



RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° **131** -2017-GM/MM

Miraflores, **02 NOV. 2017**

EL GERENTE MUNICIPAL;

VISTOS: el Informe Técnico N° 010-2017-SGLCP-GAF/MM de fecha 27 de octubre 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 la contratación del servicio de **ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ALMACÉN DE OBRAS PÚBLICAS (AMPLIACIÓN DE ÁREA)**; y el Informe Legal N° 185-2017-GAJ/MM de fecha 30 de octubre 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 Orden de Servicio N° 0001515 de fecha 04 de agosto de 2017, la Municipalidad de Miraflores contrató el servicio de alquiler de un inmueble para el funcionamiento del Almacén de Obras Públicas, ubicado en la Av. Catalino Miranda N° 137, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, administrado por SERVICIOS GENERALES ANDINOS SOCIEDAD ANONIMA CERRADA (en adelante el Contratista); el mismo que vence el 22 de octubre de 2017;

Que, con Memorandum N° 1161-2017-SGLCP-GAF/MM, de fecha 02 de octubre de 2017, la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial solicitó a la Subgerencia de Obras Públicas los Términos de Referencia para la contratación del servicio de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento del Almacén de Obras Públicas;

Que, con Memorandum N° 1210-2017-SGLCP-GAF/MM de fecha 10 de octubre de 2017, la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial solicitó a la Subgerencia de Presupuesto la correspondiente certificación presupuestal para la Contratación Directa del servicio de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento del Almacén de Obras Públicas, por un monto total de S/118,200.00, por el periodo de doce (12) meses; indicando que la certificación de crédito presupuestario para el año fiscal 2017 (noviembre – diciembre) asciende al monto de S/19,700.00, y la previsión presupuestal para el año 2018 (enero – octubre) asciende a la suma de S/98,500.00;

Que, a través del Memorandum N° 329-2017-SGP-GPP/MM del 17 de octubre de 2017, la Subgerencia de Presupuesto otorga la disponibilidad presupuestal para el servicio antes mencionado por el importe de S/118,200.00; precisando que para el procedimiento de selección de Contratación Directa el registro del Certificado de Crédito Presupuestario es el CPP N° 3377-2017 (Registro de Certificación - SIAF);

Que, con Resolución de Gerencia Municipal N° 129-2017-GM/MM de fecha 20 de octubre de 2017, a solicitud de la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial, se aprobó la modificación del Plan Anual de Contrataciones de la Municipalidad de Miraflores 2017, incluyéndose el procedimiento de selección de Contratación Directa para la contratación del **“servicio de ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ALMACÉN DE OBRAS PÚBLICAS”**, por el periodo de doce (12) meses, por un valor referencial de S/118,200.00;

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, modificado por el





Decreto Supremo N° 056-2017-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 referencial, 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, modificado por Decreto Supremo N° 056-2017-EF: *“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° 010-2017-SGLCP-GAF/MM del 27 de octubre 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 realizada durante la indagación de mercado, se advierte que la empresa SERVICIOS GENERALES ANDINOS SOCIEDAD ANONIMA CERRADA, posee en calidad de arrendatario, con la facultad de subarriendo, respecto del inmueble ubicado en la Av. Catalino Miranda N° 137, distrito Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 474308001 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima con 500 m2 de área, inmueble que cumple con las características técnicas y condiciones establecidas en el requerimiento técnico mínimo formulado por la Subgerencia de Obras Públicas.

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 Av. Catalino Miranda N° 137, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, guarda relación con los costos de mercado de otros locales ofertados en alquiler para uso como almacén, precisando que estos inmuebles tienen un costo mayor al propuesto por la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial.

El citado inmueble a la fecha viene siendo alquilado a la Entidad de manera continua desde el 22 de agosto de 2016 y de acuerdo al Contrato N° 053-2016 y la primera adenda se viene pagando una renta mensual de S/9,850.00 (Nueve mil ochocientos cincuenta con 00/100 Soles), siendo este importe el de menor costo de mercado versus otros locales en alquiler en el distrito de Miraflores y distritos aledaños.

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 de Contrataciones del Estado.

3.4. En ese orden de ideas, dada la necesidad de la Municipalidad de Miraflores de contratar el servicio de “Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento del almacén de obras públicas (ampliación de área)”, por un periodo de 12 meses, nos permitirá otorgar el apoyo logístico para el funcionamiento del Almacén para la Subgerencia de Obras





Públicas; por lo que corresponde aprobar la realización de la CONTRATACIÓN DIRECTA, conforme al procedimiento de selección 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. (...).*

(...)

5.4. *En consecuencia, habiéndose efectuado la indagación de mercado, contando con la disponibilidad presupuestal requerida y, con el presente Informe Técnico, que sustenta la contratación del servicio (...), considerando que por las condiciones particulares del inmueble a arrendar, que cumplen con los términos de referencia, cabe la decisión de realizar la contratación a través de la figura jurídica de una Contratación Directa.*

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 la Subgerencia de Obras Públicas, de conformidad con la verificación del cumplimiento de los requisitos que configuran el supuesto de aprobar la Contratación Directa, conforme al procedimiento previsto por la Ley de Contrataciones y su Reglamento (...)*

6. CONCLUSIONES:

(...) por las razones antes expuestas, se advierte la necesidad y procedencia de la CONTRATACIÓN DIRECTA para la contratación del servicio de "Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento del almacén de obras públicas (ampliación de área), por un periodo de 12 meses (...)"

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 obtenida durante la indagación de mercado y determinando que el inmueble ubicado en la Av. Catalino Miranda N° 137, distrito de Santiago de Surco, reúne las características y condiciones del inmueble requerido por la Entidad para arrendamiento;

Que, en el mismo informe se precisa que 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 numeral 5 del artículo 85 de su Reglamento, modificado por Decreto Supremo N° 056-2017-EF; concluyendo que se advierte la necesidad y procedencia de la Contratación Directa para el arrendamiento del inmueble citado para el funcionamiento del Almacén de Obras Públicas por el periodo de doce (12) meses, por el valor referencial total de S/118,200.00 (Ciento dieciocho mil doscientos con 00/100 Soles);

Que, conforme lo dispone el numeral 120.6 del artículo 120 del Reglamento de la Ley N° 30225, modificado por Decreto Supremo N° 056-2017-EF; 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, los artículos 86 y 87 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, ambos modificados por el Decreto Supremo N° 056-2017-EF; 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° 185-2017-GAJ/MM del 30 de octubre de 2017, la Gerencia de Asesoría Jurídica concluye que, estando a lo señalado en Informe Técnico N° 010-2017-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 del Almacén de Obras Públicas, 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° 010-2017-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 y su modificatoria;

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Aprobar el procedimiento de selección, por Contratación Directa, para la contratación del servicio de **ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ALMACÉN DE OBRAS PÚBLICAS (AMPLIACIÓN DE ÁREA), POR EL PERÍODO DE DOCE (12) MESES**, del predio ubicado en Av. Catalino Miranda N° 137, distrito de Santiago de Surco, administrado por **SERVICIOS GENERALES ANDINOS S.A.C.**, por el valor referencial de S/118,200.00 (Ciento dieciocho mil doscientos con 00/100 Soles), a razón de una renta mensual de S/9,850.00 (Nueve mil ochocientos cincuenta con 00/100 Soles); 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, modificado por Decreto Supremo N° 056-2017-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