

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0149-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 23 de febrero del 2023

**VISTO:**

El Expediente n.º 032-2023/SBNSDAPE, que sustenta la solicitud de la **CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA** respecto a la **AMPLIACIÓN DEL PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO** del predio de 5 754,14 m<sup>2</sup> que forma parte de otro de mayor extensión ubicado en el lote A-2, Kartodromo de Santa Rosa, Distrito Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 13887850 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 107002, en adelante “el predio”, y;

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los predios estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el D.S. n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 48º y 49º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.º 0064-2022/SBN del 20 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba la Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, revisados los antecedentes registrales de “el predio”, se advierte que es de titularidad del Estado, conforme consta inscrito en el asiento C00001 de la partida n.º 13887850 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima;

4. Que, mediante Resolución n.º 0616-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de julio de 2019 (en adelante, “la Resolución 1”), esta Superintendencia afecto en uso “el predio” a favor de la Contraloría

<sup>1</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

General de la República por un plazo indeterminado con la finalidad que ejecute el proyecto denominado “Nuevo local de archivo para la Contraloría General de la República”. Dicho acto quedó condicionado a que en el plazo de dos (2) años cumpla con la presentación del expediente del citado proyecto conforme consta en el asiento D00003 de la partida n.º 13887850 del Registro de Predios de Lima;

5. Que, posteriormente, con Resolución n.º 0859-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de septiembre de 2021, (en adelante “la Resolución 2”), se dispuso el levantamiento de la carga dispuesta en el artículo 2º de “la Resolución 1” conforme los argumentos expuestos en el mismo. Asimismo, se dispuso que “la Contraloría” debía culminar con la ejecución del proyecto denominado **“Construcción del archivo central de la Contraloría General de la República en el distrito de Santa Rosa, departamento de Lima”** el 13 de marzo del 2023;

6. Que, mediante Resolución n.º 0966-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de octubre de 2022 esta Superintendencia rectificó el error material contenido en “la Resolución 2”;

### **Respecto a la solicitud de ampliación de plazo para el cumplimiento de la ejecución del proyecto**

7. Que, con Oficio n.º 000011-2023-CG/GAD (S.I. n.º 00593-2023) presentado el 10 de enero de 2023, el Señor Jorge Alexander Medina Burga en calidad de Gerente de Administración de la Contraloría General de la República (en adelante “la Contraloría”), **solicitó prórroga de plazo a la condición dispuesta en el artículo segundo de la Resolución n.º 0859-2021/SBN-DGPE-SDAPE**, para la ejecución del proyecto denominado “Construcción del archivo central de la Contraloría General de la República en el distrito de Santa Rosa, departamento de Lima” hasta el 31 de enero de 2024, para lo cual adjuntó, los siguientes documentos: i) *Hoja Informativa n.º 000077-2022-CG/DEGP-MVC del 22 de diciembre de 2022*, ii) *Memorando n.º 001819-2022-CG/DEGP del 23 de diciembre de 2022*; y, iii) *Contrato para servicio de diseño y construcción de obra (Contrato n.º 042-2022-CG-UE002/BID) el cual contiene los termino de referencia de la elaboración del diseño (expediente técnico)*, a través de los cuales sustenta lo siguiente:

7.1 Alega que, se suscribió el Contrato n.º 042-2022-CG-UE002/BID, para la elaboración del diseño (expediente técnico) y construcción de la obra, equipamiento y mobiliario del proyecto “Construcción del archivo central de la Contraloría General de la República en el distrito de Santa Rosa, departamento de Lima” cuyo plazo establecido en dicho contrato es de ochenta (80) días calendario para la elaboración del expediente técnico y para la ejecución de la obra es de ciento ochenta (180) días calendarios.

7.2 Asimismo sobre el avance de ejecución del mismo, ese se encuentra en la etapa de elaboración de expediente técnico, cuya culminación esta prevista a la entrega del (primer, segundo y tercer) avance, conforme lo establecido en dicho contrato. Además, sobre el Memorando n.º 001819-2022-CG/DEGP la Dirección Ejecutiva de Gestión de Proyectos a cargo de la Unidad Ejecutora 002, que a su vez adjunta la Hoja Informativa n.º 000077-2022-CG/DEGP-MVC, mediante el cual comunica el estado situacional del proyecto señalando que “el expediente técnico presenta un avance del 75%, estando en desarrollo el entregable 2 que sería aprobado en el mes de diciembre y en paralelo se está trabajando el entregable 3 (entregable final) que deberá culminarse en el mes de enero del 2023”.

7.3 Remitió el cronograma sincerado del avance de la ejecución en la cual precisa principales hitos y fechas, para la culminación del expediente técnico, ejecución de obra y su liquidación, como es:

Culminación del expediente técnico	: enero de 2023
Aprobación del expediente técnico	: febrero de 2023
Inicio de obra	: febrero de 2023
Culminación de obra	: septiembre de 2023
Recepción de obra	: noviembre de 2023
Liquidación de obra	: enero de 2024

- 7.4** Informó que, con fecha 10 de agosto de 2022, el área de infraestructura emitió la conformidad técnica del primer avance, posteriormente el 12 de diciembre de 2022 como resultado de la última revisión realizada al según avance de la fase n.º 1 del proyecto, se verificó que se encontraba incompleto, razón por la cual se declaró como no presentado y se notificó la aplicación de penalidades mediante Carta n.º 606-2022-CG/DEGP.
- 7.5** Manifestó, a través de la Hoja Informativa n.º 0007-2022CG/DEGP-MVC del 22 de diciembre del 2022, entre otros que la demora e incumplimiento es imputable a la firma Consorcio Santa Isabel (encargada de elaborar el diseño del expediente técnico y construcción de la obra, equipamiento y mobiliario del proyecto “Construcción del archivo central de la Contraloría General de la República en el distrito de Santa Rosa, departamento de Lima”) ya que ha generado que se modifique el cronograma presentado mediante HI n.º 62-2022CG/DEGP-MVC que contemplaba que la obra culmine en el 2023. Dicha demora ha ocasionado que se realice la reprogramación, generándose un nuevo cronograma el cual estará relacionado con el cumplimiento de los plazos de ejecución por parte del Consorcio Santa Isabel.
- 7.6** Finalmente, por lo mencionado “la Contraloría” solicitó prórroga de plazo a la condición dispuesta en el artículo segundo de la Resolución n.º 0859-2021/SBN-DGPE-SDAPE y en consecuencia para la ejecución del proyecto denominado “*Construcción del archivo central de la Contraloría General de la República en el distrito de Santa Rosa, departamento de Lima*” hasta el 31 de enero de 2024, adjuntando el cronograma actualizado de la ejecución física del proyecto señalado.

**8.** Que, posteriormente “la Contraloría” mediante Oficio n.º 000043-2023-CG/GAD del 2 de febrero de 2023 y anexos (S.I. n.ºs. 02469-2023 y 02478-2023) remitió información adicional referente a su solicitud de prórroga de plazo, argumentando lo siguiente:

- 8.1** “La Contraloría” manifestó que, en el marco de la normativa vigente nacional para la construcción de edificaciones, así como del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones INVIERTE.PE, requirió actualizar y completar la información del expediente del proyecto presentado ante la SBN, el mismo que formó parte de la documentación que se utilizó para el registro en el banco de proyectos.
- 8.2** En tal sentido, la Dirección Ejecutiva de Gestión de Proyectos de “la Contraloría” realizó la primera convocatoria para la contratación de un contratista que se haga cargo de la elaboración del expediente técnico y ejecución de obra mediante la modalidad de “Diseño y Construcción”, que corresponde a un contrato especial de responsabilidad única, que se desarrollará en dos fases, la Fase 1 de Diseño para la elaboración del Expediente Técnico y la Fase 2 de Construcción. En la fase 1 el Contratista realizará los estudios básicos y el diseño final, tomando como base el expediente del proyecto presentado a la SBN e información complementaria remitida por el área usuaria. Posteriormente, una vez aprobado el expediente técnico, se ejecutará la fase 2 de construcción de la obra, equipamiento y mobiliario
- 8.3** Por lo expuesto, “la Contraloría” brindó mayor detalle de los motivos que arribaron a la elaboración de un nuevo expediente del proyecto, y en consecuencia a un plazo diferente para la ejecución del proyecto del estipulado en la Resolución n.º 0859-2021/SBN-DGPE-SDAPE, siendo el nuevo plazo de ejecución el 31 de enero del 2024 conforme al cronograma adjuntó.

**9.** Que, es de aplicación para el referido procedimiento – en lo que fuera pertinente – las disposiciones legales previstas en la Directiva n.º DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución n.º 0120-2021/SBN del 14 de diciembre de 2021 (en adelante “la Directiva”);

**10.** Que, en el caso concreto con la emisión de “la Resolución 2” se dispuso el levantamiento de la carga contenida en el artículo 2 de “la Resolución 1” y se otorgó un nuevo plazo para culminar

con la ejecución del proyecto denominado “Construcción del archivo central de la Contraloría General de la República en el distrito de Santa Rosa, departamento de Lima” el cual debía culminarse el **13 de marzo del 2023**; no obstante, lo señalado **se debe precisar que el plazo del derecho otorgado; es decir la afectación en uso de “el predio”, es por un plazo indeterminado, siempre que se cumpla con la ejecución del proyecto antes señalado;**

11. Que, “la Contraloría” solicita se amplie el plazo de condición para el cumplimiento de la ejecución del proyecto sustentando su petitorio, dado que, ha existido retraso por parte del Consorcio Santa Isabel conforme se advierte del numeral 7.5 del considerando séptimo de la presente resolución, además que, el marco de la normativa vigente nacional para la construcción de edificaciones, así como del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones INVIERTE.PE, requirió actualizar y completar la información del expediente del proyecto presentado ante esta Superintendencia;

12. Que, es preciso mencionar que esta Subdirección como instructor del procedimiento a advertido que la rogatoria de “la Contraloría” no corresponde propiamente a una ampliación de la condición de “la Resolución 2” sino a una **ampliación de plazo para la ejecución del proyecto**; en ese sentido, de conformidad con el “Principio de Eficacia” regulado en el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>2</sup> (en adelante el “TUO de la LPAG”) que establece que: *“Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados”* corresponde encauzar la solicitud presentada a dicho procedimiento;

13. Que, en virtud a lo señalado, se advierte que “la Directiva” no regula **la ampliación del plazo para la ejecución del proyecto**, por lo que nos encontramos ante la existencia de un vacío legal; no obstante la Sexta Disposición Complementaria Final de “el Reglamento” dispone que ante los vacíos de la normativa son de aplicación supletoria las normas y principios del derecho administrativo y, en su defecto, las del derecho común y otras normas del ordenamiento legal, atendiendo a la naturaleza de los actos y fines de las entidades involucradas;

14. Que, en ese sentido, “la Contraloría” sustentó su petitorio de ampliación del plazo para la ejecución del proyecto por causal no imputable a él; por lo que corresponde aplicar las disposiciones normativas contenidas en el Código Civil. Al respecto, el artículo 1315º del Código Civil define el caso fortuito o fuerza mayor como *“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”*;

15. Que, según lo expuesto en los párrafos precedentes “la Contraloría” ha sustentado su requerimiento de ampliación de plazo para la ejecución del proyecto señalado en el artículo 2º de la Resolución n.º 0859-2021/SBN-DGPE-SDAPE; por tal razón, se otorga dicha ampliación; toda vez, que se encuentra inmerso en un caso fortuito o fuerza mayor en virtud del artículo 1315º del Código Civil y de la Sexta Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”, aplicable supletoriamente, puesto que, es un hecho no imputable al administrador de “el predio”. Asimismo, la ampliación de plazo dispuesta se computa desde el 14 de marzo de 2023 al 31 de enero de 2024. Sin embargo, en el caso que “la Contraloría” logre cumplir con la ejecución del proyecto antes de enero de 2024, deberá comunicar a esta Superintendencia a fin de evaluar su cumplimiento.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, la “Directiva n.º 005-2011”, el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, la Resolución n.º

<sup>2</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.

005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0163-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de febrero de 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO: AMPLIAR** el plazo para la ejecución del proyecto denominado “**Construcción del archivo central de la Contraloría General de la República en el distrito de Santa Rosa, departamento de Lima**” respecto al predio de 5 754,14 m<sup>2</sup> que forma parte de otro de mayor extensión ubicado en el lote A-2, Kartodromo de Santa Rosa, Distrito Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 13887850 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 107002, a favor de la **Contraloría General de la República** cuyo plazo será computado desde el 14 de marzo de 2023 al 31 de enero de 2024.

**SEGUNDO: COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO: REMITIR** copia de la presente resolución al del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

**CUARTO:** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**CARLOS ALFONSO GARCIA WONG**  
**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**