



RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 120 -2016-GM/MM

Miraflores, 24 AGO. 2016

EL GERENTE MUNICIPAL;

VISTOS: el Informe Técnico N° 552-2016-SGLCP-GAF/MM de fecha 22 de agosto 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 UN (01) INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS, SUBGERENCIA DE CONTABILIDAD Y FINANZAS Y SUBGERENCIA DE RECURSOS HUMANOS DE LA MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES; y el Informe Legal N° 164-2016-GAJ/MM de fecha 24 de agosto 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 11 de junio de 2010, se suscribió el Contrato N° 27-2010 con ROLANDO JUAN JARA MORILLO, derivado de la Adjudicación de Menor Cuantía N° 14-2010-CEP/MM, para la contratación del *“Servicio de Alquiler de Inmueble para el Funcionamiento de Oficinas Administrativas”*, respecto al inmueble ubicado en el Pasaje Tarata N° 160, Piso 11, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima; contrato que fue prorrogado mediante las adendas correspondientes, el mismo que vencerá el 31 de agosto de 2016;

Que, mediante Informe N° 437-2016-SGLCP-GAF/MM de fecha 28 de junio de 2016, la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial formuló el requerimiento y los términos de referencia para la contratación del *“Arrendamiento de un (01) inmueble para el funcionamiento de las oficinas administrativas de la Gerencia de Administración y Finanzas, Subgerencia de Contabilidad y Finanzas y Subgerencia de Recursos Humanos de la Municipalidad de Miraflores”*, por el periodo de tres (03) años;

Que, con Memorándum N° 826-2016-SGLCP-GAF/MM de fecha 15 de julio de 2016, la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial solicitó a la Subgerencia de Presupuesto la Certificación Presupuestal para el año fiscal 2016 y la Previsión Presupuestal para los años 2017, 2018 y 2019, para el arrendamiento antes mencionado, por la suma total de S/216,000.00 (Doscientos dieciséis mil con 00/100 Soles);

Que, a través del Memorándum N° 254-2016-SGP-GPP/MM de fecha 16 de agosto de 2016, la Subgerencia de Presupuesto informa que para el año fiscal 2016 se cuenta con la respectiva cobertura para el arrendamiento del inmueble hasta por el valor de S/24,000.00, adjuntando la Certificación Presupuestal N° 2016-00081 por dicha suma; precisando que para el procedimiento de selección el registro del Certificado de Crédito Presupuestario es el CPP N° 2898-2016 (Registro de Certificación - SIAF); asimismo, indica que los importes de S/72,000.00, S/72,000.00 y S/48,000.00 serán previstos en las etapas de formulación y programación presupuestaria del Presupuesto Institucional para el Año Fiscal 2017, 2018 y 2019, respectivamente;

Que, con Resolución de Gerencia Municipal N° 116-2016-GM/MM de fecha 19 de agosto de 2016, se aprobó la modificación del Plan Anual de Contrataciones de la Municipalidad de Miraflores para el ejercicio 2016, incluyéndose el procedimiento de selección de *“Contratación Directa para la contratación del servicio de ARRENDAMIENTO DE UN (01) INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS, SUBGERENCIA DE CONTABILIDAD Y FINANZAS Y SUBGERENCIA DE RECURSOS HUMANOS DE LA MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES, POR EL PERIODO DE TRES (03) AÑOS, por un valor estimado de S/216,000.00 (Doscientos dieciséis mil 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° 552-2016-SGLCP-GAF/MM del 22 de agosto 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 antes descrita asciende a la suma S/216,000.00 (Doscientos dieciséis mil con 00/100 Soles), a razón de un costo mensual de S/6,000.00, incluido los impuestos de Ley, el pago del 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 para la contratación:

a) **Características técnicas del inmueble elegido**

De la verificación realizada durante la indagación de mercado, se advierte que el inmueble ubicado en el Pasaje Tarata N° 160, Piso 11, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, es de propiedad del señor ROLANDO JUAN JARA MORILLO, 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 del mercado se ha podido corroborar que el inmueble ofertado en alquiler del Pasaje Tarata N° 160, Piso 11, distrito de Miraflores, provincia y departamento de 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 otros costos para acondicionamiento.



El citado inmueble a la fecha viene siendo alquilado por la Entidad de manera continua desde el año 2010, a una renta mensual de S/ 3,886.20; es decir, el citado costo corresponde al mismo precio pactado durante el año 2010. Sin embargo, el propietario del inmueble ha propuesto un nuevo costo para el alquiler, el mismo que asciende a una renta mensual de S/ 6,000.00, cuyo 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 gastos de traslado/transporte en el supuesto caso se decida en 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 citado en el punto 2.4 del presente informe, 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 servicio de Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de las oficinas administrativas de la Gerencia de Administración y Finanzas, Subgerencia de Contabilidad y Finanzas y Subgerencia de Recursos Humanos de la Municipalidad de Miraflores, por el periodo de tres (3) años nos permitirá otorgar 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 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 al 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 (...)” (sic);

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 determinado que el inmueble ubicado en el Pasaje Tarata N° 160, Piso 11, 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 Gerencia de Administración y Finanzas, Subgerencia de Contabilidad y Finanzas y Subgerencia de Recursos Humanos de la Municipalidad de Miraflores por el periodo de tres (03) años, por el valor estimado de S/216,000.00, en la Fuente de Financiamiento 08: Impuestos Municipales;



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° 164-2016-GAJ/MM del 24 de agosto de 2016, la Gerencia de Asesoría Jurídica concluye que, estando a lo señalado en Informe Técnico N° 552-2016-SGLCP-GAF/MM, 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 Gerencia de Administración y Finanzas, Subgerencia de Contabilidad y Finanzas y Subgerencia de Recursos Humanos 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° 552-2016-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 UN (01) INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS, SUBGERENCIA DE CONTABILIDAD Y FINANZAS Y SUBGERENCIA DE RECURSOS HUMANOS DE LA MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES, POR EL PERÍODO DE TRES (03) AÑOS, del predio ubicado en el Pasaje Tarata N° 160, Piso 11, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, de propiedad del señor ROLANDO JUAN JARA MORILLO, por el valor estimado de S/216,000.00 (Doscientos dieciséis mil 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; 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