



La Esperanza, 17 de diciembre de 2024

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

VISTO:

El Provéido N° 006447-2024-GRLL-GGR-PECH, de fecha 16 de diciembre 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, señalando entre otros aspecto, 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, mediante Informe N° 000097-2024-GRLL-PECH-OAD-ABSG-ADQ, de fecha 11 de diciembre 2024, el Área de Adquisiciones eleva el Expediente Administrativo de Contratación por el Valor estimado de la contratación de S/ 270,000.00 para su revisión, validación, emisión del Informe Legal, y trámite de autorización de la contratación y expediente correspondiente;





Que, mediante Informe N° 000149-2024-GRLL-PECH-OAD-ABSG, de fecha 12 de diciembre 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 II del P.E.CHAVIMOCHIC. Refiere que con fecha 11.12.2024 el área de Adquisiciones alcanza el Informe N° 000097-2024-GRLL-PECH-OAD-ABSG-ADQ, elevando el expediente administrativo de contratación por el valor estimado de S/ 270,000.00 soles para su revisión, validación, emisión de informe legal y tramite de autorización de la contratación y expediente correspondiente. Asimismo, señala que con fecha 05.12.2024, se inicia la indagación del mercado para la contratación del servicio de alquiler de inmueble para el funcionamiento de la sede central II del Proyecto Especial Chavimochic, habiéndose obtenido la cotización de la Sra. ESTELA ANGELA SUSANA GOICOCHEA DE CEDRÓN, quien cumple con los términos de referencia, con un pago único, sin garantía, por el monto total de S/270,000.00 soles;

Que, en relación a la normativa aplicable, señala 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;

Que, 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, en concordancia con la normatividad citada, 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.

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;





Que, en este sentido, 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, el Área de Abastecimientos cita lo manifestado por el OSCE en la Opinión N° 068-2019/DTN:

“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.

Considera evidente que la entidad si se encuentra inmersa en esta situación contenida en la norma (arrendamiento de bien inmueble), por el motivo o las razones antes mencionadas; en tal sentido, **la Entidad está facultada de realizar la contratación directa del arrendamiento del inmueble de propiedad de la Sra. ESTELA ANGELA SUSANA GOICOCHEA DE CEDRÓN;**

Que, en esa medida, la contratación del alquiler del inmueble, debe realizarse 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 numeral 101.2 del artículo 101 del RLCE 2, 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 establecidos en la normativa de contrataciones públicas y la interpretación expuesta concluye 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, respecto del inmueble ubicado en Av. Larco N° 443, Lote 05 Mz B 1ra Etapa – Urb. La Merced - Trujillo, de propiedad de la Sra. ESTELA ANGELA SUSANA GOICOCHEA DE CEDRÓN, pago único (sin garantía) y el monto total de S/ 270,000.00 soles. Siguiendo el procedimiento regular, se debe emitir la Resolución respectiva y notificarse al Área de Abastecimiento y Servicios Generales de la entidad, a fin de que sea publicada en el SEACE;

Que, mediante Proveído N° 015124-2024-GRLL-PECH-OAD, de fecha 13 de diciembre 2024, la Oficina de Administración solicita a la Gerencia la autorización correspondiente; solicitando la Gerencia se le informe la existencia de presupuesto para la contratación, mediante Proveído N° 006399-2024-GRLL-GGR-PECH, en la misma fecha;





Que, mediante Proveído N° 009517-2024-GRLL-PECH-OAD-ABSG, de fecha 13 de diciembre 2024, el Área de Abastecimientos y Servicios Generales se dirige a la Oficina de Administración solicitando, en atención a la indagación de mercado previsión presupuestal por el monto de S/ 270,000 para continuar con el proceso, solicitando su derivación a OP;

Que, mediante Proveído N° 006401-2024-GRLL-GGR-PECH, de fecha 13 de diciembre 2024, la Gerencia deriva lo actuado a la Oficina de Planificación requiriendo se efectúe la previsión presupuestal de acuerdo a lo solicitado por el Área de Abastecimientos y Servicios Generales;

Que, mediante Oficio N° 001407-2024-GRLL-PECH-OP, de fecha 16 de diciembre 2024, la Oficina de Planificación informa que existe previsión presupuestaria para atender el requerimiento efectuado, con cargo a la Meta 003 Dirección Técnica Supervisión y Administración, adjuntando la Constancia de Previsión Presupuestal N° 050-2024-2024-GRLL-PECH por el importe de S/ 270,000, solicitando su suscripción y posteriormente seguir con el trámite correspondiente de acuerdo a la normatividad vigente. Asimismo, indica que el área usuaria deberá priorizar este requerimiento en el CNM 2025 en su presupuesto asignado;

Que, mediante Proveído N° 015274-2024-GRLL-PECH-OAD, de fecha 16 de diciembre 2024, la Oficina de Administración eleva el expediente a la Gerencia para su autorización y continuación del trámite de acuerdo a lo indicado por el Área de Abastecimientos y Servicios Generales en su Informe N° 000149-2024-GRLL-PECH-OAD-ABSG;

Que, mediante Proveído N° 006447-2024-GRLL-GGR-PECH, de fecha 16 de diciembre 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° 000142-2024-GRLL-PECH-OAJ-PMC, de fecha 16 de diciembre 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 del Informe N° 000149-2024-GRLL-PECH-OAD-ABSG, el Área de Abastecimientos y Servicios Generales ha efectuado el detalle del sustento legal para el alquiler del inmueble que requiere la entidad para el funcionamiento de la Sede II. 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, 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, 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 hace 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. ESTELA ANGELA SUSANA GOICOHEA DE CEDRÓN, 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;

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 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, respecto del inmueble ubicado en Av. Larco N° 443, Lote 05 Mz B 1ra Etapa – Urb. La Merced - Trujillo, de





propiedad de la Sra. ESTELA ANGELA SUSANA GOICOCHEA DE CEDRÓN, pago único (sin garantía) y el monto total de S/ 270,000.00 soles;

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 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 para la continuidad de las operaciones del Proyecto Especial CHAVIMOCCHIC, lo que cuenta con autorización de la gerencia, debiendo emitirse resolución gerencial en tal sentido.
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 II DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCCHIC", 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° 003-2024-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 /270,000.00 (Doscientos setenta mil con 00/100 soles), habiendo emitido la Oficina de Planificación la constancia de Previsión Presupuestal con cargo a la Meta 003 Dirección Técnica, Supervisión y Administración.

ARTICULO TERCERO: DESIGNAR al Órgano Encargado de las Contrataciones como responsable de llevar a cabo el procedimiento de la Contratación Directa N° 003-2024-CD-OEC “**SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA SEDE CENTRAL II 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 QUINTO: 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

