



PERÚ

Ministerio
del AmbienteOrganismo de Evaluación y
Fiscalización Ambiental - OEFAOAD: Oficina de
AdministraciónDecenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
Año de la Lucha contra la Corrupción y la Impunidad

2019-E01-043904

Jesús María, 10 de junio de 2019

RESOLUCIÓN N° 00150-2019-OEFA/OAD

VISTOS: El Informe N° 407-2019-OEFA/OAD-UAB, emitido por la Unidad de Abastecimiento de la Oficina de Administración; el Memorando N° 405-2019-OEFA/OAD, emitido por la Oficina de Administración; y, el Informe N° 00225-2019-OEFA/OAJ, emitido por la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, el 31 de mayo de 2016, se suscribe el Contrato N° 028-2016-OEFA, (*en adelante, el Contrato*) por el monto de S/ 30 537 700,81 (Treinta millones quinientos treinta y siete mil setecientos con 81/100 Soles), a razón de un pago mensual de S/ 848,269.47 (Ochocientos cuarenta y ocho mil doscientos sesenta y nueve con 47/100 Soles) con la empresa Opción Inmobiliaria S.A.C. (*en adelante, Opción*), con un plazo de ejecución de treinta y seis (36) meses, contados desde el día siguiente de suscrita el Acta de Entrega y Recepción del Inmueble¹;

Que, el 22 de julio de 2016, se suscribió la Adenda 01, mediante la cual se acordó modificar las Cláusulas Quinta y Sexta del Contrato;

Que, el 06 de diciembre de 2016, se suscribió la Adenda 02, mediante la cual se acordó modificar las Cláusulas **Segunda y Quinta** del Contrato;

Que, el 11 de abril de 2017, se suscribió la Adenda 03, mediante la cual se acordó modificar el último párrafo de la Cláusula Cuarta del Contrato;

Que, mediante Carta S/N recibida el 25 de abril de 2017, el señor Gabriel Loli León, representante de la empresa FM Inmobiliaria Perú S.A.C., (*en adelante, FMI*) solicita suscribir una adenda de cesión de posición contractual en virtud del Contrato de Compraventa de Bien Futuro², que FMI suscribió con la empresa Opción Inmobiliaria S.A.C.;

Que, mediante Informe N° 00185-2017-OEFA-OA-LOG/SSGG del 3 de mayo de 2017, la Responsable de Servicios Generales, concluye que la solicitud realizada por la empresa FMI se encuentra formalmente sustentada y registrada en la SUNARP;

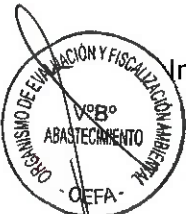
Que, a través de la Carta N° 687-2017-OEFA/OA del 11 de mayo de 2017, la Oficina de Administración, solicita a Opción manifieste su opinión respecto de la solicitud de cesión de posición contractual solicitada por FMI;

Que, en respuesta a la Carta indicada en el párrafo anterior, Opción Inmobiliaria S.A.C. remite la Carta N°01-2017/OPCION señala lo siguiente:

(...)

¹ El Acta Final de Entrega y Recepción de Inmueble fue suscrita el 30 de diciembre de 2016; por lo cual el plazo de ejecución del servicio contratado empieza el 31 de diciembre de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2019.

² De fecha 18 de noviembre de 2013





PERÚ

Ministerio
del Ambiente

Organismo de Evaluación y
Fiscalización Ambiental - OEFA

OAD: Oficina de
Administración

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
Año de la Lucha contra la Corrupción y la Impunidad

“Como les ha informado FMI, los Inmuebles se encuentran inscritos en SUNARP a su nombre y OPCIÓN no tiene ningún derecho sobre dichos bienes inmuebles.

FMI y OPCIÓN han llegado al acuerdo que las obligaciones referidas a i) autorizar las modificaciones del inmueble, ii) recibir el inmueble a la finalización del contrato, iii) la garantía sobre las buenas condiciones en las que se encuentra el inmueble cedido en arrendamiento y iv) sobre quién recaerá la responsabilidad por vicios ocultos serán asumidas individualmente por FMI y OPCIÓN. Es decir, FMI asumirá dichas obligaciones para sus Inmuebles y OPCIÓN asumirá dichas obligaciones para los inmuebles de su propiedad.

Respecto a las siguientes obligaciones: i) la obligación de mantener los beneficios adicionales ofertados toda la vigencia del contrato, ii) devolución del monto entregado en garantía y iii) obligaciones de mantenimiento y reparación serán asumidas íntegramente por OPCIÓN.”
(...)

Que, a través de la Carta N° 1710-2017-OEFA-OA de fecha 14 de diciembre de 2017 la Oficina de Administración solicita a la empresa FMI la presentación de documentación para la suscripción de la Adenda de Cesión de Posición Contractual;

Que, con fecha 16 de enero del 2019 se remiten las Cartas N° 39 y 42-2019-OEFA/OAD-UAB, en la cual se reitera a las empresas FMI y Opción remitan la información solicitada en las Cartas N° 550 y 549-2018-OEFA/OAD-UAB, las cuales fueron atendidas a través de Carta S/N del 28 de enero del 2019 y Carta S/N del 30 de enero del 2019, respectivamente;

Que, a través de la Carta N° 002-2019/FMI del 18 de marzo de 2019, la empresa FMI remite el acuerdo de distribución de obligaciones contractuales entre Opción y FMI;

Que, mediante Carta N° 405-2019-OEFA/OAD-UAB del 23 de abril de 2019, el OEFA solicita A FMI sustente el motivo de la variación de la distribución de las áreas arrendadas (depósitos y estacionamientos dobles) las cuales varían en relación a los espacios y áreas consignadas en el contrato materia del presente;

Que, mediante Carta N° 003-2019/FMI del 24 de abril de 2019, la empresa FMI señala lo siguiente:

“OPCIÓN y FM han llegado a una serie de acuerdos y por asuntos estrictamente de negociación entre ambas compañías han visto que es necesario realizar los siguientes cambios:

- (i) Cambiar la ubicación de una de las cocheras dobles del sótano 1 al sótano 2. En ese sentido, si OEFA acepta la solicitud de cambio, las cocheras dobles en el sótano 1 serán 6 y en el sótano 2 serán 11.*
- (ii) Modificar las áreas para depósitos en los siguientes sótanos 1 y 2. El área de depósitos arrendada en el sótano 1 será de 24.41 m² y en el sótano 2 será de 48.36 m². En ambos casos mayores a las áreas arrendadas inicialmente.*
- (iii) Cambiar la ubicación del depósito ubicado en el Sótano 6 (8.47 m²) y entregarles 2 depósitos adicionales, uno ubicado en el sótano 3 (11.69 m²) y el otro ubicado en el sótano 7 (7.14 m²).”;*





PERÚ

Ministerio
del Ambiente

Organismo de Evaluación y
Fiscalización Ambiental - OEFA

OAD: Oficina de
Administración

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
Año de la Lucha contra la Corrupción y la Impunidad

Que, mediante Informe N° 066-2019-OEFA-OAD-UAB/SSGG del 30 de abril de 2019, el área de Servicios Generales remite el Informe N° 010-2019-OEFA/OA-UAB-SG-JFRM y concluye lo siguiente:

"a. Se evidencia que la formalización de transferencia de propiedad por parte de Opción Inmobiliaria a la empresa FM Inmobiliaria, se realiza posterior a la firma del Contrato N° 028-2016-OEFA, hecho no imputable a las partes (Opción Inmobiliaria y el OEFA)

b. Asimismo, la solicitud realizada por las empresas Opción Inmobiliaria y FM Inmobiliaria, atiende la finalidad del contrato N° 028-2016-OEFA, relacionado al funcionamiento de oficinas administrativas para el OEFA en el que se incluye depósitos y estacionamientos, y que para el presente caso el contar con más área (m2) de depósitos permitirá a la entidad contar con espacios para almacén de materiales y bienes muebles producto del crecimiento institucional.

c. Finalmente, la transferencia de propiedad solicitada no varía las condiciones del contrato N° 028-2016-OEFA, detalladas en las cláusulas del citado documento, por tanto, la propuesta presentada resulta un beneficio para el OEFA.";

Que, a través de Informe N° 407-2019-OEFA/OAD-UAB del 24 de mayo de 2019 la Unidad de Abastecimiento concluye lo siguiente:

1. *"Conforme a las consideraciones expuestas, se considera técnicamente viable realizar la Adenda N° 04 del Contrato N° 028-2016-OEFA, para la "Contratación del Servicio de Alquiler de inmueble para el funcionamiento de las Oficinas del Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental - OEFA", a fin de formalizar la cesión de posición contractual parcial, por Transferencias de propiedad de bienes que se encuentren arrendados a las Entidades, según el siguiente detalle:*

- CEDENTE: OPCIÓN INMOBILIARIA S.A.C
- CESIONARIO: FM INMOBILIARIA PERU S.A.C.,
- CEDIDO: OEFA

2. *De acuerdo a lo indicado en el Informe N° 00066-2019-OEFA-OAD-UAB/SSGG, se evidencia que la formalización de transferencia de propiedad por parte de Opción Inmobiliaria a la empresa FM Inmobiliaria, se realiza posterior a la firma del contrato N° 028-2016-OEFA, hecho no imputable a las partes (Opción Inmobiliaria y el OEFA).*

3. *Asimismo, la solicitud realizada por las empresas Opción Inmobiliaria y FM Inmobiliaria, atiende la finalidad del contrato N° 028-2016-OEFA, relacionado al funcionamiento de oficinas administrativas para el OEFA en el que se incluye depósitos y estacionamientos, y que para el presente caso el contar con más área (m2) de depósitos permitirá a la entidad contar con espacios para almacén de materiales y bienes muebles producto del crecimiento institucional.*

4. *Finalmente, la transferencia de propiedad solicitada no varía las condiciones del contrato N° 028-2016-OEFA, detalladas en las Cláusula Segunda del citado documento, por tanto, la propuesta presentada resulta un beneficio para el OEFA".;*





PERÚ

Ministerio
del Ambiente

Organismo de Evaluación y
Fiscalización Ambiental - OEFA

OAD: Oficina de
Administración

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
Año de la Lucha contra la Corrupción y la Impunidad

Que, a través del Informe N° 00225-2019-OEFA/OAJ del 06 de junio de 2019, la Oficina de Asesoría Jurídica, emite su opinión legal en cuanto a la procedencia de la aprobación de la modificación del Contrato N° 028-2016-OEFA, concluyendo que la misma resulta legalmente viable;

Que, en virtud de la fecha de convocatoria del procedimiento de selección la normativa aplicable³⁴, resulta aplicable la Ley N° 30225, que aprueba la Ley de Contrataciones del Estado (en adelante, la LCE) y el Decreto Supremo N° 350-2015-EF, que aprueba el Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado (en adelante, el RLCE);

Que, el numeral 34.1 del artículo 34 de la LCE, establece que *"el contrato puede modificarse en los supuestos contemplados en la Ley y el reglamento, por orden de la Entidad o a solicitud del contratista, para alcanzar la finalidad del contrato de manera oportuna y eficiente. En este último caso la modificación debe ser aprobada por la Entidad. Dichas modificaciones no deben afectar el equilibrio económico financiero del contrato; en caso contrario, la parte beneficiada debe compensar económicamente a la parte perjudicada para restablecer dicho equilibrio, en atención al principio de equidad"*;

Que, en relación con lo anterior, el artículo 142 del Reglamento ha previsto que, "Cuando no resulten aplicables los adicionales, reducciones y ampliaciones, las partes pueden acordar otras modificaciones al contrato siempre que las mismas deriven de hecho sobrevinientes al perfeccionamiento del contrato que no sean imputables a alguna de las partes, permitan alcanzar la finalidad del contrato de manera oportuna y eficiente, y no cambien los elementos determinantes del objeto del contrato. Cuando la modificación implique la variación del precio, debe ser aprobada por el Titular de la Entidad"

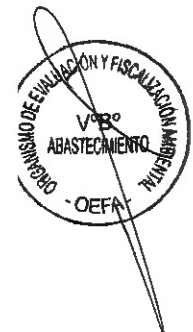
Que, conforme a la legislación en la materia, así como al sustento técnico expuesto por el Órgano Encargado de las Contrataciones del OEFA, a través del Informe N° 407-2019-OEFA/OAD-UAB del 24 de mayo de 2019 y el sustento legal emitido por la Oficina de Asesoría Jurídica, a través del Informe N° 00225-2019-OEFA/OAJ del 06 de junio de 2019, se aprecia que se han cumplido con los elementos formales necesarios para la aprobación de la modificación del Contrato N° 028-2016-OEFA, "Contratación del servicio de alquiler de inmueble para el funcionamiento de las oficinas del Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental - OEFA";

Que, conforme a lo establecido en el Artículo 34° de la LCE concordante con el Artículo 142° de RLCE, correspondería al Titular de la Entidad proceder con la aprobación de la modificación del Contrato N° 028-2016-OEFA, "Contratación del servicio de alquiler de inmueble para el funcionamiento de las oficinas del Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental - OEFA";

Que, sin embargo, mediante Resolución de Presidencia del Consejo Directivo N° 144-2018-OEFA/PCD de fecha 28 de diciembre de 2018, publicado en el diario oficial El Peruano el día 29 de diciembre de 2018 se delega a la Oficina de Administración la facultad de aprobar las modificaciones convencionales a los contratos suscritos por la Entidad, siempre y cuando estas no impliquen la variación del precio;

³ Se encontraron vigentes hasta el 02 de abril de 2017 por la entrada en vigencia de la modificación efectuada a través del Decreto Legislativo 1341.

⁴ Decreto Legislativo N° 1341.- Disposiciones Complementarias Transitorias.- Única.- Los procedimientos de selección iniciados antes de la entrada en vigencia del presente Decreto Legislativo, se rigen por las normas vigentes al momento de su convocatoria.





PERÚ

Ministerio
del Ambiente

Organismo de Evaluación y
Fiscalización Ambiental - OEFA

OAD: Oficina de
Administración

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
Año de la Lucha contra la Corrupción y la Impunidad

Con el visado de Unidad de Abastecimiento de la Oficina de Administración y de la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

Que, de conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado; su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 350-2015-EF; el Literal k) del Artículo 33° del Reglamento de Organización y Funciones del Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental - OEFA, aprobado por Decreto Supremo N° 013-2017-MINAM; y, en uso de la facultad delegada mediante Resolución de Presidencia del Consejo Directivo N° 144-2018-OEFA/PCD;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar la modificación del Contrato N° 028-2016-OEFA, "Contratación del servicio de alquiler de inmueble para el funcionamiento de las oficinas del Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental - OEFA".

Artículo 2°.- Disponer la publicación de la presente Resolución en el Portal de Transparencia Estándar y en el Portal Institucional del Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental - OEFA (www.oefa.gob.pe).

Regístrese y comuníquese.

SILVIA NELLY CHUMBE ABREU
Jefa de la Oficina de Administración
Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental - OEFA

