y alza de dólar como moneda de intercambio en la relación comercial con proveedores”.
- h) Con fecha 11 de noviembre del presente año, se recibió mediante hoja de trámite N° 01-2021-9646 la invitación a conciliar tramitada en el expediente N° 37-2021-CCEA por el centro de conciliación Armonía; que formula el CONSORCIO SULLANA en la ejecución del Contrato N° 011-2020-ZRNI. La pretensión consiste en que se deje sin efecto la Resolución Jefatural N° 231-2021-SUNARP/ZRNI-JEF, del 3 de noviembre del 2021, que declaró improcedente el pedido de ampliación de plazo N° 07 por 120 días, que formulara CONSORCIO SULLANA en la ejecución del Contrato N° 011-2020-ZRNI.
- i) Mediante Resolución N° 249-2021-SUNARP/ZRNI-JEF, del 17 de noviembre del 2021, se declaró resuelto el contrato N° 011-2020-ZRNI por causal prevista en el numeral 203.5 del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 344-201-EF. El fundamento medular de la decisión consiste en que la valorización acumulada ejecutada es menor al ochenta por ciento (80%) del monto acumulado programado del nuevo calendario, revelado en el hecho que el avance de obra valorizado al mes de octubre del 2021 representa el 1.52%; estando muy por debajo del 80%, circunstancia que manifiesta una voluntad de incumplir los avances parciales establecidos en el calendario de avance de obra vigente. La decisión fue notificada a CONSORCIO SULLANA en su domicilio por el conducto notarial el 18 de noviembre del 2021 a las 3:41 pm, mediante Carta N° 081-2021-ZRNI-UADM - que establece el 25 de noviembre del 2021 a las 9 am como fecha para realizar las actuaciones previstas en el numeral 207.2 del artículo 207° del referido reglamento.

Que, a través del Informe N° 608-2022-SUNARP/ZRI/UA/ABA, se indica que se cuenta con los elementos exigidos para aprobar el expediente de contratación de saldo de la Obra “Mejoramiento de los Servicios Registrales de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura”. En tal sentido, se concluye que procede la aprobación del expediente técnico de saldo de obra “Mejoramiento de los Servicios Registrales de la Oficina Registral Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura, distrito de Sullana, Provincia de Sullana, Departamento de Piura”, - Código de Proyecto: 2331884 (Antes Código SNIP N° 371192), con el plazo de ejecución de ciento veinte (120) días, y un costo total del proyecto de S/ 5'204,110.13 (Cinco Millones Doscientos Cuatro Mil Ciento Diez y 13/100 soles); conforme al siguiente detalle:

ITEM	ESPECIALIDAD	COSTO DIRECTO
1	Obras Provisionales	65,180.99
2	Estructuras	319,757.51
3	Arquitectura	1,004,965.59
4	Instalaciones Electricas y Mecanicas	324,505.54
5	Sanitarias	1,484,851.64
6	Comunicaciones	475,957.75
	COSTO DIRECTO	3,675,219.02
	GASTOS GENERALES (10%)	367,521.90
	UTILIDAD (10%)	367,521.90
	SUB TOTAL	4,410,262.82
	IGV	793,847.31
	PRESUPUESTO TOTAL	5,204,110.13

Asimismo, se precisa que expediente técnico del saldo de obra, está acorde a la Directiva N° 001 -2019 – EF/63.01 - Directiva General Del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones, y no afectan la concepción técnica y dimensionamiento del PI.

Que, mediante Informe N° 273-2022-SUNARP/ZRI/UAJ, emitido por la Jefatura de la Unidad de Asesoría Jurídica, se recomienda aprobar el expediente de contratación del saldo de la Obra “Mejoramiento de los Servicios Registrales de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura,” para lo cual expone lo siguiente:

*“13.- Sucede que el Contrato N° 11-2020-ZRNI correspondiente a la obra “Mejoramiento de los Servicios Registrales de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura”, se encuentra resuelto según Resolución Jefatural N° 249-2021-SUNARP/ZRNI-JEF; decisión que es materia del arbitraje formulado por el CONSORCIO SULLANA, según solicitud notificada por el Secretario General del Centro de Arbitraje LIDERA, a través del Oficio N° 002-2021/Exp. 001-2021/LIDERA-ARBT.*

*14.- Conforme al numeral 16.1 del artículo 16° del T.U.O. de la Ley del Procedimiento Administrativo General, “El acto administrativo es eficaz a partir de que la notificación legalmente realizada produce sus efectos”. Para el caso de la notificación personal, ésta produce efectos “el día que hubieren sido realizadas”; de conformidad con el numeral 1 del artículo 25° de la mencionada norma. Siendo así, se determina que la Resolución N° 249-2021-SUNARP/ZRNI-JEF, del 17 de noviembre del 2021; que declara resuelto el contrato N° 011-2020-ZRNI por causal prevista en el numeral 203.5 del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 344-201-EF, es eficaz desde su notificación a CONSORCIO SULLANA en su domicilio; según carta notarial del 18 de noviembre del 2021 notificada a las 3:41 pm, mediante Carta N° 081-2021-ZRNI-UADM.*

*15.- Conforme a la Opinión N° 28-2019/DTN; se precisa que el supuesto de hecho del artículo 167 del Reglamento es el de un contrato resuelto o declarado nulo, es decir, una contratación que ha finalizado. En dicho contexto, el expediente del saldo de obra pendiente de ejecución tiene la finalidad de concluir aquellas prestaciones que no pudieron ejecutarse (porque precisamente el contrato fue resuelto o declarado nulo), recurriendo para ello a una nueva contratación. En consecuencia, es procedente que se haya tramitado un nuevo requerimiento que refleje las condiciones necesarias para que el saldo de obra pendiente de ejecución cumpla con la finalidad de su contratación. Siendo así, es procedente tramitar los Términos de Referencia para el saldo de obra del Contrato N° 10-2020-ZRNI, así como la aprobación del expediente técnico.*

*16.- De otro lado, la existencia del procedimiento arbitral tramitado en el Expediente N° 001-2021/LIDERA-ARBT no impide que la Entidad procure la culminación del proyecto de inversión que originara el Contrato N° 10-2020-ZRNI; debido a que en bloque de normas de contrataciones del Estado no prevé prohibición expresa; por el contrario establece el procedimiento para concluir a través del saldo de obra, tal y como lo establece la Opinión N° 28-2019/DTN.*

*17.- Se determina que conforme al numeral 2) del artículo 8° del Decreto de Urgencia N° 020-2020 está dispuesto que: “En los casos en los que el Estado peruano es la parte afectada con la medida cautelar, se exige como contracautela la presentación de una fianza bancaria y/o patrimonial solidaria, incondicionada y de realización automática en favor de la entidad pública afectada, por el tiempo que dure el proceso arbitral. El monto de la contracautela lo establece el/la juez/a o el tribunal arbitral ante quien se solicita la medida cautelar, dicho monto no debe ser menor a la garantía de fiel cumplimiento. La ejecución de la carta fianza se establece conforme a lo resuelto por el/la juez/a o el tribunal arbitral, según corresponda. Siendo así, se determina que en tanto no medie medida cautelar que cumpla con los precitados requisitos, la Entidad no tiene impedimento para procurar la culminación del proyecto de inversión que originara el Contrato N° 10-2020-ZRNI.*

*18.- Sobre la procedencia de aprobar el expediente técnico de saldo de obra, se advierte que se cuenta con los siguientes documentos que se determinan que corresponde aprobarlo:*

- a) El 19 de mayo del 2022, la empresa ENOSA, con Carta ENOSA -NSU N° 1149 -2022 se otorgó la Conformidad Técnica del Proyecto: “Sistema de Utilización en MT 10-22,9Kv 30 para la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I Sede Piura –Sullana”*

- b) El 28 de octubre del 2022, mediante Carta N° 009-2022/C. E/SUNARP, la empresa CONSULTORES ESTRUCTURALES EIRL; en la persona del consultor supervisor Ing. OLIVER MARIO AGURTO MOGOLLÓN, presenta el informe de supervisión del levantamiento definitivo de las observaciones presentadas, en el cual otorga la conformidad al expediente del saldo de obra.
- c) Según Informe N° 00589 -2022 –SUNARP/ZRI/UA/ABA, de fecha 28 de octubre del 2022, el expediente técnico del saldo de obra, incluye el expediente técnico de sistema de utilización eléctrica (sub estación) aprobado por la empresa suministradora de energía eléctrica; por lo que se encuentra completo.
19. Finalmente, de acuerdo a lo señalado en el expediente técnico del saldo de obra, está acorde a la Directiva N° 001 -2019 –EF/63.01 Directiva General Del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones, y no afectan la concepción técnica y dimensionamiento del “Proyecto de Inversión”; por lo que no resulta aplicable el numeral 31.3 de la referida directiva; por lo que procede aprobar el expediente de saldo de obra en mención”.

Que, en consecuencia, corresponde al Titular de la entidad aprobar el expediente de saldo de obra en “Mejoramiento de los Servicios Registrales de la Oficina Registral Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura, distrito de Sullana, Provincia de Sullana, Departamento de Piura”, para la continuidad del proyecto.

Que, en uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, y la Resolución del Gerente General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 317-2022-SUNARP/GG;

## SE RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Aprobar el expediente de saldo de obra en “Mejoramiento de los Servicios Registrales de la Oficina Registral Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura, distrito de Sullana, Provincia de Sullana, Departamento de Piura”, para la continuidad del proyecto; con el plazo de ejecución de ciento veinte (120) días, y un costo total del proyecto de S/ 5’204,110.13 (Cinco Millones Doscientos Cuatro Mil Ciento Diez y 13/100 soles).

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Hacer de conocimiento la presente Resolución a la Unidad de Administración y al Órgano de Control Institucional de la Zona Registral I Sede Piura;

**Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.**



Firmado digitalmente por:  
ROJAS JAEN Francisco Javier FAU  
20277412749 hard  
Motivo: Soy Visto Bueno del Documento  
Fecha: 2022/11/08 16:00:46-0500



Firmado digitalmente por:  
FAJARDO ARRIOLA Luis Javier FAU 20277412749 hard  
Motivo: Soy Autor del Documento  
Fecha: 2022/11/08 18:25:53-0500

**Firmado digitalmente**  
**LUIS JAVIER FAJARDO ARRIOLA**  
**Jefe Zonal (e)**  
**ZONA REGISTRAL N° I – SEDE PIURA**