

**APROBACIÓN DE LA CONTRATACIÓN DIRECTA N° 0001-2024-BN  
"SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA  
AGENCIA 2 SANTA ANITA "**

**RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 015 -2024-BN/2000**

San Borja, **06 MAR 2024**

**VISTOS:** El Memorando N° 419-2023-BN/3443 y el Memorando N° 160-2024-BN/3411, de fechas 11 de octubre del 2023 y 25 de enero del 2024, respectivamente, emitidos por la Gerencia de Finanzas y Tesorería, el Memorando N° 104-2024-BN/9700, de fecha 25 de enero de 2024, emitido por la Gerencia de Red de Agencias, el Memorando N° 099-2024-BN/2662, de fecha 02 de febrero de 2024, emitido por la Gerencia de Administración y Logística, por el cual hace suyo el Informe N° 018-2024-BN/2662, de la Subgerencia Compras, ampliado a través de los Memorandos N° 170 y 219-2024-BN/2662, y el Informe N° 30-2024-BN/2770, emitido por la Gerencia Legal; y

**CONSIDERANDO:**

Que, 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 Decreto Supremo N° 082-2019-EF y las modificatorias de la Ley N° 30225, las Leyes N° 31433 y 31535, en adelante la Ley, señala: *"Excepcionalmente, las Entidades pueden contratar directamente con un determinado proveedor en los siguientes supuestos: (...) Para la adquisición de bienes inmuebles existentes y 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, conforme lo que disponga el reglamento"*;

Que, el artículo 101 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por Decreto Supremo N° 344-2018-EF y modificado por los Decretos Supremos N° 377-2019-EF, N° 168-2020-EF, N° 250-2020-EF, N° 162-2021-EF, N° 234-2022-EF, N° 308-2022-EF y N° 167-2023-EF, en adelante el Reglamento, manifiesta, entre otros, que: (i) La aprobación de una contratación directa, en caso de empresas del Estado, se realiza a través de Acuerdo de Directorio, requiriendo previo a ello y de forma obligatoria los respectivos informes técnico y legal, que contengan la justificación de la necesidad y procedencia de la contratación directa; (ii) La potestad de aprobar una contratación directa de arrendamiento de bienes inmuebles es delegable; y, (iii) La resolución o acuerdo que aprueba la contratación directa y los informes que lo sustentan se publican a través del SEACE dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su emisión o adopción, según corresponda;

Que, el artículo 102 del Reglamento, señala, entre otros, que las actuaciones preparatorias y contratos que se celebren como consecuencia de las contrataciones directas cumplen con los requisitos, condiciones, formalidades, exigencias y garantías establecidos en la Ley y el Reglamento, salvo con lo previsto en el artículo 141 del Reglamento, donde la entidad, en atención a su necesidad, define el plazo que le permita suscribir el contrato;

Que, la Opinión N° 25-2020/DTN, de fecha 4 de marzo de 2020, señala entre otros, que: *"(...) la normativa vigente considera el arrendamiento y adquisición de bienes inmuebles existentes como un supuesto de contratación directa, esto atendiendo a que su gestión a través de un procedimiento de selección es inviable, por tratarse de contrataciones que una Entidad requiere efectuar con determinado proveedor, debido a que el bien que éste posee cuenta con determinadas características particulares que la Entidad precisa para satisfacer su necesidad. En efecto, cuando una Entidad requiere la contratación de un arrendamiento o adquisición de un bien inmueble existente, ésta obedece a la necesidad de localizarse en un área determinada, requiriendo incluso que el inmueble posea determinadas características específicas para que la Entidad pueda cumplir con sus funciones institucionales.*

*De esta manera, 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". (Sic);

Que, a través del Memorando N° 419-2023-BN/3443, la Gerencia de Finanzas y Tesorería previa evaluación económica del inmueble a arrendar y considerando el monto de la renta mensual propuesto (US\$ 4,500.00) señala, entre otros, que: "(...) la oficina mantiene indicadores financieros positivos tanto en la situación actual como en la situación traslado (...)";

Que, mediante Memorando N° 104-2024-BN/9700, la Gerencia de Red de Agencias señala que: "(...) considera oportuno continuar con el arrendamiento (...) de la Agencia 2 Santa Anita a fin de salvaguardar la continuidad operativa;

Que, con el Memorando N° 160-2024-BN/3411, la Gerencia de Finanzas y Tesorería otorga la Certificación de Crédito Presupuestario (CPP) N° 032-2024, por el monto de US\$ 162,000.00, incluido impuestos, para los periodos 2024, 2025, 2026, y 2027, respectivamente;

Que, mediante el Memorando N° 099-2024-BN/2662 e Informe N° 018-2024-BN/2662, ampliado mediante los Memorandos N° 170 y 219-2024-BN/2662, la Gerencia Administración y Logística, justifica la necesidad y procedencia de la Contratación Directa N° 0001-2024-BN, referido a la contratación del "Servicio de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Agencia 2 Santa Anita", por la causal prevista en el literal j) del numeral 27.1 del artículo 27 de la Ley;

Que, a través del Informe N° 30-2024-BN/2770, la Gerencia Legal opina que se ha configurado el supuesto de contratación directa referida al arrendamiento de bienes inmuebles regulado en el literal j) del numeral 27.1 del artículo 27 de la Ley;

Que, teniendo en cuenta las normas precitadas y los documentos de vistos, al haberse configurado el supuesto de contratación directa referido al arrendamiento de bien inmueble regulado en el literal j) del numeral 27.1 del artículo 27 de la Ley, corresponde aprobar la Contratación Directa N° 0001-2024-BN, referida al servicio de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Agencia 2 Santa Anita;

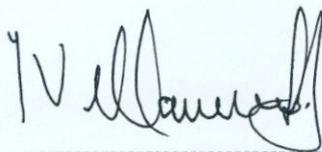
Que, de conformidad con lo establecido en el numeral 101.1 del artículo 101 del Reglamento, y en uso de las facultades delegadas por el Directorio del Banco de la Nación en el Gerente General a través del Acuerdo de Sesión N° 2339 de fecha 05 de marzo de 2021, para aprobar contrataciones directas para el arrendamiento de inmuebles para las agencias tipo 2 y 3 del Banco, entre otros;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Aprobar la Contratación Directa N° 0001-2024-BN, bajo el supuesto de arrendamiento de bien inmueble regulado en el literal j) del numeral 27.1 del artículo 27 de la Ley, referida a la contratación del "Servicio de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Agencia 2 Santa Anita", por el importe total de US\$ 162,000.00 (Ciento Sesenta y Dos Mil con 00/100 Dólares Americanos) y, una renta mensual de US\$ 4,500.00 (Cuatro Mil Quinientos con 00/100 Dólares Americanos), incluido impuestos de ley, por el plazo de treinta y seis (36) meses.

**Artículo 2.-** Encargar a la Gerencia de Administración y Logística publicar en el Sistema Electrónico de Contrataciones del Estado (SEACE) la presente Resolución y los informes técnico y legal que sustenten la presente contratación directa dentro del plazo legal establecido en el numeral 101.3 del artículo 101 del Reglamento, así como, la realización de las actuaciones que correspondan de conformidad con la normativa de contrataciones del Estado.

Regístrese, comuníquese y publíquese;



ISAÍAS ANTONIO VILLANUEVA MORRY  
Gerente General (e)



**MEMORANDO N° 253 - 2024-BN/2662**

A : **ISAIAS ANTONIO VILLANUEVA MORY**  
Gerencia General (e)

De : **VICENTE DANTE MALASQUEZ GIL**  
Gerencia de Administración y Logística (e)

Asunto : Trámite de aprobación de la Contratación Directa N° 0001-2024-BN  
"Servicio de Arrendamiento de Inmueble para funcionamiento de la  
Agencia 2 Santa Anita".

Referencia : a) Informe N° 030-2024-BN/2770 – Opinión legal  
b) Proyecto Resolución de Gerencia General visado

Fecha : San Borja, 05 de marzo de 2024

Me dirijo a usted, con relación al documento a) de la referencia del 04 de marzo de 2024, emitido por la Gerencia Legal, mediante el cual se concluye precedente solicitar ante vuestra Gerencia, mediante Resolución, aprobar la Contratación Directa N° 0001-2024-BN, referida al "Servicio de Arrendamiento de un Inmueble para funcionamiento de la Agencia 2 Santa Anita, por haberse configurado el supuesto de contratación directa referido al arrendamiento de bien inmueble regulado 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 de conformidad con lo previsto en el numeral 101.1 del artículo 101 de su Reglamento y en uso de las facultades delegadas mediante Acuerdo de Sesión de Directorio N° 2339 de fecha 05 de marzo de 2021.

Al respecto, agradeceré proceder con la aprobación de la Contratación Directa N° 0001-2024-BN, referida al "Servicio de Arrendamiento de un Inmueble para funcionamiento de la Agencia 2 Santa Anita".

En tal sentido, de acuerdo con los documentos indicados en la referencia, se adjunta el proyecto de Resolución, debidamente visado por la Gerencia Legal y la dependencia a mi cargo a efecto de que se sirva expedir el acto resolutorio, que permitirá continuar el trámite correspondiente.

Atentamente,



  
VICENTE DANTE MALASQUEZ GIL  
Gerente (e)  
Administración y Logística

RECIBIDO

2024 MAR -5 A 10:58

GERENCIA GENERAL

 Banco de la Nación

Memorando N° 419-2023-BN/3443

A : **HÉCTOR CUADROS RAMÍREZ**  
Gerente (e) Red de Agencias

De : **PIETRO MALFITANO MALFITANO**  
Gerente (e) Finanzas y Tesorería

Asunto : Evaluación económica del traslado de la Agencia 2 Santa Anita

Referencia : a) Memorando N° 575 - 2023-BN/6110  
b) Email del 20.04.2023 - Administrador de la Ag.2 Santa Anita  
c) Email del 04.09.2023 - Seguimiento Administrativo de Contratos  
d) Email del 13.09.2023 - Macro Región Lima  
e) Informe N° 043-2021/BN-3443

Fecha : San Borja, 11 de octubre del 2023

Me dirijo a usted en relación al documento de la referencia a), mediante el cual la Subgerencia Macro Región Lima solicita la evaluación económica del traslado de la Agencia 2 Santa Anita hacia un nuevo local, ubicada en el departamento y provincia de Lima, distrito de Santa Anita, de acuerdo a la siguiente información:

Concepto	Sit. Actual <sup>1</sup>	Sit. Traslado <sup>2</sup>
Alquiler de Local	S/ 21,500.00	\$ 5,040.00
Mantenimiento	No aplica	S/ 2,000.00
Ítems	Actividades	Total S/
1	TRABAJOS PRELIMINARES	8,075.00
2	TRABAJOS DE CONCRETO ARMADO	10,119.00
3	TRABAJOS DE CONCRETO SIMPLE	2,520.00
4	ALBANILERÍA (Ver Lámina ANEXO 8 )	315.00
5	TRABAJOS EN DRYWALL	1,620.00
6	COBERTURA EN PATIO	4,500.00
7	CRISTAL TEMPLADO	4,538.00
8	ACABADOS	34,600.00
9	PINTURA	14,900.00
10	CARPINTERÍA MADERA	1,600.00
11	CARPINTERÍA METÁLICA	15,600.00
12	MOBILIARIO	46,750.00
13	SISTEMA ELECTRICO	52,210.00
14	SISTEMA DATA	18,900.00
15	SISTEMA DE ALARMA	12,000.00
16	AIRE ACONDICIONADO	5,000.00
17	TRABAJOS EN SS.HH.	2,500.00
18	OTROS	18,900.00
<b>COSTO DIRECTO</b>		<b>S/ 254,647.00</b>
<b>IGV</b>		<b>S/ 45,836.46</b>
<b>Costo Estimado de Acondicionamiento del Local</b>		<b>S/ 300,483.46</b>

1/ El contrato de arrendamiento tiene una vigencia del 08.Jun.2023 al 07.Jun.2026, según documento de la referencia d)

2/ Según documentos de la referencia a), la propuesta de traslado con alquiler mensual de local asciende a \$ 5,040.00 (incluye impuesto a la renta del 5%), por un periodo de 36 meses. Asimismo, conforme a la referencia d), se considera un periodo de 143 días de doble pago de alquiler (del local actual y local propuesto), mientras duran las obras de adecuación del local propuesto para traslado, lo cual se contempla como parte de la inversión.

Sobre el particular, se realizó la evaluación correspondiente considerando, además de la información de alquiler según documento de la referencia a), el plazo y costo de acondicionamiento del local remitido por la Subgerencia Macro Región Lima mediante documento de la referencia d); y siguiendo la metodología establecida en el documento de la referencia e)<sup>1</sup>. A continuación, se muestran los resultados, en donde se observa que la oficina mantiene indicadores financieros positivos tanto en la situación actual como en la situación traslado; sin embargo, el Valor Actual Neto presenta una disminución en 2.74% tal como se muestra en el siguiente cuadro:

<sup>1</sup> De acuerdo a la metodología establecida en el Informe N° 043-2021-BN/3443, el periodo de evaluación para un traslado asciende a 10 años.

Concepto	VAN Financiero	Impacto % en el VAN Financiero (Sit. Actual vs. Sit. Propuesta)
Situación Actual (S/ 21,500.00)	S/ 9,517,848	
Situación Propuesta Traslado (\$ 5,040.00)	S/ 9,256,900	-2.74%

Notas: VAN calculado a 10 años con una TBS de 7.55% de fecha 06.Oct.2023

El alquiler propuesto de \$ 5,040 mensual no considera el incremento anual de 3% propuesto por el propietario debido a que en la Directiva "Seguimiento y Control: Arrendamiento de Inmuebles LIMA Y PROVINCIAS, BN-DIR-5500-029-02

Rev. 4, se establece en el numeral 7.2. "Determinación de la renta mensual de arrendamiento de inmuebles": La renta mensual del contrato podrá ser pactada en soles o en dólares americanos; en este último caso la misma no será reajustada, lo cual deberá constar expresamente en el contrato.

Finalmente, se indica que no es función de esta Gerencia determinar si el precio solicitado por el propietario del local a trasladarse la Agencia 2 Santa Anita guarda correspondencia con los valores de mercado, ya que dicha función se encuentra dentro del ámbito de competencia de la Gerencia de Administración y Logística<sup>2</sup>.

Atentamente,

  
PIETRO MALFITANO MALFITANO  
Gerente (e)  
Gerencia de Finanzas y Tesorería

C.c. Gerencia de Administración y Logística

<sup>2</sup> BN-MOF-5500-008-11 Rev.6.: Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Administración y Logística  
4.2.2 Sección Procedimientos de Selección:

Funciones: (...)

d) Disponer y supervisar la indagación de mercado para la contratación de bienes, servicios y obras.

e) Asegurar y aprobar la correcta determinación de los valores referenciales y/o estimados de los bienes, servicios u obras por contratar.

EMITIDO INTERNO

Cargo

Enviar Copia

Doc. Relacionados

Salir

Modalidad :  Flujo Libre  Flujo Definido

Estado : NUEVO

Fecha de Registro	25/01/2024	Responsable Actual	VICENTE DANTE MALASQUEZ GIL
Origen	(3411) SEC.FORMULACION Y ASIGNACION DEL PRESUPUESTO	Área Responsable	GERENCIA DE ADMINISTRACION Y LOGISTICA
Destino	Interno		

## 1.- Información General

Tipo Documento	MEMORANDO	Nro. Documento	<b>MEMORANDO N° 00000160 - 2024-BN/3411</b>	Fecha Documento	25/01/2024
Destino Área	5500 GERENCIA DE ADMINISTRACION Y LOGISTICA	Resp. / Jefe	VICENTE DANTE MALASQUEZ GIL		
Copia Área	2662 SECCION PROCEDIMIENTOS DE SELECCION				
Copia Usuario	ALBERTO DANIEL ROMERO GIL (SUBGERENCIA MACRO REGION LIMA) MIRIAM TERESA PACHAS LEYVA (SECCION PROCEDIMIENTOS DE SELECCION) JULIO ALEXANDER PAUCAR ANTONIO (SECCION PROGRAMACION EVALUACION Y COMPRAS MENORES) GINA LUISA SANCHEZ MENDOZA (SECCION PROGRAMACION EVALUACION Y COMPRAS MENORES)				
Asunto	CERTIFICACION DE CREDITO PRESUPUESTARIO: "SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LA AGENCIA 2 SANTA ANITA"				
Referencia	MEMORANDO N° 00000076 - 2024-BN/2663				
Cuerpo	<p>Memorando N° 160 - 2024-BN/3411</p> <p>A : Señor <b>VICENTE DANTE MALASQUEZ GIL</b> Gerente (e) de Administración y Logística</p> <p>De : Señor <b>PIETRO RINO MALFITANO MALFITANO</b> Gerente (e) de Finanzas y Tesorería</p> <p>Asunto : Certificación de Crédito Presupuestario</p> <p>Referencia : Memorando N° 076 - 2024-BN/2663</p> <p>Fecha : San Borja, 25 de enero de 2024</p> <hr/> <p>Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia, mediante el cual solicita la Certificación de Crédito Presupuestario para el "Servicio de Arrendamiento de Inmueble para funcionamiento de la Agencia 2 Santa Anita".</p> <p>Al respecto, se procede a otorgar la Certificación de Crédito Presupuestario para el servicio antes mencionado, a través del documento de C.C.P. N° 032 - 2024 de fecha 25.Ene.2024 (adjunto).</p> <p>Es necesario precisar, que sus Coordinadores de Presupuesto deberán efectuar el control interno y seguimiento de las priorizaciones y atenciones de los recursos presupuestales solicitados; de manera que sus requerimientos que comprometan recursos para el presente ejercicio, cuenten con la disponibilidad de recursos presupuestales para su atención.</p> <p>Atentamente,</p>				
Acciones		Prioridad	NORMAL	Plazo de Atención	0
Tipo de Correspondencia	ELECTRÓNICO	Espera Respuesta	NO		

## Documentos Adjuntos



**INFORME N° 30-2024-BN/2770**

A : VICENTE DANTE MALASQUEZ GIL  
Gerente (e) Administración y Logística

De : JUAN CARLOS BUSTAMANTE GONZALES  
Gerente Legal

Asunto : Opinión legal respecto a la Contratación Directa N° 0001-2024-BN referido al "Servicio de arrendamiento de inmuebles para el funcionamiento de la Agencia 2 Santa Anita".

Referencia : a) Memorando N° 219-2024-BN/2662, de la Subgerencia Compras.  
b) Memorando N° 170-2024-BN/2662, de la Subgerencia Compras.  
c) Memorando N° 99-2024-BN/2662, mediante el cual la Gerencia de Administración y Logística hace suyo el Informe N° 018-2024-BN/2662.

Fecha : 04 de marzo de 2024.

RECIBIDO  
2024 MAR -4 PM 2:33  
Banco de la Nación  
GERENCIA DE ADMINISTRACION  
Y LOGISTICA

**I. ANTECEDENTES**

De la documentación y su contenido alcanzado a través de los documentos de la referencia, se advierte, entre otros:

1. A través de Sesión de Directorio N° 2339, de fecha 05 de marzo de 2021, se acordó delegar a la Gerencia General la facultad de aprobar contrataciones directas en el supuesto contemplado en el literal j) del numeral 27.1 del artículo 27 de la Ley de Contrataciones del Estado, referido a arrendamientos de bienes inmuebles, en los siguientes casos: (i) Arrendamientos de inmuebles para las agencias tipo 2 y 3 del Banco; (ii) Arrendamientos de inmuebles que incluyen su implementación para las agencias tipo 2 y 3 del Banco; y, (iii) Arrendamiento de inmuebles o espacios físicos para la instalación de cajeros automáticos del Banco.
2. Mediante Memorando N° 23-2024-BN/6110, remitido en fecha 11 de enero de 2024, la Subgerencia Macro Región Lima alcanza a la Subgerencia Compras, entre otros, los Términos de Referencia para el servicio de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Agencia 2 Santa Anita, visado por el Gerente de Red de Agencias y las Subgerencias de la Macro Región Lima e Infraestructura.
3. Del documento denominado Indagación de Mercado – Servicio de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Agencia 2 Santa Anita, de fecha 24 de enero de 2024, de la Subgerencia Compras, se advierte, entre otros:

(...)

**5. Determinación del Valor Estimado**

Con Memorando N° 419-2023-BN/3443, la Gerencia de Finanzas y Tesorería realiza la evaluación económica financiera indicando que la Agencia 2 Santa Anita mantiene indicadores financieros positivos tanto en la situación actual como en la situación traslado.

Con Memorando N° 104-2024-BN/9700 la Gerencia Red de Agencias, considera oportuno continuar con el arrendamiento (traslado) de la Agencia 2 Santa Anita a fin de salvaguardar la continuidad operativa.

(...)



El Valor Estimado asciende a **US \$ 162,000.00** (...) el incluye impuesto de ley, así como otro concepto que pueda incidir sobre el valor del servicio a contratar.

**6. Pluralidad de Postores**

En atención al Cuadro Comparativo, se aprecia la no existencia de pluralidad de postores que cumplen con los Términos de Referencia para la contratación del "Servicio de Arrendamiento de un Inmueble para el funcionamiento de la Agencia 2 Santa Anita".

(...)

**7. Distribución de la Buena Pro**

No existe la posibilidad de distribuir la Buena Pro, toda vez que de acuerdo con la cotización se advierte que están en capacidad de cubrir el íntegro del requerimiento.

(...)

3. Con el Memorando N° 160-2024-BN/3411, remitido en fecha 26 de enero de 2024, a la Gerencia de Administración y Logística, la Gerencia de Finanzas y Tesorería otorgó la Certificación de Crédito Presupuestario (CPP) N° 32-2024, de fecha 25 de enero de 2024, por el monto de US\$. 162,000.00 (Ciento Sesenta y Dos Mil con 00/100 Soles), incluido impuestos, para los periodos 2024, 2025 y 2026 y 2027.
4. A través de la Resolución de Gerencia de Administración y Logística N° 006-2024-BN/5500, de fecha 26 de enero de 2024, se aprobó la primera modificación del Plan Anual de Contrataciones del Banco de la Nación correspondiente al año 2024, según consta del Anexo N° 1- Inclusiones de Procedimientos de Selección.  
De dicho Anexo N° 1, se advierte como número de referencia 90, la contratación directa referido al servicio de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Agencia 2 Santa Anita.
5. Del documento denominado Resumen Ejecutivo de las actuaciones preparatorias (Servicios), de fecha 29 de enero de 2024, emitido por la Subgerencia Compras, se observa, entre otros que, en el numeral 4.2. referido a la Pluralidad de Proveedores que cumplen con el requerimiento, se marcó no.
6. Mediante Memorando N° 37-2024-BN/5500, remitido a la Subgerencia Compras en fecha 01 de febrero de 2024, la Gerencia de Administración y Logística, en atención a la solicitud de aprobación del Expediente de la Contratación Directa N° 001-2024-BN, contenida en el Memorando N° 96-2024-BN/2662, procede con la aprobación del citado expediente.
7. A través del Informe N° 018-2024-BN/2662, de fecha 01 de febrero de 2024, remitido a la Gerencia de Administración y Logística, la Subgerencia Compras señala, entre otros, lo siguiente:

(...)

**2. ACCIONES REALIZADAS:**

La Gerencia de Finanzas y Tesorería con Memorando N° 419-2023-BN/3443 de fecha 11 de octubre realiza la evaluación económica financiera de la Agencia 2 Santa Anita (traslado), indicando que la oficina mantiene indicadores financieros positivos tanto en la situación actual como en la situación traslado. (...)

Cabe señalar que en Sesión de Directorio N° 2491 del 21 de diciembre del 2023 el Directorio aprueba el plan operativo y presupuesto desagregado 2024 aprobado por FONAFE – Numeral 2 literal 2.3.5 – Alquileres-. (...)

**4. PRONUNCIAMIENTO RESPECTO A LA DIRECTIVA CORPORATIVA DE GESTIÓN EMPRESARIAL – FONAFE (...)**

(...)

**a. Informe Técnico emitido por la Gerencia de Finanzas y Tesorería u órgano equivalente debidamente refrendado por la Gerencia General u órgano equivalente, que incorpore un análisis costo-beneficio que permita justificar la necesidad del gasto.**

El presente requerimiento se sustenta con el Memorando N° 419-2023-BN/3443, de fecha 11 de octubre de 2023, emitido por la Gerencia de Finanzas y Tesorería,



remiten la Evaluación económica-financiera, el mismo que incorpora un análisis costo-beneficio que justificaría la necesidad del gasto. (...)

Con Memorando N° 104-2024-BN/9700 de fecha 25 de enero de 2024 la Gerencia de Red de Agencias considera oportuno continuar con el arrendamiento de la Agencia 2 Santa Antia (traslado) a fin de salvaguardar la continuidad operativa (...) Asimismo, a través del Memorando N° 082-2024-BN/2662 de fecha 26 de enero de 2024 se consigna la autorización y aprobación de la Gerencia General (...)

**b. Informe Técnico del Área de Presupuesto u órgano equivalente, que determine la disponibilidad presupuestal a nivel de partida y/o rubro aplicable al gasto a realizar.**

La Sección Procedimientos de Selección mediante Memorando N° 042-2024-BN/2662 de fecha 18 de enero de 2024, solicitó a la Sección Formulación y Asignación del Presupuesto precisar e indicar si el "Servicio de Arrendamiento de inmueble para funcionamiento de la Agencia 2 Santa Anita (traslado), se encuentra incluido en la Partida y Rubro 2.3 – Servicios Prestados por Terceros – 2.3.5. – Alquileres – del "Presupuesto 2024", el mismo que el Directorio del Banco de la Nación aprobó por unanimidad en la Sesión N° 2491 de fecha 21 de diciembre del 2023. (...)

La Sección Formulación y Asignación del Presupuesto con Memorando N° 121-2024-BN/3411 de fecha 23 de enero de 2024 indica que el Servicio de Arrendamiento de Inmuebles para funcionamiento de la Agencia 2 Santa Anita (traslado) perteneciente a la SMR Lima (área usuaria), se encuentra incluido en la Partida y Rubro 2.3 – Servicios Prestados por Terceros -2.3.5.- Alquileres – del "Presupuesto 2024" (...)

**c. Aprobación del Directorio u órgano equivalente. En el caso de FONAFE, el Directorio de FONAFE realizará la aprobación (...)**

El presente requerimiento se encuentra detallado en la Sesión de Directorio N° 2491 del 21 de diciembre del 2023 el Directorio aprueba el Plan Operativo y presupuesto desagregado 2024 aprobado por FONAFE – numeral 2 literal 2.3.5 Alquileres.

## **6. CONCLUSIÓN:**

(...)

El sustento técnico y legal, se encuentra contenido en este Informe emitido por la Subgerencia de Compras – Órgano encargado de las contrataciones, se concluye que se ha configurado la causal de Contratación Directa prevista en el literal j) del numeral 27.1 del artículo 27 de la Ley 30225 (...). (Sic)

8. A través del Memorando N° 099-2024-BN/2662, la Gerencia de Administración y Logística envía y hace suyo el Informe N° 018-2024-BN/2662, emitido por la Subgerencia Compras, y señala que dicho informe sustenta técnica y legalmente la procedencia de la Contratación Directa N° 0001-2024-BN, por la causal prevista 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.

## **II. ANÁLISIS**

1. La opinión emitida en el presente documento se encuentra referida directamente sobre los aspectos legales relacionados a la contratación directa de arrendamiento de bien inmueble regulado en la normativa de contrataciones del Estado (TÚO<sup>1</sup> de la Ley N° 30225 – Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por Decreto Supremo N° 082-2019-EF y las modificatorias de la Ley N° 30225, las Leyes N° 31433 y 31535<sup>2</sup> y, su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 344-2018-EF y modificado por los Decretos Supremos N° 377-2019-EF N° 168-2020-EF, N° 250-2020-EF, N° 162-

<sup>1</sup> Texto Único Ordenado.

<sup>2</sup> En adelante la Ley.

- 2021-EF, N° 234-2022-EF, N° 308-2022-EF y N° 167-2023-EF<sup>3</sup>), no convalidando ni siendo responsable de las actuaciones llevadas a cabo durante la fase de actos preparatorios ni aspectos técnicos, económicos, gestión, operativos y de presupuesto, siendo responsables las dependencias del Banco de acuerdo a su competencia.
2. El numeral 16.1 del artículo 16 de la Ley, señala: *“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, así como los requisitos de calificación; además de justificar la finalidad pública de la contratación (...)”*.
  3. El numeral 29.8 del artículo 29 del Reglamento, indica: *“El área usuaria es responsable de la adecuada formulación del requerimiento, debiendo asegurar la calidad técnica y reducir la necesidad de su reformulación por errores o deficiencias técnicas que repercutan en el proceso de contratación”*.
  4. El literal c) del numeral 8.1 del artículo 8 de la Ley, expresa: *“El Órgano Encargado de las Contrataciones, que es el órgano o unidad orgánica que realiza las actividades relativas a la gestión del abastecimiento de la Entidad, incluida la gestión administrativa de los contratos”*.
  5. El numeral 32.1 del artículo 32 del Reglamento, manifiesta: *“En el caso de bienes y servicios distintos a consultorías de obra, sobre la base del requerimiento, el órgano encargado de las contrataciones tiene la obligación de realizar indagaciones en el mercado para determinar el valor estimado de la contratación”*.
  6. El artículo 19 de la Ley, señala: *“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”*.
  7. El literal j) del numeral 27.1 del artículo 27 de la Ley, señala: *“Excepcionalmente, las Entidades pueden contratar directamente con un determinado proveedor en los siguientes supuestos: (...) Para la adquisición de bienes inmuebles existentes y 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, conforme lo que disponga el reglamento”*. (El subrayado es nuestro).
  8. El literal j) del artículo 100 del Reglamento, indica: *“La Entidad puede contratar directamente con un proveedor solo cuando se configure alguno de los supuestos del artículo 27 de la Ley bajo las condiciones que a continuación se indican: (...) Para efectos de la contratación directa prevista en el literal j) del artículo 27 de la Ley, se entiende por acondicionamiento la prestación destinada a habilitar un espacio físico, adecuando las dimensiones y disposición de sus espacios, así como la dotación de las instalaciones y equipamiento que posibiliten a la Entidad la adecuada realización de las funciones para las que requiere el inmueble. El contratista es el responsable de la ejecución de la totalidad de las prestaciones involucradas en el contrato”*.
  9. El artículo 101 del Reglamento, manifiesta, entre otros, que: (i) La potestad de aprobar una contratación directa de arrendamiento de bienes inmuebles es delegable; (ii) La aprobación de una contratación directa, en caso de empresas del Estado, se realiza a través de Acuerdo de Directorio, requiriendo previo a ello y de forma obligatoria los respectivos informes técnico y legal, que contengan la justificación de la necesidad y procedencia de la contratación directa, y; (iii) Las resoluciones o acuerdos antes mencionados y los informes que los sustentan se publican a través del SEACE dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su emisión o adopción, según correspondan.
  10. El artículo 102 del Reglamento, señala, entre otros, que las actuaciones preparatorias y contratos que se celebren como consecuencia de las contrataciones directas



<sup>3</sup> En adelante su Reglamento.

cumplen con los requisitos, condiciones, formalidades, exigencias<sup>4</sup> y garantías establecidos en la Ley y el Reglamento, salvo con lo previsto en el artículo 141, donde la entidad, en atención a su necesidad, define el plazo que le permita suscribir el contrato.

11. La Opinión N° 25-2020/DTN, de fecha 4 de marzo de 2020, cuyo asunto es "Contratación Directa para la adquisición de bienes inmuebles", señala:

*"(...) la normativa vigente considera el arrendamiento y adquisición de bienes inmuebles existentes como un supuesto de contratación directa, esto atendiendo a que su gestión a través de un procedimiento de selección es inviable, por tratarse de contrataciones que una Entidad requiere efectuar con determinado proveedor, debido a que el bien que éste posee cuenta con determinadas características particulares que la Entidad precisa para satisfacer su necesidad.*

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

*De esta manera, 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".*

12. Asimismo, la Opinión N° 55-2022/DTN, de fecha 18 de julio de 2022, cuyo asunto es prórroga de contrato de arrendamiento de bien inmueble, indica, entre otros:

*"Entre las causales de Contratación Directa se encuentra la establecida en el literal j)<sup>5</sup> del numeral 27.1 del artículo 27 de la Ley, la cual establece que la Entidad puede contratar directamente el arrendamiento de bienes inmuebles.*

*En relación con ello, conforme a lo expuesto en la Opinión N° 025-2020/DTN, se debe señalar que, cuando una Entidad requiere contratar el **arrendamiento de un bien inmueble existente**, ésta obedece a la necesidad de localizarse en un área determinada, requiriendo incluso que el inmueble posea determinadas características específicas para que la Entidad pueda cumplir con sus funciones institucionales.*

*De esta manera, 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". (Sic)*

13. La Opinión N° 87-2021/DTN, de fecha 20 de agosto de 2021, cuyo asunto es "Aprobación de contrataciones directas", concluye: "En el marco de la normativa de contrataciones del Estado, el numeral 101.2 del artículo 101 del Reglamento establece que, en caso de empresas del Estado, las contrataciones directas se aprueban mediante Acuerdo de Directorio, salvo en aquellos supuestos en los que, en virtud de lo establecido en el numeral 27.2 del artículo 27 de la Ley y en el numeral 101.1 del artículo 101 del Reglamento, se hubiera delegado la facultad de aprobar contrataciones directas" (El subrayado y resaltado es nuestro)

<sup>4</sup> Acorde al artículo 11 de la Ley y artículos 7 y 9 (numerales 9.9 y 9.10) de su Reglamento, corresponde a la Subgerencia Compras – Gerencia de Administración y Logística verificar que el proveedor no se encuentre impedido y que tenga su RNP vigente a fin de perfeccionar el contrato.

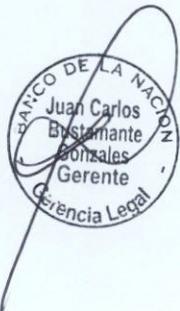
<sup>5</sup> "Para la adquisición de bienes inmuebles existentes y para el arrendamiento de bienes inmuebles, pudiendo incluir en este último supuesto el primer acondicionamiento realizado por el arrendador para asegurar el uso del predio, conforme lo que disponga el reglamento." (El énfasis es agregado)

14. De acuerdo con lo señalado se tiene que excepcionalmente una Entidad puede contratar directamente con un determinado proveedor el arrendamiento de bienes inmuebles considerando la necesidad de que se localicen en un determinado espacio geográfico y que posean determinadas características específicas o particulares para que la citada Entidad cumpla con sus funciones institucionales. Asimismo, para la aprobación de las contrataciones directas se necesita previamente de los informes técnico y legal respectivos, que contengan la justificación de su necesidad y procedencia. Además, la aprobación de una contratación directa de arrendamiento de bienes inmuebles es delegable.
15. En el caso concreto, mediante Memorando N° 099-2024-BN/2662 e Informe N° 18-2024-BN/2662, la Gerencia Administración y Logística justifica la necesidad y procedencia de la Contratación Directa N° 0001-2024-BN, por la causal prevista en el literal j) del numeral 27.1 del artículo 27 de la Ley.
16. Asimismo, considerando que en virtud al numeral 101.1 del artículo 101 del Reglamento, la potestad de aprobar contrataciones directas de arrendamientos de bienes inmuebles es delegable, y que el Directorio del Banco acordó en su Sesión N° 2339 de fecha 05 de marzo de 2021, delegar a la Gerencia General la facultad de aprobar contrataciones directas para el arrendamiento de inmuebles para las agencias tipo 2 y 3 del Banco, entre otros, compete la aprobación de la presente contratación directa al Gerente General en uso de las referidas facultades delegadas.
17. Por último, de la documentación e información alcanzada a través de los documentos de la referencia, hemos advertido que existiría un contrato de arrendamiento vigente cuyo objeto es el servicio de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Agencia 2 Santa Anita, por lo que es necesario traer a colación al numeral 142.6 del artículo 142 del Reglamento, que señala: *"142.6. 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".* (El subrayado es nuestro)
18. Respecto a este último, la Opinión N° 070-2022/DTN, de fecha 01 de setiembre de 2022, que tiene como asunto "Resolución de contrato de bien inmueble", concluye: *"Si bien la normativa de contrataciones del Estado no ha previsto requisitos ni un procedimiento específico que deba cumplirse para efectuar la resolución unilateral de un contrato de arrendamiento, corresponde a la Entidad comunicar formalmente su decisión de resolver el contrato, debiendo esta comunicación encontrarse motivada"*.
19. En ese sentido, en las acciones de gestión que vuestra Gerencia tome respecto al contrato de arrendamiento vigente es necesario se encuentren alineados a lo señalado en la normativa de contrataciones del Estado, así como la normativa interna del BN que se tiene al respecto.



### III. CONCLUSIONES

1. En virtud de lo indicado por la Gerencia de Administración y Logística en su Memorando N° 099-2024-BN/2662 e Informe N° 018-2023-BN/2662, opinamos que se habría configurado el supuesto de contratación directa referido al arrendamiento de bien inmueble regulado en el literal j) del numeral 27.1 del artículo 27 de la Ley.
2. Corresponde a la Gerencia General aprobar la Contratación Directa N° 0001-2024-BN, referida al servicio de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Agencia 2 Santa Anita, de conformidad con lo previsto en el numeral 101.1 del artículo 101 del Reglamento y en uso de las facultades delegadas mediante Acuerdo de Sesión de Directorio N° 2339 de fecha 05 de marzo de 2021, en ese sentido, se





remite el proyecto de Resolución de Gerencia General debidamente visado para vuestra visación previa y elevación correspondiente.

Lo que cumplimos con informar para los fines pertinentes.

*[Handwritten Signature]*  
-----  
**JUAN CARLOS BUSTAMANTE GONZALES**  
Gerente Legal

<input checked="" type="checkbox"/> SUBGERENCIA DE COMPRAS	<input type="checkbox"/> SUBGERENCIA SEGURIDAD
<input type="checkbox"/> SUBGERENCIA INFRAESTRUCTURA	<input checked="" type="checkbox"/> CONOCIMIENTO Y FINES
<input type="checkbox"/> SUBGERENCIA DE SERVICIOS	<input type="checkbox"/> EVALUACIÓN E INFORME
PARA:	<input type="checkbox"/> PREPARA RESPUESTA
<input checked="" type="checkbox"/> TRAMITE	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> OPINION	<input type="checkbox"/> RESERVADO
<input type="checkbox"/> REVISIÓN	<input type="checkbox"/> CONFIDENCIAL
<input type="checkbox"/> RESPONDER DIRECTAMENTE	
<input type="checkbox"/> URGENTE	FECHA <u>04.03.24</u>



Sección Procedimientos de Selección  
Subgerencia de Compras

Para: Niriana Polvy

Atención

Tomar Acción

Análisis e Informe

Respuesta

Conocimiento

Archivo

Otros

Fecha: / /



SUBGERENCIA COMPRAS

SECCIÓN PROGRAMACIÓN EVALUACIÓN Y COMPRAS MENORES

SECC. PROCEDIMIENTOS DE SELECCIÓN

SECCIÓN SEGUIMIENTO ADMINISTRATIVO DE CONTRATO

PARA:

ATENCIÓN

TRAMITE

ANÁLISIS INFORME

EVALUACIÓN E INFORME

CONOCIMIENTO Y FINES

CUMPLIMIENTO

SEGUIMIENTO

RESPUESTA

ARCHIVO



04 MAR 2024  
FECHA