



La Esperanza, 09 de Abril de 2025

RESOLUCION GERENCIAL N° -2025-GRLL-GGR-PECH

VISTO:

El Provéido N° 003615-2025-GRLL-GGR-PECH, de fecha 08 de abril 2025, de la Oficina de Administración, relacionado con la autorización de la Contratación Directa por Causal de Arrendamiento de un bien inmueble como Anexo II de la Sub Área de Control Patrimonial; y los informes que corren como anexo;

CONSIDERANDO:

Que, el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, creado por Decreto Supremo N° 072-85-PCM, encargado de la irrigación de los Valles de Chao, Virú, Moche y Chicama, constituye una Unidad Ejecutora transferida al Gobierno Regional La Libertad, mediante Decreto Supremo N° 017-2003-VIVIENDA;

Que, mediante Informe N° 0027-2025-GRLL-PECH-OAD-ABSG-CP, de fecha 18 de marzo 2025, el Área de Control Patrimonial se dirige al Área de Abastecimientos y Servicios Generales haciendo de conocimiento que, en su momento, se realizó la búsqueda y evaluación de un espacio adecuado, en el Campamento San José, a fin de proceder al traslado de la Sub Área de Control Patrimonial, así como de los almacenes a su cargo en Sede Central. Esta actividad cooperativa fue coordinada con el Ing. Lucio José Alva Castillo, Subgerente de Estudios, el Ing. José Luis Juárez Ballona, ex Subgerente de OyM, y el equipo de Control Patrimonial y posteriormente fue dado a conocer al personal involucrado en las acciones a tomar en torno a la mudanza, en una reunión sostenida el día jueves 06 de marzo del 2025, en donde participaron, entre otros, el Asesor de Gerencia, Dr. Henry Chávarry Alvarado; el Jefe de la Oficina de Administración, Dr. Estuardo Reátegui Vela; la encargada de la reubicación de recursos de la Sede Central, Arq. Susana Ahón Vargas y el Sub Gerente de Estudios, Ing. Lucio José Alva Castillo. Los tres últimos profesionales forman parte de la Comisión de Traslado y Reubicación de los recursos y operaciones de la Sede Central del PECH, según Resolución Gerencia N° 000195-2024-GRLL-GGR-PECH de fecha 03 de septiembre del 2024;

Que, refiere que en la mencionada reunión, dicha área indicó que la mudanza al Campamento San José temporalmente no es viable debido a la falta de un espacio adecuado para el resguardo de los bienes (almacenes). Para acentuar el problema, en el Campamento San José no existe ningún almacén destinado al uso del Área de Control Patrimonial y los bienes que deben permanecer resguardados se encuentran distribuidos y encargados en los espacios de otras áreas. Se mencionó también que, una vez iniciado el traslado de las áreas a sus nuevos espacios de trabajo, éstas no llevarán todos los bienes muebles que se encuentran asignados para el uso de su personal, todo lo contrario, han indicado que devolverán muchos de los bienes al Área de Control Patrimonial debido a que los espacios que se les han asignados son pequeños para albergar todos los bienes a su cargo. Asimismo, la Sub Área de Servicios Generales mencionó que hará llegar a Control Patrimonial los bienes muebles, como los equipos de aire acondicionado que serán retirados, y los materiales recuperados de cada oficina, como los portones de fierro (depósitos y





almacenes), puertas, rejas de fierro, marcos recuperables de ventanas, inodoros, lavacaras, duchas, etc. Esto, con el objeto de que Control Patrimonial se ocupe del almacenamiento y custodia de los mismos, hasta la construcción de los espacios definitivos en el Campamento San José donde aparecerá la necesidad de uso de los materiales mencionados;

Que, estando al tanto de la problemática de la Sub Área de Control Patrimonial, en la reunión del jueves 06 de marzo se llegó a la conclusión que se requiere un espacio que cubra las necesidades de Patrimonio por lo que es necesario alquilar un ambiente que ofrezca condiciones de almacenaje y cuente con patio para maniobras y ambientes para oficinas, por lo que hace llegar los términos de referencia para proceder con el requerimiento de contratación de local;

Que, mediante Proveído N° 001491-2025-GRLL-GGR-PECH, de fecha 21 de marzo 2025, la gerencia autoriza lo solicitado;

Que, mediante Proveído N° 001399-2025-GRLL-PECH-OAD-ABSG-ADQ, de fecha 27 de marzo 2025, el Área de Adquisiciones remite las condiciones de mercado para la revisión por el área usuaria;

Que, mediante Proveído N° 000190-2025-GRLL-PECH-OAD-ABSG-CP-LVG, de fecha 27 de marzo 2025, el Área de Control Patrimonial remite Términos de Referencia reformulados;

Que, mediante Informe N° 000029-2025-GRLL-PECH-OAD-ABSG-ADQ, de fecha 07 de abril 2025, el Área de Adquisiciones informa que con número referencial 118, en el Plan Anual de Contrataciones 2025 del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, aprobado con la Resolución Gerencial N° 077-2025-GRLL-GOB/PECH, se encuentra programado el Procedimiento de Selección: Contratación Directa, para el "Servicio de Alquiler de Inmueble del Anexo II para el Área de Control Patrimonial con un valor estimado de S/. 240,000.00. Manifiesta que la Sub Área de Control Patrimonial del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, en calidad de área usuaria hizo llegar el requerimiento para el servicio solicitado. Con la finalidad de atender lo solicitado. En tal sentido, adjunta el Expediente de Contratación, para conocimiento, validación y trámite de la Certificación de Crédito Presupuestario, elevando posteriormente al funcionario competente para su aprobación según lo establecido en la normativa de Contrataciones del Estado y las normas de organización interna de nuestra Entidad, así como la designación del Órgano a cargo del Procedimiento de Selección;

Que, mediante Informe N° 000051-2025-GRLL-PECH-OAD-ABSG, de fecha 07 de abril 2025, el Área de Abastecimientos y Servicios Generales informa respecto a la contratación directa por el servicio de alquiler de inmueble del Anexo II de la Sub Área de Control Patrimonial del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC. Sustenta la procedencia de un pago adelantado, señalando que conforme al artículo 39 del Texto Único Ordenado de la Ley de Contrataciones del Estado, por regla general, el pago se realiza después de ejecutada la respectiva prestación y otorgada su conformidad, pudiendo contemplarse, en ciertos casos, pagos a cuenta. Sin perjuicio de lo anterior, la normativa también reconoce, de manera excepcional, la posibilidad de realizar el pago en su integridad por adelantado, como a continuación procedemos a indicar: (...) *Excepcionalmente, el pago puede realizarse en su integridad por*





*adelantado cuando, este **sea condición de mercado** para la entrega de los bienes o la prestación de los servicios, previo otorgamiento de la garantía, cuando corresponda, conforme se establece en el reglamento.* Manifiesta que como se indica en la normativa aplicable al caso, teniendo en cuenta la indagación de mercado realizada, es una condición del mercado que se efectúe el pago por anticipado del íntegro del monto del alquiler, lo que conlleva a que exista un ahorro por el servicio de alquiler de los inmuebles. En este extremo menciona lo establecido en la Opinión N° 001-2023/DTN, cuya primera conclusión considera de aplicación;

Que, sustenta el indicado pago adelantado, desarrollando los principios de economía; del valor del dinero; y el enfoque de gestión por resultados. Por lo tanto, como se indica en la cotización, el pago por adelantado a los proveedores resulta ser una condición de mercado el que se pueda realizar el pago total del servicio, en aplicación del artículo 1 de la Ley de Contrataciones del Estado – LCE-(realizar contrataciones públicas con enfoque de Gestión por Resultados), en concordancia con lo dispuesto en Principio de eficiencia y eficiencia, el principio de económica y principio de valor del dinero, correspondiendo que se realice el abono correspondiente a fin de lograr la contratación requerida a menor costo y para satisfacer dicha necesidad;

Que, respecto a la contratación directa del arrendamiento, hace mención a lo establecido en el literal j) del numeral 27.1 del artículo 27 del TUO de la Ley, que dispone como uno de los supuestos que habilitan de manera excepcional a las Entidades a realizar contrataciones directas ante una necesidad de 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 de la Ley de Contrataciones del Estado. Asimismo, en el artículo citado, se establece que, mediante Resolución del Titular de la entidad, se aprueba las contrataciones directas, facultad que es indelegable;

Que, en concordancia con lo antes establecido, el literal j) del artículo 100 del Reglamento precisa que, 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;

Que, como puede advertirse, la normativa de contrataciones vigente considera el arrendamiento y adquisición de bienes inmuebles como un supuesto de contratación directa, 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;

Que, en ese orden de ideas, al tener la necesidad de arrendar los bienes inmuebles para el funcionamiento de la sub área de control patrimonial y poder continuar con las labores en cumplimiento de los objetivos trazados para el presente año, se justifica la necesidad de realizar la presente contratación directa; aplicando estrictamente las disposiciones establecidas en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, que implicaría la realización de una contratación directa, según el tipo de servicio que se desea contratar, efectuándose en forma oportuna y bajo las mejores condiciones del mercado y de precio;

Que, el Área de Abastecimientos y Servicios Generales concluye señalando que, de los argumentos legales establecidos en la normativa de contrataciones públicas y la interpretación expuesta en su Informe, está acreditado que esta contratación cumple con los presupuestos establecidos para aplicar la causal de ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE (literal j) del artículo 27 de la LCE); y en tal sentido, **SÍ ES PROCEDENTE APROBAR LA CONTRATACIÓN DIRECTA** por causal de ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE. Recomienda derivar a la Oficina de Asesoría Jurídica para opinión legal y proyección de la Resolución respectiva previa autorización de la Oficina de Planificación de la CP 441;

Que, mediante Proveído N° 001792-2025-GRLL-GGR-PECH, de fecha 07 de abril 2025, la Gerencia deriva lo actuado a la Oficina de Planificación y Presupuesto, autorizando lo solicitado y requiriendo la continuación del trámite;

Que, mediante Oficio N° 000446-2025-GRLL-PECH-OP, de fecha 07 de abril 2025, la Oficina de Planificación y Presupuesto indica que existe crédito presupuestario para atender el requerimiento efectuado con cargo a la Meta 08 OyM Infraestructura mayor de riego y maquinaria pesada. Precisa que se ha emitido la Certificación Presupuestal N° 441 por el importe de S/240,000.00;

Que, mediante Proveído N° 003615-2025-GRLL-PECH-OAD, de fecha 08 de abril 2025, la Oficina de Administración solicita la revisión y atención que corresponda;

Que, mediante Informe Legal N° 000034-2025-GRLL-PECH-OAJ-PMC, de fecha 09 de abril 2025, la Oficina de Asesoría Jurídica detalla los antecedentes respecto a la Contratación Directa sub materia, y efectúa el análisis correspondiente;

Que, refiere que a través del Informe N° 000051-2025-GRLL-PECH-OAD-ABSG, de fecha 07 de abril 2025, el Área de Abastecimientos y Servicios Generales sustenta tanto la contratación directa del alquiler del inmueble que requiere la entidad para el funcionamiento del Anexo II de la Sub Área de Control Patrimonial; así como el pago adelantado de dicho arrendamiento;

Que, al respecto, el literal j) del numeral 27.1 del artículo 27 del TUO de la Ley de Contrataciones del Estado, dispone como uno de los





supuestos que habilitan de manera excepcional a las Entidades a realizar contrataciones directas ante una necesidad de 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. Asimismo, en el artículo citado, se establece que, mediante Resolución del Titular de la entidad, se aprueba las contrataciones directas, facultad que es indelegable;

Que, el Área de Abastecimientos y Servicios Generales manifiesta que dicha contratación directa se realizará en el marco de la normativa de contratación pública, siguiendo un procedimiento excepcional, establecido en la misma. Señala que el numeral 101.2 del artículo 101 del RLCE, dispone que la aprobación de 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. Concluye señalando que está acreditado que esta contratación cumple con los presupuestos establecidos para aplicar la causal de ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE (literal j) del artículo 27 de la LCE). Por lo que **SÍ ES PROCEDENTE APROBAR LA CONTRATACIÓN DIRECTA** por causal de ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE;

Que, en relación a la contratación directa materia de análisis, precisa que, tal como lo ha señalado el Área de Abastecimientos y Servicios Generales, el artículo 27° del TUO de la Ley de Contrataciones del Estado, prevé en el numeral 27.1 que, excepcionalmente, las entidades pueden contratar directamente con un determinado proveedor, entre otros supuestos, en el señalado en el literal 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”;

Que, en concordancia con lo indicado, el artículo 100° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, regula que 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 se indican; entre ellos, el previsto en el literal j) “Adquisición y arrendamiento 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.”;

Que, por otro lado, el artículo 101 del Reglamento, referido a la aprobación de las contrataciones directas, prevé en el numeral 101.3, que las resoluciones o acuerdos que aprueban las contrataciones directas 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;





Que, a su vez, el artículo 102 regula el procedimiento para las contrataciones directas, previendo en el numeral 102.1 que, 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. El numeral 102.2, indica 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, donde la entidad, en atención a su necesidad, define el plazo que le permita suscribir el contrato;

Que, en el caso sub materia, se encuentra acreditada la necesidad de la entidad de contar con uno o más locales, para la continuidad de sus operaciones, no siendo competencia de la Oficina de Asesoría Jurídica determinar, validar o cuestionar las características de tales locales;

Que, finalmente, precisa que en atención a la legislación sobre contrataciones del Estado, el Área Usuaria es responsable de definir las características y condiciones de los bienes y/o servicios que requiriese contratar, correspondiendo efectuar un análisis de la necesidad que la lleva a formular el requerimiento a efecto de identificar las características y/o actividades que debe reunir el objeto de la contratación; y, asimismo, sobre la base de los Términos de Referencia y/o las especificaciones técnicas definidas por el Área Usuaria, el Órgano Encargado de las Contrataciones es responsable de efectuar la indagación de mercado a efectos de determinar, además del valor estimado de la contratación, otros aspectos importantes tales como la pertinencia de realizar ajustes a la característica y/o condiciones de lo que se va a contratar;

Que, concluye la Oficina de Asesoría Jurídica que, estando a la normativa expuesta, resulta procedente aplicar el supuesto de contratación directa para el arrendamiento de los locales necesarios para la continuidad de las operaciones del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC; específicamente en el presente caso, el inmueble para el funcionamiento del Anexo II de la Sub Área de Control Patrimonial, debiendo expedirse la resolución gerencial de autorización por parte de la Gerencia. Asimismo, manifiesta que resulta procedente aprobar el expediente de contratación de la indicada contratación directa. Recomendamos tener en cuenta el articulado glosado, previsto para el procedimiento de la indicada contratación directa; así como tener en cuenta el plazo establecido normativamente para la publicación de la resolución que autoriza la contratación directa, así como los informes que la sustentan;

En uso de las facultades y atribuciones conferidas en el marco del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional La Libertad, aprobado por Ordenanza Regional Nº 009-2021-GR-LL/CR; y con las visaciones de las Oficinas de Asesoría Jurídica y Administración;





SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- AUTORIZAR la CONTRATACIÓN DIRECTA del “SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA EL ANEXO II DE LA SUB ÁREA DE CONTROL PATRIMONIAL DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC”, en mérito al literal j), del artículo 27° del TUO de la Ley de Contrataciones del Estado; y literal j) del artículo 100° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado; por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución gerencial.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR el EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE CONTRATACIÓN de la Contratación Directa que se aprueba en el artículo precedente, por el importe de S /240,000.00 (Doscientos cuarenta mil con 00/100 soles), con cargo a la Meta 008 OyM Infraestructura mayor de riego y maquinaria pesada, Certificación Presupuestal N° 441.

ARTICULO TERCERO: DESIGNAR al Órgano Encargado de las Contrataciones como responsable de llevar a cabo el procedimiento de la Contratación Directa autorizada en el artículo primero de la presente resolución gerencial.

ARTÍCULO CUARTO: DISPONER que la Oficina de Administración gestione la publicación de la presente Resolución en el Sistema Electrónico de Contrataciones del Estado – SEACE, con los respectivos informes que la sustentan, dentro del plazo legalmente previsto.

ARTICULO QUINTO: Hágase de conocimiento la presente Resolución Gerencial del responsable del PAC SIGA SEACE; Sub Área de Control Patrimonial, Oficina de Administración del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC; y del Gobierno Regional La Libertad.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE

Documento firmado digitalmente por
JHON JHONATAN CABRERA CARLOS
PECH - PROYECTO ESPECIAL CHAO VIRÚ MOCHE Y CHICAMA - CHAVIMOCHIC
GOBIERNO REGIONAL LA LIBERTAD

