

San Borja, 27 de Septiembre de 2022

INFORME N° -2022-UAB/INDECOPI

A : **JULIO MARTIN UBILLUS SORIANO**
Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica

DE : **ANGELLA DAVILA TICONA**
Jefa de la Unidad de Abastecimiento

ASUNTO : Informe Técnico para la contratación directa del "Servicio de alquiler de local para la Oficina Regional del Indecopi Amazonas".

REFERENCIA: a) Formato N° 026-2022-OAF/INDECOPI
b) Informe N° 000007-2022-AMZ/INDECOPI

FECHA : Lima, 27 de septiembre de 2022

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención a los documentos de la referencia, a fin remitir el Informe Técnico que sustenta el uso del Procedimiento de Selección por Contratación Directa para contratar el "Servicio de alquiler de local para la Oficina Regional del Indecopi Amazonas".

I. BASE LEGAL:

- Decreto Legislativo N° 1440, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Presupuesto Público.
- Ley N° 31365, Ley de Presupuesto del Sector Público para el año fiscal 2022.
- Ley N° 31366, Ley de Equilibrio Financiero del Presupuesto del Sector Público para el año fiscal 2022
- Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 082-2019-EF, en adelante el TUO de la Ley.
- Reglamento de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por el Decreto Supremo N° 344-2018-EF y sus modificatorias, en adelante el Reglamento.

II. ANTECEDENTES:

- 2.1 Mediante Memorándum N° 000187-2022-DCR/INDECOPI de fecha 01 de abril de 2022, la Dirección de Atención al Ciudadano y Gestión de Oficinas Regionales (DCR) solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas (OAF), se sirva disponer a quien corresponda, inicien los trámites administrativos para la contratación del alquiler de local de la

Oficina Regional y Sede Desconcentrada de Amazonas, por el período de 36 meses.

- 2.2 El 04 de abril de 2022, la Dirección de Atención al Ciudadano y Gestión de Oficinas Regionales (DCR), remitió a la Unidad de Abastecimiento, los Términos de Referencia para la contratación del “Servicio de alquiler de local para la Oficina Regional del Indecopi de Amazonas” (Versión 1).
- 2.3 Mediante Hoja de Trámite N° 003533-2022-GEG/INDECOPI, de fecha 26 de julio de 2022, la Gerencia General autorizó el Informe N° 000006-2022-AMZ/INDECOPI “Informe de Análisis Costo Beneficio” para la Contratación Directa del “Servicio de alquiler de local para la Oficina Regional del Indecopi de Amazonas” bajo los alcances de la Directiva N° 0003-2021-EF/54.01.
- 2.4 Mediante Informe N° 000007-2022-AMZ/INDECOPI de fecha 02 de agosto de 2022, el Jefe de la Oficina Regional de Indecopi Amazonas, emite el informe de contratación directa para el Servicio de Alquiler de local para la oficina regional y Sede Desconcentrada del INDECOPI Amazonas, en el cual indica que el local ubicado en Jr. Santo Domingo N° 612-620, distrito de Chachapoyas, provincia de Chachapoyas, departamento de Amazonas, de propiedad del señor Luis Felipe Mori Tuesta, cumple con los términos de referencia requeridos para el funcionamiento de dicha ORI, por lo que, solicita se proceda realizar las acciones correspondientes para la respectiva contratación bajo el supuesto configurado en el literal j), del artículo 27° del TUO de la Ley de Contrataciones del Estado por el período de 1096 días calendario (equivalente a treinta y seis meses).
- 2.5 Con fecha 09 de septiembre del 2022, esta Unidad aprobó el Informe de Indagación de Mercado N° 027-2022 UAB-PYEM/INDECOPI determinando un valor estimado por el importe de S/ 144,000.00 (Ciento cuarenta y cuatro mil con 00/100 Soles) y concluyendo que corresponde contratar el “Servicio de alquiler de local para la Oficina Regional del Indecopi de Amazonas” a través de un procedimiento de selección por Contratación Directa. Asimismo, recomienda la inclusión en el Plan Anual de Contrataciones del Indecopi (PAC 2022).
- 2.6 Mediante Memorándum N° 001162-2022-OPM/INDECOPI de fecha 12 de septiembre de 2022, la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización otorgó la Certificación de Crédito Presupuestario N° 1609-2022 por el monto de S/ 4,000.00 (Cuatro mil con 00/100 Soles) y la Previsión Presupuestal N° 119-2023 para el año 2023 por el monto de S/ 48,000.00 (Cuarenta y ocho mil con 00/100 Soles), para el año 2024 por el monto de S/ 48,000.00 (Cuarenta y ocho mil con 00/100 Soles) y para el año 2025 por el monto de S/ 44,000.00 (Cuarenta y cuatro mil con 00/100 Soles).
- 2.7 Mediante Resolución N° 000075-2022-OAF/INDECOPI del 16 de setiembre del 2022, la Jefa de la Oficina de Administración y Finanzas aprobó la sexta modificación del Plan Anual de Contrataciones del Indecopi correspondiente al Año Fiscal 2022, mediante el cual se incluyó en su ítem N° 37 el “Servicio de alquiler de local para la Oficina Regional

del Indecopi Amazonas” a través del procedimiento de selección de Contratación Directa, cuya convocatoria se encuentra prevista para el mes de septiembre de 2022.

- 2.8 Mediante Formato N° 026-2022-OAF/INDECOPI del 16 de septiembre de 2022, la Oficina de Administración y Finanzas aprobó el Expediente de Contratación del “Servicio de alquiler de local para la Oficina Regional del Indecopi Amazonas”, correspondiente al procedimiento de selección por Contratación Directa.

III. ANÁLISIS

3.1 Del informe del área usuaria (ORI Amazonas)

- 3.1.1 De acuerdo con lo indicado por el Jefe de la Oficina Regional Indecopi Amazonas en su Informe N° 000007-2022-AMZ/INDECOPI del 02 de agosto del 2022, dicha ORI viene funcionando en el local ubicado en Jr. Santo Domingo N° 612-620, distrito de Chachapoyas, provincia de Chachapoyas, departamento de Amazonas, de propiedad del señor Luis Felipe Mori Tuesta, desde el mes de febrero del presente año, siendo que, actualmente se encuentra vigente la Orden de Servicio N° 0001791, por el plazo de noventa (90) días calendario, equivalente a tres (3) meses, computados a partir del 14 de agosto del 2022.
- 3.1.2 Asimismo, se menciona que dicho local cuenta una ubicación estratégica de fácil acceso para los ciudadanos en el centro de la ciudad de Chachapoyas, espacios optimizados y eficientes, condiciones operativas para el cumplimiento de la normatividad vigente de seguridad en defensa civil y gestión de riesgos de desastres, entre otros; lo que permitirá cumplir de los objetivos institucionales y el desarrollo de las funciones que realiza la ORI Amazonas en esa región del país.
- 3.1.3 También, se señala que dicho local cuenta con:
- ✓ Construcción de material noble con sistema a porticado de concreto armado.
 - ✓ Es de un solo nivel con ambientes espaciosos.
 - ✓ Se encuentra en el primer piso.
 - ✓ Ubicado en una la zona céntrica de la ciudad de Chachapoyas a tres cuadras de la plaza de armas.
 - ✓ Cuenta con una kitchenette con mesada de concreto, incluye el lavado.
 - ✓ Tiene dos baños espaciosos y adaptables a las posibles modificaciones.
 - ✓ Cuenta con patio trasero.
 - ✓ Posee condiciones para adecuar el acceso a personas con discapacidad.

3.1.4 Finalmente, se indica en el referido Informe que el local ubicado en Jr. Santo Domingo N° 612-620, distrito de Chachapoyas, provincia de Chachapoyas, departamento de Amazonas, resulta ser el inmueble más conveniente para el funcionamiento de la sede Regional del INDECOPI Amazonas, por lo que es conveniente solicitar de forma oportuna la contratación del servicio de alquiler de dicho local a través de una contratación directa conforme estable el artículo 27° del TUO de la Ley.

3.1.5 Es importante también señalar que dicha ORI menciona que, durante los últimos años en la ORI Amazonas se ha incrementado el número de reclamos y asesorías, debido a la confianza depositada por los ciudadanos, siendo que en la actualidad el ciudadano reclama y reconoce sus derechos e identifica al Indecopi como un aliado estratégico en la defensa de sus derechos.

3.2 Del informe de la Coordinación de Infraestructura como área técnica de la Unidad de Abastecimiento.

3.2.1 Por otro lado, mediante Informe técnico N° 001-2022-UAB-INFRA/INDECOPI de fecha 20 de Enero de 2022, la Coordinación de Infraestructura de la UAB en calidad de área técnica, define que el local ubicado en el Jr. Santo Domingo, N° 612- 620 de propiedad del señor Luis Felipe Mori Tuesta, cumple con las condiciones y características requeridas para el funcionamiento de la ORI Amazonas, coadyuvando al cumplimiento de los objetivos del INDECOPI y facilitando el acceso a los ciudadanos por encontrarse ubicado en la zona céntrica y comercial de alto flujo de personas, cercano a los comercios, bancos, entidades públicas y privadas de la ciudad Chachapoyas.

Además de ello, precisa que, dicho inmueble, mantiene las condiciones técnicas de seguridad, defensa civil, gestión de riesgos y desastres, y acceso de personas con discapacidad, contando para todo efecto con la propiedad inscrita en la SUNARP y con los parámetros urbanísticos y edificatorios acorde a su ubicación y construcción.

3.3 De la Indagación de Mercado N° 027-2022-UAB-PYEM/INDECOPI

3.3.1 De la Indagación de Mercado efectuada para atender el requerimiento del “Servicio de alquiler de local para la Oficina Regional del Indecopi Amazonas”, se obtuvo una única cotización que cumple con los términos de referencia, correspondiendo señor LUIS FELIPE MORI TUESTA, propietario del local ubicado en Jr. Santo Domingo N° 612-620, distrito de Chachapoyas, provincia de Chachapoyas, departamento de Amazonas (inmueble donde viene funcionando actualmente la ORI Amazonas), por lo que se concluyó en dicha indagación que corresponde efectuar una convocatoria a través de un procedimiento de selección por Contratación Directa. Adicionalmente, se considera una garantía del inmueble hasta dos (2) meses de renta correspondiente a S/ 8,0000 (Ocho mil soles con 00/100 Soles).

- 3.3.2 Asimismo, en dicho informe de indagación, se recoge el análisis efectuado en la Opinión Técnica del OSCE N° 068-2019/DTN, que señala:

(...) Como puede advertirse, la normativa vigente considera el arrendamiento y adquisición de bienes inmuebles como un supuesto de contratación directa, esto atendiendo a que su gestión a través de un procedimiento de selección competitivo es prácticamente inviable, por tratarse de contrataciones que una Entidad requiere efectuar con determinado proveedor, debido a que el bien que posee cuenta con determinadas características particulares que la Entidad requiere para satisfacer su necesidad.

En efecto, cuando una Entidad requiere la contratación de un arrendamiento o adquisición de un bien inmueble, esta contratación obedece a la necesidad de localizarse en un determinado espacio geográfico, requiriendo incluso que el inmueble posea determinadas características específicas para que la Entidad pueda cumplir con sus funciones institucionales.

En tal sentido, resulta inviable realizar un procedimiento de selección competitivo, donde concurren distintas ofertas de inmuebles con diferentes características que buscan igualmente suplir la necesidad de la Entidad, toda vez que como ya se ha indicado, en el arrendamiento o la adquisición de un bien inmueble, es fundamental que el bien cumpla con determinadas características particulares que la Entidad ya ha identificado y que le permitirán cumplir con sus funciones institucionales (...).

3.4 De las consideraciones de carácter técnico

- 3.4.1 La Oficina Regional del Indecopi Amazonas, requiere de un local con las características definidas en los términos de referencia para continuar prestando sus servicios a los usuarios y ciudadanos en general de dicha región.
- 3.4.2 Del informe remitido por la Oficina Regional Indecopi Amazonas, en su calidad de área usuaria del “Servicio de alquiler de local para la Oficina Regional del Indecopi Amazonas”, se desprende que el local que actualmente viene ocupando, ubicado en Jr. Santo Domingo N° 612-620, distrito de Chachapoyas, provincia de Chachapoyas, departamento de Amazonas, de propiedad del señor LUIS FELIPE MORI TUESTA, resulta ser el inmueble más conveniente para el funcionamiento de la sede Regional del INDECOPI Amazonas, debido a que se encuentra ubicado en una zona comercial de alto flujo de personas, cercano a bancos, entidades públicas y privadas, con espacios optimizados y eficientes, condiciones operativas para el cumplimiento de la normatividad de seguridad en defensa civil (gestión de riesgos de desastres), entre otros; lo que les permitirá cumplir con los objetivos institucionales y el desarrollo de las funciones delegadas a la ORI Amazonas.

- 3.4.3 Asimismo, el área usuaria señala que dicho local cumple con los términos de referencia requeridos para el funcionamiento de dicha ORI, ello también, se confirma con la validación de la cotización obtenida del señor LUIS FELIPE MORI TUESTA durante la Indagación de Mercado.
- 3.4.4 De otra parte, es preciso indicar, que en la Indagación de Mercado se obtuvo sólo una cotización que cumple con los términos de referencia, concluyendo luego de un análisis que corresponde efectuar una convocatoria a través de un procedimiento de selección por Contratación Directa.
- 3.4.5 Por lo que resultaría viable la atención del presente requerimiento del “Servicio de alquiler de local para la Oficina Regional del Indecopi Amazonas” a través de un procedimiento de selección por Contratación Directa.

3.5 De las consideraciones de carácter legal

- 3.5.1 Al respecto, el numeral 16.1 del artículo 16° del TUO de la Ley, referido al requerimiento, señala que: *“El área usuaria requiere los bienes, servicios u obras a contratar, siendo responsable de formular las especificaciones técnicas, términos de referencia o expediente técnico, respectivamente, así como los requisitos de calificación; además de justificar la finalidad pública de la contratación. Los bienes, servicios u obras que se requieran deben estar orientados al cumplimiento de las funciones de la Entidad”*.
- 3.5.2 El literal j) del artículo 27° del TUO de la Ley, señala que excepcionalmente, las Entidades pueden contratar con un determinado proveedor, para la adquisición de bienes inmuebles existentes y para el arrendamiento de bienes inmuebles, pudiendo incluir en este último supuesto el primer acondicionamiento realizado por el arrendador para asegurar el uso del predio, conforme lo que disponga el reglamento.
- 3.5.3 Conforme el numeral 102.2 del artículo 102° del Reglamento, las actuaciones preparatorias y contratos que se celebren como consecuencia de las contrataciones directas cumplen con los requisitos, condiciones, formalidades, exigencias y garantías establecidos en el TUO de la Ley y el Reglamento, salvo con lo previsto en el artículo 141, donde la entidad, en atención a su necesidad, define el plazo que le permita suscribir el contrato.
- 3.5.4 En este contexto, se considera que resulta viable la contratación directa para el arrendamiento de bienes inmuebles, por el supuesto señalado en el literal j) del artículo 27° del TUO de la Ley, debiéndose cumplir para ello, con los requisitos, condiciones, formalidades, exigencias y garantías que establece el TUO de la Ley y su Reglamento.

3.6 De la aprobación de la contratación directa

- 3.6.1 El numeral 101.1 del artículo 101° del Reglamento señala que: *“la potestad de aprobar contrataciones es indelegable, salvo en los supuestos indicados en los literales e), g), j), k), l) y m) del numeral 27.1 del artículo 27° de la Ley”*.
- 3.6.2 Asimismo, el numeral 101.2 del antes citado artículo 101° del Reglamento, se señala que: *“La resolución del Titular de la Entidad, acuerdo de Consejo Regional, acuerdo de Concejo Municipal o Acuerdo de Directorio en caso de empresas del Estado, según corresponda, que apruebe la Contratación Directa requiere obligatoriamente del respectivo sustento técnico y legal, en el informe o informes previos, que contengan la justificación de la necesidad y procedencia de la Contratación Directa”* (énfasis agregado).
- 3.6.3 Finalmente, de conformidad al literal j), del numeral 3.1 del artículo 3 de la Resolución N° 000003-2022-PRE/INDECOPI se delegó en materia de Contrataciones del Estado a la Oficina de Administración y Finanzas, aprobar las contrataciones directas señaladas en los literales e), g), j), k), l) y m) del artículo 27 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado.

IV. CONCLUSIONES

Por lo expuesto, se concluye que el requerimiento del “Servicio de alquiler de local para la Oficina Regional del Indecopi Amazonas” se encuentra dentro de los alcances del literal j) del artículo 27° del TUO de la Ley, por lo que corresponde realizar un procedimiento de selección a través de una Contratación Directa por un valor estimado de S/ 144,000.00 (Ciento cuarenta y cuatro mil con 00/100 Soles), por el plazo de ejecución, según los términos de referencia, de 1096 días calendario (equivalente a 36 meses), contabilizados a partir de la fecha de entregado el inmueble.

V. RECOMENDACIONES

- 5.1 De acuerdo con lo antes expuesto y el numeral 101.2 del artículo 101 del Reglamento, se remite el presente Informe a su despacho, a fin de que se emita el informe legal correspondiente, con la finalidad de que se gestione la aprobación de la Contratación Directa para la contratación del “Servicio de alquiler de local para la Oficina Regional del Indecopi Amazonas”.

- 5.2 Elevar el proyecto de Resolución a la Oficina de Administración y Finanzas para la aprobación de la Contratación Directa del “Servicio de alquiler de local para la Oficina Regional del Indecopi Amazonas” con el señor LUIS FELIPE MORI TUESTA, propietario del local ubicado en Jr. Santo Domingo N° 612-620, distrito de Chachapoyas, provincia de Chachapoyas, departamento de Amazonas, por un valor estimado de S/ 144,000.00 (Ciento cuarenta y cuatro mil con 00/100 Soles), por el plazo de ejecución de 1096 días calendario (equivalente a 36 meses), contabilizados a partir de la fecha de entregado el inmueble, dentro de los alcances del literal j) del artículo 27 del TUO de la Ley.
- 5.3 Las acciones para la contratación deberán ser realizadas por esta Unidad de Abastecimiento, como órgano encargado de las contrataciones de la Entidad.

Atentamente;

Atentamente,

ANGELLA DAVILA TICONA
Jefa de la Unidad de Abastecimiento

Cc: ALEJANDRA MERCEDES VILLARAN RUIZ - Oficina de Administración y Finanzas
ANGIOLINA YASMIN CUEVA MARTINEZ - Coordinación de contrataciones

(ADT/acm)