

**MEMORÁNDUM N° 1672-2018/GEL**

A : **Agustín Saldaña Murrugarra**  
Gerente de Administración y Finanzas

DE : **Lily Yamamoto Suda**  
Gerente Legal

ASUNTO : **Opinión legal sobre contratación directa del servicio de alquiler de local para ORI Lambayeque**

REFERENCIA : **a) Memorándum N° 1395-2018/GAF-Sgl**  
**b) Informe N° 585-2018/GEL**

Me dirijo a usted, en atención al memorándum de la referencia a) por el cual se nos solicita emitir un Informe Legal respecto a la contratación directa del servicio de alquiler de local para la ORI Lambayeque.

Al respecto, adjunto al presente encontrará el informe de la referencia b), mediante el cual se concluye que conforme a lo señalado en los informes técnicos de la ORI Lambayeque, la Gerencia de Oficinas Regionales y la Sub Gerencia de Logística y Control Patrimonial, resulta legalmente posible contratar el servicio de alquiler del inmueble ubicado en calle Los Tumbos 245 – Urb. Santa Victoria, distrito y provincia de Chiclayo.

Asimismo, se señala que en virtud a la delegación de facultades otorgadas a través de la Resolución de la Presidencia del Consejo Directivo del INDECOPI N° 013-2018-INDECOPI/COD, literales b) y t) del Artículo Segundo, el funcionario competente para aprobar la contratación directa y sus bases, es el Gerente de Administración y Finanzas, toda vez que el monto del valor referencial corresponde a una Adjudicación Simplificada.

Esta Gerencia hace suyas las conclusiones del informe que se remite a usted para los fines que estime pertinente.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Agustín Saldaña Murrugarra', written over a horizontal line.

Lima, 3 de agosto de 2018.

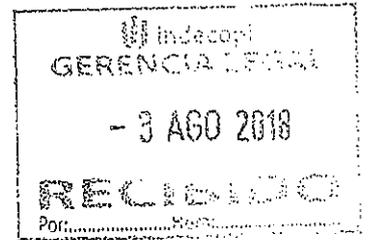
**INFORME N° 585-2018 /GEL**

A : **Lily Yamamoto Suda**  
Gerente Legal

DE : **Manuel Alejandro Mundaca Zapata**  
Apoderado  
Gerencia Legal

ASUNTO : **Opinión legal sobre contratación directa del servicio de alquiler de local para ORI Lambayeque**

REFERENCIA : **a) Informe Técnico N° 0064-2018/GAF-Sgl**  
**b) Memorándum N° 1395-2018/GAF-Sgl**



**I. ANTECEDENTES**

1. Mediante Memorándum N° 182-2017/GOR del 9 de marzo de 2017, la Gerencia de Oficinas Regionales (en adelante, la GOR) remitió su cuadro de necesidades 2018 – 2020, dentro de los que programó la contratación del servicio de alquiler de local para la Oficina Regional de INDECOPI de Lambayeque (en adelante, ORI Lambayeque).
2. A través del Memorándum N° 0756-2017/GPD del 1 de diciembre de 2017, la GOR remitió a la Sub Gerencia de Logística y Control Patrimonial (en adelante, la SGL) los términos de referencia necesarios para la contratación del servicio de alquiler de local de la ORI Lambayeque.
3. El Área de Planeamiento y Presupuesto, con Memorándum N° 314-2018/GPG-App del 4 de abril de 2018 y Memorándum N° 0674-2018/GPG-App del 23 de julio de 2018, otorgó la Certificaciones de Crédito Presupuestario Notas 691-2018, 692-2018 y la modificación de reserva de crédito presupuestario, necesarias para tal fin.
4. Con Resolución de la Gerencia General N° 092-2018-INDECOPI/GEG del 25 de junio de 2018, se aprobó la cuarta modificación del Plan Anual de Contrataciones del Indecopi 2018 (PAC 2018), la cual incluyó, entre otros, en su numeral 48 un procedimiento de selección por contratación directa para la contratación del servicio de alquiler de local para la ORI Lambayeque.
5. Mediante el Informe N° 0054-2018/INDECOPI-LAM del 7 de junio de 2018, la ORI Lambayeque señala respecto al servicio de alquiler de local lo siguiente:

*"2.9 Habiendo realizado un estudio de mercado, como se observa en el Cuadro 1, se evidencia que la mejor propuesta respecto a costos, es de la actual CONTRATISTA, cuyo precio resulta menor a diferencia de las otras propuestas.*

*2.10 Sin embargo, los otros inmuebles confieren otras condiciones favorables, respecto al tamaño y disposición de ambientes; es decir, facilitaría un mejor desarrollo de actividades laborales, operativas y proyectos de mejora en beneficio de los colaboradores y la ciudadanía, lo cual debería ser evaluado en su oportunidad.*

*2.11 No obstante, su adecuación implicaría una inversión para habilitación de espacios y gastos por traslado en el caso se opte por el cambio de sede; asimismo, es importante considerar las inversiones realizadas en el actual local, como infraestructura, instalaciones eléctricas, de telecomunicaciones (puntos de red), gasfitería, entre otros.*



2.12 Por lo expuesto, referente a las propuestas económicas señaladas y el cumplimiento de los términos requeridos, esta Jefatura considera que resulta conveniente la Contratación Directa del servicio de alquiler de local, con la contratista María Felicita Vargas Díaz y María Concepción Díaz Hernández, (...)"

6. Con Informe N° 047-2018/GOR-INDECOPÍ del 8 de junio de 2018, la Gerencia de Oficinas Regionales, reafirma los argumentos vertidos por la ORI La Libertad para la contratación del servicio de alquiler de local, siendo de la opinión de que se proceda a realizar la contratación directa del servicio de alquiler de local con la contratista María Felicita Vargas Díaz, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27° literal j) de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado (en adelante la Ley) y el artículo 85° de su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 350-2015-EF (en adelante el Reglamento); adjuntando los términos de referencia actualizados
7. De acuerdo al Estudio de Mercado N° 032-2018/SGL-PC, del 9 de julio de 2018, elaborado por el Área de Programación y Contrataciones de la SGL, se determinó la necesidad de efectuar la convocatoria de un procedimiento por contratación directa del alquiler de local ubicado en calle Los Tumbos 245 – Urb. Santa Victoria, distrito y provincia de Chiclayo, en virtud a lo señalado en el literal j) del artículo 27° de la Ley.
8. En dicho estudio de mercado, el área responsable consultó la Fuente Histórica, a partir de la cual podemos advertir que, pese a tratarse del mismo inmueble, existe un incremento respecto al monto mensual a pagar por el alquiler, conforme al siguiente detalle:

	Plazo del contrato	Monto mensual	Monto total	Incremento porcentual
Contrato N° 002-2015/GAF-INDECOPÍ	36 meses	S/ 7 000.00	S/ 252 000.00	21.43%
Contratación Directa 2018	36 meses	S/ 8 500.00	S/ 306 000.00	

Al respecto, el Área de Programación y Contrataciones de la SGL señaló que el valor referencial actual se calculó teniendo en cuenta que el precio de los alquileres es variable y depende de la oferta y demanda del mercado en un momento determinado en el tiempo, además de considerar lo informado por la ORI Lambayeque respecto a que la adecuación de un nuevo local implicaría una nueva inversión para su adecuación.

9. Con Resolución de la Gerencia de Administración y Finanzas del Indecopi N° 121-2018-INDECOPÍ/GAF del 1 de agosto de 2018, se aprobó el expediente para la contratación del servicio de alquiler de local para la ORI Lambayeque, por el valor referencial de S/ 306 000,00 (Trescientos seis mil con 00/100 soles).
10. Mediante el informe de la referencia a), la SGL concluye que el presente requerimiento se adecúa a lo señalado en el artículo 27 de la Ley, por lo que es posible contratar directamente con un determinado proveedor en caso de arrendamiento de bienes inmuebles, bajo la condición de proveedor único de servicios en el mercado peruano, conforme al numeral 5 del artículo 85 del Reglamento.
11. A través del memorándum de la referencia b), la SGL nos solicita emitir un Informe Legal respecto a la contratación directa del servicio de alquiler de local para la ORI Lambayeque.



## II. ANÁLISIS

### II.1 Consideraciones de índole legal de procedencia de la Contratación Directa

12. De conformidad con lo dispuesto por el literal j) del artículo 27 de la Ley<sup>1</sup>, excepcionalmente las Entidades pueden contratar directamente con un determinado proveedor para el caso de arrendamiento de inmuebles.
13. Respecto a las formalidades de los contratos que se celebren como consecuencia de las contrataciones directas, el artículo 87 del Reglamento indica lo siguiente:

**"Artículo 87.- Procedimiento para las contrataciones directas**

87.1. Una vez aprobada la contratación directa, la Entidad la efectúa mediante acciones inmediatas, requiriéndose invitar a un solo proveedor, cuya oferta cumpla con las características y condiciones establecidas en las Bases, las cuales deben contener como mínimo lo indicado en los literales a), b), e), f), m) y q) del numeral 27.1 del artículo 27. La oferta puede ser obtenida por cualquier medio de comunicación.

87.2. Las actuaciones preparatorias y contratos que se celebren como consecuencia de las contrataciones directas deben cumplir con los requisitos, condiciones, formalidades, exigencias y garantías establecidos en la Ley y el Reglamento.

87.3. El cumplimiento de los requisitos previstos para las contrataciones directas, en la Ley y el Reglamento, es responsabilidad del Titular de la Entidad y de los funcionarios que intervengan en la decisión y ejecución. (...)" (Énfasis agregado)

14. En esa línea, corresponde determinar si conforme a lo previsto por la normativa sobre contrataciones del Estado resulta procedente aprobar la Contratación Directa del servicio de alquiler de local para la ORI Lambayeque, por la causal de arrendamiento de inmuebles.
15. Así, la Ley establece en sus artículos 16, 18 y 19, las actuaciones preparatorias que las entidades deben realizar para convocar un procedimiento de selección<sup>2</sup>, mientras que el numeral 21.1 del artículo 21 del Reglamento señala que el órgano encargado de las contrataciones debe llevar un expediente del proceso de contratación, en el que debe ordenarse, archivarse y preservarse la documentación

<sup>1</sup> Artículo 27. Contrataciones Directas

Excepcionalmente, las Entidades pueden contratar directamente con un determinado proveedor en los siguientes supuestos:

(...)

j) Para el arrendamiento de bienes inmuebles y la adquisición de bienes inmuebles existentes.

<sup>2</sup> Artículo 16. Requerimiento

16.1 El área usuaria requiere los bienes, servicios u obras a contratar, siendo responsable de formular las especificaciones técnicas, términos de referencia o expediente técnico, respectivamente, además de justificar la finalidad pública de la contratación. Los bienes, servicios u obras que se requieran deben estar orientados al cumplimiento de las funciones de la Entidad. (...)

Artículo 18. Valor Referencial

18.1 El órgano encargado de las contrataciones en cada Entidad determina el Valor Referencial para efectos del proceso de contratación con el fin de establecer el tipo de procedimiento de selección correspondiente y gestionar la asignación de los recursos presupuestales necesarios.

18.2 En el caso de bienes y servicios, el Valor Referencial se establece en virtud de un estudio de mercado, con el fin de determinar el tipo de procedimiento de selección correspondiente y gestionar la asignación de los recursos presupuestales necesarios. (...)

Artículo 19. Certificación de crédito presupuestario y adelanto de procedimientos de selección

19.1 Es requisito para convocar un procedimiento de selección, bajo sanción de nulidad, contar con la certificación de crédito presupuestario, de conformidad con las reglas previstas en la normatividad del Sistema Nacional de Presupuesto Público, considerando, además y según corresponda, las reglas previstas en dicha normatividad para ejecuciones contractuales que superen el año fiscal. (...)



que respalda las actuaciones realizadas desde la formulación del requerimiento del área usuaria hasta el cumplimiento total de las obligaciones derivadas del contrato

16. Ahora bien, se ha realizado la revisión de los documentos adjuntos al expediente de contratación aprobado por la Gerencia de Administración y Finanzas, verificando que cumplen con los requisitos mínimos exigidos por el Reglamento, conforme al siguiente detalle:

Requisitos conforme al numeral 21.3 del RLCE	Contenido del expediente de contratación
Requerimiento del Área Usuaria	√
Estudio de Mercado	√
Resumen Ejecutivo	√
Valor Referencial	√
Certificación de Crédito Presupuestario	√
Determinación del procedimiento de selección, el sistema de contratación y, cuando corresponda, la modalidad de contratación	√

17. Por otro lado, conforme a lo señalado en los informes de la ORI Lambayeque, la GOR y el estudio de mercado realizado por el Área de Programación y Contrataciones, el inmueble ubicado en calle Los Tumbos 245 – Urb. Santa Victoria, distrito y provincia de Chiclayo, cumple con todos los requerimientos señalados en los términos de referencia, por lo que considerando el incremento del costo del m<sup>2</sup> de los inmuebles en los últimos años y el costo de inversión que significaría el cambio de local, su precio es el más bajo de la zona.
18. Por las razones expuestas, somos de la opinión que en el presente caso se configura la causal de Contratación Directa por arrendamiento de bienes inmuebles prevista en el literal j) del artículo 27 de la Ley, por lo que resulta legalmente posible contratar el servicio de alquiler del inmueble antes descrito, correspondiendo la aprobación de las bases para tal fin.

## II.2 Delegación de facultades al Gerente de Administración y Finanzas

19. De acuerdo con el artículo 86 del Reglamento, el Titular de la Entidad puede delegar la facultad de aprobar la Contratación Directa para el caso de arrendamiento de bienes y la adquisición de bienes inmuebles existentes.
20. En el presente caso, en virtud de la delegación de facultades otorgada a través de la Resolución de la Presidencia del Consejo Directivo del INDECOPI N° 013-2018—INDECOPI/COD el funcionario competente para aprobar las contrataciones directas es el Gerente de Administración y Finanzas.
21. En efecto, en los literales b) y t) del Artículo Segundo<sup>3</sup> de la precitada Resolución, se indica que al Gerente de Administración y Finanzas se le ha delegado la facultad de aprobación de las Contrataciones Directas indicadas en los literales e), g), j), k) y m)



Artículo Segundo.- Delegar, para el año Fiscal 2018, en el cargo del Gerente de Administración y Finanzas las facultades en materia de contratación pública que a continuación se detallan:

(...)

b. Aprobación de los documentos del procedimiento de selección y del expediente de contratación, en los procedimientos de selección por (...) contrataciones directas delegables señaladas en el literal t. del presente artículo, (...).

t. Aprobar las contrataciones directas señaladas en los literales e), g), j), k) y m) del artículo 27 de la Ley de Contrataciones del Estado, cuyos valores referenciales correspondan a adjudicaciones simplificadas o selección de consultores individuales.

del artículo 27 de la Ley, cuyo valor referencial, según corresponda, sea el de un procedimiento de selección por adjudicación simplificada o selección de consultores individuales.

22. Por esta razón, el funcionario competente para aprobar la presente contratación directa y sus bases, es el Gerente de Administración y Finanzas, toda vez que el monto del valor referencial corresponde a una Adjudicación Simplificada<sup>4</sup>.

### III. CONCLUSIONES

1. En el presente caso se configura la causal de Contratación Directa por arrendamiento de bienes inmuebles, prevista en el literal j) del artículo 27 de la Ley
2. Conforme a lo señalado en los informes técnicos de la ORI Lambayeque, la GOR y la SGL, resulta legalmente posible contratar con los propietarios María Felicita Vargas Díaz y María Concepción Díaz Hernández, el servicio de alquiler del inmueble ubicado en calle Los Tumbos 245 – Urb. Santa Victoria, distrito y provincia de Chiclayo.
3. En virtud de la delegación de facultades otorgadas a través de la Resolución de la Presidencia del Consejo Directivo del INDECOPI N° 013-2018-INDECOPI/COD, literales b) y t) del Artículo Segundo, el funcionario competente para aprobar la contratación directa y sus bases, es el Gerente de Administración y Finanzas, toda vez que el monto del valor referencial corresponde a una Adjudicación Simplificada.

Atentamente,



MANUEL MUNOZCA ZAPATA  
APODERADO  
INDECOPI

Lima, 3 de agosto de 2018

---

<sup>4</sup> Ley N° 30693

**Artículo 16. Montos para la determinación de los procedimientos de selección**

La determinación de los procedimientos de selección para efectuar las licitaciones públicas, concursos públicos, adjudicaciones simplificadas y selección de consultores individuales en todas las entidades del Sector Público comprendidas en el artículo 3 de la Ley 30225, Ley de Contrataciones del Estado, se sujetan a los montos siguientes:

c) Contratación de servicios, tales como prestaciones de empresas de servicios, compañías de seguros y contratos de arrendamientos, así como investigaciones, proyectos, estudios, diseños, supervisiones, inspecciones, gerencias, gestiones, auditorías, asesorías y peritajes, entre otros, de acuerdo a lo siguiente:

(...)  
- Adjudicación simplificada, si el valor referencial es inferior a S/ 400 000,00 (CUATROCIENTOS MIL Y 00/100 SOLES).