



Municipalidad Distrital de Miraflores
Av. Unión N° 316
Arequipa-Perú

ACUERDO DE CONCEJO NRO. 040-2019-MDM

Miraflores 2019, Junio 06

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE MIRAFLORES

POR CUANTO

VISTO;

En Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 06 de Junio del año 2019, el Convenio Marco de Cooperación Interinstitucional de fecha 10 de Abril del año 2019, celebrado entre el Seguro Social de Salud ESSALUD y la Municipalidad Distrital de Miraflores, el Oficio N°036-2019-GM/MDM, el Expediente Administrativo N°7792-2019-MDM y el Informe Legal Nro. 201-2019-GAJ/GM/MDM, y;

CONSIDERANDO;

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, establece que las municipalidades provinciales y distritales, son órganos de gobierno local, tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia concordantes con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972; asimismo el artículo 6° del mismo cuerpo legal establece: "La alcaldía es el órgano ejecutivo del gobierno local. El alcalde es el representante legal de la municipalidad y su máxima autoridad administrativa", siendo este el Titular del Pliego;

Que, la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en su artículo 41°, señala: "Los acuerdos son decisiones, que toma el concejo, referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional.";

Que, la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en su artículo 59°, establece: "Los bienes municipales pueden ser transferidos, concesionados en uso o explotación, arrendados o modificado su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad, por acuerdo del concejo municipal. (...)";

Que, el Código Civil Peruano, aprobado por el Decreto Legislativo N° 295, en su Artículo 1666°, señala: "Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida."; asimismo, en su artículo 916°, establece: "Las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien. Son útiles, las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias aumentan el valor y la renta del bien. Son de recreo, cuando sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.";

Que, el Código Civil Peruano, aprobado por el Decreto Legislativo N° 295, en su Artículo 1413°, establece: "La modificación, regulación y extinción de la relación jurídica obligacional deben efectuarse en la forma prescrita para la celebración del respectivo contrato"; se puede definir como Adenda un mecanismo que se utiliza para agregar, añadir, ampliar, etc. los contratos celebrados entre las partes; formalizándose a través de un documento que suscriben ambos, acordando la modificación de los términos contractuales, sin cambiar la naturaleza, ni la finalidad del contrato original;

Que, la Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, de fecha 19 de Julio del 2016, en su Artículo 1°, señala: "El Reglamento Nacional de Tasaciones tiene por objeto establecer criterios, métodos y procedimientos técnicos normativos para la tasación de bienes inmuebles, muebles e intangibles", en su Artículo 2°, establece: "El presente Reglamento es de alcance nacional y su aplicación es obligatoria para la elaboración de tasaciones comerciales y reglamentarias que soliciten las Entidades y Empresas Estatales de derecho público o de derecho privado"; en su Artículo 3°, señala: "Para efectos de la aplicación del presente Reglamento se tiene en cuenta las definiciones siguientes: 3.1. Definiciones Generales: 1. Informe Técnico de Tasación.- Es el documento elaborado y suscrito por el perito tasador que contiene la tasación de un bien mueble e inmueble, e indica con precisión la fecha en que es realizada y los valores empleados en la misma; en caso que la tasación sea retrospectiva, se deja constancia en el informe de dicha situación. Comprende la memoria descriptiva, la tasación y los anexos, cuyo contenido es desarrollado en el presente Reglamento. 2. Perito Tasador.- Es el profesional colegiado que en razón de sus estudios y





Municipalidad Distrital de Miraflores
Av. Unión N° 316
Arequipa-Perú

experiencia, se encuentra capacitado para efectuar la tasación de un bien; esta condición no es exigible en los campos de actividad profesional que no son materia de colegiación. En ambos casos, el perito tasador debe acreditar experiencia en el rubro de tasaciones. 3. Tasación.- Es el procedimiento a través del cual el perito tasador inspecciona, estudia y analiza las cualidades y características de un bien en determinada fecha para fijar su valor razonable, de acuerdo a las normas del presente Reglamento. En caso que la tasación sea retrospectiva se consideran los valores a la fecha solicitada. 4. Tasación Reglamentaria.- Es la tasación en la que se utilizan valores correspondientes a los Valores Arancelarios de Terrenos y Valores Unitarios Oficiales de Edificación, aprobados de acuerdo con normativa vigente (...); en su Artículo 4°, establece: "Tasación del predio Urbano 4.1 Es el procedimiento para fijar el valor de todos los componentes del predio urbano, en términos de terreno, edificaciones, obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes. 4.2 En la tasación reglamentaria se utilizan los valores arancelarios de terrenos urbanos y valores unitarios oficiales de edificaciones, aprobados por los dispositivos legales pertinentes. 4.3 En la tasación comercial se estiman los valores en función al análisis de mercado con el método utilizado y los factores que se consideren pertinentes, los mismos que son detallados y justificados por el perito tasador. 4.4 Para la tasación de las edificaciones se aplican, según corresponda, los factores de depreciación por antigüedad y estado de conservación, establecidos en el presente Reglamento. 4.5 La tasación de terrenos rústicos en zonas de expansión urbana e islas rústicas, se realiza de acuerdo a las disposiciones específicas establecidas en el Capítulo VII del Título II del presente Reglamento.";

Que, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, en su Artículo 2° señala: "De los términos 2.2.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por: c) Bienes de alcance Nacional.- Constituyen bienes de alcance nacional los siguientes: c.2) La infraestructura pública a cargo de la administración de entidades conformantes del Gobierno Nacional, excepto de las Empresas Estatales";

Que, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, en su Artículo 36° establece: "La valorización de los predios objeto de los actos de disposición contenidos en el presente Reglamento deberá ser efectuada a valor comercial, por organismo especializado en la materia con reconocida y acreditada experiencia; y en caso de no existir en la zona, podrá ser efectuada por un perito tasador debidamente acreditado, conforme a las normas y procedimientos correspondientes. La valorización tendrá una vigencia de 6 meses contados a partir de su elaboración"; asimismo el artículo 94°, del citado reglamento establece que, los predios del estado, pueden arrendarse de manera directa siempre y cuando el arrendatario tenga más de un (01) año de posesión en el predio y que la merced conductiva se paga a valor comercial;

Que, mediante Oficio N°036-2019-GM/MDM de fecha 06 de Marzo del 2019, la Municipalidad Distrital de Miraflores se dirige a la Gerencia de Red Asistencial Arequipa- ESSALUD, informando que, con fecha 10 de Abril del 2019, se suscribió el "Convenio Marco de Cooperación Interinstitucional entre el Seguro Social de Salud ESSALUD y la Municipalidad Distrital de Miraflores" que tiene por objeto establecer y desarrollar mecanismos e instrumentos de mutua colaboración y beneficio para la ejecución de diversos proyectos y programas destinados a promover la atención integral de salud de la comunidad asegurada del Distrito de Miraflores y zonas aledañas, convenio que tiene plazo de duración indeterminada; posteriormente mediante Carta N°1220-GRAAR-ESSALUD-2013, remitida por la Gerencia de la Red Asistencial Arequipa-ESSALUD, pone en conocimiento de esta entidad edil que la Presidencia Ejecutiva de ESSALUD emitió Resolución N°396-PE-ESSALUD-2013, por la cual se aprobó la exoneración de la realización de un proceso de Adjudicación Directa Selectiva para la "Contratación del servicio de arrendamiento de local para la extensión del Hospital Edmundo Escomel", correspondiente al arrendamiento del sótano, primer, tercer, cuarto, quinto y sexto piso del inmueble ubicado en la Avenida San Martín N°416 del Distrito de Miraflores, por el valor referencial ascendente a la suma de S/200,000.00, por un periodo de diez meses por la causal de Proveedor Único de servicios, que no admite sustitutos. Mediante Acuerdo de Concejo N°031-2013-MDM, de fecha 22 de Abril del 2013, se acordó aprobar la disposición del bien inmueble de propiedad de la Municipalidad Distrital de Miraflores, así mismo autorizar la suscripción del contrato de arrendamiento con ESSALUD respecto del bien inmueble descrito, por el valor referencial ascendente a S/ 200,000.00, por un periodo de diez meses, perfeccionándose el arrendamiento, mediante Contrato de Arrendamiento N°195-GRAR-ESSALUD-2013, derivado del Proceso de Selección N°01-2013-EXO-00011- CONTRATACION DEL SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA EXTENSION DEL HOSPITAL I EDMUNDO ESCOMEL DE LA RED ASISTENCIAL AREQUIPA. Asimismo mediante Acuerdo de Concejo N° 028-2018-MDM, de fecha 26 de Julio del 2018, emitido por la





Municipalidad Distrital de Miraflores
Av. Unión N° 316
Arequipa-Perú

Municipalidad Distrital de Miraflores, se acordó aprobar, la prórroga del contrato de arrendamiento N° 195-GRAR-ESSALUD-2013, exoneración del Proceso de Selección N° 01-2013-EXO-00011-CONTRATACION DEL SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA EXTENSION DEL HOSPITAL I EDMUNDO ESCOMEL DE LA RED ASISTENCIAL AREQUIPA, por un periodo tres años, por el mismo monto pactado respetando todas y cada una de las cláusulas que contiene el contrato de arrendamiento principal. Concluyendo en señalar que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento órganos estatales que han emitido diversas regulaciones en materia de administración predial de bienes estatales de dominio privado, teniendo para ello la Ley N°29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su reglamento, así como la R.M N°172-2016-VIVIENDA, Reglamento de Tasaciones, cuerpos normativos que delimitan los criterios legales para la administración de los bienes estatales; por ello al llevarse a cabo el arrendamiento del inmueble de propiedad de esta entidad, indican que a la fecha no se ha actualizado la merced conductiva de arrendamiento, por lo cual en aplicación de las normas antes señaladas, la Municipalidad ha visto necesario realizar una tasación a valor comercial actualizada a la fecha del inmueble objeto de arrendamiento, la misma que ha incrementado el monto pactado en la Cláusula Sexta del Contrato de Arrendamiento N°195-GRAR-ESSALUD-2013, por lo cual resulta necesario realizar la adenda respectiva al citado contrato, toda vez que conforme a la tasación por el Perito Tasador Ing. Oscar Achata Arias, con CIP . 19352, REPEV 594-94, el monto de la merced conductiva se ha incrementado a S/56,950.00 (Cincuenta y Seis Mil Novecientos Cincuenta con 00/100 soles), que deberán ser abonados mensualmente, para adecuar el monto de la merced conductiva pactado primigeniamente, al monto que resulta de la tasación realizada al citado inmueble;

Que, con Expediente Administrativo N°7792-2019-MDM, de fecha 28 de Mayo del 2019, La Red Asistencial de Arequipa- ESSALUD mediante Oficio N°199 GRAAR-ESSALUD-2019, manifiesta que, en referencia al Oficio N°036-2019 GM/MDM de fecha 06 de Marzo del 2019, proponen: a) Incrementar el alquiler por la suma de S/. 10 000.00 soles mensuales más, de modo que el alquiler mensual alcanzará a la suma de S/30 000.00 soles por mes, por un periodo de seis años prorrogables a 10 conforme a Ley, con cargo a que se instale un nuevo ascensor por cuenta propia, en la cavidad diseñada para el efecto. b) Que el convenio de cesión en uso de la primera y segunda planta también se prorrogue por un periodo de 10 años;

Que, en consecuencia y estando a los considerandos expuestos que amparan el presente Acuerdo, de conformidad a la propuesta presentada por la Red Asistencial de Arequipa-ESSALUD a través del Oficio N°199 GRAAR-ESSALUD-2019, que forman parte integrante del Expediente Administrativo N°7792-2019, de fecha 28 de Mayo del 2019, luego del análisis legal pertinente, la Gerencia de Asesoría Jurídica mediante Informe Legal N° 201-2019GAJ/GM/MDM, opina que es procedente mediante Acuerdo de Concejo, aprobar la modificación contractual propuesta, al Contrato de Arrendamiento N°195-GRAR-ESSALUD-2013, derivado del Proceso de Selección N°01-2013-EXO-00011-CONTRATACION DEL SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA EXTENSION DEL HOSPITAL I EDMUNDO ESCOMEL DE LA RED ASISTENCIAL AREQUIPA, respecto a la merced conductiva del arrendamiento por el monto de la suma de S/30, 000.00 soles (Treinta Mil con 00/100 soles) por mes, por un periodo de cuatro (04) años adicionales, al plazo pactado y aprobado mediante Acuerdo de Concejo N° 028-2018-MDM, el mismo que establece como vigencia del citado contrato, hasta el 31 de Julio del 2021. Asimismo en cuanto a la propuesta de ampliación de vigencia del Convenio Especifico N° 01 de Cooperación Interinstitucional entre el Seguro Social de Salud y la Municipalidad Distrital de Miraflores-Arequipa, de fecha 10 de Agosto del 2010, se precisa que dicho Convenio tiene una vigencia de diez (10) años, es decir su vigencia es hasta el 10 de agosto del año 2020, por lo que aún no resulta pertinente que la Municipalidad se pronuncie sobre una renovación o ampliación de plazo, toda vez que para tal caso debe realizarse un estudio de costo beneficio para la suscripción de la adenda de ampliación de plazo respectiva, lo cual a la fecha no se ha realizado, por lo que no resultaría procedente atender en ese extremo dicha petición;

Que, puesto así de conocimiento de los miembros del Concejo Municipal en sesión ordinaria de Concejo de fecha 06 de Junio del año 2019, con dispensa de la lectura y aprobación del acta, por **UNANIMIDAD** y en aplicación de la Ley Nro. 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, se emite el siguiente;

ACUERDO:

ARTICULO PRIMERO: APROBAR, la modificación contractual propuesta, al Contrato de Arrendamiento N°195-GRAR-ESSALUD-2013, derivado del Proceso de Selección N°01-2013-EXO-00011-CONTRATACION DEL SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA EXTENSION DEL

