

## OPINIÓN N° 185-2019/DTN

Entidad: Consejo Fiscal

Asunto: Ejecución de prestaciones adicionales en contratación directa por arrendamiento de bienes inmuebles.

Referencia: Carta N° 146-2019-CF/ST.

---

### 1. ANTECEDENTES

Mediante el documento de la referencia, la Secretaría Técnica del Consejo Fiscal del Ministerio de Economía y Finanzas, formula una consulta relacionada con la ejecución de prestaciones adicionales en contratación directa por arrendamiento de bienes inmuebles.

Antes de iniciar el desarrollo del presente análisis, es necesario precisar que las consultas que absuelve este Organismo Técnico Especializado son aquellas referidas al sentido y alcance de la normativa de contrataciones del Estado, planteadas sobre temas genéricos y vinculados entre sí, sin hacer alusión a asuntos concretos o específicos, de conformidad con lo dispuesto por el literal n) del artículo 52 de la Ley de Contrataciones del Estado, Ley N° 30225, y el acápite 9 del Anexo 2 del Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 344-2018-EF.

En ese sentido, la conclusión de la presente opinión no se encuentra vinculada necesariamente a situación particular alguna.

### 2. CONSULTA<sup>1</sup> Y ANÁLISIS

Para efectos de la presente opinión se entenderá por:

- **“La anterior Ley”** a la aprobada mediante Ley N° 30225 y modificada por el Decreto Legislativo N° 1341, vigente desde el 03 de abril de 2017 hasta el 29 de enero del 2019.
- **“El anterior Reglamento”** al aprobado mediante Decreto Supremo N° 350-2015-EF y modificado por Decreto Supremo N° 056-2017-EF, vigente desde el 3 de abril del 2017 hasta el 29 de enero del 2019.

La consulta formulada es la siguiente:

***“En el supuesto que exista una contratación directa por causal de arrendamiento de bienes inmuebles, literal j) del artículo 27 de la Ley de Contrataciones, y se presenta una demanda adicional que permita coberturar mayor espacio (m<sup>2</sup>) a los inicialmente pactados***

---

<sup>1</sup> De la revisión de los documentos de la referencia se advierte que las consultas formuladas están vinculadas al marco normativo vigente desde el 03 de abril de 2017 hasta el 30 de enero del 2019.

***¿Se puede realizar prestaciones adicionales a un procedimiento de contratación directa bajo la causal de arrendamiento de bienes inmuebles?***

- 2.1. Sobre el particular, debe indicarse que la normativa de contrataciones del Estado establece supuestos taxativos en los que carece de objeto realizar un procedimiento de selección competitivo, toda vez que por razones coyunturales, económicas o de mercado, la Entidad requiere contratar directamente con un determinado proveedor para satisfacer su necesidad. Dichos supuestos se encuentran establecidos en el artículo 27 de la anterior Ley y constituyen las causales de contratación directa.

Cabe resaltar que, la aprobación de una contratación directa faculta a la Entidad a contratar directamente con un determinado proveedor; sin embargo, ello no enerva su obligación de aplicar las disposiciones de la normativa de contrataciones del Estado que regulan las fases de actos preparatorios y ejecución contractual, debiendo observarse los requisitos, condiciones, formalidades, exigencias y garantías propios de estas fases<sup>2</sup>.

En ese sentido, en los contratos derivados de contrataciones directas también son aplicables las disposiciones y categorías jurídicas reguladas en el Título VI del anterior Reglamento, referido a la Ejecución Contractual -ejecución de prestaciones adicionales, reducciones, y contrataciones complementarias-; cabe recalcar, que dichas categorías deben ser congruentes con la naturaleza particular de cada contratación directa, por lo cual su aplicación no debe suponer la desnaturalización de la correspondiente causal.

- 2.2. Ahora bien, entre estas causales de contratación directa, se encuentra la del literal j), según la cual, excepcionalmente, una Entidad puede contratar directamente con un determinado proveedor *"Para el arrendamiento de bienes inmuebles y la adquisición de bienes inmuebles existentes."*

Como puede advertirse, 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.

- 2.3. Hecha esta aclaración y tomando en consideración el tenor de la consulta planteada, resulta pertinente señalar que una vez perfeccionado el contrato, durante la ejecución contractual pueden configurarse ciertas circunstancias que generen la necesidad que se modifique la cantidad de prestaciones inicialmente acordadas; ante ello, la normativa de contratación pública ha previsto *-entre otras-* la figura de las

---

<sup>2</sup> De conformidad con el numeral 87.2 del artículo 87 del Reglamento.

*“prestaciones adicionales”.*

Sobre el particular, el artículo 34 de la anterior Ley, en su numeral 34.2, respecto a las prestaciones adicionales establece que *"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 (...)." (El subrayado es agregado).*

Asimismo, el numeral 139.1 del artículo 139 del anterior Reglamento señala que, *"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 debe contar con la asignación presupuestal necesaria (...)."*

Como es de verse, la normativa ha previsto que, previa sustentación por el área usuaria y siempre que se cuente con la asignación presupuestal, puedan ejecutarse prestaciones adicionales para alcanzar la finalidad del contrato, lo cual implica que se cumpla con el propósito de satisfacer la necesidad que originó la contratación, en otras palabras, para alcanzar la finalidad perseguida por la Entidad al realizar el contrato.

Por lo expuesto, en aquellas contrataciones llevadas a cabo mediante contratación directa por la causal de arrendamiento de bienes inmuebles, por la naturaleza de las mismas, es decir debido a que 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, y de conformidad con las disposiciones de la anterior Ley y del anterior Reglamento, podría aplicarse la figura de prestaciones adicionales, en estricto cumplimiento a lo establecido en el numeral 34.2 del artículo 34 de la anterior Ley, concordado con el numeral 139.1 del artículo 139 del anterior Reglamento.

### **3. CONCLUSIÓN**

Por lo expuesto, en aquellas contrataciones llevadas a cabo mediante contratación directa por la causal de arrendamiento de bienes inmuebles, por la naturaleza de las mismas, es decir debido a que 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, y de conformidad con las disposiciones de la anterior Ley y del anterior Reglamento, podría aplicarse la figura de prestaciones adicionales, en estricto cumplimiento a lo establecido en el numeral 34.2 del artículo 34 de la anterior Ley, concordado con el numeral 139.1 del artículo 139 del anterior Reglamento.

Jesús María, 22 de octubre de 2019

**PATRICIA SEMINARIO ZAVALA**  
**Directora Técnico Normativa**

RAC/gda.