

## CONSULTA AL COMITÉ DE SUBASTA

Señor  
JAY MICHAEL SHEHADI  
GERENTE GENERAL  
LUCHA PARTNERS S.A.C.  
Presente.-

De nuestra consideración:

Por medio de la presente le hacemos llegar nuestro saludo y a su vez cumplimos con dar una respuesta a las consultas planteadas por ustedes respecto del Concurso de Subasta Pública N° 001-2021/MM, convocado por la municipalidad de Miraflores, para la adjudicación de un módulo comercial en el Parque Miguel Grau, Miraflores, siendo estas las siguientes:

- 1. La inversión en infraestructura incurrirá de ser el caso, en alguna modificación estructural sobre el Módulo, dicho esto; el periodo de 90 días de gracia, está contemplando la necesidad y obtención de licencia de obra?**

Solo el acondicionamiento y refacción, que no implican mayor obra, no requiere de una licencia de edificación simplemente una comunicación con lo que se pretende desarrollar (memoria) sin embargo si la inversión conlleva el desarrollo de un proyecto de infraestructura, como apertura de puertas, ventanas, variación de fachada, si requiere de una Licencia de Edificación de acuerdo a la modalidad establecida por ley.

- 2. Consideramos que una obra frente al malecón, deberá ser emblemática y sobre todo atractiva para vecinos y turistas, sin embargo, para poder realizar una proyección como la que normalmente ejecutamos en una obra e involucrar entre 200 mil a 300 mil dólares de inversión, su viabilidad depende mucho de la proyección de retorno de inversión, siendo así, es posible que si la inversión y el proyecto sea de una magnitud mayor, el periodo de arrendamiento se extienda a 10 años?**

No es factible que se extienda en el periodo solicitado, dado que la convocatoria al presente proceso de Subasta Publica N° 001-2021-MM, considera un plazo contractual de tres (03) años.

- 3. Respecto del aporte o mejora de infraestructura pública, es posible cumplir con este requisito si en coordinación con el gobierno local, podemos brindar esta ayuda a algún sector vulnerable, tales como colegios estatales, comedor público como el de Santa Cruz, etc?**

La infraestructura pública a la que se hace referencia, deberá ser una infraestructura nueva, en espacio público, que sea cuantificable y para uso público.

- 4. Respecto del sustento que permita acreditar ventas anuales mayores a 1.5 millones de soles, queremos nos puedan especificar qué documentos serán tomados por el comité como válidos, tales como Balances, PDT, estados financieros auditados, etc, o basta con solo presentar nuestro registro de ventas firmado por CPC.**

Las ventas anuales se acreditarán con copia simple de contratos o copia de comprobantes de pago cuya cancelación se acredite documental y fehacientemente donde consten los montos facturados (tal como se señala en las bases administrativas).

- 5. Respecto del pago de alquileres, queremos saber cuál sería la postura de la Municipalidad, frente a una situación incierta, mediante la cual y como ha pasado incluso en la actualidad, la restricción natural y normal de las operaciones comerciales, han generado la existencia de excesiva onerosidad en la prestación respecto al pago de alquileres, dicho esto; en el supuesto que sigamos teniendo restricciones en el normal funcionamiento de las operaciones que son las que nos permitan obtener la rentabilidad para el cumplimiento de nuestras obligaciones, cual es la postura que tendrá el Municipio respecto del cobro de alquileres?**

El pago de alquileres deberá efectuarse de acuerdo a lo establecido en el contrato, dado que este es un acuerdo de voluntades, por lo tanto deberá ser cumplido en su totalidad.

- 6. Respecto del monto mínimo de alquiler a considerar en la propuesta económica, dicho monto incluye el IGV?**

No incluye IGV. Debido a que esta acción de arrendamiento no se encuentra gravada con el citado tributo, en consecuencia no corresponde ni siquiera ser considerado.

- 7. Respecto de la garantía, es posible que se entregue una Carta Fianza en vez de dinero en efectivo? Téngase presente que se respetará el monto solicitado, siendo que el uso de esta garantía, permite a el Arrendatario, poder tener liquidez y al Arrendador no dejar tener una garantía de ejecución inmediata.**

La garantía deberá ser depositada en efectivo.

- 8. Por el tipo de zonificación y dado que el rubro no será con venta de licor, es posible obtener una licencia de 24 horas de funcionamiento?**

No es posible establecer un horario extendido debido a que esto se encuentra recogido en la Ordenanza N° 047/MM, y también por un tema de zonificación, dado que se encuentra frente a zona RDM, zona de viviendas.

- 9. Sobre las áreas de terraza y el módulo, es posible implementar bancas a los alrededores del parque para poder tener mayor comodidad en otros comensales fuera del área arrendada y que dicha implementación pueda tomarse como mejora a la infraestructura pública?**

Es posible implementar bancas para uso de público en general, con autorización previa de la municipalidad que determine su necesidad, además destacar que estas no podrían ser utilizadas por comensales.

- 10. Dentro de las causales de resolución del contrato, se detallan las sanciones en contra del Arrendatario, sin embargo, qué pasa si se invoca la resolución de contrato por causas imputables a la Municipalidad? El contrato no precisa las acciones a realizar ni las sanciones aplicables. En**

***un contrato con prestaciones recíprocas, las sanciones y obligaciones deben ser iguales para las partes contratantes.***

El contrato es un acuerdo de voluntades, por lo tanto de cumplimiento obligatorio para las partes que lo suscriben.

Atentamente,

**COMITÉ DE SUBASTA PÚBLICA  
Nº 001-2021- PRIMERA CONVOCATORIA**