Congreso de la República
Oficialía Mayor

RESOLUCIÓN Nº *122* **-2025-2026-OM-CR**

Lima, *26 de mayo de 2026*

VISTOS:

Los Informes 046 y 865-2026-DSG-DGA/CR y el Memorando 164-2026-DSG-DGA/CR del Departamento de Servicios Generales; los Informes 038, 246 y 1025-2026-AAE-DSG-DGA/CR del Área de Administración de Edificios; el Informe 002-2026-PROC_SEL-GFC-APGA-DA-DGA/CR del Área de Programación y Gestión de Adquisiciones; el Memorando 498-2026-OPPM-OM-CR de la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización; los Informes 533, 653, 719 y 1082-2026-DA-DGA-CR del Departamento de Abastecimiento; el Memorando 115-2026-DGA-CR de la Dirección General de Administración; el Oficio 236-2026-OLCC-OM-CR de la Oficina Legal y Constitucional del Congreso; el Informe 069-2026-AAJ-OLCC-OM-CR del Área de Asesoría Jurídica y los Registros Únicos N° 2261420, 2271849 y 2312638 de la Dirección General de Administración.

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Informe N° 046-2026-DSG-DGA/CR de fecha 14 de enero de 2026, el Departamento de Servicios Generales remite a la Dirección General de Administración, el Informe N° 038-2026-AAE-DSG-DGA/CR del Área de Administración de Edificios, en su condición de área usuaria, en el cual comunican la persistencia de la necesidad de la contratación del "Servicio de alquiler de inmueble para uso de oficinas administrativas", adjuntando el requerimiento conformado por los términos de referencia y requisitos de calificación para el ejercicio fiscal 2026.

Que, con el Memorando N° 164-2026-DSG-DGA-CR de fecha 11 de febrero de 2026, el Departamento de Servicios Generales remite al Departamento de Abastecimiento, el Informe N° 246-2026-AAE-DSG-DGA-CR del Área de Administración de Edificios, en el cual comunican que, como resultado de la absolución de las consultas y observaciones recibidas en la indagación de mercado, vieron necesario actualizar los términos de referencia, adjuntando la quinta versión de estos.

Que, mediante el Informe N° 002-2026-PROC_SEL-GFC-APGA-DA-DGA/CR de fecha 11 de marzo de 2026, el Área de Programación y Gestión de Adquisiciones, deja constancia que luego de realizar la interacción con el mercado, identificaron las oficinas 403, 405, 406, 411 y 412 del inmueble ubicado en el jirón Antonio Miro Quezada N° 233 – 241 – 247 – 253 – 259 y pasaje Santiago Acuña N° 112 – 116 – 120 – 128 – 152 – 160 – 166 – 172, distrito de Cercado de Lima, ofertados por el proveedor Administradora Prime S.A., que fue la única oferta validada por el área usuaria. Asimismo, se determina que los recursos presupuestales requeridos para la citada contratación ascienden a S/ 373,521.33 soles.

Que, con el Memorando N° 498-2026-OPPM-OM-CR de fecha 12 de marzo de 2026, la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización remitió a la Dirección General de Administración la Certificación de Crédito Presupuestario N° 551 por el monto de S/ 258,591.69 y la Constancia de Previsión

Presupuestaria N° 028-034-2026-CR por el monto de S/ 114,929.64, el mismo que es derivado al Departamento de Abastecimiento para su atención y trámite correspondiente.

Que, mediante el Formato de Estrategia de Contratación N° 001-2026-DA-DGA-CR aprobado por el Departamento de Abastecimiento el 16 de marzo de 2026, el Área de Programación y Gestión de Adquisiciones realizó el análisis y evaluación integral de las variables correspondientes a la estrategia de contratación, en el cual se determinó que la contratación se realizará a través del procedimiento de selección no competitivo.

Que, con el Informe N° 533-2026-DA-DGA/CR de fecha 16 de marzo de 2026, el Departamento de Abastecimiento solicitó a la Dirección General de Administración la aprobación del expediente de contratación del "Servicio de alquiler de inmueble para uso de oficinas administrativas", adjuntando para dicho efecto el Formato de Aprobación de Expediente de Contratación.

Que, mediante el Memorando N° 115-2026-DGA-CR de fecha 17 de marzo de 2026, la Dirección General de Administración remite al Departamento de Abastecimiento el Formato de Aprobación de Expediente de Contratación N° 001-2026-DGA/CR, mediante el cual aprobó el expediente para la contratación del "Servicio de alquiler de inmueble para uso de oficinas administrativas".

Que, con el Acta N° 001-2026-DEC/CD-001-2026-CR de fecha 17 de marzo de 2026, el jefe del Departamento de Abastecimiento, en calidad de Dependencia Encargada de las Contrataciones, da conformidad a las Bases del Procedimiento de Selección No Competitivo N° 001-2026-CR para el "Servicio de alquiler de inmueble para uso de oficinas administrativas", y con ello, da conformidad para su convocatoria en el SEACE de la Pladicop.

Que, con fecha 25 de marzo de 2026, a través de la plataforma electrónica del SEACE de la Pladicop, el postor ADMINISTRADORA PRIME S.A. presenta su oferta conforme con lo requerido en las bases del Procedimiento de Selección No Competitivo N° 001-2026-CR.

Que, mediante el Informe N° 653-2026-DA-DGA-CR de fecha 26 de marzo de 2026, el Departamento de Abastecimiento eleva a la Dirección General de Administración, el informe técnico que sustenta la necesidad de contratar el Procedimiento de Selección No Competitivo N° 001-2026-CR.

Que, con el RU N° 2261420 de fecha 27 de marzo de 2026, la Dirección General de Administración remite a la Oficina Legal y Constitucional del Congreso y este a su vez, al Área de Asesoría Jurídica, el expediente de contratación solicitando que se emita el informe legal y el proyecto de resolución correspondiente.

Que, mediante el Oficio N° 236-2026-OLCC-OM-CR de fecha 31 de marzo de 2026, la Oficina Legal y Constitucional del Congreso, corre traslado a la Dirección General de Administración, del Oficio N° 145-2026-AAJ-OLCC-OM-CR del Área de Asesoría Jurídica, en el que se solicita información complementaria.

Que, con el Informe N° 719-2026-DA-DGA-CR de fecha 9 de abril de 2026, el Departamento de Abastecimiento remite a la Dirección General de Administración, el informe técnico complementario adjuntando los documentos que acreditan la titularidad de ADMINISTRADORA PRIME S.A. sobre el inmueble objeto de alquiler, siendo arrendatarios de las citadas oficinas con autorización expresa para subarrendar.

Que, mediante el Informe N° 865-2026-DSG-DGA/CR de fecha 13 de mayo de 2026, el Departamento de Servicios Generales eleva a la Dirección General de Administración, el Informe N° 1025-2026-AAE-DSG-DGA/CR del Área de Administración de Edificios, que como área usuaria indica que persiste la necesidad de contratar el "Servicio de alquiler de inmueble para uso de oficinas administrativas", correspondiente a las oficinas 403, 405, 406, 411 y 412 del inmueble ubicado en el jirón Antonio Miro Quezada N° 233 – 241 – 247 – 253 – 259 y pasaje Santiago Acuña N° 112 – 116 – 120 – 128 – 152 – 160 – 166 – 172, distrito de Cercado de Lima.

Que, con el Informe N° 1082-2026-DA-DGA/CR de fecha 19 de mayo de 2026, el Departamento de Abastecimiento eleva a la Dirección General de Administración, un informe complementario señalando que se acredita la necesidad institucional de contratar el servicio de alquiler conforme al requerimiento formulado por el Área de Ingeniería e Infraestructura, que el Procedimiento de Selección No Competitivo N° 01-2026-CR cumple con las actuaciones preparatorias y que el proveedor ADMINISTRADORA PRIME S.A. cumple con los requisito de admisión y calificación establecidos en las bases.

Que, con el RU N° 2312638, la Dirección General de Administración deriva el expediente a la Oficina Legal y Constitucional del Congreso, y esta a su vez, al Área de Asesoría Jurídica, para el trámite correspondiente.

Que, la Ley 32069, Ley General de Contrataciones Públicas (en adelante, la Ley), en el artículo 53 señala que las entidades contratantes realizan procedimiento de selección para las contrataciones de los requerimientos previstos en su Programación Multianual de Bienes, Servicios y Obras (PMBSO). El procedimiento de selección se determina considerando el objeto de la contratación y su cuantía, entre otros criterios establecidos en el reglamento, de conformidad a los principios que rigen las contrataciones y los tratados o compromisos internacionales que incluyan disposiciones sobre contratación pública.

Que, el artículo 55 de la Ley, al regular las contrataciones sujetas a procedimiento de selección no competitivo, en el numeral 55.1 señala que las entidades contratantes se encuentran facultadas para contratar directamente, en el siguiente supuesto: *"h) Para la adquisición de inmuebles de propiedad privada y para el arrendamiento de inmuebles de propiedad privada, con la posibilidad de incluir el primer acondicionamiento realizado por el arrendador para asegurar el uso del inmueble."*

Que, el numeral 55.2 del artículo 55 de la Ley establece que las contrataciones directas son aprobadas por la autoridad de la gestión administrativa o el titular de la entidad, según disponga el reglamento. En el caso que sea aprobada por la autoridad de la gestión administrativa, dicha facultad será indelegable.

Que, el artículo 100 del Reglamento de la Ley General de Contrataciones Públicas, aprobado por el Decreto Supremo N° 009-2025-EF, dispone que la entidad contratante puede contratar directamente con un proveedor cuando se configure alguno de los supuestos del numeral 55.1 de la Ley N° 32069, y en el caso de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad privada, se regula lo siguiente: *"Adquisición y arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad privada: esta contratación puede incluir la prestación del primer acondicionamiento destinado 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 contratante 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."*

Que, el artículo 102 numeral 102.1 del Reglamento señala que la autoridad de la gestión administrativa aprueba la contratación mediante procedimientos no competitivos, entre ellas, en la causal prevista en el literal h) del numeral 55.1 del artículo 55 de la Ley.

Que, el numeral 102.3 del artículo 102 del Reglamento establece que la resolución que apruebe el procedimiento de selección no competitivo requiere obligatoriamente de los informes técnico y legal respecto de la necesidad de la contratación y la procedencia del supuesto respectivo.

Que, el numeral 102.5 del artículo 102 del Reglamento señala que la resolución que aprueba el procedimiento de selección no competitivo y los informes que la sustentan se publican a través del Pladicop dentro de los diez días hábiles siguientes a su emisión.

Que, es pertinente señalar que mediante el Organismo Especializado en Contrataciones Públicas Eficientes – OECE (antes OSCE), a través de la Opinión N° 025-2020/DTN, señala lo siguiente:

"Como puede advertirse, 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 concurran 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."

CONGRESO DE LA REPÚBLICA V°B° G. BERNAL Director Dirección General de Administración

CONGRESO DE LA REPÚBLICA V°B° M. PALOMINO Jefa Área de Asesoría Jurídica

CONGRESO DE LA REPÚBLICA V°B° C. NODA Jefe Oficina Legal y Constitucional

CONGRESO DE LA REPÚBLICA V°B° J. EBERMANN Jefe Departamento de Abastecimiento

Que, en el caso materia de análisis, luego de revisado el Expediente de Contratación, el Área de Asesoría Jurídica coincide con el análisis técnico del Departamento de Abastecimiento, en el sentido que, como resultado de la interacción con el mercado, se configura la causal de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad privada, por cuanto las oficinas 403, 405, 406, 411 y 412 del inmueble ubicado en el jirón Antonio Miro Quezada N° 233 – 241 – 247 – 253 – 259 y pasaje Santiago Acuña N° 112 – 116 – 120 – 128 – 152 – 160 – 166 – 172, distrito de Cercado de Lima, ofertadas por el proveedor ADMINISTRADORA PRIME S.A., cumplen con los requerimientos establecidos por el área usuaria en términos de área útil, distribución, accesibilidad, infraestructura y compatibilidad de uso, resultando adecuado para el desarrollo de las actividades administrativas del Parlamento Andino.

Que, conforme a lo señalado en los informes referidos en los considerandos de la presente Resolución, se cuenta con el sustento técnico y legal sobre la necesidad y procedencia de la Contratación Directa del "Servicio de alquiler de inmueble para uso de oficinas administrativas", para lo cual deberá seguirse con la formalidad establecida en la normativa vigente.

Que, de acuerdo con lo expuesto en los considerandos precedentes, corresponde emitir el acto de aprobación de la Contratación Directa al Oficial Mayor en su calidad de autoridad de la gestión administrativa, facultad que es indelegable.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 55 numeral 55.1 literal h) de la Ley General de Contrataciones Públicas, los artículos 100 literal h) y 102 del Reglamento de la Ley General de Contrataciones Públicas.

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Aprobar la Contratación Directa del "Servicio de alquiler de inmueble para uso de oficinas administrativas", por el supuesto de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad privada, para la contratación del proveedor ADMINISTRADORA PRIME S.A., por ser la alternativa idónea que cumple con los requerimientos técnicos del área usuaria al ofertar el alquiler del inmueble ubicado en el jirón Antonio Miro Quesada N° 233 – 241 – 247 – 253 – 259 y pasaje Santiago Acuña N° 112 – 116 – 120 – 128 – 152 – 160 – 166 – 172, oficinas 403, 405, 406, 411 y 412, distrito de Cercado de Lima.

La ejecución de la referida prestación será contratada por el monto total de S/ 373,521.33 (Trescientos setenta y tres mil quinientos veintiún con 33/100 soles), con cargo a la fuente de financiamiento Recursos Ordinarios.

Artículo Segundo.- Disponer que la Contratación Directa que se efectúe en virtud de la presente Resolución, se realizará a través del Departamento de Abastecimiento, de conformidad con lo establecido en la Ley General de Contrataciones Públicas y su Reglamento.

Artículo Tercero.- Disponer que para llevar a cabo las acciones inmediatas y el contrato que se celebre como consecuencia de la señalada Contratación Directa, se deberá observar lo dispuesto en los artículos 102 y 103 del Reglamento de la Ley General de Contrataciones Públicas.

Artículo Cuarto.- Encargar al Departamento de Abastecimiento que, dentro del plazo de diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su aprobación o emisión, publique la presente resolución y los informes que lo sustentan a través del Pladicop.

Regístrese, comuníquese, cúmplase y archívese.

CONGRESO DE LA REPÚBLICA V°B° J. PALOMINO Jefa Oficina de Asesoría Jurídica

CONGRESO DE LA REPÚBLICA V°B° C. NODA Jefe Oficina Legal y Constitucional

CONGRESO DE LA REPÚBLICA V°B° J. EBERMANN Jefe Departamento de Abastecimiento

CONGRESO DE LA REPÚBLICA V°B° G. BERNAL Director Dirección General de Administración

GIOVANNI FORNO FLOREZ
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA