



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MARISCAL NIETO
Moquegua

DECRETO DE ALCALDIA

N° 00006 -2014-A/MPMN

Moquegua, 19 FEB. 2014

VISTO: El informe N° 08-2014-UOTTM/GM/MPMN del 8 de enero de 2014 presentado por la Sub Gerencia de la Unidad Operativa Terminal Terrestre de Moquegua, referido a la Actualización de Estructura de Costos y Determinación de Precios por Sectores para Alquiler de Stand ; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 194° de la Constitución Política del Estado en armonía con el artículo II del Título Preliminar de la ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, radicando esta autonomía en la facultad de ejercer actos de gobiernos administrativo y de administración.

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 42° de la ley orgánica de municipalidades, Ley 27972, señala que, los Decretos de Alcaldía establecen normas reglamentarias y de aplicación de las ordenanzas, sancionan los procedimientos necesarios para la correcta y eficiente administración Municipal y resuelven o regulan asuntos de orden general y de intereses para el vecindario que no sean de competencia del Consejo Municipal.

Que, el artículo 37° último párrafo de la Ley N° 27444 Ley del procedimiento administrativo general, prescribe que, para aquellos servicios que no sean prestados en exclusividad, las entidades a través de Resolución del Titular del pliego, establecerán los requisitos y costos correspondientes a los mismos, los cuales deberán ser debidamente difundidos para que sean de público conocimiento.

Que, mediante Ordenanza Municipal N° 006-2012-MUNIMOQ de fecha 17 de julio de 2012 se aprueba la creación de la Unidad Operativa Terminal Terrestre y la incorporación de sus funciones al reglamento de organización y funciones vigentes de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto – Moquegua.

Que, mediante Informe N° 08-2014-UOTTM/GM/MPMN emitido por la Sub Gerencia Terminal Terrestre, el encargado de la Unidad operativa Terminal Terrestre de Moquegua ha remitido la propuesta **ACTUALIZACIÓN DE ESTRUCTURA DE COSTOS Y DETERMINACIÓN DE PRECIOS POR SECTORES PARA ALQUILER DE STAND COMERCIALES**, como resultado de un estudio minucioso de las tarifas en el alquiler de Stand comerciales y replanteo en los precios que permita utilizar la capacidad ociosa y así dotarle de ventaja comparativa y ventaja competitiva a la unidad operativa.



Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica, en el informe N° - 2014-GAJ/MPMN efectúa un análisis sobre lo petitionado indicando que es procedente disponer **ACTUALIZACIÓN DE ESTRUCTURA DE COSTOS Y DETERMINACIÓN DE PRECIOS POR SECTORES PARA ALQUILER DE STAND COMERCIALES** de la Unidad Operativa Terminal Terrestre.

Por los fundamentos expuestos, en la parte considerativa y de conformidad con la Constitución Política del Perú, y en uso de las atribuciones conferidas en el numeral 6) del artículo 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley 27972 y lo dispuesto en el último párrafo del artículo 37° de la Ley 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

POR CUANTO:

El Alcalde de la "Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto" en uso de las facultades concedidas por el artículo 20° numeral 6), de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, y lo dispuesto en el último párrafo del artículo 37 de la Ley N° 27444-Ley del Procedimiento Administrativo General.

DECRETA:

ARTICULO PRIMERO: Aprobar disponer **ACTUALIZACIÓN DE ESTRUCTURA DE COSTOS Y DETERMINACIÓN DE PRECIOS POR SECTORES PARA ALQUILER DE STAND COMERCIALES** de la Unidad Operativa Terminal Terrestre.

ARTICULO SEGUNDO: El presente Decreto entrara en vigencia al día siguiente de su publicación.

ARTICULO TERCERO: **ENCARGAR** el cumplimiento del presente Decreto, a la Gerencia Municipal.

ARTICULO CUARTO: **ENCARGAR** a la Oficina de Secretaria General la notificación de la presente resolución a las Gerencias involucradas y a la parte interesada.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.



Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto

Alberto R. Coayla Vilca
Mgr. ALBERTO R. COAYLA VILCA
ALCALDE



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MARISCAL NIETO
UNIDAD OPERATIVA TERMINAL TERRESTRE
Moquegua

UNIDAD OPERATIVA TERMINAL TERRESTRE DE MOQUEGUA.

- UOTTM -



**ACTUALIZACION DE LA ESTRUCTURA DE LOS COSTOS Y
DETERMINACION DE PRECIOS POR SECTORES PARA EL
ALQUILER DE STAND.**

MOQUEGUA – PERÚ
2014



CONTENIDO

I. CONSIDERACIONES GENERALES:

- 1.1. Introducción.
- 1.2. Antecedentes.
- 1.3. Objetivos.
- 1.4. Justificación.

2. DESARROLLO DEL CALCULO DE LA ESTRUCTURA DE COSTOS

- 2.1. Presentación de la estructura a desarrollar.
- 2.2. Conceptos importantes.
- 2.3. Determinación de la estructura de costos
- 2.4. Precio referencial de arrendamiento por metro cuadrado.
- 2.5. Determinación del precio de arrendamiento por metro cuadrado según factor de ponderación.
- 2.6. Precio de arrendamiento mensual para cada stand comercial a pagar por cada arrendatario.

3. CONCLUSIONES.





ACTUALIZACION DE LA ESTRUCTURA DE LOS COSTOS Y DETERMINACION DE PRECIOS PARA EL ALQUILER DE STAND.

I. CONSIDERACIONES GENERALES:

1.1 Introducción.

Este informe se hace bajo la necesidad de sincerar los costos para el arrendamiento de stand que está bajo la administración de la UOTTM que es la unidad operativa del Terminal Terrestre de la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto.

A la fecha los stands comercial del segundo piso se encuentran casi desocupados en su totalidad, y arrendatarios al retirarse nos han mencionado entre otras causales que los precios son muy elevados, por consiguiente el mantener los costos anteriores está ocasionando debilidades que es necesario afrontar.

Es así que al tomar la responsabilidad de precisar la nueva estructura de costos, hemos determinado los gastos generales (de administración, supervisión y mantenimiento) y los costos de venta.



1.2 Antecedentes.

- Resolución de Alcaldía No 01286 – 2012 – A/MUNIMOQ que aprueba bases administrativas para la primera subasta pública N° 001-2012-MPMN.
- Decreto de Alcaldía N° 00016-2012-A/MUNIMOQ del 19 de noviembre de 2012 que aprueba el reglamento de operatividad y funcionamiento de la UOTT de Moquegua

1.3 Objetivos.

- "Actualizar la estructura de costos para el arrendamiento de stands comerciales en el terminal terrestre.
- Garantizar una retención económica que no ponga en riesgo las actividades de operatividad.
- Entregar una estructura de costos que permita determinar precios de arrendamiento de stand comerciales acorde con los factores de ubicación y concurrencia que diferencien la preferencia entre uno y otro stand.

1.4 Justificación.



Justifica la propuesta de determinación de una estructura de costos y nuevo tarifario para el arrendamiento de stand los siguientes fundamentos:

a. El costo de oportunidad.

Es necesario considerar el costo de oportunidad, es decir, el costo en que incurre la Unidad Operativa por no tomar una decisión de reformular los precios en los alquileres, estamos dejando de percibir S/. 7,792.50 mensuales que es el valor de los 21 stand desocupados (con la rebaja propuesta), que deberían estar ocupados y arrendados actualmente pero a un precio más atractivo y menor.

b. La teoría de los precios (microeconomía) y la elasticidad de la demanda.

La teoría de los precios (micro economía) ha establecido que la decisión del consumidor (arrendatario para nosotros) tiene un factor principal que influye en el cliente y este es el precio. Ley de la demanda señala: a menor precio de arrendamiento de un stand, mayor es la demanda por parte de quienes quieren ser arrendatarios.

El caso de ofertas de arrendamiento, estas gozan de una demanda elástica, lo cual significa que para incrementar los ingresos totales, no es conveniente subir los costos de arrendamiento, sino más bien bajarlos.

c. La situación actual de los stand.

En el Terminal Terrestres tenemos:

- i. En actividad 12 stand
- ii. Sin actividad 25 stand

De los stand que no tienen actividad

- ✓ 13 stands tienen la condición de desiertos porque no fueron adjudicados en subasta o porque habiendo sido, nunca se firmaron contratos de arrendamiento.
- ✓ 12 stands no tienen actividad porque sus arrendatarios se han retirado del terminal terrestre y/o han hecho abandono.

d. La solicitud de los arrendatarios de una rebaja de los precios

Mediante escrito de tramite documentario N° 9065 los arrendatarios del Terminal Terrestre en fecha 03 de Abril han solicitado una rebaja en los precios de los alquileres, bajo el pretexto de que siendo muy baja la concurrencia del público no están generando ingresos económicos que permita pagar los alquileres que son muy onerosos. Asimismo es preciso indicar que la propuesta de disminución de los alquileres efectuada por los arrendatarios es en un 50%.



II. DESARROLLO DEL CÁLCULO DE LA ESTRUCTURA DE COSTOS.

2.1. Presentación de la estructura a desarrollar.

La norma técnica de referencia exige que minimamente la estructura de costos deba tener evaluados los siguientes costos:

Conformación del costo de arrendamiento

Costo de ventas

- Agentes de seguridad y vigilancia
- Limpieza
- Mantenimiento de jardines
- Mantenimiento de infraestructura
- Luz de áreas comunes
- Servicio de agua
- Perifoneo
- Servicio de video vigilancia
- Materiales diversos

Costo administrativo

- Agua electricidad de oficinas
- Telefonía
- Personal Administrativo
- Combustible
- Limpieza
- Material de oficina
- Otros

$$\text{Costo total de arrendamiento de stand} = \text{Costo de venta} + \text{costo administrativo}$$

Política de arrendamiento:

El ingreso a obtener por arrendamiento será según la política determinada por la UOTT será de la siguiente manera:

- 53% por arrendamiento de los Counter
- 47% por arrendamiento de los stands

Ingreso Total Por Arrendamiento:

Está determinado por la siguiente formula:

$$\text{Ingreso total por arrendamiento} = \text{Utilidad Esperada} + \text{Costo Total de arrendamiento}$$





Precio referencial del alquiler por metro cuadrado:

Sera determinado de la siguiente manera:

Precio de alquiler de stand por m² = ingreso total por arrendamiento / área a alquilar en m²

2.2. CONCEPTOS IMPORTANTES.

Primero que nada hay diferenciar los costos, clasificándolos de una manera sencilla, existen los costos de producción, los costos de venta, los costos de administración y los costos financieros.

El costo de venta: es el costo que posibilita el proceso de venta y comercialización de los bienes o servicios a los clientes, ejemplos de costos de venta, sueldos y comisiones por venta del personal del área comercial, fletes de transportación, seguros de transportación, publicidad y mercadeo de los bienes o servicios ofrecidos, costos de reventa, etc.

Costos administrativos: son los costos derivados de realizar la función administrativa dentro de la organización, esto puede no solo significar los sueldos del sub gerente, del contador o la secretaria, una organización puede también contar con direcciones, selección de personal, finanzas, gastos de oficina, arrendamientos

Encuestas de satisfacción a los usuarios: son instrumentos fundamentales para medir la satisfacción de un servicio a partir de puntuaciones dadas como indicadores. En nuestro caso los usuarios del terminal terrestre, tanto arrendatarios como visitantes viajeros podrán mostrar un nivel de satisfacción al acudir a un stand dependiendo de su ubicación.

Ponderación: es el peso o la relevancia que tiene algo. En este trabajo hemos visto por conveniente ponderar las respuestas de las encuestas de satisfacción de los usuarios a fin de que se refleje la verdadera relevancia de los stand ubicados en determinado sector diferenciándolo de los otros. Es necesario ponderar porque el usuario da mayor importancia a distintos aspectos que deben considerarse también al determinar el precio de arrendamiento.

2.3. DETERMINACION DE LA ESTRUCTURA DE COSTOS.

La presente estructura de costos, nos determina el costo total en que incurre la UOTT en arrendar los stand y los Counter que se encuentran en los sectores A, B, y C dentro de la infraestructura del Terminal Terrestre.



	Cantidad	Precio	Valor
		Unitario	Mensual

COSTO DE VENTA

Agentes de seguridad y vigilancia	7	900.00	6,300.00
Limpieza	7	900.00	6,300.00
Mantenimiento de jardines	1	1,200.00	1,200.00
Mantenimiento de infraestructura	1	1,200.00	1,200.00
Luz de áreas comunes	global	2,613.00	2,613.00
Servicio de agua	global	2,500.00	2,500.00
Perifoneo	1	900.00	900.00
Servicio de video vigilancia	global	450.00	450.00
Vestuario	global	120.00	120.00
Materiales diversos	global	1,000.00	1,000.00
			22,583.00

GASTOS ADMINISTRATIVOS

Agua electricidad de oficinas	global	36.00	36.00
Telefonía	global	300.00	264.00
Personal Administrativo	6	1000.00	6000.00
Combustible	global	300.00	300.00
Limpieza	1	900.00	900.00
Material de oficina	global	1,200.00	1200.00
Otros	global	100.00	100.00
			8,800.00

COSTO TOTAL

Costo de venta + costo administrativo = 31,383.00

UTILIDAD ESPERADA (11.11%) 3,487.00

INGRESO TOTAL POR ARRENDAMIENTO 34,870.00

2.4. PRECIO REFERENCIAL DE ARRENDAMIENTO POR METRO CUADRADO.

Ingresos por política de arrendamiento

El ingreso por arrendamiento será	53% por counter	18481.10
	47 % por stand	16388.90
		34870.00



Por consiguiente, para determinar el precio de arrendamiento referencial, consideramos al costo de arrendamiento de stand discriminándolo del costo de arrendamiento de Counter.

Precio referencial de alquiler de stand por m2 = costo total (stand) / área en m2

Precio referencial de alquiler de stand por m2 = 16388.90 / 979 m2 = S/. 16.74

El precio de arrendamiento referencial es de S/. 16.74.

2.5. DETERMINACION DEL PRECIO DE ARRENDAMIENTO POR METRO CUADRADO SEGÚN FACTOR DE PONDERACION.

El responsable de la UOTTM ha realizado una encuesta de satisfacción a una muestra representativa de usuarios del terminal terrestre - tanto al usuario real como el usuario potencial - de la concurrencia de cada uno de los sectores (Sector A nivel I, Sector A nivel II, sector B sector I, sector B sector II y sector C nivel I y sector C nivel II).

La explotación estadística de la información recogida en la encuesta arroja unas puntuaciones medias para los tres aspectos principales que determinan la preferencia del usuario y un índice de SATISFACCION GENERAL con el sector computado como la media aritmética simple de los indicadores, como las mostradas a continuación:

Sector del Terminal Terrestre	Concurrencia	Preferencia	Ubicación	Índice General
Sector A nivel I	1.25	1.35	1.27	1.29
Sector A nivel II	0.85	0.83	0.9	0.86
Sector B nivel I	1.28	1.36	1.29	1.29
Sector B nivel II	0.9	0.81	0.87	0.86
Sector C nivel I (modulo)	3.36	3.47	3.4	3.41
Sector C nivel I (stand)	2.62	2.65	2.62	2.63
Sector C nivel II	0.59	0.51	0.52	0.54

De esta manera el INDICE DE SATISFACCION GENERAL es de 1.29 para los usuarios de los stands del sector A nivel I; de 0.86 para los usuarios de los stand del sector A nivel II y así sucesivamente.

Sin embargo, como responsables de la Unidad Operativa Terminal Terrestre creemos que no tiene la misma importancia para los usuarios reales y potenciales los stand ubicados en el sector A, B o C y sus respectivos niveles o pisos por ello piensan que es necesario que el índice general sea considerado como coeficiente de ponderación porque refleja la importancia atribuida a cada sector del terminal terrestre donde su ubican los stand a arrendar. Para conseguir los precios de arrendamiento los responsables de la administración del Terminal Terrestre



deciden aplicar el coeficiente de ponderación de cara sector del Terminal al precio referencial establecido en la estructura de costos.

UBICACIÓN DE STAND	PRECIO REFERENCIAL X M2	FACTOR DE PONDERACION	PRECIO DE ARRENDAMIENTO X M2
I nivel sector A	16.74	1.29	21.60
II nivel sector A	16.74	0.86	14.40
I nivel sector B	16.74	1.29	21.60
II nivel sector B	16.74	0.86	14.40
I nivel sector C (stand)	16.74	3.41	57.00
I nivel sector C (modulo)	16.74	2.63	44.00
II nivel sector C	16.74	0.54	09.00



2.6. PRECIOS DE ARRENDAMIENTO MENSUAL PARA CADA STAND COMERCIAL A PAGAR POR CADA ARRENDATARIO.



STAND	TIPO DE NEGOCIO	AREA M2	Precio m2	Precio de alquiler
I NIVEL SECCION "A"				
A - 01	Tienda comercial, oficina, otros	29	21.60	626.40
A - 02	Tienda comercial, oficina, otros	34	21.60	734.40
A - 03	Tienda comercial, oficina, otros	23	21.60	496.80
A - 04	Tienda comercial, oficina, otros	23	21.60	496.80
A - 05	Tienda comercial, oficina, otros	23	21.60	496.80
A - 06	Tienda comercial, oficina, otros	21	21.60	453.60
II NIVEL SECCION "A"				
A - 07	Tienda comercial, oficina, otros	23	14.40	331.20
A - 08	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40
A - 09	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40
A - 10	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40
A - 11	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40
A - 12	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40
A - 13	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40
A - 14	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40
A - 15	Tienda comercial, oficina, otros	30	14.40	432.00
A - 16	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MARISCAL NIETO
UNIDAD OPERATIVA TERMINAL TERRESTRE
Moquegua

A - 17	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40
A - 18	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40
A - 19	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40

STAND	TIPO DE NEGOCIO	AREA M2	Precio m2	Precio de alquiler
I NIVEL DE LA SECCION "B"				
B - 01	Tienda comercial, oficina, otros	29	21.60	626.40
B - 02	Tienda comercial, oficina, otros	34	21.60	734.40
B - 03	Tienda comercial, oficina, otros	23	21.60	496.80
B - 04	Tienda comercial, oficina, otros	23	21.60	496.80



STAND	TIPO DE NEGOCIO	AREA M2	Precio m2	Precio de alquiler
II NIVEL DE LA SECCION "B"				
B - 05	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40
B - 06	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40
B - 07	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40
B - 08	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40
B - 09	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40
B - 10	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40
B - 11	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40
B - 12	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40
B - 13	Tienda comercial, oficina, otros	30	14.40	432.00
B - 14	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40
B - 15	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40
B - 16	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40
B - 17	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40
B - 18	Tienda comercial, oficina, otros	21	14.40	302.40



STAND	TIPO DE NEGOCIO	AREA M2	Precio m2	Precio de alquiler
I NIVEL DE LA SECCION "C"				
K1 - C	Módulo de vidrio	3.5	57.00	199.50
K2 - C	Módulo de vidrio	3.5	57.00	199.50
K3 - C	Módulo de vidrio	3.5	57.00	199.50
C - 4	Stand comercial	9.5	44.00	418.00
C - 5	Stand comercial	9.5	44.00	418.00
K6 - C	Módulo de vidrio	3.5	57.00	199.50
K7 - C	Módulo de vidrio	3.5	57.00	199.50
K8 - C	Módulo de vidrio	3.5	57.00	199.50

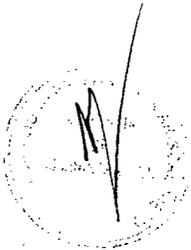
40



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MARISCAL NIETO
UNIDAD OPERATIVA TERMINAL TERRESTRE
Moquegua

II NIVEL SECCION "C"

STAND	TIPO DE NEGOCIO	AREA M2	Precio m2	Precio de alquiler
C - 05	Snack, Restaurant , polleria, brosteria y/o otros.	90	9.00	810.00





CONCLUSIONES

PRIMERA: Los precios de los stands comerciales del terminal terrestre deben ser diferenciados, de acuerdo a factores que los hacen más atractivos y preferibles a los usuarios.



SEGUNDA: La estructura de costos para la determinación de precios de arrendamiento de stand garantiza aplicando factores de ponderación en los precios garantiza satisfacción en los usuarios arrendatarios del terminal terrestre, de tal manera que el usuario paga un justo precio por el alquiler.

TERCERA: La Unidad Operativa Terminal Terrestre debe de realizar las gestiones para el arrendamiento de los stand desocupados con nuevos precios que se presentan en este documento y que responde a una estructura de costos más ajustada a la realidad.



CUARTA: Los stand ubicados en sector C del primer nivel tienen una mayor preferencia por los usuarios por consiguiente el precio de arrendamiento por metro cuadrado necesariamente será mayor que el de los demás sectores, así también los stand ubicados en el sector A y B del primer nivel tienen mayor preferencia por el usuario que los stand del mismo sector pero del segundo nivel, por ello también se han diferenciado en los precios.



Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto

Alberto R. Coayla Vilca
Mgr. ALBERTO R. COAYLA VILCA
ALCALDE

