

0198

**RESUMEN EJECUTIVO N° 096-11-LOG-GAF-OSITRAN**  
**"CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ALQUILER DEL LOCAL PARA OSITRAN"**  
**CP N° 004-2011-OSITRAN – PAC 2011 - REF N° 38**

**A :** **BENJAMIN NAMUCHE REVOLLAR**  
**GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS (e)**

**Asunto:** Aprobación de Expediente - CP N° 004-2011-OSITRAN

**Fecha:** San Isidro, 27 de Septiembre del 2011

---

Mediante la presente, y conforme establece el Artículo 12° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, aprobado mediante Decreto Supremo N° 184-2008-EF, se determina el resumen del Estudio de Posibilidades que ofrece el mercado, en lo relacionado a la "CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ALQUILER DE LOCAL PARA OSITRAN", el mismo que se encuentra en el PAC 2011 Referencia N° 38.

Al respecto, debemos señalar lo siguiente:

**1. ESTUDIO DE MERCADO**

A fin de establecer el valor referencial, se contrato a la empresa **AD-REM S.A.C.** mediante la Orden de Servicio N° 168-201, la cual consulto con las siguientes empresas y corredores:

- ABC INMUEBLES Y SERVICIOS SAC
- CONSULTORES INMOBILIARIOS SAC
- BINSWANGER PERU – CONSULTORES INMOBILIARIOS INTERNACIONALES
- CBRE - CB RICHARD ELLIS
- VICTOR MANUEL GUTIERREZ ZAVALETA – AGENTE INMOBILIARIO PN-1031 MVCS
- RAHI PERU SAC
- VILLARAN & RODRIGO SAC
- COLLIER INTERNACTIONAL



La empresa **AD-REM S.A.C.** estableció el valor referencial de la siguiente manera:

Valor por metro cuadrado de oficina en San Isidro, San Borja, Surco y Miraflores



Valor US \$ M2	FRECUENCIA (veces que se repite el valor)
14.50	1
15.00	3
16.00	1
16.50	1
16.70	1
16.90	1
17.00	3
19.00	1

Valor referencial por metro cuadrado para alquiler de oficinas es de US\$ 15.00 más IGV.

**Valor por estacionamiento**

Valor US \$ M2	FRECUENCIA (veces que se repite el valor)
130.00	1
140.00	4
150.00	1
180.00	2

Valor referencial para cada estacionamiento es de US\$ 140.00 más IGV

**Área requerida:**

A/Requerida	x	V/m2	=	V/Alquiler mensual	x	Plazo del arriendo	=	V/Referencial
2,000	x	\$17.70	=	\$35,400.00	x	12 meses	=	\$424,800.00

Equivalente a **S/ 1'274,400**  
(T/C US\$1 = S/3.00)

Estac./Requerido	x	Unidad	=	V/Alquiler mensual	x	Plazo del arriendo	=	V/Referencial
165.20	x	23	=	\$3,799.60	x	12 meses	=	\$45,595.20

Equivalente a **S/ 136,785.60**  
(T/C US\$ = S/3.00)

**Oficinas S/ 1'274,400 + Estacionamientos S/ 136,785.60 = TOTAL 1'411,185.60**

Por lo que, el estudio de posibilidades que ofrece el mercado, se obtuvo un valor referencial de US\$ 17.70 m2, monto que se encuentra por encima del valor m2 que paga el OSITRAN por m2 en la actualidad.

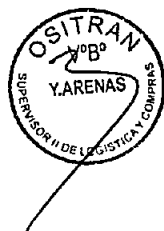
**2. SEGUNDA FUENTE**

Como segunda fuente, se realizó la búsqueda pertinente en el SEACE, obteniendo un proceso con el mismo objeto y pero con características técnicas distintas, el mismo que se describe y se adjunta solo como referencia:

ORD	DESCRIPCIÓN	CUMPLE	MONTO CONVOC.	MONTO ADJUDIC.
1	Exo N° 001-2010-OSITRAN	NO	478,000.00	478,000.00

**3. FUNDAMENTACIÓN**

Estando a lo observado, se ha cumplido con presentar en esta oportunidad las dos fuentes requeridas como mínimo para sustentar el valor referencial, según lo dispuesto por el artículo 12° del Reglamento de Ley de Contrataciones del Estado.



**4. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL**

El Jefe de Planificación y Presupuesto indica en la Nota N° 089-11-OPP-GG-OSITRAN de fecha 23 de septiembre de 2011 que, el presupuesto para el año siguiente considera asciende a la suma de S/. **820,800.00** Nuevos Soles; asimismo en este mismo **monto está considerado la garantía de alquiler de dos meses.**

**5. REFORMULACION DE ESPECIFICACIONES TECNICAS**

En vista que no contamos con el monto requerido anteriormente descrito y en vista de que OSITRAN requiere una sede institucional, este requerimiento se replantea de la siguiente manera:

Área Construida Total:	1800 m2
Estacionamientos:	26
Baños Hombres:	3L-3I-3U
Baños Mujeres:	3L-3I
Escalera principal:	1
Escalera de emergencia:	1
Rampa de acceso al edificio:	1 como mínimo de 0.90 m de ancho cuando se requiera paso a desnivel para entrar
Saneamiento legal:	El inmueble no debe tener cargas ni gravámenes u otros que restrinjan o impidan su uso.

**MONTO CONSIDERADO EN EL PRESUPUESTO 2011  
PARA EL ALQUILER DE LOCAL INSTITUCIONAL 2012**

DESCRIPCIÓN	PERIODO	MENSUAL	TOTAL
ALQUILER DE LOCAL INSTITUCIONAL	12	68,400.00	820,800.00
<b>COSTO TOTAL</b>			<b>820,800.00</b>

*Nota.-* Dicho monto es a suma alzada e incluye el alquiler del local, 26 estacionamientos y mantenimiento, así como los impuestos de ley.

**6. CRITERIOS**

Para poder determinar el valor Referencial con el que se convocará este proceso, se tuvo que considerar la disponibilidad presupuestal con la que se cuenta realmente.

Se precisa que mediante el Oficio N° 203-11-GAF-OSITRAN se solicitó a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales informar sobre la disponibilidad de un local para OSITRAN.

**7. VALOR REFERENCIAL**

El Valor Referencial total para el servicio descrito es de S/. 820,800.00 nuevos soles incluido los impuestos de ley, equivalente a S/. 68,400.00 mensuales.



**8. GARANTÍA**

Se tiene presupuestado el pago de dos (2) meses de garantía.

**9. ANTIGÜEDAD**

El valor referencial, considera cotizaciones recibidas en el mes de **Septiembre-2011**.

**10. INFORMACIÓN ADICIONAL**

- A. Disponibilidad presupuestal, cuenta con la certificación emitida por la Oficina de Planificación y Presupuesto.
- B. Fuente de Financiamiento, Recursos Directamente Recaudados.
- C. Tipo de Proceso de Selección, corresponde a un Concurso Público.
- D. Sistema de Contratación, el proceso deberá regirse por el sistema de suma alzada.
- E. Plazo de Ejecución 365 días calendarios (01 año) de acuerdo a lo señalado en los términos de referencia.

**11. RECOMENDACIÓN**

De conformidad a lo indicado en el presente Informe Ejecutivo, solicitamos que su despacho se sirva realizar la **Aprobación del Expediente adjunto de la "CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ALQUILER DE LOCAL PARA OSITRAN"**; así mismo, sírvase remitir el expediente aprobado a la Gerencia General para que designe al Comité Especial que deberá conducir el proceso de selección, conforme a lo señalado en el artículo 24° de la Ley de Contrataciones del Estado.



  
Dra. RAQUEL CARRETERO TARAZONA  
SUPERVISORA DE LOGISTICA Y COMPRAS