



La Esperanza, 21 de abril 2025

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

VISTO:

El Proveído N° 004158-2025-GRLL-GGR-PECH, de fecha 17 de abril 2025, de la Oficina de Administración, relacionado con la autorización de la Contratación Directa por Causal de Arrendamiento de un bien inmueble la Sede III del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC; 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° 000005-2025-GRLL-PECH-ASST-FMC, de fecha 14 de abril 2025, el responsable del Área de Seguridad y Salud en el Trabajo se dirige al Área de Abastecimientos y Servicios Generales en relación a las consideraciones que podrían tenerse para el servicio de alquiler de inmueble para el "Anexo I de la Sede I – del Proyecto Especial Chavimochic, que sería utilizado como anexo para las oficinas de Archivo General, Archivo Técnico y Archivo de SGO y otras oficinas administrativas. Señala que es necesario que, además de cumplir con los requerimientos físicos de espacio para su funcionabilidad en relación al uso para el cual será destinado, también es muy importante tener en cuenta que de acuerdo a la normativa en materia de seguridad y salud en el trabajo se establece como obligación del empleador, garantizar en el centro de trabajo, el establecimiento de los medios y condiciones que protejan la vida, la salud y el bienestar de los trabajadores; en este sentido es importante tener en cuenta que el trabajador encargado del archivo general tiene condiciones de restricción para su desplazamiento para lo cual se recomienda considerar que dichas instalaciones cumplan con las características necesarias para brindar las facilidades para el desempeño, confort, seguridad y el cuidado de la salud de los colaboradores de la institución que ocupan actualmente los puestos de trabajo inherentes a los usos que se darían a dichas instalaciones, en razón de salvaguardar su salud e integridad física y moral;

Que, mediante Informe N° 000060-2025-GRLL-PECH-OAD-ABSG, de fecha 15 de abril 2025, el Área de Abastecimientos y Servicios Generales se dirige a la Oficina de Administración en relación a la contratación directa del servicio de alquiler de inmueble de la Sede III del PECH. Refiere que ante la construcción del nuevo Hospital Regional Docente y la urgente necesidad de desocupar el local donde actualmente se encuentran las oficinas de la sede central, se empezó a realizar indagaciones para ubicar el o los locales apropiados en donde se puedan situar sus oficinas que actualmente se encuentran en la sede central del PECH; efectuando publicaciones a través de su red social de Facebook (conforme a la imagen que adjunta), a fin que proveedores que brindan el servicio de alquiler de locales realicen





sus propuestas para obtener información que permita elegir el local o inmueble que cumpla con las necesidades del PECH;

Que, por ello, siguiendo los criterios de optimización de coordinaciones de trabajo, operatividad, funcionalidad y condiciones adecuadas para oficinas que permitan un traslado inmediato luego de contar con las condiciones de los sistemas informáticos, se ha elegido el inmueble que se denominará: SEDE III, desde la cual se estará en constante coordinación con las nuevas sedes I y II del Proyecto Especial Chavimochic, teniendo en cuenta tanto la cercanía con otras instituciones públicas y/o privadas con las cuales el PECH tenga relaciones administrativas afines, así como para la correcta y eficiente ejecución de todo tipo de acuerdo o convenio interinstitucional que se ejecute o se proyecte realizar el PECH para beneficio institucional y social. Se precisa que el alquiler que se realice será de carácter temporal hasta que el PECH tenga ejecutado su proyecto de nueva sede central;

Que, refiere que lo antes señalado sustenta de manera fáctica lo considerado en el artículo 29 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, ya que de las ocurrencias que se han señalado en el mercado es necesario que el requerimiento contenga la descripción objetiva y precisa de las características y/o requisitos funcionales relevantes para cumplir la finalidad pública de la contratación, y las condiciones en las que se ejecuta, además, los requisitos de calificación que se consideren necesarios;

Que, asimismo, sustenta dicha contratación señalando que la normativa de contrataciones del Estado establece supuestos 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 Ley de Contrataciones del Estado (en adelante la Ley), y constituyen las causales de contratación directa. Entre estas causales, se encuentra el literal j), según la cual, excepcionalmente, una Entidad puede contratar directamente con un determinado proveedor "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.", concordante con el artículo 100 literal j) del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado;

Que, manifiesta que, 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;





Que, siendo esto así, teniendo en cuenta la necesidad urgente de traslado a otros ambientes, ya que con lo comunicado del PRONIS, el terreno donde se ubica actualmente diversas oficinas del PECH, va a ser materia de construcción y/o edificación para la nueva sede del hospital regional docente, se genera la imperiosa necesidad de desocupar este terreno para ubicarnos en locales donde se puedan acondicionar ambientes para el funcionamiento de las oficinas que actualmente tiene el PECH - Sede Central, hasta la ejecución del proyecto de su sede definitiva;

Que, concluye señalando que hasta la fecha ya se tiene incluido en el Plan Anual de Contrataciones – 2025 de esta entidad, el procedimiento de selección denominado: “SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA SEDE CENTRAL III, DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOHIC”;

Que, mediante Proveído N° 004053-2025-GRLL-PECH-OAD, de fecha 15 de abril 2025, la Oficina de Administración se dirige a la Gerencia solicitando la autorización correspondiente;

Que, mediante Proveído N° 001998-2025-GRLL-GGR-PECH, de fecha 15 de abril 2025, la Gerencia autoriza lo solicitado;

Que, mediante Informe N° 000065-2025-GRLL-PECH-OAD-ABSG, de fecha 16 de abril 2025, el Área de Abastecimientos y Servicios Generales sustenta la conveniencia de efectuar el pago adelantado de los doce (12) meses de arrendamiento. Señala que conforme al artículo 39 del TUO 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 ello, la normativa también reconoce, de manera excepcional, la posibilidad de realizar el pago en su integridad por adelantado, como indica:

*(...) 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, teniendo en cuenta la indagación de mercado, es una condición del mercado que se realice 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.*

Que, concluye señalando que, de acuerdo al sustento legal expuesto y siendo una condición de mercado el pago único, hacen llegar los Términos de Referencia Reformulados, por lo corresponde tramitarlo de inmediato a fin de lograr la finalidad de la contratación y satisfacer la necesidad de dicho requerimiento, por ser la mejor opción en el costo del servicio de alquiler de inmuebles, lo que conlleva a que exista un ahorro para la Entidad;

Que, mediante Proveído N° 004111-2025-GRLL-PECH-OAD, de fecha 16 de abril 2025, la Oficina de Administración se dirige a la Gerencia solicitando la autorización correspondiente;





Que, mediante Proveído N° 002035-2025-GRLL-GGR-PECH, de fecha 16 de abril 2025, la Gerencia autoriza lo solicitado y deriva lo actuado a la Oficina de Administración para la continuación del trámite;

Que, mediante Informe N° 000041-2025-GRLL-PECH-OAD-ABSG-ADQ, de fecha 16 de abril 2025, el Área de Adquisiciones informa que con número referencial 58, en el Plan Anual de Contrataciones 2025 del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, aprobado con la Resolución Gerencial N° 000018-2025-GRLL-GOB/PECH, se encuentra programado el Procedimiento de Selección: Contratación Directa, para el "Servicio de Alquiler de Inmueble para las Oficinas de la Sede III del Proyecto Especial Chavimochic, con un valor estimado de S/. 120,000.00. Manifiesta que el Área de Abastecimientos y Servicios Generales, en calidad de área usuaria hizo llegar el requerimiento para el servicio solicitado, remitiendo los Términos de Referencia correspondientes. Con la finalidad de atender lo solicitado y en coordinación con dicha área se ha realizado la indagación de mercado determinando el valor estimado en S/180,000.00. 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° 000066-2025-GRLL-PECH-OAD-ABSG, de fecha 16 de abril 2025, el Área de Abastecimientos y Servicios Generales informa respecto a la contratación directa por el servicio de alquiler de inmueble de la Sede III del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC. 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, en 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 las oficinas administrativas 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, concluye señalando que, de los argumentos legales establecidos en la normativa de contrataciones públicas y la interpretación expuesta en el presente documento, 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;

Que, mediante Proveído N° 001439-2025-GRLL-PECH-OAD, de fecha 16 de abril 2025, la Oficina de Administración deriva lo actuado a la Oficina de Planificación y Presupuesto para la certificación presupuestal;

Que, mediante Oficio N° 000496-2025-GRLL-PECH-OP, de fecha 17 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° 490 por el importe de S/180,000.00;

Que, mediante Proveído N° 004158-2025-GRLL-PECH-OAD, de fecha 17 de abril 2025, la Oficina de Administración solicita la atención correspondiente;

Que, mediante Informe Legal N° 000039-2025-GRLL-PECH-OAJ-PMC, de fecha 21 de abril 2025, la Oficina de Asesoría Jurídica efectúa el detalle de los antecedentes y se pronuncia respecto al indicado procedimiento;

Que, a través de los Informes N° 000060-2025, 000065-2025 y 000066-GRLL-PECH-OAD-ABSG, de fecha 15, 16 y 17 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 de la sede III; 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, señala el Área de Abastecimientos que dicha contratación directa se realizará en el marco de la normativa de contratación pública, siguiendo un procedimiento excepcional, establecido en la misma. Manifiesta 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, se tiene 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, 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, la Oficina de Asesoría Jurídica concluye 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 de la Sede III del Proyecto Especial Chavimochic, debiendo expedirse la resolución gerencial de autorización por parte de la Gerencia. Asimismo, resulta procedente aprobar el expediente de contratación de la indicada contratación directa. Recomienda 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 N° 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 la sede III del Proyecto Especial CHAVIMOCNIC”, 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 /180,000.00 (Ciento ochenta mil con 00/100 soles), con cargo a la Meta 008 OyM Infraestructura mayor de riego y maquinaria pesada, Certificación Presupuestal N° 490.

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; Área de Abastecimientos y Servicios Generales, Oficina de Administración del Proyecto Especial CHAVIMOCNIC; 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 - CHAVIMOCNIC
GOBIERNO REGIONAL LA LIBERTAD

