

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 041-2016-GM/MM

Miraflores, 03 JUN. 2016

EL GERENTE MUNICIPAL;

VISTOS: el Informe N° 356-2016-SGLCP-GAF/MM de fecha 01 de junio de 2016, 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 DOS (02) INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES; y el Informe Legal N° 115-2016-GAJ/MM de fecha 03 de junio de 2016, 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 16 de abril de 2015, se suscribió el Contrato N° 017-2015 con CONSTRUCCIONES MICOLLI S.A.C., derivado de la Adjudicación de Menor Cuantía N° 007-2015-MM – Proceso Electrónico (Primera Convocatoria), para la contratación del *“Servicio de alquiler de 2 inmuebles para el funcionamiento de las oficinas administrativas de la Municipalidad de Miraflores”*, respecto al inmueble ubicado en el Pasaje Tarata N° 160, Piso 13 y Piso 14 - Miraflores, contratación que se viene prorrogando en función a la normativa en materia de contrataciones y que está próximo a culminar;

Que, mediante Informe N° 061-2016-SGLCP-GAF/MM de fecha 29 de enero de 2016, la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial formuló el requerimiento y elaboró los términos de referencia para la contratación del *“Arrendamiento de dos (2) inmuebles para el funcionamiento de las oficinas administrativas de la Municipalidad de Miraflores”*, por el periodo de tres (03) años, para la atención de las siguientes oficinas: Gerencia de Planificación y Presupuesto, Subgerencia de Presupuesto, Subgerencia de Racionalización, Órgano de Control Institucional, Subgerencia de Recursos Humanos y Subgerencia de Logística y Control Patrimonial;

Que, con Memorandum N° 336-2016-SGLCP-GAF/MM de fecha 11 de marzo de 2016, la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial solicitó a la Subgerencia de Presupuesto la Certificación Presupuestal para el año fiscal 2016 y Previsión Presupuestal para los años 2017, 2018 y 2019, para el Arrendamiento de dos inmuebles para el funcionamiento de las oficinas administrativas de la Municipalidad de Miraflores, por el periodo de tres (03) años, por la suma de S/.624,240.00 (Seiscientos veinticuatro mil doscientos cuarenta con 00/100 Soles);

Que, a través del Memorandum N° 089-2016-SGP-GPP/MM de fecha 15 de marzo de 2016, la Subgerencia de Presupuesto otorga la disponibilidad presupuestal para el servicio de arrendamiento de dos (02) inmuebles hasta el importe de S/.156,060.00 por el año fiscal 2016 e indica que el importe diferencial será previsto en la etapa de formulación y programación presupuestaria del Presupuesto Institucional para los años fiscales 2017 (S/.208,080.00), 2018 (S/.208,080.00) y 2019 (S/.52,020.00), según corresponda; siendo que, para tal efecto, adjunta la Certificación Presupuestal N° 2016-00035 por la suma de S/.156,060.00, precisando que para el procedimiento de selección el registro del Certificado de Crédito Presupuestario es el CPP N° 1254-2016 (Registro de Certificación - SIAF);



Que, con Resolución de Gerencia Municipal N° 050-2016-GM/MM de fecha 15 de abril de 2016, se aprobó la modificación del Plan Anual de Contrataciones de la Municipalidad de Miraflores para el ejercicio 2016, con el cual se incluye el procedimiento de selección por Contratación Directa para la contratación del servicio de **ARRENDAMIENTO DE DOS (02) INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES, POR EL PERIODO DE TRES (03) AÑOS**; por un valor estimado de S/ 624,240.00 (Seiscientos veinticuatro mil doscientos cuarenta con 00/100 Soles);

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, 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, mediante Informe Técnico N° 356-2016-SGLCP-GAF/MM del 01 de junio de 2016, la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial señala lo siguiente:

“2.3 Luego de haber realizado la indagación de mercado a cargo de la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial, se ha determinado que el valor estimado para la contratación asciende a S/624,240.00 (Seiscientos veinticuatro mil doscientos cuarenta con 00/100 Soles), a razón de un costo mensual de S/8,670.00 por cada inmueble, incluido los impuestos de Ley, el pago de impuesto al patrimonio predial y cualquier otro impuesto creado o por crearse que afecte al propietario en forma exclusiva, con excepción de los servicios básicos.

(...)

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

a) Características técnicas del inmueble elegido



De la verificación efectuada durante la indagación de mercado, se advierte que el inmueble ubicado en el Pasaje Tarata N° 160, Piso 13 y Piso 14, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima de propiedad de la empresa CONSTRUCCIONES MICOLLI S.A.C. y cumple con las características técnicas y condiciones establecidas en el requerimiento técnico mínimo formulado por la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial.

Esta Subgerencia 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 del mercado se ha podido corroborar que los locales, guardan relación con los costos de mercado en el distrito de Miraflores, que a diferencia de ello, existe otro inmueble con mayor costo de alquiler para la Entidad.

Los inmuebles propuestos en arrendamiento, a la fecha vienen siendo alquilados por la Entidad de manera continua desde el año 2007, siendo el último costo mensual contratado ascendente a S/8,670.00 por cada local; es decir, respecto al mismo precio propuesto para el arrendamiento por el período de tres (3) años.

Otro aspecto a resaltar, es que la Entidad no generaría gasto de traslado/transporte en el supuesto caso se decida alquilar otro inmueble, bajo este escenario, se tendría que generar gastos adicionales en 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, consiguientemente, un solo propietario que ofrezca dichos bienes en alquiler, 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 servicio de **Arrendamiento de dos inmuebles para el funcionamiento de oficinas administrativas de la Municipalidad de Miraflores, por el periodo de tres años** nos permitirá otorgar el apoyo logístico para el funcionamiento de las diversas oficinas administrativas de la Entidad; por lo que corresponderá aprobar la realización de la Contratación Directa, conforme al procedimiento previsto en 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 los inmuebles, 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 al procedimiento previsto por la ley de Contrataciones y Reglamento (...).





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

Que, conforme se advierte del citado informe, 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 determinado que el inmueble ubicado en el Pasaje Tarata N° 160, Piso 13 y Piso 14 - Miraflores reúne las características y condiciones del inmueble requerido por la Entidad para arrendamiento, indicando que es un solo propietario el que ofrece dichos bienes en alquiler y por lo cual se ha configurado la causal de Contratación Directa, 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 de los dos inmuebles citados para el funcionamiento de las oficinas administrativas de la Municipalidad de Miraflores por el periodo de tres (03) años, por el valor estimado de S/.624,240.00, en la Fuente de Financiamiento 08 "Impuestos Municipales";

Que, 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 de los inmuebles antes aludidos, 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° 115-2016-GAJ/MM del 03 de junio de 2016, la Gerencia de Asesoría Jurídica concluye que, estando a lo señalado en Informe Técnico N° 356-2016-SGLCP-GAF/MM, resulta procedente la aprobación del procedimiento de selección por Contratación Directa para el arrendamiento de los inmuebles antes aludidos 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 de los inmuebles a que se refiere el Informe Técnico N° 356-2016-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° 347/MM;

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Aprobar el procedimiento de selección, por Contratación Directa, para el **ARRENDAMIENTO DE DOS (02) INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES**, por el periodo de tres (03) años, del predio ubicado en el Pasaje Tarata N° 160, Piso 13 y Piso 14 - Miraflores, de propiedad de CONSTRUCCIONES MICOLLI S.A.C., por el valor estimado de S/.624,240.00 (Seiscientos veinticuatro mil doscientos cuarenta y 00/100 Soles); de conformidad con las consideraciones expuestas en la presente resolución y la normatividad aplicable sobre la materia.



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
GERENCIA MUNICIPAL

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.



MIRAFLORES
MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
SERGIO MEZA SALAZAR
Gerente Municipal

