



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

Resolución Jefatural N° 0146-2022-SUNARP/ZRX/JEF.

Cusco, 03 de mayo de 2022.

VISTOS: Informe N° 00121-2022-SUNARP/ZRN°X/UA/ABA, Informe N° 00112-2022-SUNARP/ZRN°X/UA e Informe N° 078-2022-SUNARP/ZRX/UAJ;

CONSIDERANDO:

Que, la Zona Registral N° X - Sede Cusco es un Órgano Desconcentrado de la SUNARP, que goza de autonomía registral, administrativa y económica dentro de los límites establecidos en la Ley N° 26366 y el Decreto Supremo N° 012-2013-JUS - Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP;

Que, la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, modificado por el Decreto Legislativo N° 1341, Decreto Legislativo N° 1444 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 344-2018-EF, establecen por regla general que cuando las entidades requieren contratar bienes, servicios u obras, dependiendo de la naturaleza de la prestación y el valor referencial, se lleven a cabo, entre otros, procedimientos de selección de Licitación Pública, Concurso Público, Adjudicación Simplificada, Selección de Consultores Individuales, Subasta Inversa Electrónica y Comparación de Precios;

Que, sin perjuicio de ello, la Ley N° 30225 - Ley de Contrataciones del Estado reconoce supuestos en los cuales la realización de los citados procedimientos de selección no cumplen función alguna; toda vez que, por razones coyunturales, económicas o de mercado, la entidad sólo puede o debe satisfacer sus requerimientos a través de una propuesta, conforme a lo señalado en el artículo 27 de la referida norma, habilitando a la entidad a contratar directamente con un proveedor cuya propuesta cumpla con las características y condiciones establecidas;

Que, entre los supuestos aludidos en el considerando precedente se encuentra lo señalado en el literal j)¹ del numeral 27.1 del artículo 27 de la mencionada Ley, estableciendo que las entidades - excepcionalmente- pueden contratar directamente con un determinado proveedor para el arrendamiento de bienes inmuebles;

¹ Artículo 27.- Contrataciones Directas

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

(...)

j) 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.

(...)





PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

*Que, la Dirección Técnico Normativa del Organismo Supervisor de las Contrataciones con el Estado - OSCE, señaló que: "2.1.2 (...) 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**"²;*

Que, respecto a la aprobación de las Contrataciones Directas, los artículos 101³ y 102⁴ del Decreto Supremo N° 344-2018-EF - Reglamento de la Ley N° 30225 Ley de Contrataciones del Estado,

² Opinión N° 068-2019/DTN

³ Artículo 101. Aprobación de contrataciones directas

101.1. 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 del artículo 27 de la Ley.

101.2. La resolución del Titular de la Entidad, acuerdo de Consejo Regional, acuerdo de Concejo Municipal o Acuerdo de Directorio en caso de empresas del Estado, según corresponda, que apruebe la Contratación Directa requiere obligatoriamente del respectivo sustento técnico y legal, en el informe o informes previos, que contengan la justificación de la necesidad y procedencia de la Contratación Directa.

101.3. Las resoluciones o acuerdos mencionados en el numeral precedente y los informes que los sustentan, salvo la causal prevista en el literal d) del numeral 27.1 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.

101.4. Se encuentra prohibida la aprobación de contrataciones directas en vía de regularización, a excepción de la causal de situación de emergencia. En las contrataciones directas no se aplican las contrataciones complementarias.

101.5. En las contrataciones directas por desabastecimiento y emergencia, de ser necesario prestaciones adicionales, se requiere previamente la emisión de un nuevo acuerdo o resolución que las apruebe.

⁴ Artículo 102. Procedimiento para las contrataciones directas

102.1. 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 contienen como mínimo lo indicado en los literales a), b), e), f), l) y o) del numeral 48.1 del artículo 48. La oferta puede ser obtenida por cualquier medio de comunicación.

102.2. 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, donde la entidad, en atención a su necesidad, define el plazo que le permita suscribir el contrato.

102.3. Tratándose de la Contratación Directa para la defensa de funcionarios, ex funcionarios, servidores, ex servidores y miembros o ex miembros de las fuerzas armadas y la Policía Nacional del Perú, no corresponde realizar una indagación del mercado.





PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

establecen que la potestad de aprobar contrataciones es indelegable, salvo, salvo en los supuestos indicados en los literales e), g), j), k), l) y m) del numeral 27.1 del artículo 27 de la Ley N° 30225 Ley de Contrataciones del Estado, precisando que **la resolución del Titular de la Entidad que apruebe la contratación directa requiere obligatoriamente del respectivo sustento técnico y legal, en el informe o informes previos, que contengan la justificación de la necesidad y la procedencia de la contratación directa;**

Que, mediante **Informe N° 00121-2022-SUNARP/ZRN°X/UA/ABA** de fecha **28 de abril de 2022** y antecedentes, la Especialista en Abastecimientos de la Unidad de Administración, realizó el estudio de mercado respectivo y la evaluación de las ofertas según las necesidades requeridas, concluyendo que la contratación debe realizarse mediante una contratación directa, al amparo de lo dispuesto en el inciso j)⁵ del numeral 27.1 del artículo 27 de la Ley N° 30225 - Ley de Contrataciones del Estado, correspondiendo la aprobación de la **CONTRATACION DIRECTA N° 002-2022-ZRN°X/SC (PRIMERA CONVOCATORIA)** para la **CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA RECEPTORA DE TAMBOPATA Y PARA LA AMPLIACION DEL AREA DE TRABAJO PARA EL PERSONAL DE LA OFICINA REGISTRAL DE MADRE DE DIOS DE LA ZONA REGISTRAL N° X - SEDE CUSCO**, debe realizarse mediante una Contratación Directa, que se encuentra regulado en el inciso j)⁶ del numeral 27.1 del artículo 27 de la Ley, por el plazo de **TREINTA Y SEIS (36) MESES**, con un valor estimado de **S/ 144,000.00 (Ciento cuarenta y cuatro mil con 00/100 soles)**.

Que, mediante **Informe N° 00112-2022-SUNARP/ZRN°X/UA** de fecha **28 de abril de 2022**, el jefe (e) de la Unidad de Administración de la Zona Registral N° X - Sede Cusco, solicitó a la

102.4. 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.

102.5. Cuando no llegue a concretarse la elección al proveedor o suscripción del contrato, se deja sin efecto automáticamente la adjudicación efectuada, debiendo la Entidad continuar con las acciones que correspondan.

⁵ Artículo 27.- Contrataciones Directas

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

(...)

j) 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.

(...)

⁶ Artículo 27.- Contrataciones Directas

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

(...)

j) 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.

(...)





PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

*Jefatura Zonal, -entre otros- la aprobación del expediente: **CONTRATACION DIRECTA N° 002-2022-ZRN°X/SC (PRIMERA CONVOCATORIA)** para la **CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA RECEPTORA DE TAMBOPATA Y PARA LA AMPLIACION DEL AREA DE TRABAJO PARA EL PERSONAL DE LA OFICINA REGISTRAL DE MADRE DE DIOS DE LA ZONA REGISTRAL N° X – SEDE CUSCO;***

*Que, mediante el **Informe N° 078-2022-SUNARP/ZRX/UAJ** de fecha **29 abril de 2022**, la jefatura de la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral N° X - Sede Cusco, concluyo que es viable la aprobación de la **CONTRATACION DIRECTA N° 002-2022-ZRN°X/SC (PRIMERA CONVOCATORIA)** para la **CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA RECEPTORA DE TAMBOPATA Y PARA LA AMPLIACION DEL AREA DE TRABAJO PARA EL PERSONAL DE LA OFICINA REGISTRAL DE MADRE DE DIOS DE LA ZONA REGISTRAL N° X – SEDE CUSCO**, al amparo de lo establecido en el literal j), del numeral 27.1 del artículo 27 de Ley N° 30225 Ley de Contrataciones del Estado;*

*Que, la señalada contratación cuenta con la respectiva Certificación de Crédito Presupuestario Nota N° 0127 correspondiente para el ejercicio **2022** (por S/ 48,000.00), y la Constancia de Previsión de Crédito Presupuestario N° 007 para el ejercicio **2023** y **2024** (por S/ 96,000.00) emitido por el jefe (e) de la Unidad de Planeamiento y Presupuesto de la Zona Registral N° X - Sede Cusco;*

Que, al tratarse de una contratación directa, no se requiere designar Comité de Selección, toda vez que el numeral 43.2⁸ del artículo 43 del Reglamento de la Ley N° 30225 Ley de Contrataciones del Estado antes citado, indica que el órgano encargado de las contrataciones en la entidad tiene a su cargo las contrataciones directas;

En uso de las atribuciones conferidas por la Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 318-2021-SUNARP/GG y la Resolución N° 057-2019-SUNARP/SN, con visación de la Unidad de Administración y la Unidad de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

⁷ Artículo 27.- Contrataciones Directas

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

j) 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.

(...)

⁸ 43.2. Para la Licitación Pública, el Concurso Público y la Selección de Consultores Individuales, la Entidad designa un comité de selección para cada procedimiento. El órgano encargado de las contrataciones tiene a su cargo la Subasta Inversa Electrónica, la Adjudicación Simplificada, la Comparación de Precios y la Contratación Directa. En la Subasta Inversa Electrónica y en la Adjudicación Simplificada la Entidad puede designar a un comité de selección o un comité de selección permanente, cuando lo considere necesario.





PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

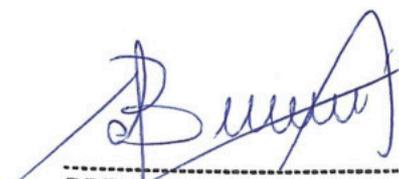
Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

ARTÍCULO PRIMERO. - **APROBAR** la **CONTRATACION DIRECTA N° 002-2022-ZRN°X/SC (PRIMERA CONVOCATORIA)** para la **CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA RECEPTORA DE TAMBOPATA Y PARA LA AMPLIACION DEL AREA DE TRABAJO PARA EL PERSONAL DE LA OFICINA REGISTRAL DE MADRE DE DIOS DE LA ZONA REGISTRAL N° X - SEDE CUSCO**, con un valor estimado de **S/ 144,000.00 (Ciento cuarenta y cuatro mil con 00/100 soles)**, **EL MISMO QUE ESTARÁ A CARGO DE LA OFICINA DE ABASTECIMIENTOS DE LA UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN DE LA ZONA REGISTRAL N° X - SEDE CUSCO**, conforme a los considerandos expuestos precedentemente.

ARTÍCULO SEGUNDO. - **ENCARGAR** a la Unidad de Administración disponga las acciones administrativas correspondientes para el cumplimiento de lo dispuesto en la presente resolución;

Regístrese y Comuníquese.

C.C.
JEF
OCI
UPPM
UREG
UTI
UAJ
ABAST
BAC/Lfr



BRENO ALZAMORA CANCINO
JEFE ZONAL (e)
Zona Registral N° X - Sede Cusco