



Resolución Ejecutiva Regional

N° 220-2022-GOB

Huacho, 04 de abril de 2022

VISTO: El Informe N° 018-2022-GRL/GRDE/DIREFOR, recibido el 02 de febrero de 2022; el Memorando N° 00281-2022-GRL/GRDE, de fecha 03 de febrero de 2022; el Memorando N° 239-2022-GRL/SGRA, recibido el 18 de febrero de 2022, el Informe N° 374-2022-GRL/SGRA/OL, de fecha 22 de febrero de 2022; el Informe N° 071-2022-GRL-GRDE-DIREFOR, recibido el 28 de febrero de 2022; el Informe Técnico N° 001-2022-GRL/SGRA-OL-DJBT, de fecha 01 de marzo de 2022; el Informe N° 474-2022-GRL/SGRA/OL, de fecha 04 de marzo de 2022; el Memorandum N° 381-2022-GRL-SGRA, de fecha 07 de marzo de 2022; el Informe N° 0492-2022-GRL/SGRAJ, de fecha 09 de marzo de 2022, el Informe N° 485-2022-GRL-SGRA, recibido el 10 de marzo de 2022; el Memorando N° 326-2022-GRL/GGR, recibido el 17 de marzo de 2022; el Informe N° 0566-2022-GRL/SGRAJ, recibido el 18 de marzo de 2022, el Informe N° 137-2022-GRL/GGR, recibido el 28 de marzo de 2022, la Hoja de Envío S/N. Doc. N° 3485302.-Exp. N° 1586218-GOB, recibido el 30 de marzo de 2022; y;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el artículo 191 de la Constitución Política del Perú, concordado con los artículos 2 y 4 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, señala que los Gobiernos Regionales son personas jurídicas de derecho público con autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia, teniendo como finalidad esencial fomentar el desarrollo integral sostenible, de su ámbito jurisdiccional;

Que, el numeral 16.1 del artículo 16 del TUO de la Ley N° 30225 -- Ley de Contrataciones del Estado, establece lo siguiente: *"El área usuaria requiere los bienes, servicios u obras a contratar, siendo responsable de formular las especificaciones técnicas, términos de referencia o expediente técnico, respectivamente, además de justificar la finalidad pública de la contratación. Los bienes, servicios u obras que se requieran deben estar orientados al cumplimiento de las funciones de la Entidad."*;

De acuerdo al numeral 16.2 del citado artículo, las especificaciones técnicas, términos de referencia o expediente técnico deben formularse de forma objetiva y precisa, proporcionando acceso en condiciones de igualdad al proceso de contratación, sin tener por efecto la creación de obstáculos que perjudiquen la competencia en el mismo;

Que, el numeral 29.1 del artículo 29 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado dispone que, *"Las especificaciones técnicas, los términos de referencia o el expediente técnico, que integran el requerimiento, contienen 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 (...)."*;



El numeral 29.8 y 29.11 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado estipulan que el área usuaria es "responsable de la adecuada formulación del requerimiento, debiendo asegurar la calidad técnica y reducir la necesidad de su reformulación por errores o deficiencias técnicas que repercutan en el proceso de contratación"; y que el requerimiento puede ser modificado para mejorar, actualizar o perfeccionar las especificaciones técnicas, los términos de referencia y el expediente técnico de obra, así como los requisitos de calificación, previa justificación que forma parte del expediente de contratación, bajo responsabilidad. Las modificaciones cuentan con la aprobación del área usuaria;

La Ley N° 31433, Ley que modifica la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, y La Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, respecto a las atribuciones y responsabilidades de Concejos Municipales y Consejos Regionales, en las disposiciones complementarias modificatorias, establece lo siguiente:

"Artículo 27. Contrataciones directas

[...]

27.2 Las contrataciones directas se aprueban mediante resolución del titular de la entidad, resolución ejecutiva regional en el caso de los gobiernos regionales, resolución de alcaldía en el caso de gobiernos locales, o mediante acuerdo del directorio, según corresponda. Las contrataciones directas aprobadas por el gobernador regional o el alcalde se encuentran sujetas a rendición de cuentas ante el respectivo consejo regional o concejo municipal. Esta disposición no alcanza a aquellos supuestos de contratación directa que el reglamento califica como delegable.

Asimismo, 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, y constituyen las causales de contratación directa, entre estas causales, 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", el mismo que es concordante con el artículo 100 literal j) del Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 344-2018-EF.

Que, mediante Informe N° 018-2022-GRL/GRDE/DIREFOR, recibido el 02 de febrero de 2022, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR, con la finalidad de garantizar la continuidad en el desempeño de las funciones de la Oficina de Enlace de la DIREFOR y la de garantizar el funcionamiento de las oficinas administrativas del Gobierno Regional de Lima, solicita a través de su despacho gestione los trámites para el contrato sobre la necesidad de Alquiler de la Oficina de Enlace de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, a fin de garantizar el normal funcionamiento de la oficina;

Que, con Memorando N° 00281-2022-GRL/GRDE, de fecha 03 de febrero de 2022, la Gerencia Regional de Desarrollo Económico, solicita a la Sub Gerencia



Regional de Administración, el alquiler de la Oficina de Enlace por un periodo de nueve (09) meses, adjuntándose los términos de referencia;

Que, con Memorando N° 239-2022-GRL/SGRA, recibido el 18 de febrero de 2022, la Sub Gerencia Regional de Administración, remite a la Oficina de Logística, la Resolución Sub Gerencial Regional de Administración N° 006-2022-GRL/SGRA, el cual Resuelve en su Artículo Primero, APROBAR la SEGUNDA Modificación del Plan Anual de Contrataciones (PAC 2022) para la INCLUSIÓN de Dos (02) Procedimientos de Selección de la UNIDAD EJECUTORA 001-1027-Región Lima del Gobierno Regional de Lima, correspondiente al año Fiscal 2022;

Que, mediante Informe N° 374-2022-GRL/SGRA/OL, de fecha 22 de febrero de 2022, la Oficina de Logística comunica a la Sub Gerencia Regional de Administración sobre las acciones correspondientes para la indagación de mercado el cual detalla en el referido documento, asimismo, remite la información de inmuebles recabada para la validación de las mismas por la Gerencia Regional de Desarrollo Económico como área usuaria y la verificación del cumplimiento de los Términos de Referencia y poder dar cumplimiento a la indagación de mercado y proceder con los actos preparatorios de la contratación;

Que, mediante Informe N° 071-2022-GRL-GRDE-DIREFOR, recibido el 28 de febrero de 2022, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural informa a la Gerencia Regional de Desarrollo Económico lo siguiente:

- Se valida las cotizaciones realizadas por la Oficina de Logística, las cuales se encuentran dentro de nuestro presupuesto.
- Se ha verificado que se cumple con los términos de referencia solicitados por el área usuaria.

Que, mediante Informe Técnico N° 001-2022-GRL/SGRA-OL-DJBT, de fecha 01 de marzo de 2022, el Especialista en Contrataciones informa a la Oficina de Logística, que de conformidad al artículo 32 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado aprobado mediante Decreto Supremo N° 344-2018-EF, se efectuó la indagación de mercado con la finalidad de determinar el valor estimado de la contratación solicitada por el área usuaria, considerando las características respectivas de los términos de referencia, los mismos que contienen la descripción objetiva y precisa de las características y/o requisitos funcionales relevantes para cumplir con la finalidad pública de la contratación, y las condiciones en las que se ejecuta y concluye que el requerimiento del área usuaria se encuentra programado en el Plan Anual de Contrataciones del Gobierno Regional de Lima para el 2022;

Que, mediante Informe N° 474-2022-GRL/SGRA/OL, de fecha 04 de marzo de 2022, el Jefe de la Oficina de Logística, remite a la Sub Gerencia Regional de Administración, su Informe Técnico para la Contratación Directa del Servicio de alquiler de local para el funcionamiento de la oficina de Enlace del Gobierno Regional de Lima, y señala lo siguiente:

ANÁLISIS

SOBRE LA NECESIDAD DE ARRENDAR



La Gerencia Regional de Desarrollo Económico, adjunta los Términos de Referencia para la contratación del "Servicio de alquiler de local para el funcionamiento de la oficina de Enlace del Gobierno Regional de Lima", indicando que existe la necesidad de arrendar el inmueble con la finalidad pública de contar con un local para fines institucionales, que les permita realizar eficazmente las actividades funcionales de la Oficina de Enlace del Gobierno Regional de Lima de acuerdo a sus funciones según ley y administrativas para el cumplimiento de sus metas.



La necesidad de contar con un espacio suficiente para la realización de las actividades necesarias de las oficinas de Enlace del Gobierno Regional de Lima, es netamente con fines institucionales, en un ambiente agradable, céntrico en la ciudad de Lima Metropolitana y presenta las condiciones de seguridad y acceso óptimo, por lo que es necesario la contratación de un local con oficinas aptas para el normal funcionamiento de la Entidad.



EL VALOR ESTIMADO DEL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE

La Oficina de Logística procede a realizar el estudio de mercado para la contratación del servicio de arrendamiento respectivo, es por ello que el día 07 de febrero del 2022, se inicia la indagación de mercado procediéndose a realizar las invitaciones respectivas a los correos electrónicos de proveedores dedicados al rubro de la contratación, a su vez, se inicia la búsqueda en las páginas web de inmobiliarias para la búsqueda respectiva conforme a las características establecidas en los términos de referencia elaborado por el área usuaria.



Con correo electrónico del 09.02.2022 se recibió la cotización de la señora TANIA TATIANA LUDEÑA FERNÁNDEZ, por el inmueble ubicado en la dirección: PASEO COLON N° 313 – CERCADO DE LIMA, señalando que el precio del alquiler mensual es de S/10,376.00 (Diez Mil Trescientos Setenta y Seis y 00/100 soles) incluido los impuestos de ley, siendo un total por los nueve (09) meses de alquiler, según términos de referencia, el monto total de S/93,384.00 (Noventa y Tres Mil Trescientos Ochenta y Cuatro y 00/100 soles).



Cabe señalar que el inmueble señalado en el párrafo anterior cuenta con veinte (20) oficinas, un (01) salón de reuniones para 100 personas, cuatro (04) baños (2 para damas y 2 para caballeros), dos (02) oficinas con baño privado, ambiente de recepción en el primer piso y un patio grande.



En el informe de indagación de mercado elaborado por el Especialista de la Oficina de Logística se precisa también que a través de las páginas webs www.emax.pe, www.mak.com.pe, www.lamudi.com.pe, www.adondevivir.com y www.urbania.pe se verifico inmuebles con características similares a la solicitada en los términos de referencia por parte del área usuaria para determinar un rango de precios. De la búsqueda se verifico que existe inmuebles que superan al monto obtenido en la cotización de la señora TANIA TATIANA LUDEÑA FERNÁNDEZ por lo que se concluye que dicha cotización en el menor costo; así como también se determinó que el precio se encuentra dentro de los rangos de precios por alquiler de inmuebles en el centro de Lima Metropolitana; se detalla la búsqueda:





N°	PAGINA WEB	PREDIO/ METRAJE	RENTA	
			VALOR MENSUAL	COSTO X 9 MESES
1	www.remax.pe	No se encontraron oficinas de acuerdo a los requerimientos en los Términos de Referencia	-	-
2	www.mak.com.pe	No se encontraron oficinas de acuerdo a los requerimientos en los Términos de Referencia	-	-
3	www.lamudi.com.pe	Av. La Marina, San Miguel/ 425 m ²	\$5,700.00	\$51,300.00
4	www.adondevivir.com	Av. Tingo María, Breña / 100 m ²	S/42,000.00	S/378,000.00
5	www.urbania.pe	Av. Arenales N° 141, Cercado de Lima/789 m ²	S/38,760.00	S/348,840.00
		Av. Principal, Cercado de Lima 1,000 m ²	S/45,000.00	S/405,000.00

SOBRE LA CONTRATACIÓN DIRECTA POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

A fin de arrendar dichos inmuebles, es necesario precisar que la normativa de contrataciones, faculta a las Entidades efectuar arrendamientos de bienes inmuebles, bajo la modalidad de "Contratación Directa", la misma que se encuentra enmarcada en el literal j) del artículo 27 de la Ley N° 30225 – Ley de Contrataciones del Estado, aprobado mediante Decreto Supremo N° 344-2018-EF, la cual indica que excepcionalmente las Entidades pueden 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"*; bajo este parámetro de la norma, se ha determinado el siguiente inmueble:

- PASEO COLON N° 313 – CERCADO DE LIMA

SOBRE LA AUTORIDAD COMPETENTE Y PROCEDIMIENTO DE LA CONTRATACIÓN DIRECTA POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE EXISTENTE

La resolución o acuerdo y los respectivos informes que sustentan el arrendamiento del inmueble, deberán ser publicadas en el Sistema Electrónico de Contrataciones del Estado – SEACE dentro del plazo de diez días hábiles siguientes a su emisión.

Es necesario señalar que los actos preparatorios y el contrato que se suscribiera derivado de la contratación directa deben cumplir con los mismos requisitos, condiciones, formalidades, exigencias y garantías previstas en la Ley y su Reglamento; por tanto, es posible afirmar, que el desarrollo de esta contratación directa solo implica el no desarrollar una competencia entre proveedores, pero si el cumplimiento de las etapas, condiciones, requisitos previstos en la normativa de contratación, incluyendo entre ellos la incorporación al Plan Anual de Contrataciones – PAC.

SOBRE LA CERTIFICACIÓN PRESUPUESTAL, INCLUSIÓN DEL PLAN ANUAL DE CONTRATACIONES DEL 2022 Y LA APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DIRECTA



El inmueble por el cual se pretende arrendar se encuentra ubicado en la siguiente dirección: PASEO COLON N° 313 – CERCADO DE LIMA, y según el estudio de mercado, el arrendamiento tiene un importe total de S/93,384.00 (Noventa y Tres Mil Trescientos Ochenta y Cuatro y 00/100 soles), equivalente a nueve (09) meses de alquiler, el mismo que contiene todas las condiciones establecidas en los Términos de Referencia elaborados por la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR.



REPRESENTANTE	UBICACIÓN	TOTAL x 9 meses
TANIA TATIANA LUDEÑA FERNÁNDEZ	PASEO COLON N° 313 - CERCADO DE LIMA/879.24 m ²	S/93,384.00



En ese sentido, habiéndose verificado la necesidad y la viabilidad de la Contratación Directa del arrendamiento, se precisa que esta contratación cuenta con el respaldo económico, para lo cual, la Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial emitió la CPP N° 525 por el monto de S/93,384.00 (Noventa y Tres Mil Trescientos Ochenta y Cuatro y 00/100 soles), la cubrirá los nueve (09) meses del servicio de arrendamiento.



Se precisa que a través de la Resolución Sub Gerencial de Administración N° 006-2022-GRL/SGRA, de fecha 17.02.2022, se aprueba la segunda modificación del Plan Anual de Contrataciones para el año fiscal 2022, el cual en el Ítem N° 91 se incluye el procedimiento de selección por Contratación Directa del “Servicio de alquiler de local para el funcionamiento de la Oficina de Enlace del Gobierno Regional de Lima”.



Asimismo, con Formato N° 02 y Aprobación de Expediente de Contratación N° 004-2022-GRL/SGRA de fecha 03.03.2022 la Sub Gerencia Regional de Administración aprueba el expediente para la Contratación Directa del “Servicio de alquiler de local para el funcionamiento de la Oficina de Enlace del Gobierno Regional de Lima”, determinándose un valor estimado de S/93,384.00 (Noventa y Tres Mil Trescientos Ochenta y Cuatro y 00/100 soles), el cual contiene todas las condiciones establecidas en los términos de Referencia elaborados por la Gerencia Regional de Desarrollo Económico.



POR LO QUE CONCLUYE Y RECOMIENDA:

La Oficina de Logística emite opinión técnica favorable en relación a la procedencia de la Contratación Directa para el “Servicio de alquiler de local para el funcionamiento de la Oficina de Enlace del Gobierno Regional de Lima”, cuyo inmueble se encuentra ubicado en PASEO COLON N° 313 – CERCADO DE LIMA, cuyo importe asciende al monto de S/93,384.00 (Noventa y Tres Mil Trescientos Ochenta y Cuatro y 00/100 soles) equivalente a nueve (09) meses de alquiler, el mismo que contiene todas las condiciones establecidas en los Términos de Referencia elaborados por la Dirección Regional de





Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR, de la Gerencia Regional de Desarrollo Económico.



Se deberá realizar la devolución del presente expediente de contratación al Órgano Encargado de las Contrataciones – OEC, para su custodia, conforme a lo establecido en el numeral 42.5 del Artículo 42 del Reglamento de la Ley de Contrataciones.



Con Memorandum N° 381-2022-GRL-SGRA, de fecha 07 de marzo de 2022, la Sub Gerencia Regional de Administración, solicita a la Sub Gerencia Regional de Asesoría Jurídica, opinión legal respecto si es legalmente procedente la Contratación Directa para el Servicio de Alquiler de Local para el funcionamiento de la Oficina de Enlace del Gobierno Regional de Lima”;



Mediante Informe N° 0492-2022-GRL/SGRAJ, de fecha 09 de marzo de 2022, La Sub Gerencia Regional de Asesoría Jurídica, es de opinión que resulta siendo legalmente procedente la Contratación Directa para el servicio de alquiler de local para el funcionamiento de la Oficina de Enlace del Gobierno Regional de Lima, de conformidad con el literal j) del artículo 27 de la Ley de Contrataciones del Estado y demás normativas vigentes;



Mediante Informe N° 485-2022-GRL-SGRA, recibido el 10 de marzo de 2022, La Sub Gerencia Regional de Administración, remite el expediente a la Gerencia General Regional, para que continúe con el trámite respectivo, dentro de los parámetros establecidos en el Informe N° 0492-2022-GRL/SGRAJ;

Que, mediante Memorando N° 326-2022-GRL/GGR, recibido el 17 de marzo de 2022, la Gerencia General Regional, remite los actuados a la Sub Gerencia Regional de Asesoría Jurídica a fin de que se proyecte el acto administrativo que declare procedente la contratación directa;



Mediante Informe N° 0566-2022-GRL/SGRAJ, recibido el 18 de marzo de 2022, La Sub Gerencia Regional de Asesoría Jurídica, remite a la Gerencia General Regional, el Proyecto de la Resolución que APRUEBA la Contratación Directa para “el servicio de alquiler de local para el funcionamiento de la Oficina de Enlace del Gobierno Regional de Lima”, para su tramitación correspondiente;



Que, mediante Informe N° 137-2022-GRL/GGR, recibido el 28 de marzo de 2022, la Gerencia General Regional, otorga su conformidad al proyecto de Resolución que APRUEBA la Contratación Directa para “el servicio de alquiler de local para el funcionamiento de la Oficina de Enlace del Gobierno Regional de Lima”, por lo que eleva la propuesta a la Gobernación Regional con la finalidad que la evalúe y de corresponder autorice la emisión del acto resolutivo;



Que, mediante Hoja de Envío S/N/Doc. N° 3485302.-Exp. N° 1586218-GOB, recibido el 30 de marzo de 2022, la Gobernación Regional, remite a la Secretaria General el Proyecto de Resolución que APRUEBA la Contratación Directa para “el servicio de alquiler de local para el funcionamiento de la Oficina de Enlace del Gobierno Regional de Lima”, para la emisión del acto resolutivo correspondiente;



Que, la Secretaria General en atención a los Incisos 6.1.2, 6.2 y 3.3 de la Directiva N° 006-2021-GRL-GGR "Procedimiento para la formulación, trámite, aprobación y custodia de las Resoluciones Regionales, Resoluciones Sub Gerencial, Resolución Directoral Regional y Decreto Regional emitidas por el Gobierno Regional de Lima", aprobada por Resolución Gerencial General Regional N° (50-2021-GRL/GGR., ha procedido a elaborar la presente resolución.



Con los vistos de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural, de la Gerencia General Regional; de la Gerencia Regional de Desarrollo Económico; de la Sub Gerencia Regional de Administración; de la Sub Gerencia Regional de Asesoría Jurídica y de la Secretaría General del Gobierno Regional de Lima;



En uso de las facultades y atribuciones conferidas por el inciso a) y d) del artículo 21 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y sus modificatorias;

SE RESUELVE:



ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR la Contratación Directa para "EL SERVICIO DE ALQUILER DE LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE ENLACE DEL GOBIERNO REGIONAL DE LIMA", cuyo inmueble se encuentra ubicado en Paseo Colon N° 313-Cercado de Lima, cuyo importe asciende al monto total de S/93,384.00 (Noventa y Tres Mil Trescientos Ochenta y Cuatro y 00/100 soles) equivalente a nueve (09) meses.

ARTÍCULO SEGUNDO: ENCARGAR a la Oficina de Logística de la Sub Gerencia Regional de Administración que, dentro del plazo de Ley, cumpla con registrar y publicar en el SEACE los informes técnicos y legales, y la presente resolución generados como consecuencia de la presente contratación directa.



ARTÍCULO TERCERO: DEVOLVER el expediente original a la Oficina de Logística de la Sub Gerencia Regional de Administración, con la finalidad de continuar con los tramites de dicha contratación.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR la presente resolución al Órgano Encargado de las Contrataciones y a quienes correspondan de conformidad a Ley. Asimismo, disponer sus publicaciones en el portal electrónico del Gobierno Regional de Lima.



REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE

Ing RICHARDO CHAVARRÍA ORIA
 GOBERNADOR REGIONAL DE LIMA

