



## RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD DE ADMINISTRACION N° 045 - 2024-SUNARP/ZRXI/UA

Ica, 29 de febrero de 2024

**VISTOS;** Contrato N° 010-2023–SUNARP–ZRXI–SEDEICA; Resolución N° 112-2023-SUNARP/ZRXI/UA del 15.09.2023; Resolución N° 020-2024-SUNARP/ZRXI/UA del 26.01.2024; Memorándum N° 358-2024-SUNARP/ZRXI/UA del 28.02.2024; Informe N° 147-2024-SUNARP/ZRXI/UA/ABAS del 28.02.2024; Informe N° 086-2024-SUNARP/ZRXI/UAJ del 29.02.2024; Informe N° 0025-2024-SUNARP/ZRXI/UA/CPA del 29 .02.2024 y;

### CONSIDERANDO:

Que, la Zona Registral N° XI – Sede Ica, es un Órgano Desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que goza de autonomía en la función registral, administrativa y económica dentro de los límites establecidos en la Ley N° 26366, la Consolidación del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP aprobado mediante Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN y el Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados de la SUNARP aprobado con Resolución N° 155-2022-SUNARP/SN.

Que, como resultado de la Adjudicación Simplificada N° 001-2023-ZRN°XIICA-1 (derivada del Concurso Público N° 002-2022-ZRN°XIICA-1), se suscribió el contrato N° 010-2023–SUNARP–ZRXI–SEDEICA con el ganador de la buena pro “*BLINDADO SECURITY S.A.C.*” (en adelante el contratista), a fin que preste el servicio de seguridad y vigilancia privada periodo 2023-2025 para la Zona Registral N° XI - Sede Ica, por un importe total de S/ 2´034,757.00 (dos millones treinta y cuatro mil setecientos cincuenta y siete con 00/100 soles) y, por un plazo de setecientos treinta y un (731) días calendario — dos [2] años —, comprendido entre el 1 de junio de 2023 al 31 de mayo de 2025<sup>1</sup>. El mismo que fue sujeto de reducción por el importe de S/ 173,802.08 (ciento setenta y tres mil ochocientos dos con 08/100 soles), que equivale al 8.54% del monto del contrato original, ello, a través de la Resolución N° 112-2023- SUNARP/ZRXI/UA<sup>2</sup> del 15.09.23. Posteriormente, mediante Resolución N° 020-2024-SUNARP/ZRXI/UA<sup>3</sup> del 26.01.24, esta Entidad dispuso una 2da

<sup>1</sup> Incluye el turno nocturno del día 31 de mayo del 2025; el cual inicia a las 19:00 horas del día 31/05/2025 y culmina a las 7:00 horas del día 01/06/2025.

<sup>2</sup> Respecto a prescindir con la continuación del referido servicio en la Oficina Receptora de Santiago.

<sup>3</sup> Respecto a prescindir de un puesto de vigilancia de 12 hrs. Del turno noche en la Oficina Registral de Ica.

reducción de prestaciones, por el importe de S/ 73,555.84 (setenta y tres mil quinientos cincuenta y cinco con 84/100 soles), que equivalente al 3.61% del monto del contrato original. Cabe precisar que la distribución de puestos y agentes para la Oficina Receptora de Parcona esta detallada en el cuadro B del numeral 3.1.5.1.1.1 de las Bases Integradas que forman parte al citado contrato.

Que, mediante Memorandum N° 358-2024-SUNARP/ZRXI/UA del 28.02.2024, este despacho en calidad de área usuaria solicitó la reducción de las prestaciones al contrato N° 010-2023-SUNARP-ZRXI-SEDEICA – “servicio de seguridad y vigilancia privada periodo 2023-2025 para la Zona Registral N° XI - Sede Ica”; respecto a prescindir del puesto de vigilancia de 24 hrs. en el local de la Oficina Receptora de Parcona, es decir, prescindir del servicio en su totalidad en la Oficina Receptora referida, bajo el sustento siguiente: *“fundamentado en las limitaciones presupuestales que nos impiden continuar con la prestación, (...) desde el 01 de marzo próximo”*.

Que, sobre el particular, es relevante precisar los alcances de la prerrogativa de la modificación unilateral del contrato (*ius variandi*) que ostenta la Administración Pública en el marco de un contrato público, por lo que, es necesario adentrarse en la naturaleza o singularidad de este último. Siendo que, para efecto de este, el punto de partida del análisis debe ser lo establecido en el artículo 1° de la TUO: *“Artículo 1. La presente norma tiene por finalidad establecer normas orientadas a maximizar el valor de los recursos públicos que se invierten y a promover la actuación bajo el enfoque de gestión por resultados en las contrataciones de bienes, servicios y obras, de tal manera que estas se efectúen en forma oportuna y bajo las mejores condiciones de precio y calidad, permitan el cumplimiento de los fines públicos y tengan una repercusión positiva en las condiciones de vida de los ciudadanos (...)”*.

Que, como se advierte, el artículo citado manifiesta que las contrataciones de bienes, servicios y obras que realicen las Entidades Públicas **deben permitir** la consecución de fines públicos y repercutir positivamente en el mejoramiento de las condiciones de vida de los ciudadanos. En concordancia con ello, se puede concluir que el artículo de la Ley declara que el objeto o contenido de los contratos públicos se encuentra determinado por el fin público que se pretende alcanzar.

Que, con lo anotado llegamos a una de las particularidades del contrato regulado por la Ley de Contrataciones del Estado: su carácter instrumental respecto de la consecución de fines públicos. Es esta característica, precisamente, la que justifica la existencia de un régimen jurídico contractual específico, esto es, uno distinto de aquellos que regulan la contratación privada. Sobre este punto, resultan ilustrativas las ideas que expone CASSAGNE<sup>4</sup>: *“(...) la finalidad sustantiva o de interés público relevante del contrato administrativo se hace patente cuando el acuerdo es celebrado por un órgano de Estado en ejercicio de la Función Administrativa, lo cual conduce a la institución de un régimen jurídico específico y exorbitante del derecho privado (en materia especialmente de ejecución y extinción) (...)”*.

Que, mencionadas las ideas anteriores, cabe anotar que una de las más claras expresiones de este régimen jurídico de contratación pública (materializado en la Ley de Contrataciones del Estado y las normas que lo desarrollan) es la posibilidad de modificar unilateralmente el contrato, específicamente, la prerrogativa de ordenar adicionales o de reducir prestaciones. Cabe precisar, que estas prerrogativas provienen de la necesidad de alcanzar una finalidad pública y contribuir – mediante la contratación- al mejoramiento de las condiciones de vida de los ciudadanos. Ahora,

---

<sup>4</sup> Juan Carlos Cassagne. El contrato Administrativo. 3ed.- Buenos Aires: Abeledo Perrot, 2009.Pag. 22.

este poder no se ejerce de manera arbitraria, sino que debe ajustarse a los límites establecidos por la Ley y el Reglamento.

Que, al respecto la Dirección Técnico Normativa del OSCE, a través de la Opinión N° 048-2020/DTN, indico lo siguiente: “2.3.2. A diferencia de lo que ocurre en los supuestos antes descritos, en la ejecución de prestaciones adicionales y **en la reducción de prestaciones**, el acuerdo es un elemento contingente, pues –de acuerdo con el artículo 34 de la Ley– **la Entidad tiene la potestad de ordenar unilateralmente la ejecución de prestaciones adicionales o la reducción de prestaciones, dejando al contratista en una situación de sujeción, es decir, en la obligación de acatar el mandato de la Entidad.** Cabe señalar que esta potestad o prerrogativa pública de modificación unilateral del contrato, ha sido conferida a la Entidad en reconocimiento de su calidad de garante del interés público<sup>5</sup>, para abastecerse de los bienes, servicios u obras necesarios para el cumplimiento de las funciones que le ha conferido la ley<sup>6</sup>. Expuesto lo anterior, en atención a la consulta formulada, se puede afirmar que el contenido de un contrato celebrado en el marco de la normativa de Contrataciones del Estado sólo puede ser modificado unilateralmente por la Entidad, en el supuesto en que ésta última hubiese ordenado la ejecución de prestaciones adicionales o la **reducción de prestaciones**. Cabe precisar que la Entidad, para viabilizar esta modificación contractual, debe observar las formalidades, requisitos y procedimiento establecidos en la Ley y el Reglamento”. (lo resaltado y subrayado es nuestro).

Que, en ese sentido, se puede determinar que, para el caso de prestaciones adicionales o reducciones de prestaciones, la Entidad tiene la potestad de ordenar unilateralmente la ejecución de las mismas, dejando al contratista en una situación de sujeción, es decir, en la obligación de acatar el mandato de la Entidad.

Que, ahora bien, teniendo claro lo antes referido, sobre la solicitud de reducción de las prestaciones del contrato N° 010-2023–SUNARP–ZRXI–SEDEICA – “servicio de seguridad y vigilancia privada periodo 2023-2025 para la Zona Registral N° XI - Sede Ica”, el artículo 34° del TUO, señala lo siguiente:

**34.1** El contrato puede modificarse en los supuestos contemplados en la Ley y el reglamento, por orden de la Entidad o a solicitud del contratista, para alcanzar la finalidad del contrato de manera oportuna y eficiente. En este último caso la modificación debe ser aprobada por la Entidad. Dichas modificaciones no deben afectar el equilibrio económico financiero del contrato; en caso contrario, la parte beneficiada debe compensar económicamente a la parte perjudicada para restablecer dicho equilibrio, en atención al principio de equidad.

**34.2** El contrato puede ser modificado en los siguientes supuestos: i) ejecución de prestaciones adicionales, ii) reducción de prestaciones, iii) autorización de ampliaciones de plazo, y (iv) otros contemplados en la Ley y el reglamento.

**34.3** Excepcionalmente y previa sustentación por el área usuaria de la contratación, la Entidad puede ordenar y pagar directamente la ejecución de prestaciones adicionales en caso de bienes, servicios y consultorías hasta por el veinticinco por ciento (25%) del monto del contrato original, siempre que sean indispensables para alcanzar la finalidad del contrato. Asimismo, puede reducir bienes, servicios u obras hasta por el mismo porcentaje.

<sup>5</sup> Del mismo modo, Manuel de la Puente señala que esta potestad respondería 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 es el que subyace a las contrataciones del Estado– en los que la Administración Pública representa al interés general, el servicio público, y su contraparte representa al interés privado. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. Las Cláusulas Exorbitantes, en: THEMIS, Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, N° 39, Pág. 7.

<sup>6</sup> Según Dromi, por el principio de mutabilidad “(...) la Administración tiene competencia para variar por sí lo establecido en el contrato y alterar las prestaciones y condiciones de su cumplimiento”. (El resaltado es nuestro). DROMI, Roberto. Licitación Pública. Buenos Aires: Ediciones Ciudad Argentina, segunda edición, 1995, pág. 505.

Que, en ese mismo sentido, el artículo 157° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, establece lo siguiente:

*157.1. Mediante Resolución previa, el Titular de la Entidad puede disponer la ejecución de prestaciones adicionales hasta por el límite del veinticinco por ciento (25%) del monto del contrato original, siempre que estas sean necesarias para alcanzar la finalidad del contrato, para lo cual corresponde contar con la asignación presupuestal necesaria. El costo de los adicionales se determina sobre la base de las especificaciones técnicas del bien o términos de referencia del servicio en general o de consultoría y de las condiciones y precios pactados en el contrato; en defecto de estos se determina por acuerdo entre las partes.*

*157.2. Igualmente, puede disponerse la reducción de las prestaciones hasta el límite del veinticinco por ciento (25%) del monto del contrato original.*

*157.3 En caso de adicionales corresponde que el contratista aumente de forma proporcional las garantías que hubiese otorgado, debiendo entregar la actualización del valor de la garantía correspondiente en el plazo máximo de ocho (8) días hábiles de ordenada la prestación adicional. En caso de reducciones puede solicitar la disminución en la misma proporción”.*

Que, como se advierte, de conformidad a los articulados citados, una Entidad puede ordenar la reducción de prestaciones siempre que: **(i)** su valor no exceda el 25% del monto del contrato original; **(ii)** su aprobación resulte necesaria o no impida la consecución de la finalidad de la contratación; y **(iii)** la decisión se apruebe mediante Resolución del Titular de la Entidad o por el funcionario a quien este le haya delegado tal facultad. Cabe acotar que, la Dirección Técnico Normativa del OSCE, a través de su opinión N° 116-2022/DTN ha indicado<sup>7</sup> que además de los requisitos citados, también es indispensable se considere que **i)** la obligación a cargo del contratista debe ser divisible y **ii)** que recaiga respecto de aquellas prestaciones que aún no han sido ejecutadas.

Que, mediante Informe N° 147-2024-SUNARP/ZRXI/UA/ABAS del 28.02.2024, la Especialista en Abastecimiento emitió su informe técnico respecto a los supuestos señalados en el párrafo anterior, indicando el cumplimiento de cada uno de ellos.

Que, a su vez, la Unidad de Asesoría Jurídica realizó el análisis respectivo para determinar la viabilidad de la reducción a las prestaciones del contrato N° 010-2023-SUNARP-ZRXI-SEDEICA – “servicio de seguridad y vigilancia privada periodo 2023-2025 para la Zona Registral N° XI - Sede Ica”, en el marco de la normativa de Contrataciones del Estado y su Reglamento; por lo que al respecto, emitió su opinión legal a través del Informe N° 086 -2024-SUNARP/ZRXI/UAJ del 29 de febrero de 2024, concluyendo lo siguiente: “4.1 En tanto, se cuente con el informe por parte del Técnico en Control Patrimonial (conforme al análisis realizado en ítem 2 del numeral 3.4. del presente informe), se estaría cumpliendo con los requisitos exigidos en la normativa de contrataciones del estado para la reducción de las prestaciones al contrato N° 010-2023-SUNARP-ZRXI-SEDEICA – “servicio de seguridad y vigilancia privada periodo 2023-2025 para la Zona Registral N° XI - Sede Ica” requerida por su despacho. Por lo que, queda aprobarla mediante acto resolutivo, en caso lo considere. 4.2 En caso se formalice la reducción indicada en el numeral que antecede, se considere realizar las gestiones necesarias para la disminución de las garantías”.

---

<sup>7</sup> “Asimismo, mediante las Opiniones 156-2016/DTN, 146-2017 y N°202-2019/DTN, esta Dirección Técnico Normativa en vía de interpretación, estableció que además de los requisitos contemplados en el artículo 157 del Reglamento (enunciados en el párrafo precedente), para que proceda una reducción la obligación a cargo del contratista debe ser divisible y debe recaer respecto de aquellas prestaciones que aún no han sido ejecutadas”.

Que, en atención al informe de la Unidad de Asesoría Jurídica antes citado, el Técnico en Control Patrimonial a través del INFORME 0025-2024-SUNARP/ZRXI/UA/CPA, emitió su opinión técnica, indicando lo siguiente. “La Municipalidad de Parcona cuenta con un total de 12 efectivos de Serenazgo para todo el distrito de Parcona. El servicio de patrullaje realiza rondas por todo el distrito en horarios inopinados. La Municipalidad de Parcona cuenta con cámaras de seguridad de video vigilancia ubicados en el frontis de la oficina de Sunarp y de la Municipalidad, los mismos que son monitoreadas por personal especializado y capacitado. La Municipalidad de Parcona tiene un efectivo de serenazgo durante el día que resguarda el ingreso a sus instalaciones. Asimismo indica que los efectivos del Serenazgo de la Municipalidad de Parcona tienen tres turnos de vigilancia”

Que, por consiguiente, en consideración a los documentos de visto, este despacho determina viable aprobar una tercera reducción a las prestaciones del contrato N° 010-2023–SUNARP–ZRXI–SEDEICA – “servicio de seguridad y vigilancia privada periodo 2023-2025 para la Zona Registral N° XI - Sede Ica” por el importe de S/ 127,172.25 (ciento veintisiete mil ciento setenta y dos con 25/100 soles), equivalente al 6.25% del contrato original<sup>8</sup>.

Que, de conformidad a las facultades previstas en la Resolución Jefatural N° 076–2023–SUNARP/ZRXI/JEF y el literal m) del artículo 82° del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados aprobado con Resolución N° 155-2022-SUNARP/SN.

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR** una tercera reducción de las prestaciones del contrato N° 010-2023–SUNARP–ZRXI–SEDEICA – “servicio de seguridad y vigilancia privada periodo 2023-2025 para la Zona Registral N° XI - Sede Ica” por el importe de S/ S/ 127,172.25 (ciento veintisiete mil ciento setenta y dos con 25/100 soles), equivalente al 6.25% del contrato original; conforme a las razones expuestas en los considerandos precedentes.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- PRECISAR** que la reducción indicada en el artículo que antecede implica el de prescindir del puesto de vigilancia de 24 hrs en la Oficina Reeptora de Parcona, asimismo, que la vigencia de la reducción abarca a partir del 01/03/2024.

**ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR** a la Especialista en Abastecimiento la publicación en el Sistema Electrónico de Contrataciones del Estado – SEACE, así como las gestiones necesarias para la reducción de las garantías.

---

<sup>8</sup> El importe corresponde a quince [15] meses de servicio.

**ARTÍCULO CUARTO.**- **DISPONER** que al secretaria de administración NOTIFIQUE la presente Resolución al contratista “BLINDADO SECURITY S.A.C.” para los fines pertinentes.

**ARTÍCULO QUINTO.**- **DISPONER** que al secretaria de administración NOTIFIQUE la presente Resolución a la Jefatura Zonal de esta Zona Registral N° XI-Sede Ica, para su conocimiento.

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

**Firmado digitalmente**  
**CARLOS ALBERTO CARRASCO BENDEZÚ**  
**Jefe de la Unidad de Administración (e)**  
**Zona Registral N° XI Sede Ica – SUNARP**