



RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 044 -2017-GM/MM

Miraflores, 17 MAR. 2017

EL GERENTE MUNICIPAL;

VISTOS: el Informe Técnico N° 002-2017-SGLCP-GAF/MM de fecha 16 de marzo de 2017, emitido por la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial, mediante el cual se solicita la aprobación del procedimiento de selección de Contratación Directa para el ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES; y el Informe Legal N° 061-2017-GAJ/MM de fecha 17 de marzo de 2017, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 76 de la Constitución Política del Perú establece que: *“Las obras y la adquisición de suministros con utilización de fondos o recursos públicos se ejecutan obligatoriamente por contrata y licitación pública, así como también la adquisición o la enajenación de bienes. La contratación de servicios y proyectos cuya importancia y cuyo monto señala la Ley de Presupuesto se hace por concurso público. La ley establece el procedimiento, las excepciones y las respectivas responsabilidades”;*

Que, con fecha 05 de enero de 2015, se suscribió el Contrato N° 001-2015 con LA QUINTA DE LOS FABRICANTES S.A.C., derivado de la Adjudicación Directa Pública N° 006-2014-CE/MM, para la contratación del *“Servicio de Alquiler de Inmueble para el Funcionamiento de Oficinas Administrativas de la Municipalidad de Miraflores”*, respecto al inmueble ubicado en la Calle Diez Canseco N° 219, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima; contrato que fue prorrogado mediante las adendas correspondientes, el mismo que vencerá el 31 de marzo de 2017;

Que, la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial ha elaborado los términos de referencia para la contratación del *“Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de las oficinas administrativas de la Municipalidad de Miraflores”*, por el periodo de tres (03) años;

Que, con Memorándum N° 281-2017-SGLCP-GAF/MM de fecha 13 de marzo de 2017, la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial solicitó a la Subgerencia de Presupuesto la Certificación Presupuestal para el Año Fiscal 2017 y la Previsión Presupuestal para los años 2018, 2019 y 2020, por la suma total de S/1'917,485.64, de acuerdo al siguiente detalle:

- Año Fiscal 2017 (abril - diciembre) : S/. 479,371.41
- Año Fiscal 2018 (enero - diciembre) : S/. 639,161.88
- Año Fiscal 2019 (enero - diciembre) : S/. 639,161.88
- Año Fiscal 2020 (enero - marzo) : S/. 159,790.47;





Que, a través del Memorándum N° 100-2017-SGP-GPP/MM de fecha 13 de marzo de 2017, la Subgerencia de Presupuesto informa que para el Año Fiscal 2017 se cuenta con la respectiva cobertura para el arrendamiento del inmueble hasta por el valor de S/ 479,371.41, adjuntando la Certificación Presupuestal N° 2017-00038 por dicha suma; precisando que para el procedimiento de selección el registro del Certificado de Crédito Presupuestario es el CPP N° 1100-2017 (Registro de Certificación - SIAF); asimismo, indica que los importes de S/ 639,161.88, S/ 639,161.88 y S/ 159,790.47 serán previstos en las etapas de programación presupuestaria del Presupuesto Institucional para los años fiscales 2018, 2019 y 2020, respectivamente;

Que, con Resolución de Gerencia Municipal N° 001-2017-GM/MM de fecha 10 de enero de 2017, se aprobó el Plan Anual de Contrataciones de la Municipalidad de Miraflores para el ejercicio 2017, encontrándose el procedimiento de selección de Contratación Directa para la contratación del servicio de alquiler de inmueble para el funcionamiento de las oficinas administrativas de la Municipalidad de Miraflores;



Que, según el artículo 21 de la Ley N° 30225 - Ley de Contrataciones del Estado, una Entidad puede contratar por medio de Contratación Directa, entre otros procedimientos de selección, debiendo respetar los principios que rigen las contrataciones y los tratados o compromisos internacionales que incluyan disposiciones sobre contratación pública; lo cual se condice con lo previsto en el inciso g) del artículo 32 de su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 350-2015-EF, el mismo que dispone que para la contratación de bienes, servicios en general, consultorías u obras, la Entidad debe utilizar, según corresponda, la Contratación Directa, entre otros procedimientos de selección; debiendo considerarse que la determinación del procedimiento de selección se realiza en atención al objeto de la contratación, la cuantía del valor estimado o del valor referencial, según corresponda, y las demás condiciones para su empleo previstos en la citada Ley y su Reglamento;



Que, el primer párrafo del artículo 22 del Reglamento de la Ley N° 30225, establece que el órgano a cargo de los procedimientos de selección se encarga de la preparación, conducción y realización del procedimiento de selección hasta su culminación;

Que, en el inciso j) del artículo 27 de la Ley de Contrataciones del Estado se ha previsto que, excepcionalmente, las Entidades pueden contratar directamente con un determinado proveedor para el supuesto de arrendamiento de bienes inmuebles y la adquisición de bienes inmuebles existentes;



Que, asimismo, acorde con lo señalado en el artículo 85 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado: "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 a continuación se indican: (...) 5. Proveedor único.- En este supuesto, la verificación de que los bienes, servicios en general y consultorías solo pueden obtenerse de un determinado proveedor debe realizarse en el mercado peruano.";



Que, mediante Informe Técnico N° 002-2017-SGLCP-GAF/MM del 16 de marzo de 2017, la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial señala lo siguiente:

"3.2. (...) la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial ha procedido con verificar los siguientes aspectos para la contratación:



a) Características técnicas del inmueble elegido

De la verificación efectuada durante la indagación de mercado, se advierte que el inmueble ubicado en la Calle Diez Canseco N° 219, Miraflores - LIMA, es de propiedad de la empresa LA QUINTA DE LOS FABRICANTES S.A.C., inmueble que cumple con las características técnicas y condiciones establecidas en el requerimiento técnico mínimo formulado por la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial.

La Subgerencia de Logística y Control Patrimonial comulga con la conclusión de la indagación de mercado, que el inmueble antes descrito, se encuentra estratégicamente ubicado en el distrito de Miraflores, que nos permitirá con facilidad inter-actuar e inter-comunicarnos con las demás áreas del Corporativo Municipal.

b) Inmueble para arrendamiento a costo de mercado

Del contenido de la indagación de mercado se ha podido corroborar que el inmueble ofertado en alquiler de la Calle Diez Canseco N° 219, Miraflores - LIMA, guarda relación con los costos de mercado de otros locales ofertados en alquiler en el distrito de Miraflores, precisando que estos inmuebles tienen un costo mayor al propuesto por la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial, sin considerar costos de traslado, transporte, acondicionamiento, etc.

El citado inmueble a la fecha viene siendo alquilado a la Entidad de manera continua desde el mes de enero de 2015, a una renta mensual de S/ 19,278.84. Sin embargo, a la fecha el propietario del inmueble ha propuesto un nuevo costo para el alquiler, el mismo que asciende a una renta mensual de US\$ 16,160.04, a razón de US\$ 7.08 el costo por M², donde dicho costo sigue siendo el menor costo de mercado versus otros locales en alquiler en el distrito de Miraflores.

Otro aspecto que resaltar, es que la Entidad no generaría otros gastos en el supuesto caso se decida en alquilar otro inmueble, bajo este escenario, se tendría que generar gastos de traslado/transporte, acondicionamiento (instalación de líneas de comunicación voz/data, pintado, etc.) para el funcionamiento de las oficinas en mención.

3.3. Así, habiéndose comprobado la información contenida durante la indagación de mercado, se determina que el inmueble (...) reúne las características y condiciones del inmueble requerido por la Entidad para arrendamiento, consecuentemente, se habría configurado la causal de una Contratación Directa, prevista en el inciso j) del artículo 27 de la Ley.

3.4. En ese orden de ideas, dada la necesidad de la Municipalidad de Miraflores de contratar el "Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de las oficinas administrativas de la Municipalidad de Miraflores", por el periodo de tres (3) años nos permitirá otorgar el apoyo logístico para el funcionamiento de las diversas oficinas administrativas de la Entidad; por lo que, corresponde aprobar la realización de la CONTRATACIÓN DIRECTA, conforme al procedimiento previsto por la Ley de Contrataciones y su Reglamento

(...)

5.2. Al respecto, un procedimiento de selección por Contratación Directa responde a una necesidad concreta, directa o estrictamente apropiada, la misma que debe ser satisfecha de manera oportuna, evitando la demora normal que se genera de la realización de procedimientos de selección regulares, la misma que podría producir mayores demoras al interés público. Siendo ello así, el artículo 27 de la Ley de Contrataciones del Estado y el





artículo 85 de su Reglamento, ha previsto entre los supuestos en los que procede la Contratación Directa, la situación de Proveedor Único, circunstancia que debe ser aprobada de conformidad con lo dispuesto en el referido dispositivo legal”.

(...)

5.5 (...) en vista de la necesidad de la Municipalidad de Miraflores de contratar el servicio de arrendamiento de un inmueble, a fin de brindar el apoyo logístico a las diversas oficinas administrativas de la Entidad, de conformidad con la verificación del cumplimiento de los requisitos que configuran el supuesto de aprobar la **Contratación Directa**, conforme el procedimiento previsto por la Ley de Contrataciones y su Reglamento (...).

(...)

6. (...) por las razones antes expuestas se advierte la necesidad y procedencia de la **CONTRATACIÓN DIRECTA** (...);

Que, conforme se evidencia del citado informe técnico, el órgano encargado de las contrataciones ha verificado las características técnicas del inmueble elegido así como el costo de mercado para inmuebles en arrendamiento, habiéndose comprobado la información contenida durante la indagación de mercado y determinado que el inmueble ubicado en Calle Diez Canseco N° 219, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, reúne las características y condiciones del inmueble requerido por la Entidad para arrendamiento;

Que, en el mismo informe se precisa que es un solo propietario el que ofrece dicho bien en arrendamiento y por lo cual se ha configurado la causal de Contratación Directa por Proveedor Único, en aplicación del literal j) del artículo 27 de la Ley N° 30225 y el artículo 85 de su Reglamento; concluyendo que se advierte la necesidad y procedencia de la Contratación Directa para el arrendamiento del inmueble citado para el funcionamiento de las oficinas administrativas de la Municipalidad de Miraflores por el periodo de tres (03) años, por el valor estimado de US\$ 581,761.44 (Quinientos ochenta y un mil setecientos sesenta y uno con 44/100 Dólares Americanos), en la Fuente de Financiamiento 08: Impuestos Municipales;

Que, es importante acotar que, según el Informe Técnico N° 002-2017-SGLCP-GAF/MM, de acuerdo con la indagación de mercado, el valor estimado de la contratación ha sido fijado en Dólares Americanos por el monto total de US\$ 581,761.44, el mismo que al tipo de cambio publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 10 de marzo de 2017 (S/ 3.296), equivale al importe de S/ 1'917,485.64; de acuerdo al siguiente detalle:

COSTO EN DÓLARES AMERICANOS	
COSTO MENSUAL	US\$ 16,160.04
COSTO ANUAL	US\$ 193,920.48
COSTO 3 AÑOS	US\$ 581,761.44

COSTO EN SOLES	
COSTO MENSUAL	S/. 53,263.49
COSTO ANUAL	S/. 639,161.90
COSTO 3 AÑOS	S/. 1'917,485.64

Que, conforme lo dispone el inciso 3 del artículo 120 del Reglamento de la Ley N° 30225, cuando se trate del arrendamiento de bienes inmuebles, el plazo de ejecución contractual puede ser hasta por un máximo de tres (03) años prorrogables en forma sucesiva por igual o menor plazo; reservándose la Entidad el derecho de resolver unilateralmente el contrato antes del vencimiento previsto, sin reconocimiento de lucro cesante ni daño emergente,





sujetándose los reajustes que pudieran acordarse al Índice de Precios al Consumidor que establece el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI);

Que, asimismo, conforme lo dispone el inciso 4 del artículo 17 del citado Reglamento: *“No son de aplicación las fórmulas de reajuste cuando los documentos del procedimiento de selección establezcan que las ofertas se expresen en moneda extranjera, salvo el caso de los bienes sujetos a cotización internacional o cuyo precio esté influido por esta.”;*

Que, los artículos 86 y 87 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado establecen los mecanismos de aprobación y el trámite para llevar a cabo el procedimiento de selección vía Contratación Directa;

Que, dicho ello, es pertinente acotar que mediante Acuerdo de Concejo N° 039-2016/MM de fecha 31 de mayo de 2016, se delegó en el Gerente Municipal la potestad de aprobar las contrataciones directas en los supuestos indicados en los literales e) y j) del artículo 27 de la Ley N° 30225, concordante con el artículo 86 de su Reglamento; supuestos dentro de los cuales se encuentra expresamente contemplado el arrendamiento de inmuebles;

Que, siendo así, en el presente caso, a fin de concretar la Contratación Directa para el arrendamiento del inmueble antes aludido, la aprobación de dicho procedimiento excepcional deberá darse por Resolución de Gerencia Municipal; previo sustento técnico y legal que contengan la justificación de la necesidad y procedencia de esta;

Que, con Informe Legal N° 061-2017-GAJ/MM del 17 de marzo de 2017, la Gerencia de Asesoría Jurídica concluye que, estando a lo señalado en Informe Técnico N° 002-2017-SGLCP-GAF/MM, emitido por el órgano encargado de las contrataciones, resulta legalmente procedente la aprobación del procedimiento de selección por Contratación Directa para el arrendamiento del inmueble antes mencionado para el funcionamiento de las oficinas administrativas de la Municipalidad de Miraflores, por cumplir con los presupuestos establecidos en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento;

Que, habiéndose verificado la concurrencia de los supuestos necesarios para proceder a la realización de una Contratación Directa para el arrendamiento del inmueble a que se refiere el Informe Técnico N° 002-2017-SGLCP-GAF/MM, resulta necesario expedir el acto administrativo correspondiente;

Estando a lo expuesto, de conformidad con las normas antes citadas, y en uso de las potestades delegadas mediante Acuerdo de Concejo N° 039-2016/MM de fecha 31 de mayo de 2016 y las facultades otorgadas en el Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Municipalidad de Miraflores, aprobado por Ordenanza N° 475/MM;

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Aprobar el procedimiento de selección, por Contratación Directa, para el **ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES, POR EL PERÍODO DE TRES (03) AÑOS**, del predio ubicado en Calle Diez Canseco N° 219, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, de propiedad de LA QUINTA DE LOS FABRICANTES S.A.C., que incluye el sótano (907.08 m²), piso 2 (837.46 m²) y piso 3 (537.95





m²), por el valor estimado de US\$ 581,761.44 (Quinientos ochenta y un mil setecientos sesenta y uno con 44/100 Dólares Americanos); de conformidad con las consideraciones expuestas en la presente resolución y la normatividad aplicable sobre la materia.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Encargar a la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial la realización del procedimiento establecido en los artículos 87 y siguientes del Reglamento de la Ley N° 30225 - Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por Decreto Supremo N° 350-2015-EF; así como su publicación y registro en el Sistema Electrónico de Contrataciones del Estado (SEACE), dentro del plazo previsto en la norma, a fin de poner en conocimiento del Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado (OSCE) el contenido de la presente resolución.

ARTÍCULO TERCERO.- Disponer la publicación de la presente resolución en el portal institucional de la Municipalidad de Miraflores (www.miraflores.gob.pe).

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

SERGIO MEZA SALAZAR
Gerente Municipal