



La Esperanza, 03 de noviembre de 2024

RESOLUCION GERENCIAL N° -2024-GRLL-GGR-PECH

VISTO:

El Provéido N° 005555-2024-GRLL-GGR-PECH, de fecha 31 de octubre 2024, de la Gerencia, relacionado con la contratación directa bajo el supuesto de arrendamiento de bien inmueble; y la documentación que obra como antecedente;

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, con fecha 15 de agosto de 2024, el Gobierno Peruano y de Reino Unido suscribieron el Contrato de Estado a Estado para la Ejecución del Proyecto del Hospital Regional Docente de Trujillo en las instalaciones donde actualmente viene funcionando la Sede Central del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC;

Que, mediante Resolución Gerencial N° 000216-2024-GRLL-GGR-PECH, de fecha 27 de setiembre 2024, se incluyó en el Plan Anual del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC para el presente ejercicio 2024, bajo la modalidad de contratación directa:

1. SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.
2. SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA OFICINAS DE ÁREAS OPERATIVAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.

Que, mediante Informe N° 000117-2024-GRLL-PECH-OAD-ABSG, de fecha 10 de octubre 2024, el Área de Abastecimientos y Servicios Generales se dirige a la Oficina de Administración en relación a la contratación directa por el servicio de alquiler de inmueble para las oficinas de la sede I del P.E.CHAVIMOCHIC. Detalla los antecedentes relacionados con el requerimiento de desocupar el terreno en donde se encuentra la sede central y la consecuente necesidad de alquilar el o los locales apropiados, en donde se puedan situar las oficinas, iniciando la indagación de mercado correspondiente. Se pronuncia sobre actuaciones preparatorias, inclusión en el PAC y su rectificatoria; invitación a cotizar y aprobación de expediente de contratación; sustento legal; conclusiones y recomendaciones;

Que, como sustento legal, refiere 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, y constituyen las





causales de contratación directa. Entre estas causales, señala, se encuentra la del 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, concluye señalando que hasta la fecha ya se tienen incluidos en el Plan Anual de Contrataciones de esta entidad los procedimientos de selección denominados: "SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA **OFICINAS ADMINISTRATIVAS** DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC." y "SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA OFICINAS DE **ÁREAS OPERATIVAS** DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC";

Que, teniendo en cuenta la operatividad y la interrelación entre oficinas para un mejor desarrollo de las actividades del PECH, especialmente de las oficinas técnicas y legales, recomienda se autorice al operador SEACE para que realice la rectificación de estos dos procedimientos de selección bajo las denominaciones de: "SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA **LA SEDE CENTRAL I** DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC." y "SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA **LA SEDE CENTRAL II**, DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.";

Que, una vez realizadas estas rectificaciones, recomienda realizar los actos pertinentes para que se invite a los dos proveedores seleccionados: Andrea Jossy Anne Infantes Corcuera respecto al local ubicado en Av. Fátima, y Marinela González, respecto al local ubicado en calle Los Rubies, a fin de que hagan llegar sus respectivas cotizaciones por cada uno de los locales y se determine el valor estimado. Una vez obtenido el valor estimado, se proceda a realizar el trámite correspondiente para la aprobación de la contratación directa bajo el supuesto de arrendamiento o alquiler de bien inmueble, para luego de ello proseguir con los trámites o procedimientos correspondientes para la materialización de estas contrataciones, de acuerdo a lo previsto en los artículos 101 y 102 del Reglamento de la ley de Contrataciones del Estado;

Que, mediante Proveído N° 011602-2024-GRLL-PECH-OAD, de fecha 11 de octubre 2024, la Oficina de Administración solicita a la Gerencia la autorización correspondiente; emitiendo la Gerencia su autorización mediante Proveído N° 005078-2024-GRLL-GGR-PECH, en la misma fecha;

Que, mediante Informe N° 000130-2024-GRLL-PECH-OAD-ABSG, de fecha 25 de octubre 2024, el Área de Abastecimientos y Servicios Generales se dirige a la Oficina de Administración manifestando que mediante Informe N° 00117-2024-PECH-OAD-ABSG, remitió a la Oficina de Administración los términos de referencia para el alquiler de locales para las oficinas administrativas del Proyecto, habiendo sido Autorizados por gerencia mediante Proveído N° 005078-2024-GGR-PECH. Sin embargo, teniendo en cuenta las condiciones de mercado, sustenta el pago en su integridad y por adelantado, y remite los Términos de Referencia reformulados en tal sentido. Concluye que, visto el sustento legal y siendo una condición de mercado el pago anticipado, hacen llegar los Términos de Referencia Reformulados,





correspondiendo su trámite 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. Asimismo, señala que *“...en los casos similares que se pudieran presentar, las áreas correspondientes deberán aplicar este criterio sin necesidad de remitirlo a esta oficina (evitando demoras innecesarias), ya que esta disposición se encuentra regulada en la Ley de contrataciones del estado y su reglamento. (sic);*

Que, mediante Proveído N° 012460-2024-GRLL-PECH-OAD, de fecha 25 de octubre 2024, la Oficina de Administración solicita a la Gerencia la autorización correspondiente; emitiendo la Gerencia su autorización mediante Proveído N° 005418-2024-GRLL-GGR-PECH, en la misma fecha;

Que, mediante Proveído N° 001052-2024-GRLL-PECH-OAD-ABSG-ADQ-PST, el Área de Adquisiciones remite el expediente de indagación de mercado al Área de Abastecimientos y Servicios Generales;

Que, mediante Hoja de Envío N° 01255-2024-GRLL-PECH-OAD-ABSG-ADQ-CES, de fecha 29 de octubre 2024, el responsable del PAC SIGA SEACE informa que se realizó la rectificación de la nomenclatura de los procedimientos de selección en el SEACE, adjuntando el registro de lo indicado;

Que, mediante Proveído N° 012743-2024-GRLL-PECH-OAD, de fecha 30 de diciembre 2024, solicita autorización a la Gerencia para la contratación y trámite de C.P.; autorizando la Gerencia mediante Proveído N° 005494-2024-GRLL-GGR-PECH;

Que, mediante Oficio N° 001079-2024-GRLL-PECH-OP, de fecha 30 de octubre 2024, la Oficina de Planificación informa que existe crédito presupuestario para atender el requerimiento efectuado, con cargo a la Meta 003 Dirección Técnica Supervisión y Administración, habiéndose aprobado la C.P. 963, por el importe de S/204,000.00;

Que, mediante Informe N° 000080-2024-GRLL-PECH-OAD-ABSG-ADQ, de fecha 31 de octubre 2024, la sub área de Adquisiciones se dirige al Área de Abastecimientos y Servicios Generales elevando el Expediente de Contratación Directa por el servicio de alquiler de inmueble para las oficinas de la Sede I del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC. Refiere que con el número referencial 90, en el Plan Anual de Contrataciones 2024 modificado, aprobado con la Resolución Gerencial N° 0226-2024-GRLL-GGR-PECH, se incluyó el Procedimiento de Selección: Contratación Directa, para la contratación del “Servicio de Alquiler de Inmueble para el funcionamiento de la Sece Central I del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC”, con un valor estimado de S/ 205,000.00 El Área de Abastecimientos y Servicios Generales mediante los Informes N° 00117-2024-GRLL-PECH-OAD-ABSG y N° 00130-2024-GRLL-PECH-OAD-ABSG, hace llegar el sustento del requerimiento para la contratación respectiva, remitiendo los Términos de Referencia correspondientes. Por lo que, teniendo en cuenta lo expuesto y lo dispuesto por la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, eleva el referido Expediente Administrativo de Contratación por el Valor estimado de la contratación de S/ 204,000.00 para su revisión, validación, emisión del Informe Legal, y trámite de autorización de la contratación y expediente





correspondiente. Precisa que la Oficina de Planificación mediante el Oficio N° 11079-2024-GRLL-PECH-OP del 30.10.2024, emite la Certificación Presupuestal N° 963 para la atención del requerimiento;

Que, mediante Informe N° 000134-2024-GRLL-PECH-OAD-ABSG, de fecha 31 de octubre 2024, el Área de Abastecimientos y Servicios Generales se dirige a la Oficina de Administración solicitando la aprobación del Expediente de Contratación Directa por el servicio de alquiler de inmueble para las oficinas de la Sede I del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC. Detalla los antecedentes y efectúa el análisis correspondiente, reiterando la base legal expuesta en los informes emitidos previamente. Concluye señalando que está acreditado que ésta contratación cumple con los presupuestos establecidos para aplicar la causal de ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE (literal j) del artículo 27 de la LCE). En tal sentido, manifiesta que **SÍ ES PROCEDENTE APROBAR LA CONTRATACIÓN DIRECTA** por causal de ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, del bien inmueble que indica. Siguiendo el procedimiento regular, se debe emitir la Resolución respectiva y notificarse al Área de Abastecimientos y Servicios Generales, a fin de que sea publicada en el SEACE.

Que, mediante Proveído de Visto, de fecha 31 de octubre 2024, la Gerencia dispone la correspondiente atención para parte de la Oficina de Asesoría Jurídica para la continuación del trámite;

Que, mediante Informe Legal N° 000110-2024-GRLL-PECH-OAJ-PMC, de fecha 03 de noviembre 2024, la Oficina de Asesoría Jurídica, en el marco de sus competencias y tomando en consideración lo sustentado por el área de Abastecimientos y Servicios Generales, se pronuncia sobre el arrendamiento bajo el supuesto de contratación directa previsto en la normativa de contrataciones del Estado;

Que, detallados los antecedentes, refiere que a través de los Informes N° 000117-2024, 000130-2024 y 000134-2024-GRLL-PECH-OAD-ABSG, el Área de Abastecimientos y Servicios Generales ha reiterado el sustento legal para el alquiler de los inmuebles que requiere la entidad bajo la contratación directa. Manifiesta que mediante el Decreto Supremo N° 082-2019-EF se aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de contrataciones del Estado, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 344-2018-EF, y modificaciones, normas que deben observar las entidades del Sector público en los procesos de contrataciones de bienes, servicios u obras. El literal j) del numeral 27.1 del artículo 27 del TUO de la Ley, 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, refiere 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





inviabile, por tratarse de contrataciones que una Entidad requiere, debido a determinadas características particulares indispensables para que la Entidad satisfaga su necesidad; considerando su localización en un determinado espacio geográfico, o determinadas características específicas para que la Entidad pueda cumplir con sus funciones institucionales. Asimismo, la UASG ace mención a que el OSCE, a través de la Dirección Técnica Normativa, ha emitido la Opinión N° 068-2019/DNT, en cuya conclusión señala: *“En la contratación del servicio de arrendamiento de bien inmueble, bajo la causal de contratación directa, corresponde a la Entidad sustentar las razones que justifican contratar con determinado proveedor en función a las características particulares del inmueble elegido; para tal efecto, el arrendador debe ser propietario del inmueble o poseer los poderes o facultades legales suficientes para contratar el arrendamiento”*.

Que, por lo señalado, el Área de Abastecimientos y Servicios Generales considera que la entidad se encuentra inmersa en esta situación contenida en la norma (arrendamiento de bien inmueble); encontrándose facultada a realizar la contratación directa del arrendamiento del inmueble de propiedad de la Sra. Melva Alejandrina Paredes Florián, con lo cual se podrá realizar la atención de la necesidad en forma oportuna y bajo las mejores condiciones de precio y calidad;

Que, en esa medida, señala el Área de Abastecimientos que la contratación del alquiler del inmueble debe realizarse aplicando estrictamente las disposiciones establecidas en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento para 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. Es decir, dicha contratación directa se realizará en el marco de la normativa de contratación pública, siguiendo un procedimiento excepcional, establecido en la misma; sobre todo lo que concierne a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Contrataciones del Estado, referido a la realización de las Contrataciones teniendo como criterio, la gestión por resultados, que privilegien el logro de los objetivos y metas, antes que el uso irracional de procedimientos engorrosos y burocráticos;

Que, de igual manera, 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;

Que, de los argumentos legales expuestos por el Área de Abastecimientos y Servicios Generales, establecidos en la normativa de contrataciones públicas y la interpretación expuesta en los documentos glosados, concluye:

- 1.1. 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).
- 1.2 En tal sentido, **SÍ ES PROCEDENTE APROBAR LA CONTRATACIÓN DIRECTA** por causal de ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE.





- 1.3. La Contratación Directa sería: - Alquiler del inmueble ubicado en Av Fatima 411-431 Urb. La Merced, de propiedad de la Sra. Melva Paredes Florián, pago al contado (sin garantía) y el monto total de S/ 204,000.00 soles.
- 1.4. Siguiendo el procedimiento regular, se debe emitir la Resolución respectiva y notificarse al Área de Abastecimientos y Servicios Generales de la entidad, a fin de que sea publicada en el SEACE;

Que, la Oficina de Asesoría Jurídica manifiesta que en relación a la contratación directa materia de análisis, se tiene que, tal como lo ha señalado y reiterado 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 señalado, 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 citado 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, señala la Oficina de Asesoría Jurídica, se encuentra acreditada la necesidad de la entidad de contar con uno o más locales, para la continuidad de sus operaciones; resultando de aplicación la figura de la contratación directa prevista en el artículo 27 del TUO de la Ley de Contrataciones y artículo 100 del Reglamento de dicha Ley, según sus respectivos numerales;

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 efectos de identificar las características y/o actividades que debe reunir la prestación a contratar; asimismo sobre la base de 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 aprobación de un procedimiento de selección por contratación directa no exime ni libera a la Entidad de aplicar y cumplir las disposiciones de la normativa de contrataciones del Estado que regulan las fases de actuaciones preparatorias y ejecución contractual, debiendo observarse los requisitos, condiciones, formalidades, exigencias y garantías propios de cada una de estas fases;

Que, la Oficina de Asesoría Jurídica concluye y recomienda:

1. Estando a la normativa expuesta, resulta procedente aplicar el supuesto de contratación directa para el arrendamiento de los locales necesarios la continuidad de las operaciones del Proyecto Especial CHAVIMOCHE, lo que deberá ser autorizado por la Gerencia toda vez que, si bien es un supuesto que podría ser objeto de delegación, esta no se ha efectuado.
2. Asimismo, resulta procedente aprobar el expediente de contratación de la indicada contratación directa.
3. Se recomienda tener en cuenta el articulado glosado, previsto para el procedimiento de la indicada contratación directa.
4. Se recomienda 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;

Estando a lo dispuesto por la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento; en uso de las facultades y atribuciones conferidas en el marco del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional La Libertad, aprobado mediante Ordenanza Regional N° 009-2021-GR-LL/CR; y, con las visaciones de las Oficinas de Asesoría Jurídica y Administración;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: AUTORIZAR la CONTRATACIÓN DIRECTA del "SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA SEDE





CENTRAL I DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC", en mérito al 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.

ARTICULO SEGUNDO: APROBAR, el EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE CONTRATACIÓN de la Contratación Directa N° 002-2024-CD-OEC, en mérito al literal j) Adquisición y Arrendamiento, del artículo 100 Condiciones para el empleo de la Contratación Directa, del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado por el importe de S /204,000.00 (Doscientos cuatro mil con 00/100 soles), con cargo a la Meta 003 Dirección Técnica, Supervisión y Administración - C.P. N° 963.

ARTICULO TERCERO: DESIGNAR, al Órgano Encargado de las Contrataciones como responsable de llevar a cabo el procedimiento de la Contratación Directa N° 002-2024-CD-OEC "**SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA SEDE CENTRAL I DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC**" 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 SEXTO: Hágase de conocimiento la presente Resolución Gerencial del responsable del PAC SIGA SEACE; 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

