

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0007-2025/SBN-OAF**

San Isidro, 19 de febrero de 2024

Visto el Informe N° 00367-2025/SBN-OAF-UA, Informe N° 00287-2025/SBN-OPP, Informe N° 070-2025/SBN-OAJ; y

### **CONSIDERANDO:**

Que el 05 de diciembre de 2022, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y el contratista Atahualpa Holdings (Perú) SAC suscribieron el Contrato N° 010-2022/SBN-OAF para el "Servicio de alquiler de inmueble para oficinas de la SBN" ubicado en Av. República de Panamá N° 3505 - San Isidro, por el plazo de 17 meses cuyos pagos mensuales por la cantidad de cinco pisos (3er., 4to, 6to., 7mo. y 8vo. piso) y ocho estacionamientos ascendieron al pago de US \$ 23,470.20;

Que con Adenda N° 04 suscrita el 30 de abril de 2024 se procedió a la reducción de dos pisos (6to y 8vo. piso) y dos estacionamientos por desaparición de la necesidad, siendo el pago mensual por el alquiler de tres pisos (3er., 4to. y 7mo. piso) y seis estacionamientos ascendentes a US \$ 14,266.20 hasta el 25 de Junio de 2024, fecha en que se culmina el plazo del Contrato 10-2022/SBN-OAF;

Que, con fecha 26 de Junio de 2024 se inició el plazo de la quinta Adenda del Contrato N° 010-2022/SBN-OAF mediante el cual se aprobó la primera prórroga del servicio de alquiler de tres pisos (3er., 4to. y 7mo. piso) y seis estacionamientos del referido inmueble, el cual culmina el 28 de febrero de 2025; con el importe total ascendente a US \$ 115,527.11;

Que, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal quien tiene a su cargo: La Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) y la Subdirección de Supervisión, mediante Memorándum N° 00170-2025/SBN-DGPE de fecha 20 de Enero de 2025 confirma la persistencia de la necesidad de continuar con el servicio del alquiler de oficinas que están siendo ocupadas por SDAPE (pisos 3 y 4) y SDS (piso 7) y los estacionamientos: Sótano 1: # 1 y # 3 y Sótano 2: # 18, # 19, #28 y # 28;

Que, conforme lo sustenta la Dirección de Gestión Patrimonio Estatal en calidad de área usuaria y técnica, la Unidad de Abastecimiento con Informe N° 345-2025/SBN-OAF-UA, de fecha 10 de Febrero de 2025 precisa que existe la necesidad de contar con la prestación del servicio de alquiler de inmueble para las oficinas administrativas de la

Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) que incluye la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) y la Subdirección de Supervisión (SDS) así como de seis estacionamientos,

Que, por consiguiente, precisa que corresponde prorrogar por un periodo de cuatro (04) meses el Contrato N° 010-2022/SBN-OAF;

Que, el arrendatario Atahualpa Holdings (Perú) SAC, cuya representante legal es la señora Vanessa M. Cardozo Sánchez, mediante carta s/n de fecha 28 de enero de 2025 manifiesta que está de acuerdo en firmar la segunda prórroga del contrato por el plazo de cuatro meses, en las mismas condiciones contractuales;

Que, la Unidad de Abastecimiento, mediante informe N° 367-2025/SBNN-OAF-UA de fecha 11 de febrero de 2025 comunica que se cuenta con todos los requisitos necesarios para la segunda prórroga del contrato N° 010-2022/SBN-OAF relacionado con el "Servicio de alquiler de Inmueble para las oficinas de la SBN" que se encuentra ubicada en la Av. República de Panamá N° 3505 – San Isidro que garantizará la continuidad del servicio por un periodo de cuatro (04) meses, el cual asciende al total de US \$ 57,064.80 equivalente a S/ 228,259.20 con pagos mensuales de US \$ 14,266.20 incluido, los impuestos de ley;

Que, a fin de acreditar la disponibilidad presupuestal, mediante Informe N° 00287-2025/SBN-OPP de fecha 07 de febrero de 2025 el Jefe de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto remite la Certificación de Crédito Presupuestario N° 215 por el importe de S/ 228,259.20 (Doscientos veintiocho mil doscientos cincuenta y nueve con 20/100 Soles);

Que, mediante Informe N° 070-2025/SBN-OAJ de fecha 14 de febrero de 2025, la Oficina de Asesoría Jurídica recomienda proceder con la Adenda N° 06 que apruebe la segunda prórroga del Contrato N° 010-2022/SBN-OAF, a fin de garantizar la continuidad del arrendamiento del inmueble actual para las citadas oficinas de la SBN;

Que, el numeral 142.6 del artículo 142 del Reglamento señala lo siguiente: "Cuando se trate del arrendamiento de bienes inmuebles, el plazo puede ser hasta por un máximo de tres (3) años prorrogables en forma sucesiva por igual o menor plazo; reservándose la Entidad el derecho de resolver unilateralmente el contrato antes del vencimiento previsto, sin reconocimiento de lucro cesante ni daño emergente, sujetándose los reajustes que pudieran acordarse al Índice de Precios al Consumidor que establece el Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI". Como es de observarse el Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado no se ha previsto limitación en cuanto a las veces o al tiempo máximo en que puede ser prorrogado el plazo de este tipo de contrato; sin perjuicio de lo cual, la Entidad se encuentra facultada para resolver unilateralmente el contrato antes de su vencimiento, y sin que deba reconocer lucro cesante ni daño emergente alguno;

Que, respecto al tiempo máximo en que pueda ser prorrogado el contrato de arrendamiento por el Estado, en Opiniones<sup>(1)</sup> del Organismo Técnico Especializado de la OSCE se ha reconocido la aplicación supletoria de las disposiciones del artículo 1688 del Código Civil en el marco de la normativa de contrataciones del Estado; normativa que establece, "El plazo del arrendamiento de duración determinada no puede exceder de diez años. Cuando el bien arrendado pertenece a entidades públicas o a incapaces el plazo no puede ser mayor de seis años. Todo plazo o prórroga que exceda de los términos señalados se entiende reducido a dichos plazos";

Que, teniendo en consideración lo anterior, el plazo máximo de un contrato de arrendamiento de bien inmueble no puede ser superior a diez (10) años, y si el bien inmueble arrendado pertenece a entidades del Estado el plazo no puede ser mayor a los seis (6) años;

Que, estando a lo dispuesto en la normativa que regula las contrataciones del Estado, y del análisis de las actuados se advierte que el contrato primigenio - Contrato N° 010-2022/SBN-OAF contempló un plazo de vigencia de 17 meses, el cual fue ampliado mediante la primera prórroga a través de la Adenda N° 05 suscrito el 25 de junio de 2024 por el periodo de ocho (08) meses; lo que significa que nos encontramos dentro del plazo permitido para aprobar la segunda prórroga;

Que, al respecto a la Oficina de Asesoría Jurídica mediante Informe Legal N° 070-2025/SBN-OAJ opinó que el numeral 142.6 del artículo 142° del Reglamento del TUO de la Ley de Contrataciones del Estado, cuando se trate del arrendamiento de bienes inmuebles, faculta prorrogar el plazo del contrato de arrendamiento de manera sucesiva; en esa línea, diversos pronunciamientos del OSCE han indicado que el plazo del contrato de alquiler no puede exceder los 10 años. En el presente caso, no se supera dicho plazo. Por otro lado, las áreas beneficiarias, área usuaria y área técnica han indicado que existe la necesidad de prorrogar y no han efectuado observación alguna; igualmente el Órgano Encargado de las Contrataciones ha señalado expresamente que se cumple con los requisitos necesarios para prorrogar el contrato N° 010-2022/SBN-OAF por el periodo de cuatro meses, en las mismas condiciones técnicas y económicas del contrato primigenio;

Que, mediante la Opinión N° 147-2019/DTN de fecha 27 de agosto de 2019 de la Dirección Técnico Normativa del Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado – OSCE señala lo siguiente: “[...] Asimismo, considerando que las modificaciones previstas en el numeral 34.10 del artículo 34 de la Ley pueden implicar el incremento del precio, se verifica que –según el literal b) del numeral 160.2 del artículo 160 del Reglamento, para su autorización, se requiere contar la aprobación por resolución del Titular de la Entidad”; mas no se establece que tal facultad sea indelegable –como sí lo hacía el artículo 142 del anterior Reglamento-, lo cual es concordante con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley, que le permite al Titular de la Entidad delegar las funciones que la normativa le confiere;

Que, conforme al Artículo 8 de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado y en el numeral 160.2 del artículo 160 del Reglamento, se advierte que el marco normativo vigente no imposibilita al Titular de la Entidad a delegar, mediante Resolución su función de autorizar otras modificaciones al contrato -distintas a los adicionales, reducciones y ampliaciones de plazo-, incluyendo aquellas que impliquen incremento del precio, a las que hace referencia el numeral 34.10 del artículo 34 de la Ley”;

Que, mediante Resolución N° 077-2024/SBN de fecha 27 de Diciembre de 2024 se delegó al Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas de la SBN, para el Año Fiscal 2025, suscribir los contratos con los postores ganadores de la buena pro de los procedimientos de selección, incluidos los contratos complementarios y sus modificaciones posteriores, así como la resolución de los mismos;

Que, conforme a lo expuesto, resulta procedente la segunda prórroga del Contrato N° 010-2022/SBN-OAF para la continuidad del servicio de alquiler de inmueble para las

oficinas de la SBN, compréndase los pisos 3, 4 y 7 más seis estacionamientos;  
Que, con el visado de la Unidad de Abastecimiento;

Que, estando en uso de las atribuciones previstas en el artículo 24 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.- Aprobar** la prórroga del Contrato N° 010-2022/SBN-OAF referente al "Servicio de alquiler de Inmueble para las oficinas de la SBN", cuyo plazo será de cuatro (04) meses, en las mismas condiciones técnicas y económicas del contrato primigenio y sus modificaciones.

**Artículo 2.-** Precisar que la prórroga a la que se hace referencia en el artículo precedente deberá materializarse en una adenda; en consecuencia, se autoriza la suscripción de la Adenda N° 06 en el que se acordará la segunda prórroga del Contrato N° 010-2022/SBN-OAF referente al "Servicio de alquiler de Inmueble para las oficinas de la SBN", por el periodo de cuatro (04) meses que se computan desde el 01 de marzo de 2025.

**Artículo 3.-** Disponer que la Unidad de Abastecimiento realice las coordinaciones correspondientes para la redacción y suscripción de la Adenda N° 06 del Contrato N° 010-2022/SBN-OAF para el "Servicio de alquiler de inmueble para oficinas de la SBN".

**Regístrese y comuníquese.**

**CARLOS ALBERTO MONTOYA ZÚÑIGA**  
**Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**