

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0010-2024/SBN-OAF

San Isidro, 16 de abril de 2024

Visto el Informe N° 00130-2024/SBN-OAJ, Informe 00520-2024/SBN-OAF-UA
, y;

CONSIDERANDO:

Que, con fecha 5 de diciembre de 2022, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y la empresa Atahualpa Holdings (Perú) S.A.C. celebraron el Contrato N° 0010-2022/SBN-OAF correspondiente a la “Contratación del Servicio de Alquiler de Inmueble para oficinas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN”, por el monto total de US \$ 398 993,40 (Trescientos noventa y ocho mil novecientos noventa y tres con 40/100 Dólares Americanos), y el plazo de 17 meses, para el alquiler de 5 pisos del inmueble ubicado en la Av. República de Panamá N° 3505-3509 – San Isidro (Pisos: 3, 4, 6, 7 y 8), a fin de albergar a las oficinas y personal del Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal, la Procuraduría Pública y las Subdirecciones de Desarrollo Inmobiliario, de Administración del Patrimonio Estatal y Subdirección de Supervisión;

Que, con fecha 23 de diciembre de 2022, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y la empresa Atahualpa Holdings (Perú) S.A.C. celebraron la Adenda N° 01 al Contrato N° 0010-2022/SBN-OAF, a fin de rectificar un error material previsto en la Cláusula Décima, respecto a las unidades de organización que brindarán la conformidad a la prestación del servicio;

Que, el 17 de enero de 2023, las partes antes señaladas suscribieron la Segunda Adenda al Contrato N° 0010-2022/SBN-OAF y de tal forma, ampliaron el periodo de gracia a favor de la entidad, desde el 20 de diciembre de 2022 al 25 de enero de 2023;

Que, el 27 de febrero de 2023, las partes suscribieron la Tercera Adenda al Contrato 0010- 2022/SBN-OAF, para modificar la forma de pago de los 17 meses de renta, consistente en dividirlo en 5 pagos, siendo el último y quinto pago correspondiente a dos (2) meses de renta que se efectuaría durante el tercer bimestre del año 2024;

Que, el 2 de abril de 2024, con la Carta N° 00008-2024/SBN-OAF-UA, la Unidad de Abastecimiento cursa comunicación vía correos electrónicos a la empresa Atahualpa Holdings (Perú) S.A.C. y le manifiesta que a partir del 1 de mayo de 2024 se dejará de utilizar los pisos 6 y 8 por la causal de desaparición de la necesidad, contemplada en el numeral 157.2 del artículo 157 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, con la reducción del 4.70588% del Contrato N° 0010- 2022/SBN-OAF, el cual comprende el quinto y último pago;

Que, el 8 de abril de 2024, con el Informe N° 00520-2024/SBN-OAF-UA, la Unidad de Abastecimiento sustenta la necesidad de efectuar la reducción del alquiler de los pisos 6 y 8 del inmueble ubicado en la Av. República de Panamá N° 3505-3509 – San Isidro, materia del Contrato N° 0010-2022/SBN-OAF, por el monto de US \$ 18 776,16, que equivale el 4.70588% del monto total del contrato y que aún no ha sido ejecutado y por ende aún no se encuentra cancelado, lo que equivaldría un ahorro de US \$ 18 776,16 para la Entidad.

Que, con fecha 10 de abril de 2024, la empresa Atahualpa Holdings (Perú) S.A.C. remite la Carta s/n (Solicitud de Ingreso N° 09498-2024) a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la cual manifiesta su conformidad a la devolución de los pisos 6 y 8; así como, la reducción del 4.70588% del Contrato N° 0010-2022/SBN-OAF;

Que, en el numeral 34.2 del artículo 34 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado y modificatorias, aprobado por Decreto Supremo N° 082-2019-EF, se dispone que: “El contrato puede ser modificado en los siguientes supuestos: ... ii) reducción de prestaciones ...”.

Que, asimismo, el numeral 157.2 del artículo 157 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por Decreto Supremo N° 344-2018-EF, y modificatorias, dispone que el Titular de la Entidad puede disponer la reducción de las prestaciones hasta el límite del veinticinco por ciento (25%) del monto del contrato original.

Que, la Dirección Técnico Normativa del Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado - OSCE, en ejercicio de su función de absolver las consultas sobre el sentido y alcance la normativa de contrataciones del Estado, emitió la Opinión N° 011-2022/DTN de fecha 22 de febrero de 2022, en cuyo numeral 2.3., indica lo siguiente: [...] respecto de la reducción de prestaciones, debe indicarse que el numeral 34.3 del artículo 34 de la Ley establece que, excepcionalmente y previa sustentación por el área usuaria de la contratación, la Entidad, puede ordenar la reducción de servicios hasta por el veinticinco por ciento (25%) del monto del contrato original. Cabe señalar que dicho supuesto de modificación contractual puede ser aplicado a cualquier contrato celebrado bajo el amparo de la normativa de contrataciones del Estado, incluyendo aquellos derivados de los procedimientos de selección de contratación directa. [...];

Que, en el numeral 2.3 de la citada Opinión se precisa que “la potestad de aprobar la reducción de prestaciones responde al ejercicio de las prerrogativas especiales del Estado, pues se enmarca dentro de lo que la doctrina denomina “cláusulas exorbitantes” que caracterizan a los regímenes jurídicos especiales de derecho público —como lo es el régimen de contrataciones del Estado—, en los que la Administración Pública representa el interés general, el servicio público, y su contraparte (el contratista) representa al interés privado”;

Que, asimismo, la precitada Opinión, se añade que “la Entidad sólo puede aprobar la reducción de prestaciones en aquellos casos en los que la obligación a cargo del contratista tenga carácter divisible; cabe precisar que esta condición de la prestación a cargo del contratista (el carácter divisible de la prestación) implica que ésta pueda ser ejecutada parcialmente sin que ello ocasione un detrimento que le impida cumplir la finalidad para la cual fue contratada”;

Que, en tal sentido, de acuerdo a las normas en materia de contrataciones del Estado y a la opinión del OSCE, la reducción de las prestaciones de un contrato requiere la concurrencia de los siguientes requisitos:

La existencia de un contrato vigente.

La reducción es de naturaleza excepcional.

Debe existir el sustento técnico del área usuaria sobre la necesidad de la reducción.

La reducción es hasta el límite del 25% del monto del contrato original.

La obligación contractual deber ser divisible.

Sólo se reducen prestaciones que aún no hayan sido ejecutadas;

Que, de los documentos suscritos tanto por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales como la empresa Atahualpa Holdings (Perú) S.A.C., se aprecia que es la primera vez que se suscita la necesidad de una reducción a la prestación del arrendamiento prevista en el Contrato N° 0010-2022/SBN-OAF, y que la situación de desaparición de la necesidad del arrendamiento de dos (2) pisos es reciente, con lo cual se configura su carácter excepcional;

Que, la Unidad de Abastecimiento en el numeral 3.7 del rubro “Análisis” de su Informe N° 00520- 2024/SBN-OAF-UA manifiesta que mediante su documento “se expone la desaparición de la necesidad de continuar utilizando el 6to. y 8vo. piso del inmueble arrendado con el Contrato N° 10-2022/SBN-OAF”, y con el desarrollo técnico que efectúa sustenta la necesidad de la reducción de las prestaciones pactadas con el Contrato N° 0010-2022/SBN-OAF;

Que, la Unidad de Abastecimiento en los numerales 3.8, 3.9 y 3.10 del Informe N° 00520-2024/SBN-OAF-UA efectúa el cálculo monetario de la reducción y su equivalente en porcentaje, como se aprecia a continuación:

PAGO MENSUAL POR PISO(S) UTILIZADOS

PAGO MENSUAL POR PISO	\$4,694.04	PAGO MENSUAL por 5 PISOS	\$23,470.20
		PAGO MENSUAL por 3 PISOS	\$14,082.12

FUENTE : CONTRATO 10-2022/SBN-OAF

PAGO POR DOS (2) MESES DE ALQUILER DE 3 PISOS

3 PISOS	
US\$	S/
\$28,164.24	S/ 112,656.96
T.C. SBS Contrato S/ 4.00	

IMPORTE DE LA REDUCCIÓN A FAVOR SBN

AHORRO	\$18,776.16	S/ 75,104.64
--------	-------------	--------------

Que, la Unidad de Abastecimiento, en el Informe N° 00520-2024/SBN-OAF-UA recomienda la reducción del Contrato N° 0010-2022/SBN-OAF mediante la aprobación de una Resolución por un total de US \$ 18,776.16 (Dieciocho mil setecientos setenta y seis con 16/100 Dólares americanos) con el fin de sincerar el monto del contrato vigente para su registro en la plataforma del SEACE y su interfase al SIAF;

Que, asimismo la Unidad de Abastecimiento con la Carta N° 00008-2024/SBN-OAF-UA cursó comunicación a la empresa Atahualpa Holdings (Perú) S.A.C. y le manifestó que a partir del 1 de mayo de 2024 se dejarán de utilizar los pisos 6 y 8 por la causal de desaparición de la necesidad, contemplada en el numeral 157.2 del artículo 157 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, con la reducción del 4.70588% del Contrato N° 0010- 2022/SBN-OAF, el cual comprende el quinto y último pago; situación que fue aceptada y sin objeciones por parte de la citada empresa, como se indica en la Carta s/n (Solicitud de Ingreso N° 09498-2024);

Que, mediante Informe N° 00130-2024/SBN-OAJ, la Oficina de Asesoría Jurídica emite opinión legal favorable, al cumplirse con los requisitos para la reducción de prestaciones del Contrato N° 0010-2022/SBN-OAF "Contratación de Servicio de Alquiler de Inmueble para Oficinas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN", conforme a lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado y modificatorias, y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 344-2018-EF y modificatorias;

Que, el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas cuenta con la delegación de la facultad para aprobar la ejecución de reducción de prestaciones de servicios, dispuesta mediante el literal j) del numeral 2.1 del artículo 2 de la Resolución N° 0063-2023/SBN;

Con el visado de la Unidad de Abastecimiento; y

De conformidad con las atribuciones previstas en el literal j) del numeral 2.1 del artículo 2 de la Resolución N° 0063-2023/SBN;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR la reducción de las prestaciones al Contrato N°10-2022/SBN-OAF, suscrito con la empresa Atahualpa Holdings (Perú) S.A.C “ Contratación del Servicio de Alquiler de Inmueble para oficinas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN”, por el monto de US \$ 18,776.16 (Dieciocho mil setecientos setenta y seis con 16/100 Dólares americanos) por la causal de Desaparición de la necesidad conforme el análisis efectuado, a fin de sincerar el monto del contrato vigente a US \$ 380,217.24 que contiene la reducción del 4.70588% del monto del contrato original (US \$ 398,993.40) por la reducción del 6to.y 8vo. piso del inmueble arrendado sito en la Av. República de Panamá N° 3505-3509 – San Isidro, porcentaje que se encuentra dentro del límite permitido por la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento.

Artículo 2.- DISPONER la formalización de la Adenda correspondiente al Contrato N° 010-2022-SBN-OAF, respecto a la reducción de prestaciones aprobadas en el artículo precedente, quedando inalterables las demás condiciones contractuales.

Artículo 3.- Encargar a la Unidad de Abastecimiento el registro y publicación en el portal SEACE – OSCE, asimismo, realizar las coordinaciones para la notificación de la presente Resolución realizando los trámites que correspondan, en el ámbito de su competencia.

Regístrese y comuníquese.

CARLOS ALBERTO MONTOYA ZÚÑIGA
Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales