

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0135-2022/SBN-GG

San Isidro, 30 de noviembre de 2022

VISTOS

El Informe N° 00005-2022/SBN-CSST y el Informe Inspección CSST N° 02-2022, ambos de fecha 17 de noviembre de 2022, del Comité de Seguridad y Salud en el Trabajo (CSST) de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; el Memorandum N° 02589-2022/SBN-DGPE de fecha 22 de noviembre de 2022, de la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal; el Memorandum N° 00135-2022/SBN-ORPE de fecha 22 de noviembre de 2022, del Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal; el Memorandum N° 02146-2022/SBN-PP de fecha 29 de noviembre de 2022; el Informe Personal N° 00001-2022/SBN-OAF-SAA-NDPA de fecha 28 de noviembre de 2022, del Especialista en Contrataciones de la Unidad de Abastecimiento; los Informes Nros. 01856 y 01927-2022/SBN-OAF-SAA del 21 y 29 de noviembre de 2022, respectivamente, de la Unidad de Abastecimiento; el Memorandum N° 01039-2022/SBN-OAF de fecha 29 de noviembre de 2022, de la Oficina de Administración y Finanzas; el Informe N° 00558-2022/SBN-OAJ de fecha 30 de noviembre de 2022, de la Oficina de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

Que, en el artículo 76 de la Constitución Política del Perú se dispone que la contratación de bienes, servicios u obras, con cargo a fondos públicos se efectúe, de manera obligatoria, por licitación o concurso, de acuerdo a los procedimientos requisitos y excepciones establecidos por ley;

Que, en el literal j) del numeral del numeral 27.1 del artículo 27 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por el Decreto Supremo N° 082-2019-EF y modificatorias, se indica que excepcionalmente, las Entidades pueden contratar directamente con un determinado proveedor para el arrendamiento de bienes inmuebles pudiendo incluir, en este último supuesto, el primer acondicionamiento realizado por el arrendador para asegurar el uso del predio;

Que, en ese contexto, en el literal j) del artículo 100 del Reglamento de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por el Decreto Supremo N° 344-2018-EF, se permite que la Entidad pueda contratar directamente con un proveedor, solo cuando se configure alguno de los supuestos del artículo 27 de la Ley, siendo uno de ellos, el supuesto de arrendamiento de bienes inmuebles;

Que, asimismo, en el numeral 101.1 del artículo 101 del precitado Reglamento, se señala que la potestad de aprobar contrataciones directas es indelegable, salvo en los supuestos indicados en los literales e), g), j), k), l) y m) del numeral 27.1 artículo 27 de la Ley. De igual modo, en el numeral 101.2 del mencionado artículo, se aprecia que la resolución del Titular de la Entidad que aprueba la contratación directa requiere obligatoriamente del respectivo sustento técnico y legal, y el informe o los informes previos, que contengan la justificación de la necesidad y procedencia de la contratación directa, los cuales, salvo la causal prevista en el literal d) del artículo 27 de la Ley, se publican a través del SEACE dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su emisión o adopción, según corresponda;

Que, a través del numeral 2.1.2 de la Opinión N° 068-2019/DTN, la Dirección Técnica Normativa del OSCE, expresa lo siguiente:

“Como puede advertirse, la normativa vigente considera el arrendamiento y adquisición de bienes inmuebles como un supuesto de contratación directa, esto atendiendo a que su gestión a través de un procedimiento de selección competitivo es prácticamente inviable, por tratarse de contrataciones que una Entidad requiere efectuar con determinado proveedor, debido a que el bien que posee cuenta con determinadas características particulares que la Entidad requiere para satisfacer su necesidad.

En efecto, cuando una Entidad requiere la contratación de un arrendamiento o adquisición de un bien inmueble, esta contratación obedece a la necesidad de localizarse en un determinado espacio geográfico, requiriendo incluso que el inmueble posea determinadas características específicas para que la Entidad pueda cumplir con sus funciones institucionales.

En tal sentido, resulta inviable realizar un procedimiento de selección competitivo, donde concurren distintas ofertas de inmuebles con diferentes características que buscan igualmente suplir la necesidad de la Entidad, toda vez que como ya se ha indicado, en el arrendamiento o la adquisición de un bien inmueble, es fundamental que el bien cumpla con determinadas características particulares que la Entidad ya ha identificado y que le permitirán cumplir con sus funciones institucionales.”

Que, de acuerdo a la facultad delegada por el Superintendente Nacional de Bienes Estatales mediante el literal g) del numeral 1.1 del artículo 1 de la Resolución N° 0132-2021/SBN de fecha 30 de diciembre de 2021, y modificatorias, corresponde al Gerente General aprobar las contrataciones directas previstas en los literales e), g), j), k), l) y m) del artículo 27 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por el Decreto Supremo N° 082-2019-EF;

Que, aunado a dicho marco normativo, resulta oportuno mencionar que mediante la Resolución Directoral N° 0010-2021-EF-54.01 de fecha 30 de junio 2021, se aprueba la Directiva N° 0003-2021-EF-54.01 denominada “Disposiciones previas al arrendamiento de bienes inmuebles por parte de los ministerios, organismos públicos, programas y proyectos especiales”, la cual fue modificada por la Resolución Directoral N° 0004-2022-EF/54.01 de fecha 4 de noviembre de 2022, disponiéndose en su Única Disposición Complementaria Transitoria suspender la aplicación de lo dispuesto en el numeral 8.1 del artículo 8, en los artículos 9 y 10, en el numeral 11.1 del artículo 11 y en el numeral 2 de la Única Disposición Complementaria Transitoria de la Directiva N° 0003-2021-EF/54.01;

Que, de otro lado, con la Resolución N° 0134-2022/SBN-GG de fecha 29 de noviembre de 2022, se aprueba la Undécima modificación del Plan Anual de Contrataciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales para el Ejercicio Fiscal 2022, a fin de incluir el procedimiento de selección de Contratación directa, para el “Servicio de alquiler de inmueble para oficinas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN”;

Que, con el Memorándum N° 02589-2022/SBN-DGPE de fecha 22 de noviembre de 2022, de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, atendiendo al requerimiento de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario con el Informe Brigada N° 01073-2022/SBN-DGPE-SDDI, de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal con el Informe Brigada N° 01094-2022/SBN-DGPE-SDAPE y de la Subdirección de Supervisión con el Informe de Brigada N° 00356-2022/SBN-DGPE-SDS y a las recomendaciones efectuadas por el Comité de Seguridad y Salud en el Trabajo, con el Informe Inspección CSST N° 02-2022, solicita al Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas ampliar el espacio de trabajo y/o alquilar un nuevo local para las mencionadas Subdirecciones. En adición al mencionado pedido, el Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal (ORPE), con el Memorándum N° 00135-2022/SBN-ORPE, solicita al Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas que se gestione la ampliación de un espacio de trabajo y/o alquilar un nuevo local para que dicho órgano efectúe sus labores, tomando en consideración que dicho espacio debe cumplir con las condiciones de seguridad y prevención de siniestros del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) advertidas por el Comité de Seguridad y Salud en el Trabajo de la SBN; por su parte, la Procuraduría Pública a través del Memorándum N° 02146-2022/SBN-PP de fecha 29 de noviembre de 2022, dirigido al Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas, solicita se evalúe asignar un espacio físico para las labores presenciales de los profesionales que integran la mencionada Procuraduría;

Que, mediante el Informe N° 01856-2022/SBN-OAF-SAA de fecha 21 de noviembre de 2022, se aprecia que la Unidad de Abastecimiento, en su calidad de órgano encargado de las contrataciones identificó veinte inmuebles potenciales para arrendar; sin embargo, determinó que solo uno de ellos podría satisfacer las necesidades de la Entidad, según lo expresado por las áreas usuarias. El precitado informe fue convalidado con el Informe Personal N° 00001-2022/SBN-OAF-SAA-NDPA de fecha 28 de noviembre de 2022, del Especialista en Contrataciones que efectúa la indagación de mercado para el "Servicio de alquiler de inmueble para las oficinas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, determinando como valor estimado de la contratación, por el monto de \$ 398,993.40 (Trescientos noventa y ocho mil novecientos noventa y tres con 40/100 dólares americanos), precisando que : *"(...)siendo que de la lectura de las características y condiciones del requerimiento denominado Servicio de alquiler de inmueble para oficinas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN se puede desprender que el objeto de la contratación corresponde al de arrendamiento de un bien inmueble, resulta procedente realizar la contratación de este a través de una CONTRATACIÓN DIRECTA; máxime, si de la indagación de mercado se ha identificado un solo bien inmueble que satisface las características y condiciones del requerimiento."*;

Que, a través del Informe N° 01927-2022/SBN-OAF-SAA de fecha 29 de noviembre de 2022, se aprecia que la Unidad de Abastecimiento sustenta técnicamente la Contratación del "Servicio de alquiler de inmueble para oficinas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN" a través del procedimiento de Contratación Directa. En el análisis del mencionado informe técnico se manifiesta que la entidad *"ha cumplido a cabalidad con las disposiciones que demanda la Directiva N° 0003-2021-EF/54.01 - "Disposiciones previas al arrendamiento de bienes inmuebles por parte de los Ministerios, Organismos Públicos, Programas y Proyectos Especiales"*, sin perjuicio de las disposiciones modificatorias a la Directiva N° 0003-2021-EF/54.01, establecidas en la Única Disposición Complementaria Transitoria de la Resolución Directoral N° 0004-2022-EF/54.01 de fecha 4 de noviembre de 2022, indicando que con el *Anexo – Acciones de optimización de bienes inmuebles, previas al arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad privada"* de fecha 24 de noviembre de 2022, la Oficina de Administración y Finanzas deja constancia del cumplimiento de las acciones de optimización de bienes inmuebles que dispone la Directiva N° 0003-2021-EF/54.01, además precisa que la contratación del "Servicio de alquiler de inmueble para oficinas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN", se encuentra dentro de los supuestos

de contratación directa establecida en la normativa de contrataciones; máxime, si con la indagación de mercado se ha identificado un solo bien inmueble que satisface las características y condiciones del requerimiento, el mismo que pertenece a la empresa ATAHUALPA HOLDINGS (PERU) S.A.C (Inmueble que se encuentra en el Edificio OROPENDOLAS); y con relación a los Términos de Referencia (TDR) del requerimiento, se indica que la Oficina de Administración y Finanzas, vio por conveniente consolidarlos, por lo que formuló los TDR, para el “*Servicio de alquiler de inmueble para oficinas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN*”, documento que fue suscrito por las áreas que efectuaron el requerimiento;

Que, asimismo, el informe técnico del considerando precedente, resalta que la entidad cuenta con el respaldo presupuestal suficiente, según se aprecia en el Informe N° 01650-2022/SBN-OPP de fecha 28 de noviembre de 2022, de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, que contiene la Certificación de Crédito Presupuestario Nota N° 0000001133 por el monto de S/ 489 404,00 (Cuatrocientos ochenta y nueve mil cuatrocientos cuatro con 00/100 soles), así como el Memorándum N° 00362-2022/SBN-OPP de fecha 28 de noviembre de 2022 de la mencionada Oficina, en el que se aprecia la Previsión Presupuestal N° 022-2022 para el año 2023, por el monto de S/ 563 284,80 (Quinientos sesenta y tres mil doscientos ochenta y cuatro con 80/100 soles) y para el año 2024 el importe de S/ 563 284,80 (Quinientos sesenta y tres mil doscientos ochenta y cuatro con 80/100 soles), cuyo monto total es de S/ 1 595 973,60 (Un millón quinientos noventa y cinco mil novecientos setenta y tres con 60/100 Soles), que según lo indicado por la Unidad de Abastecimiento, en el numeral 1.91 de su informe técnico correspondería al valor estimado de la contratación, según el tipo de cambio estimado en soles (\$ 398,993.40, Trescientos noventa y ocho mil novecientos noventa y tres con 40/100 dólares americanos). El mencionado informe técnico cuenta con la conformidad de la Oficina de Administración y Finanzas expresada con el Memorándum N° 01039-2022/SBN-OAF de fecha 29 de noviembre de 2022;

Que, con el Informe N° 00558-2022/SBN-OAJ de fecha 30 de noviembre de 2022, la Oficina de Asesoría Jurídica expresa su opinión legal favorable al considerar que se ha dado cumplimiento a los requisitos legales para la procedencia de la contratación directa del “*Servicio de alquiler de inmueble para oficinas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN*”, previsto en el literal j) del numeral 27.1 del artículo 27 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado y sus modificatorias, en concordancia con el literal j) del artículo 100 de su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 344-2018-EF y sus modificatorias;

Que, conforme a lo señalado en los considerandos precedentes, se cuenta con el sustento técnico y legal sobre la procedencia de la contratación directa del “*Servicio de alquiler de inmueble para oficinas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN*”. En tal sentido, corresponde emitir el acto resolutivo que apruebe la referida contratación directa, la misma que deberá ser efectuada por la Unidad de Abastecimiento, en su condición de Órgano Encargado de las Contrataciones de la SBN, cumpliendo el procedimiento previsto en el artículo 102 del Reglamento de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por el Decreto Supremo N° 344-2018-EF y modificatorias;

Con los visados de la Oficina de Asesoría Jurídica, la Oficina de Administración y Finanzas y la Unidad de Abastecimiento, y;

De conformidad a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por el Decreto Supremo N° 082-2019-EF y sus modificatorias; su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 344-2018-EF y modificatorias; la Directiva N° 0003-2021-EF-54.01 aprobada por la Resolución Directoral N° 0010-2021-EF-54.01 y modificatoria; y, estando a la delegación de facultades del literal g) del numeral 1.1 del artículo 1 de la Resolución N° 0132-2021/SBN de fecha 30 de diciembre de 2021, y modificatorias;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la contratación directa del “Servicio de alquiler de inmueble para oficinas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN”, por el monto de \$ 398,993.40 (Trescientos noventa y ocho mil novecientos noventa y tres con 40/100 dólares americanos), al configurarse el supuesto indicado en el literal j) del numeral 27.1 del artículo 27 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por el Decreto Supremo N° 082-2019-EF y sus modificaciones, concordante con el literal j) del artículo 100 de su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 344-2018-EF y modificatorias.

Artículo 2.- Disponer que la Unidad de Abastecimiento, realice la contratación que se aprueba en el artículo 1 de la presente Resolución, conforme al procedimiento previsto en el artículo 102 del Reglamento de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por el Decreto Supremo N° 344-2018-EF y modificatorias.

Artículo 3.- Disponer que la Unidad de Abastecimiento publique en el Sistema Electrónico de Contrataciones del Estado – SEACE la presente Resolución, con los respectivos informes que la sustentan, dentro de los (10) días hábiles siguientes a la fecha de su emisión.

Artículo 4.- Disponer la publicación de la presente Resolución y su anexo en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles de emitida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

PAUL ALEX LLAMOJA CABANILLAS
Gerente General
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales