

REQUERIMIENTO

SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE PERITAJE

I. FINALIDAD PÚBLICA

El servicio de arrendamiento de inmuebles se debe a la necesidad de contar con ambientes adecuados y cómodos para el personal que labora en la Oficina de Peritajes, para el desarrollo de las diversas funciones, a fin de brindar y administrar un servicio de calidad a favor de la ciudadanía y de esta manera dar mayor realce a la labor pericial y así contribuir con la administración de justicia para el logro de la misión, visión y objetivos que la ley imparte.

II. BASE LEGAL

La presente contratación se rige por la Ley N° 32069 – Ley General de Contrataciones Públicas, y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-2025-EF.

III. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL REQUERIMIENTO

| DESCRIPCION | U.M. | CANT. |
|--|----------|-------|
| SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE PERITAJE | Servicio | 1 |

IV. CONDICIONES DE CONTRATACIÓN

A. MODALIDAD DE PAGO

Suma Alzada

B. SISTEMA DE ENTREGA

No aplica.

C. PLAZO DE PRESTACIÓN

El plazo de ejecución del servicio de arrendamiento, será por un periodo de **treinta y seis (36) meses**, contabilizado a partir del día siguiente de concluido el periodo de gracia de mínimo UN (01) mes o su equivalente a sesenta (30) días calendario.

El plazo del período de gracia, será contabilizado a partir del día siguiente de la suscripción del contrato.

D. FORMA Y CONDICIONES DE PAGO

- En el primer pago se contemplará la garantía correspondiente al de dos (02) mensualidades, el cual se hará efectivo dentro del primer mes a partir del día siguiente de suscrito el contrato.
- El inicio de los pagos de las rentas mensuales será a partir de la culminación del periodo de gracia.
- El pago de la renta mensual será por mes adelantado, previa presentación de la factura o voucher del pago del impuesto a la renta y la conformidad emitida por la Oficina de Peritaje.
- Si el arrendador tuviera registrado una hipoteca en su Certificado Literal del Predio, él deberá entregar junto a la documentación solicitada en el punto anterior para el pago de su Merced Conductiva, copia del último pago realizado de su hipoteca de manera mensual.
- Para el abono se realizará a través del Código de Cuenta Interbancaria (CCI) del contratista.
- LA ENTIDAD CONTRATANTE se obliga a pagar la contraprestación a EL CONTRATISTA, luego de la recepción formal y completa de la documentación correspondiente, según lo establecido en el artículo 144 del Reglamento de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas, aprobado por Decreto Supremo N° 009-2025EF.
- LA ENTIDAD CONTRATANTE debe efectuar el pago dentro de los diez (10) días hábiles siguientes de otorgada la conformidad de los servicios, siempre que se verifiquen las condiciones establecidas en el contrato para ello, bajo responsabilidad del servidor competente.
- En caso de retraso en el pago por parte de LA ENTIDAD CONTRATANTE, salvo que se deba acaso fortuito o fuerza mayor, EL CONTRATISTA tiene derecho al pago de intereses legales conforme a lo establecido en el artículo 67 de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas

E. CONFORMIDAD

La conformidad será otorgada por la Oficina de Peritaje, conforme al cumplimiento de los Términos de Referencia, toda vez que se cuenten con los siguientes documentos:

- La conformidad de la prestación del servicio se regula por lo dispuesto en el artículo 144 del Reglamento de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-2025. La conformidad es

otorgada por el área usuaria, en el plazo máximo de siete (07) días computados desde el día siguiente de recibido el servicio.

- De existir observaciones, LA ENTIDAD CONTRATANTE las comunica al CONTRATISTA, indicando claramente el sentido de estas, otorgándole un plazo para subsanar. Si pese al plazo otorgado, EL CONTRATISTA no cumpliera a cabalidad con la subsanación, LA ENTIDAD CONTRATANTE puede otorgar al CONTRATISTA periodos adicionales para las correcciones pertinentes. En este supuesto corresponde aplicar la penalidad por mora desde el vencimiento del plazo para subsanar sin considerar los días en los que pudiera incurrir la entidad contratante para efectuar las revisiones y notificar las observaciones correspondientes.
- Este procedimiento no resulta aplicable cuando los servicios manifiestamente no cumplan con las características y condiciones ofrecidas, en cuyo caso LA ENTIDAD CONTRATANTE no efectúa la recepción o no otorga la conformidad, según corresponda, debiendo considerarse como no ejecutada la prestación, aplicándose la penalidad que corresponda por cada día de atraso

F. LUGAR DE PRESTACIÓN DE SERVICIO

DISTRITO : SAN ISIDRO, MIRAFLORES
PROVINCIA : LIMA
DEPARTAMENTO : LIMA

G. PENALIDADES

PENALIDAD POR MORA

- Si EL CONTRATISTA incurre en retraso injustificado en la ejecución de las prestaciones objeto del contrato, LA ENTIDAD CONTRATANTE le aplica automáticamente una penalidad por mora por cada día de atraso, de acuerdo a la siguiente fórmula prevista en el Art. 120 del RLGCE:

$$Penalidad\ diaria = \frac{0.10 \times monto}{F \times plazo}$$

Donde F tiene los siguientes valores:

F=0.40

(*) DS N° 009-2025-EF – REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DE CONTRATACIONES PÚBLICAS – artículo 120. Penalidad por mora en la ejecución de la prestación

- El retraso se justifica a través de la solicitud de ampliación de plazo debidamente aprobada. Adicionalmente, se considera justificado el retraso y en consecuencia no se aplica penalidad, cuando el contratista acredite, de modo objetivamente sustentado, que el mayor tiempo transcurrido no le resulta imputable. En este último caso, la calificación del retraso como justificado por parte de la entidad contratante no da lugar al pago de gastos generales ni costos directos de ningún tipo.

H. RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS

- La recepción conforme de la prestación por parte de LA ENTIDAD CONTRATANTE no enerva su derecho a reclamar posteriormente por defectos o vicios ocultos, conforme a lo dispuesto por los artículos 69 de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas y el artículo 144 de su Reglamento.
- El plazo máximo de responsabilidad del contratista es de un (1) AÑO año(s) contado a partir de la conformidad otorgada por LA ENTIDAD CONTRATANTE.

I. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

- Las controversias que surjan entre las partes durante la ejecución del contrato se resuelven mediante conciliación, cuando se haya pactado, y arbitraje.
- Para dicho efecto, el postor ganador de la buena pro selecciona a una de las siguientes Instituciones Arbitrales para administrar el arbitraje:
 - Centro de Análisis y Resolución de Conflictos (CARC PUCP)
 - Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.

J. GESTIÓN DE RIESGOS

Se deben identificar los riesgos que esta enfrenta en la contratación de bienes, dichas actividades y acciones se realizan sobre la base de la identificación, análisis, valoración, gestión, control y monitoreo de riesgos, que permiten tomar decisiones informadas y aprovechar las oportunidades potenciales derivadas de estos. Las entidades contratantes realizan la gestión de riesgos a fin de aumentar la probabilidad y el impacto de riesgos positivos y disminuir la probabilidad y el impacto de riesgos negativos, que puedan afectar el cumplimiento de la finalidad pública buscada. En todo momento, la gestión de riesgos debe considerar una

mejora en la administración y en el uso de los recursos públicos.

K. RESOLUCIÓN DE CONTRATO

La resolución de contrato puede ser de forma total o parcial. La resolución parcial sólo involucra a aquella parte del contrato afectada por el incumplimiento y siempre que dicha parte sea cuantificable, separable e independiente del resto de las obligaciones contractuales.

El apercibimiento previo y la resolución que se efectúe precisan con claridad qué parte del contrato queda resuelta, de no hacerse tal precisión, se entiende que la resolución es total.

Cualquiera de las partes puede resolver, total o parcialmente, el contrato en los siguientes supuestos:

- a) Caso fortuito o fuerza mayor que imposibilite la continuación del contrato.
- b) Incumplimiento de obligaciones contractuales, por causa atribuible a la parte que incumple.
- c) Hecho sobreviniente al perfeccionamiento del contrato, de supuesto distinto al caso fortuito o fuerza mayor, no imputable a ninguna de las partes, que imposibilite la continuación del contrato.
- d) Por incumplimiento de la cláusula anticorrupción.
- e) Por la presentación de documentación falsa o inexacta durante la ejecución contractual.
- f) Configuración de la condición de terminación anticipada establecida en el contrato, de acuerdo con los supuestos que se establezcan en el reglamento para su aplicación.

Cuando la resolución del contrato se produce por causa imputable a una de las partes, corresponde resarcir los daños y perjuicios acreditados.

En caso de corrupción de funcionarios o servidores no corresponde el pago de resarcimiento por daños y perjuicios al contratista, aun cuando este último no lo haya propiciado.

DEL PROCEDIMIENTO DE RESOLUCION:

En el supuesto del literal b), la parte afectada por el incumplimiento observa el siguiente procedimiento.

- a) La parte perjudicada requiere a la otra parte que ejecute la prestación materia de incumplimiento, bajo apercibimiento de resolver el contrato. El plazo para el cumplimiento de la prestación debe ser razonable y no debe ser menor del 10% del plazo del contrato, ítem, o entregable materia de incumplimiento, según corresponda, y en ningún caso puede superar el 15% del plazo del contrato, ítem o entregable materia de incumplimiento. Cuando el plazo obtenido como resultado de la aplicación del porcentaje sea una cifra decimal, corresponde que la entidad contratante efectúe el redondeo a favor

del contratista, computándose como un día completo adicional en dicho supuesto. En los casos en que el plazo del contrato, ítem o entregable materia de cumplimiento es menor a treinta días, se otorga tres días. En el caso el retraso esté referido al componente de ejecución de obras bajo sistemas de entrega de solo construcción o diseño y construcción, la entidad contratante otorga un plazo de quince días siempre que el plazo de la ejecución de la obra supere los 60 días.

- b) Vencidos los plazos establecidos en el literal precedente sin que la otra parte cumpla con la prestación correspondiente, la parte perjudicada puede resolver el contrato en forma total o parcial.

Este apercibimiento previo no es aplicable en caso se haya llegado a completar el monto máximo de penalidad al contratista o la entidad contratante sustente de manera objetiva que, la situación de incumplimiento ya no pueda ser revertida, de acuerdo con el pronunciamiento que emite el área usuaria. En estos casos, la entidad contratante notifica al contratista la resolución del contrato de forma parcial o total, según corresponda.

En los supuestos establecidos en los literales a) y c), la parte que resuelve debe justificar y acreditar que la situación que alega hace imposible la continuidad de la ejecución de las prestaciones a su cargo, de manera definitiva.

En los supuestos señalados en los literales a), c), d), e) y f), las partes pueden resolver el contrato sin apercibimiento previo, quedado el contrato resuelto de pleno derecho a partir de la notificación.

La resolución del contrato por incumplimiento de la cláusula anticorrupción y antisoborno no impide el inicio de las acciones civiles, penales y administrativas a que hubiera lugar.

L. CONFIDENCIALIDAD

En caso de que el proveedor reciba por parte del Ministerio Público información de carácter confidencial, ésta deberá ser utilizada sólo para los fines de ejecución de la prestación. Por ello, será obligación del proveedor mantener confidencialidad respecto a los datos e información de cualquier clase, que el Ministerio Público le proporcione, o bien, a la que tenga acceso, con motivo de la prestación. Adicionalmente, el proveedor estará obligado a instruir a su personal que será parte conformante del recurso humano que ejecutará la prestación, respecto a la obligación de mantener confidencialidad.

M. ANTICORRUPCIÓN Y ANTISOBORNO

A la suscripción de este contrato, EL CONTRATISTA declara y garantiza no haber ofrecido, negociado, prometido o efectuado ningún pago o entrega de cualquier beneficio o incentivo ilegal, de manera directa o indirecta, a los evaluadores del proceso de contratación o cualquier servidor de la entidad contratante.

Asimismo, EL CONTRATISTA se obliga a mantener una conducta proba e íntegra durante la vigencia del contrato, y después de culminado el mismo en caso existan controversias pendientes de resolver, lo que supone actuar con probidad, sin cometer actos ilícitos, directa o indirectamente.

Aunado a ello, EL CONTRATISTA se obliga a abstenerse de ofrecer, negociar, prometer o dar regalos, cortesías, invitaciones, donativos o cualquier beneficio o incentivo ilegal, directa o indirectamente, a funcionarios públicos, servidores públicos, locadores de servicios o proveedores de servicios del área usuaria, de la dependencia encargada de la contratación, actores del proceso de contratación¹ y/o cualquier servidor de la entidad contratante, con la finalidad de obtener alguna ventaja indebida o beneficio ilícito. En esa línea, se obliga a adoptar las medidas técnicas, organizativas y/o de personal necesarias para asegurar que no se practiquen los actos previamente señalados.

Adicionalmente, EL CONTRATISTA se compromete a denunciar oportunamente ante las autoridades competentes los actos de corrupción o de inconducta funcional de los cuales tuviera conocimiento durante la ejecución del contrato con LA ENTIDAD CONTRATANTE.

Tratándose de una persona jurídica, lo anterior se extiende a sus accionistas, participacionistas, integrantes de los órganos de administración, apoderados, representantes legales, funcionarios, asesores o cualquier persona vinculada a la persona jurídica que representa; comprometiéndose a informarles sobre los alcances de las obligaciones asumidas en virtud del presente contrato.

Finalmente, el incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta cláusula, durante la ejecución contractual, otorga a LA ENTIDAD CONTRATANTE el derecho de resolver total o parcialmente el contrato². Cuando lo anterior se produzca por parte de un proveedor adjudicatario de los catálogos electrónicos de acuerdo marco, el incumplimiento de la presente cláusula conllevará que sea excluido de los Catálogos Electrónicos de Acuerdo Marco³. En ningún caso, dichas medidas impiden el inicio de las acciones civiles, penales y administrativas a que hubiera lugar⁴.

¹ Artículo 9 de la Ley N°32069, Ley General de Contrataciones Públicas.

² Literal d) del Numeral 68.1 del Artículo 68 de la Ley N°32069, Ley General de Contrataciones Públicas.

³ Literal d) del artículo 274 del Reglamento de la Ley N°32069, Ley General de Contrataciones Públicas

⁴ Numeral 122.6 del artículo 122 del Reglamento de la Ley N°32069, Ley General de Contrataciones Públicas.

V. TÉRMINOS DE REFERENCIA DEL SERVICIO

A. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

- **Ubicación:**
 - Distrito : Miraflores, San Isidro
 - Provincia : Lima
 - Departamento : Lima
 - **Extensión o área total construida** :
 - Área mínima 2,354.40 m²
 - Área máxima 2,825.28 m²
 - **Cantidad mínima de oficinas/ambientes** : 19 oficinas o 03 ambientes
 - **Cantidad mínima de Predios** : Un predio
 - **Material de Construcción**
 - Puerta principal : de metal y/o madera y/o madera maciza y/o vidrio.
 - Puertas interiores : de madera y/o madera maciza y/o madera contra placada y/o vidrio y/o de metal.
 - Ventanas : de vidrio – sistema o de metal, madera.
 - Paredes : de concreto y/o ladrillo empastado y pintado y/o material noble.
 - Pisos : concreto y/o cerámico y/o parquet y/o porcelanato y/o madera y/o piso pulido.
 - Techos : de concreto empastado y pintado y/o material noble y/o aligerado
 - **Servicios Higiénicos**
 - Cantidad mínima : 12 baños
 - Varones 6L 6U 6I
 - Damas 6L 6I
 - **Buena Iluminación** : Si
-

- **Servicios Básicos**

- Energía Eléctrica : Si
- Agua y Desagüe : Si
- Ubicación apta para captar señal : Si (Telefonía e internet)

B. OTRAS CONSIDERACIONES:

- Pagos a cargo del arrendador : pago del impuesto predial y el impuesto a la renta.
- Pagos a cargo del arrendatario : pago de los arbitrios municipales pago del servicio de agua potable y servicios de energía eléctrica.

Así mismo, son obligaciones del arrendador garantizar que el inmueble de su propiedad esté en buenas condiciones y cumplir con todas las características y términos de referencia del presente servicio.

C. INSPECCIÓN TÉCNICA

Todo inmueble propuesto estará sujeto a la inspección técnica a cargo de la Oficina General de Inversiones del Ministerio Público, quien emitirá el informe pertinente, dando la opinión técnica según sea el caso.

D. CAPACIDAD LEGAL

El propietario debe presentar documentos que acrediten fehacientemente la representación de quien suscribe la oferta:

- En caso de persona natural, copia del documento nacional de identidad o documento análogo, o del certificado de vigencia de poder otorgado por persona natural, del apoderado o mandatario, según corresponda, expedido por registros públicos.
- Persona Jurídica, la copia del Documento de Identidad del representante legal y el Certificado de Vigencia de Poder del representante legal, apoderado o mandatario designado para tal efecto.

E. HABILITACIÓN O DOCUMENTOS QUE SUSTENTEN LA TITULARIDAD DEL BIEN

Certificado Literal de Partida Registral del inmueble que acredite la propiedad ante los Registros Públicos, donde se certifique el dominio del inmueble, según el detalle siguiente:

TITULARIDAD DOMINAL

- **Persona natural**, Certificado Literal de Partida Registral del Registro de Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP. En caso el/la propietario/a, sea además representado/a por un apoderado/a, deberá ser nombrado/a mediante escritura pública inscrita en la SUNARP.
- **Persona jurídica**, Certificado Literal de Partida Registral del Registro de Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, adjuntar adicionalmente la vigencia de poder del/de la representante legal inscrita en la SUNARP.
- **Sociedad conyugal**, Certificado Literal de Partida Registral del Registro de Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP. En este caso, cualquiera de los cónyuges, independientemente, puede ejercer la representación conforme las normas del Código Civil. Asimismo, en caso la sociedad conyugal sea representada por un/a apoderado/a, deberá ser nombrado/a mediante escritura pública inscrita en el registro pertinente de la SUNARP.
- **Sucesión intestada**, deberá presentar Certificado Literal de Partida Registral del Registro de Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, en el cual conste la inscripción de la sucesión intestada de los/las herederos/as declarados/as como copropietarios/as. En este caso, la sucesión intestada podrá intervenir a través de un/a apoderado/a nombrado/a por escritura pública inscrita en el registro pertinente de la SUNARP.
- **Copropiedad**, deberá presentar Certificado Literal de Partida Registral del Registro de Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, en el cual conste la inscripción de la totalidad de los/las copropietarios/as, así como documento público o privado con firmas legalizadas en el que conste la decisión por unanimidad para arrendar el bien inmueble. Los/Las copropietarios/as podrán intervenir a través de un/a apoderado/a nombrado/a por escritura pública inscrita en el registro pertinente de la SUNARP.

LITERALIDAD DE LA REPRESENTACIÓN Y DOCUMENTACIÓN MUNICIPAL

- En todos los casos en que el/los propietarios/s actúe/n por representación legal o apoderado/a, el/la poderdante debe otorgar las facultades para arrendar, suscribir contratos, adendas, participar en los procedimientos de selección,

presentar u ofertar la(s) propiedad(es) que les interese arrendar, con plena identificación de la(s) misma(s).

F. REQUISITOS PARA LA RECEPCIÓN Y ENTREGA DEL LOCAL

- El arrendador entregará el local en condiciones óptimas de habitabilidad, subsanando cualquier tipo de observación, antes de la recepción del local por parte de la Entidad.
- Al momento de la recepción del inmueble, se firmará un **ACTA DE RECEPCIÓN DE INMUEBLE Y LLAVES**, a través del cual se consignará fecha y hora, el estado en el que se recibe el inmueble, con un inventario detallado de los elementos por cada oficina o ambiente y el estado de los servicios básico y arbitrios con sus respectivos recibos y comprobantes de pago, dicha acta será firmada por ambas partes.
- Cuando culmine la vigencia del contrato o sus prórrogas, para efectos de la devolución del inmueble al propietario, se levantará un **ACTA DE DEVOLUCIÓN DE INMUEBLE Y LLAVES**, la cual contendrá la fecha y hora de la entrega del inmueble, así como el estado en el que se devuelven las instalaciones, dicha acta será firmada por ambas partes.

VI. DE LA GARANTIA

- Conforme al artículo 140 del Reglamento de la Ley General de Contrataciones del Estado, la Entidad entregará en calidad de depósito una garantía equivalente a dos (02) meses de arrendamiento que cubrirá las obligaciones derivadas del contrato con excepción de la indemnización por lucro cesante y daño emergente salvo condiciones normales del desgaste, la misma que tendrá como vigencia el plazo estipulado en el contrato, debiendo indicar que este será por única vez, no generará intereses y será devuelto a la Entidad, en el acto de devolución del inmueble materia de arrendamiento. Su retención indebida dará lugar a las responsabilidades relacionadas con el dinero público.
- El pago de la garantía se hará efectivo dentro del primer mes de iniciado el plazo de ejecución del contrato, el pago de la garantía no podrá ser destinado como pago de la merced conductiva de ningún periodo durante la ejecución del contrato.
- La devolución de la garantía se hará efectiva mediante deposito en la cuenta de la Entidad, al finalizar el contrato en el plazo de diez (10) días calendarios posteriores a la firma del **ACTA DE DEVOLUCIÓN DE INMUEBLE Y LLAVES**, que incluye un inventario de los bienes que son parte del mismo, previa verificación y comprobación del buen estado del inmueble y sus instalaciones, las que tendrán el único desgaste del uso ordinario de las mismas, dicha acta será firmada por ambas partes.