



RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 239 - 2019-GM/MM

Miraflores, 05 AGO. 2019

EL GERENTE MUNICIPAL;

VISTO: el Memorándum N° 303-2019-GSC-MM del 10 de julio de 2019 y el Memorándum N° 336-2019-GSC-MM del 25 de julio de 2019, emitido por la Gerencia de Seguridad Ciudadana; el Memorando N° 185-2019-SGF-GPP/MM del 12 de julio de 2019, emitido por la Subgerencia de Presupuesto; la Resolución de Gerencia Municipal N° 222-2019-GM/MM del 22 de julio de 2019, emitida por la Gerencia Municipal; el Informe N° 179-2019-CP-SGLCP-GAF/MM del 25 de julio de 2019, emitido por la Unidad de Control Patrimonial; el Informe N° 493-2019-SGLCP-GAF/MM del 25 de julio de 2019, emitido por la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial; y el Informe N° 226-2019-GAJ-MM del 02 de agosto de 2019, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica; y;

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, en razón de dicho precepto constitucional, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por Decreto Supremo N° 082-2019-EF, establece normas orientadas a maximizar el valor de los recursos públicos que se invierten y a promover la actuación bajo el enfoque de gestión por resultados en las contrataciones de bienes, servicios y obras, de tal manera que estas se efectúen en forma oportuna y bajo las mejores condiciones de precio y calidad, permitan el cumplimiento de los fines públicos y tengan una repercusión positiva en las condiciones de vida de los ciudadanos;

Que, el literal d) del inciso 3.1 del artículo 3° del TUO de la Ley N° 30225 establece que los gobiernos locales se encuentran comprendidos dentro de los alcances se encuentran establecidos en la referida norma. Asimismo el artículo 9° del mencionado texto único ordenado establece que los funcionarios y servidores que intervienen en los procesos de contratación por o a nombre de la entidad, son responsables, en el ámbito de las actuaciones que realicen, de organizar, elaborar la documentación y conducir el proceso de contratación, así como la ejecución del contrato y su conclusión, de manera eficiente, bajo el enfoque de gestión por resultados, a través del cumplimiento de las normas aplicables y de los fines públicos de cada contrato, conforme a los principios establecidos en el artículo 2° de la mencionada norma;

Que, la regulación de dicho texto normativo, tal como se desprende de la exposición de motivos, permite que el Estado gestione las operaciones de las contrataciones en base a la ejecución de mecanismos cuyo fin último no es el cumplimiento estricto de formalidades y plazos sino el abastecimiento u obtención de bienes, servicios y obras que el estado requiere para realizar sus funciones. En concordancia con ello, se contemplan márgenes para la acción discrecional de parte del operador logístico, quien según cada situación específica y atendiendo a las características particulares de la contratación, puede adoptar decisiones operativas y de gestión bajo el parámetro de los principios de contratación pública recogidos en dicha ley;

Que, el artículo 21° del TUO de la Ley N° 30225, en concordancia con el artículo 53° del Reglamento de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por Decreto Supremo N° 344-2018-EF, establece que una entidad puede efectuar una contratación de



bienes, servicios en general, consultorías u obras a través de una serie de procedimientos de selección los cuales son: i) licitación pública, ii) concurso público, iii) adjudicación simplificada, iv) selección de consultores individuales, v) comparación de precios, vi) subasta inversa electrónica, vii) contratación directa y viii) los demás procedimientos de selección de alcance general que contemple el reglamento; debiéndose respetar los principios que rigen las contrataciones y los tratados o compromisos internacionales que incluyan disposiciones sobre contratación pública;

Que, es preciso mencionar que la normativa de contrataciones del Estado establece una serie de supuestos en los que carece de objeto realizar un proceso de selección, toda vez que por razones coyunturales, económicas o de mercado, la entidad requiere contratar directamente con un determinado proveedor para satisfacer su necesidad¹. Dichos supuestos se encuentran establecidos en el inciso 27.1 del artículo 27° del TUO de la Ley y constituyen las causales de contratación directa;

Que, entre estas causales, se encuentra la establecida en el literal j) del referido inciso, 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"*; situación que además, se encuentra regulada en el literal j) del artículo 100° del Reglamento de la Ley N° 30225 vigente;

Que, en esa línea, debe precisarse que la aprobación de una contratación directa — *contratación que la Ley determina como de carácter excepcional*— faculta a la entidad a omitir la realización del procedimiento de selección; sin embargo, no enerva su obligación de aplicar las disposiciones de la normativa de contrataciones del Estado que regulan las fases de actos preparatorios y ejecución contractual, debiendo observarse los requisitos, condiciones, formalidades, exigencias y garantías propios de estas fases, establecidas en el TUO de la Ley N° 30225 y su reglamento vigente²;

Que, como puede advertirse, la normativa vigente considera el arrendamiento y adquisición de bienes inmuebles como un supuesto de contratación directa, esto atendiendo a que su gestión a través de un procedimiento de selección es prácticamente inviable, por tratarse de contrataciones que una Entidad requiere efectuar con determinado proveedor, debido a que el bien que posee cuenta con determinadas características particulares que la Entidad requiere para satisfacer su necesidad;

Que, cuando una Entidad requiere la contratación de un arrendamiento o adquisición de un bien inmueble, esta obedece a la necesidad de localizarse en un determinado espacio geográfico, requiriendo incluso que el inmueble posea determinadas características específicas para que la Entidad pueda cumplir con sus funciones institucionales;

Que, en tal sentido, resultaría inviable realizar un procedimiento de selección competitivo, donde concurren distintas ofertas de inmuebles con diferentes características que buscan igualmente suplir la necesidad de la entidad, toda vez que como ya se ha indicado, en el arrendamiento o la adquisición de un bien inmueble, es fundamental que el bien cumpla con determinadas características particulares que la entidad ya ha identificado y que le permitirán cumplir con sus funciones institucionales³;

Que, de acuerdo al contexto legal señalado, para el caso de arrendamiento de bienes inmuebles, la normativa en contrataciones con el Estado vigente faculta a que los gobiernos

¹ Opinión N° 181-2017/DTN (T.D.:11227338), emitida por la Dirección Técnico Normativa del Organismo Supervisor de las Contrataciones de Estado.

² De conformidad con lo establecido en el numeral 102° del Reglamento de la Ley N° 30225.

³ Opinión N° 068-2019/DTN (T.D.:14571167), emitida por la Dirección Técnico Normativa del Organismo Supervisor de las Contrataciones de Estado.





locales puedan efectuar un procedimiento de contratación directa con un determinado proveedor; por ello se observa de los actuados que a través del Memorando N° 303-209-GSC-MM, la Gerencia de Seguridad Ciudadana, como área usuaria y encargada de la coordinación interinstitucional con el Ministerio Público en virtud del convenio suscrito, remitió a la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial los términos de referencia para el alquiler de un inmueble para el funcionamiento de la Fiscalía Distrital de Miraflores;

Que, en función a los términos de referencia propuestos por el área usuaria, se verifica que mediante documento simple del 10 de julio de 2019, el señor Jorge Luis Reyna Freyre, en su calidad de propietario del inmueble ubicado en la Calle Ignacio Merino N° 269, Distrito de Miraflores, acreditado con Partida Registral N° 11399023, efectuó ante la Municipalidad de Miraflores una cotización para el arrendamiento de dicho predio, señalando que cuenta con un área total de 205 m² y un área construida de 370 m², estableciendo como monto de pago mensual por concepto de arrendamiento S/ 8,500.00 siendo por ello un pago anual de S/ 102,000.00 más el pago de arbitrios municipales;

Que, a efectos de garantizar que se cuenta con el crédito presupuestario disponible y libre de afectación para efectuar el arrendamiento del mencionado inmueble, la Subgerencia de Presupuesto, mediante Memorando N° 185-2019-SGP-GPP/MM, señaló que: *“(...) se informa que se ha generado y aprobado la Certificación Presupuestal por hasta S/ 42,500 en el Sistema Administrativo Municipal (SAM) con N° 2019-00086 y en el Sistema Integrado de Administración Financiera (SIAF) con N° 0002178-2019. Asimismo, se otorga la previsión presupuestal por S/ 59,500 para el ejercicio fiscal 2020, en la específica de gasto 2.3.2.05.01.01 De Edificios y Estructuras, fuente de financiamiento 02 Recursos Directamente Recaudados con rubro 09 Recursos Directamente Recaudados”;*

Que, en función a lo dispuesto por el artículo 6° del Reglamento de la Ley N° 30225, la Gerencia Municipal mediante la Resolución de Gerencia Municipal N° 222-2019-GM/MM del 22 de julio de 2019, dispuso en el artículo primero aprobar la modificación del Plan Anual de Contrataciones de la Municipalidad de Miraflores correspondiente al ejercicio fiscal 2019, incluyendo la contratación directa para el *“Arrendamiento de Inmueble para el funcionamiento de Fiscalías Distritales”* por un valor estimado ascendente a S/ 102,000.00 (Ciento dos mil con 00/100 soles), siendo que la contratación antes descrita cuenta con Certificación de Crédito Presupuestario y Previsión Presupuestal y la fecha prevista para su convocatoria en el mes de julio de 2019;

Que, la Subgerencia de Seguridad Ciudadana, en función a los términos de referencia efectuados anteriormente y respecto a las características del inmueble señaladas por el señor Jorge Luis Reyna Freyre, mediante Memorandum N° 336-2019-GSC-MM, señaló que: *“(...) dada la comunicación sobre el alquiler del inmueble ubicado en la calle Ignacio Merino N° 265-269, Miraflores, para el uso del ministerio público, la gerencia a mi cargo considera que no existiría inconveniente con el alquiler del mismo, siguiendo los procedimientos establecidos para tal efecto (...)”*

Que, respecto a la verificación técnica in situ del inmueble propuesto para ser arrendado, el responsable de Control Patrimonial mediante Informe N° 179-2019-CP-SGLCP-GAF/MM, señaló que: *“(...) personal de la Unidad de Control patrimonial, visitó el inmueble ubicado en la calle Ignacio Merino N° 265-269, el mismo que reúne los requisitos de acuerdo a los términos de referencia solicitado por la Gerencia de Seguridad Ciudadana. Del mismo modo, se realizó una visita con el persona de la Fiscalía, quienes en calidad de usuarios manifestaron verbalmente su conformidad con el inmueble referido”;*

Que, la Subgerencia de Logística y Control Patrimonial, como órgano encargado de las contrataciones, mediante Informe N° 493-2019-SGLCP-GAF/MM, señaló que: *“4.6. Asimismo debemos resaltar que el inmueble ofertado para arrendamiento en la calle Ignacio Merino N° 265 – 269, distrito Miraflores, provincia y departamento de Lima, tiene un costo por m² de 22.97 Soles mientras que el inmueble arrendado mediante Contrato N° 075-2015,*



inmueble utilizado actualmente el Funcionamiento de Fiscalías distritales de Miraflores, tiene un costo por m² de 58.123 Soles; en tal sentido el inmueble propuesto tiene un costo menor al arrendado actualmente”; asimismo, también refirió que: “4.7. En tal sentido, en el marco del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el Ministerio Público y la Municipalidad Distrital de Miraflores y del análisis de los citados documentos, opinamos que el requerimiento de contratación para el alquiler de un inmueble, se encontraría configurado en la causal de Contratación Directa, establecida en el literal j) del numeral 27.1 del artículo 27 del Texto Único Ordenado de la Ley de Contrataciones del Estado – Ley N° 30225 en concordancia con lo dispuesto en el artículo 101 del Reglamento del Texto Único Ordenado de la Ley de Contrataciones del Estado; asimismo, se precisa que se cuenta con la Certificación de Crédito Presupuestario y la Previsión presupuestal correspondiente”;

Que, teniendo en cuenta que el arrendamiento del inmueble ubicado en Calle Ignacio Merino N° 265 – 269, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, obedece a razones económicas (menor costo del monto mensual de alquiler) y estructurales que permitirán desarrollar mejor las labores de la Fiscalía Distrital de Miraflores, de conformidad con lo establecido en el literal j) del artículo 27° del TUO de la Ley de Contrataciones del Estado y su reglamento; en el presente caso se encuentra justificada la necesidad y la procedencia de aprobar el procedimiento de selección por contratación directa para el servicio de “Arrendamiento de inmueble para el funcionamiento de fiscalías distritales de Miraflores” por el periodo de doce (12) meses, al configurarse una causal (arrendamiento de bienes inmuebles) para efectuar una contratación directa con el proveedor Jorge Luis Reyna Freyre, conforme a la normativa vigente;

Que, el Reglamento de la Ley N° 30225 vigente, en el inciso 101.1, del artículo 101° establece que la potestad para aprobar contrataciones directas es indelegable, salvo en los supuestos indicados en los literales e), g), j), k), l) y m) del numeral 27.1 del artículo 27 de la Ley; del mismo modo el inciso 101.2 del mencionado artículo establece que el Acuerdo de Concejo Municipal que apruebe la Contratación Directa requiere obligatoriamente del respectivo sustento técnico y legal, en el informe o informes previos, que contengan la justificación de la necesidad y procedencia de la Contratación Directa y según el inciso 101.3 del artículo en mención, el respectivo acuerdo de concejo y los informes que los sustentan, salvo la causal prevista en el literal d) del numeral 27.1 del artículo 27 de la Ley, se publican a través del SEACE dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su emisión o adopción, según corresponda;

Que, es preciso señalar que mediante Acuerdo de Concejo N° 039-2016/MM del 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, supuestos dentro de los cuales se encuentra el arrendamiento de inmuebles;

Que, siendo así, en el presente caso, a fin de concretar la contratación directa para el arrendamiento del inmueble señalado anteriormente, la aprobación de dicho procedimiento excepcional deberá darse por resolución de Gerencia Municipal;

Que, con Informe N° 226-2019-GAJ-MM del 02 de agosto de 2019, la Gerencia de Asesoría Jurídica, concluye que, estando a lo señalado por el órgano encargado de las contrataciones en el Informe N° 493-2019-SGLCP-GAF/MM, resulta legalmente procedente la contratación directa para el servicio de “Arrendamiento de inmueble para el funcionamiento de fiscalías distritales de Miraflores” por el periodo de doce (12) meses, del inmueble ubicado en Calle Ignacio Merino N° 265 – 269, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, por un valor referencial de S/ 102,000.00, el mismo que cuenta con disponibilidad presupuestal según el Memorando N° 185-2019-SGP-GPP/MM; conforme a lo establecido en el TUO de la Ley de Contrataciones del Estado y su reglamento vigente;

Que, habiéndose verificado la concurrencia de los supuestos necesarios para proceder a realización de una contratación directa para el arrendamiento del inmueble a que se refiere el





Informe N° 493-2019-SGLCP-GAF/MM, resulta necesario expedir el acto administrativo correspondiente;

Estando a lo expuesto, de conformidad con las normas citadas y en uso de las facultades delegadas mediante Acuerdo de Concejo N° 039-2016/MM del 31 de mayo de 2016, y las facultades otorgadas en el literal j) del artículo 16° del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Municipalidad de Miraflores, aprobado por la Ordenanza N° 475/MM y sus modificatorias;

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Aprobar la contratación directa para el servicio de “*Arrendamiento de inmueble para el funcionamiento de fiscalías distritales de Miraflores*” por el periodo de doce (12) meses, del inmueble ubicado en Calle Ignacio Merino N° 265 – 269, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, de propiedad del señor Jorge Luis Reyna Freyre, por un valor referencial de S/ 102,000.00 (Ciento dos mil con 00/100 soles), a razón de una renta mensual de S/ 8,500.00 (Ocho mil quinientos 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 el artículo 102° y demás pertinentes del Reglamento de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por Decreto Supremo N° 344-2018-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
OSCAR LOZAN LUYO
Gerente Municipal