

TÉRMINOS DE REFERENCIA
SERVICIO DE ALQUILER DE LOCAL PARA LA OFICINA DE ATENCIÓN A
USUARIOS SURQUILLO

1. UNIDAD ORGANICA SOLICITANTE

Dirección de Usuarios

2. DENOMINACION DE LA CONTRATACION

Servicio de alquiler de local para la Oficina de Atención a Usuarios de I Sunass en Lima, por la zona del distrito de Surquillo, en adelante OAU Surquillo.

 Firmado por: TORRES
CASTRO Daniel
Eduardo FAU
20158219655 soft
Motivo: Firma Digital
Fecha: 08/06/2024
17:57:42 -0500

3. FINALIDAD PÚBLICA

Alquilar un local para fines institucionales que nos permita realizar eficazmente las actividades de la SUNASS en las zonas y distritos aledaños al distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, para el cumplimiento de las metas institucionales, brindando sus servicios de manera descentralizada a la ciudadanía en general.

4. VINCULACION DEL POI

Atención a usuarios por distintos canales con enfoque de género.

5. FUENTE DE FINANCIAMIENTO

Recursos Ordinarios (RO) y Recursos Directamente Recaudados (RDR).

6. ANTECEDENTES

El Estado ha considerado como una prioridad todo aquello que esté relacionado con los temas de agua y saneamiento, a tal punto que, mediante Ley N° 30506 delega facultades en el Poder Ejecutivo para legislar en materia de agua y saneamiento y menciona específicamente el establecer medidas que permitan fortalecer las funciones y actividades del organismo regulador. Bajo este marco se aprueba el Decreto Legislativo N°1280 “LEY MARCO DE LA GESTIÓN Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE SANEAMIENTO” (en adelante Ley Marco), que en sus principios recogidos en el numeral 8 del Artículo III, menciona: el principio de “Eficiencia: En la prestación de los servicios de saneamiento se busca la eficiencia priorizando el aprovechamiento de las economías de escala, la modernización de la gestión y la aplicación de tecnologías adecuadas a las condiciones culturales, socio económicas y ambientales del ámbito de prestación de los servicios”.

Asimismo, el artículo 7 de la Ley Marco, establece que, a la SUNASS, en su condición de organismo regulador, le corresponde garantizar a los usuarios la prestación de los servicios de saneamiento en el ámbito urbano y rural, en condiciones de calidad, contribuyendo a la salud de la población y a la preservación del ambiente, para lo cual ejerce las funciones establecidas en la Ley N° 27332, Ley Marco de los Organismos Reguladores de la Inversión Privada en los Servicios Públicos, dicha ley, su reglamento, así como las normas sectoriales; y en el artículo 79 de la Ley Marco se señala que a la

SUNASS le corresponde además, las funciones de supervisión y fiscalización del cumplimiento de las obligaciones legales o técnicas de las empresas prestadoras de servicios de saneamiento - EPS; ejercer la potestad sancionadora sobre el incumplimiento de las obligaciones legales o técnicas de las EPS o prestadores; dictar medidas cautelares y correctivas en el marco de un procedimiento administrativo sancionador; supervisar la ejecución de los contratos de asociaciones público privadas vinculadas a la infraestructura pública; y, evaluar a las empresas prestadoras públicas de accionariado municipal a fin de determinar si incurren en causal(es) para el ingreso al Régimen de Apoyo Transitorio.

Para tal efecto, con fecha 20 de mayo 2017 fue publicado en el Diario Oficial el Peruano, el Decreto Supremo N° 144-2017-EF (en adelante DS), el cual autoriza la Transferencia de Partidas en el Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2017, hasta por la suma de S/.36´579,338,00 (treinta y seis millones quinientos setenta y nueve mil trescientos treinta y ocho y 00/100 Soles) del pliego 037: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a favor del pliego 021: Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento, destinados al financiamiento de acciones correspondientes a la política sectorial y la implementación del Decreto Legislativo N° 1280.

7. BASE LEGAL

Resolución Directoral N°0004-2022 -EF/54.01 que modifica la Directiva N°0002-2021-EF/54.01“Directiva que regula los Actos de Adquisición y Disposición Final de Bienes Inmuebles”, la Directiva N°0003-2021-EF/54.01 “Disposiciones previas al arrendamiento de bienes inmuebles por parte de los ministerios, organismos públicos, programas y proyectos especiales”.

8. OBJETIVOS DE LA CONTRATACION

El objetivo de contratar el servicio de alquiler de local es el de contar con un local institucional para el funcionamiento de la OAU Surquillo, el mismo que permitirá dar atención de los servicios que brinda la SUNASS a los/as ciudadanos/as de Lima Metropolitana que se ubican en el ámbito territorial que es atendido por la empresa prestadora Sedapal a través de su Centro de Servicios Surquillo.

9. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Se requiere contar con un inmueble ubicado en Lima, por la zona del distrito de Surquillo o distritos aledaños, en la provincia y departamento de Lima, en un radio no mayor de diez (10) cuadras del Centro de Servicio Surquillo que tiene la empresa prestadora Sedapal y que está ubicado en la Av. Angamos Este N°1450 del referido distrito.

9.1. Dimensiones

El inmueble ofertado deberá tener un área total construida no menor a 50 m².

9.2. Características adicionales

- El inmueble ofertado deberá tener la construcción de material noble y cumplir las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).
- El 1er piso deberá tener fácil acceso para los ciudadanos y con puerta de acceso principal. De ser necesario el acceso principal será acondicionado para el ingreso de personas con discapacidad (acceso directo e independiente hacia la calle)¹.
- El inmueble deberá contar con una fachada de cuatro (4) metros lineales como mínimo, sujeta a variación en función a la oferta local.
- El inmueble deberá contar como mínimo con un (01) baño en funcionamiento.
- El inmueble deberá contar con suministro de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, con medidores independientes de preferencia.
- El inmueble deberá estar con todos sus acabados, estos podrán ser de cerámica, mármol, parquet, loseta, entre otros y deberá estar en condiciones de uso operativo inmediato.
- El inmueble debe contar con pozo a tierra.
- El inmueble debe contar con iluminación natural o artificial en todos los ambientes.

9.3. Pintura

Los ambientes del inmueble para alquiler, deberán ser entregados debidamente pintados con látex para paredes y techo y pintura esmalte o barniz para puertas y ventanas.

9.4 Aparatos sanitarios y accesorios (baños)

Los aparatos sanitarios y los sistemas de agua potable y desagüe deben estar operativos. De suscitarse cualquier desperfecto no atribuible a la utilización correcta por parte del personal de la SUNASS, como fugas no visibles, el propietario deberá realizar los arreglos que fuesen necesarios. Asimismo, si se suscitara algún siniestro como inundaciones, filtraciones de agua y otros, será bajo responsabilidad del propietario subsanar dichos incidentes por causa del desastre natural.

9.5 Del estado de conservación

El inmueble deberá encontrarse en condiciones de uso operativo inmediato. Respecto de los acabados como son: pisos, pintura, paredes, puertas, ventanas, vidrios y cerraduras; estos deben encontrarse operativos.

¹ De acuerdo con la Ley N°29973 – Ley General de la persona con discapacidad.

9.6 Condiciones de entrega y devolución del inmueble

El contratista entregará el inmueble a la SUNASS; para lo cual la SUNASS levantará un acta de entrega del inmueble, en el que dejará constancia del estado de las condiciones del inmueble. Una vez concluido el periodo de contratación, la SUNASS devolverá el mueble en las mismas condiciones en las que fue entregado, salvo el desgaste proveniente del uso normal.

Cabe indicar, que los acondicionamientos de infraestructura efectuados por SUNASS serán dejados en el inmueble, salvo petición expresa por parte del contratista.

10. DE LOS ACONDICIONAMIENTOS POR PARTE DE LA SUNASS

La SUNASS estará autorizado para instalar en el inmueble arrendado, las divisiones de tabiquería, rampa, barandas para personas con discapacidad, chapas y cerraduras, y demás modificaciones internas y/o externas (no estructurales) necesarias para la seguridad y buen desarrollo de sus actividades; así como estará en la facultad de colocar letreros o publicidad institucional en el inmueble, quedando bajo responsabilidad de la SUNASS el cumplimiento de las obligaciones que pudieran derivarse del ejercicio de tal facultad.

11. PAGO DE LOS SERVICIOS BÁSICOS Y ARBITRIOS MUNICIPALES

La SUNASS pagará el 100% de los arbitrios municipales, energía eléctrica y agua potable durante todo el periodo de contratación, con excepción del impuesto predial y el impuesto a la renta mensual, los cuales serán asumidos íntegramente por el propietario.

En el caso de que la propiedad no se encuentre independizada al momento de ser ofertado a la SUNASS, el propietario asumirá el 100% de los gastos por concepto de arbitrios municipales.

En el caso de que la propiedad no se encuentre independizada al momento de ser ofertado a la SUNASS, el propietario asumirá el 100% de los gastos por concepto de energía eléctrica y agua potable y alcantarillado.

12. REQUERIMIENTO DEL PROVEEDOR

Deberá acreditar la propiedad del inmueble con la Partida Electrónica o Ficha Registral inscrita en el registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos (SUNARP), a cuya circunscripción territorial pertenezca el inmueble.

Deberá acreditar el cumplimiento del área construida con copia de la cartilla de predios o partida electrónica o ficha registral o HRP (hoja de resumen de predio urbano) o HRPR (hoja de resumen de predio rustico) o declaración jurada. Además de los documentos antes descritos, para el caso en que el inmueble ofertado no se encuentre independizado, deberá presentar una

declaración jurada en la cual indique con exactitud el área construida ofertada.

Del mismo modo la SUNASS validará posteriormente la oferta presentada por el contratista, la misma que deberá ajustarse a lo declarado.

13. DOCUMENTOS PARA SUSCRIPCION DEL CONTRATO

Para la suscripción del contrato, el CONTRATISTA deberá acreditar la facultad de otorgar el bien en arrendamiento de acuerdo con lo siguiente:

- En caso ser Usufructuario o Apoderado, deberá contar con poder especial, inscrito en Registros Públicos, que le permita disponer del inmueble con facultad expresa para arrendarlo.
- En caso el inmueble se encuentre en copropiedad, aquel que firme la propuesta deberá presentar un poder especial inscrito en Registros Públicos, otorgado por todos los copropietarios autorizándolo para darlo en arrendamiento.
- En caso de que forme parte de integrante de una sociedad conyugal o sucesión indivisa, deberá contar con poder especial inscrito en Registros Públicos, suscrito por cada uno de los integrantes, con el que se faculte expresamente para arrendar el inmueble, de ser el caso.
- En caso el inmueble, proceda de sucesión intestada, deberá presentar copia de la escritura pública inscrita en Registros Públicos o resolución emitida por el juez competente y/o partida registral que acredite la propiedad.
- Copia de los recibos cancelados por los servicios de agua y luz del inmueble, los cuales deberán acreditar estar al día en los pagos.
- Copia del recibo cancelado por concepto de arbitrios municipales del inmueble, el cual debe acreditar estar al día en los pagos.
- Copia del recibo cancelado por concepto de impuesto predial del inmueble, el cual debe acreditar estar al día en los pagos.

Nota: Si el objeto de la contratación es el servicio de alquiler de un inmueble que la Entidad vienen contratando, no se requerirá la documentación que acredite estar al día en el pago de los suministros (agua y energía eléctrica) y arbitrios municipales, siempre y cuando la Entidad sea responsable del pago de estos.

14. LUGAR Y PLAZO DE LA EJECUCION DE LA PRESTACION

14.1. Lugar

El servicio de alquiler será en un distrito de Lima, que se encuentre cercano al Centro de Servicio Surquillo de Sedapal, en la provincia y departamento de Lima.

14.2. Plazo

El plazo de ejecución de la prestación será de treinta y seis (36) meses, prorrogable por acuerdo de las partes, el mismo que se contabilizará a partir de la fecha establecida en el acta de entrega del inmueble. Dicha entrega se realizará en un plazo máximo de 3 días calendario, contados a partir del día siguiente de la suscripción del respectivo contrato.

Si el objeto de la contratación es el servicio de alquiler de un inmueble que la Entidad viene contratando, no se requerirá el acta de entrega del inmueble, toda vez que la misma ya se efectuó en la contratación anterior.

El contratista otorgará un “periodo de gracia” de 30 días calendario, durante el cual no se pagará por concepto de renta y servirá para que se realicen las adecuaciones necesarias al inmueble

14.3. Depósito de garantía

De conformidad con el artículo 154° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, y en el caso que el propietario solicite el depósito de garantía por concepto de arrendamiento, para garantizar daños y perjuicios que se pudieran derivar por el mal uso del inmueble, salvo condiciones normales del desgaste, esta no podrá ser mayor al equivalente de dos (2) meses de alquiler. Dicha garantía deberá ser solicitada durante la presentación de su oferta. La SUNASS entregará la garantía solicitada en un plazo no mayor a treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha de recepción del inmueble. Del mismo modo dicha garantía será devuelta por el Contratista una vez concluida la vigencia del contrato, en un plazo no mayor de quince (15) días calendario, caso contrario se solicitará la devolución mediante carta notarial bajo apercibimiento de iniciar las acciones legales correspondiente.

Si el objeto de la contratación es el servicio de alquiler de un inmueble que la Entidad viene contratando y el contratista mantiene el mismo monto de garantía que la contratación anterior en su propuesta, no se requerirá el pago de la misma, toda vez que la entidad ya la realizó.

15. MEDIDA DE CONTROL DURANTE LA EJECUCION CONTRACTUAL

15.1. Área que coordinará con el proveedor

El área que coordinará con el proveedor será la Dirección de Usuarios, a través de su Oficina de Atención a Usuarios Surquillo.

15.2. Área responsable de las medidas de control

El área responsable de las medidas de control será la Dirección de Usuarios, a través de su Oficina de Atención a Usuarios Surquillo.

15.3. Área que brindará la conformidad

La conformidad será otorgada de acuerdo al artículo N°168 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado; por el Director de la Dirección de Usuarios.

16. FORMAS DE PAGO

La Entidad realizará el pago de la contraprestación a favor del contratista en soles, en 35 pagos mensuales iguales y de forma adelantada, posteriores al periodo de gracia, previa entrega del comprobante de depósito del impuesto a la renta por parte del contratista a la Dirección de Usuarios o a la Oficina de Atención a Usuarios Surquillo; de acuerdo al artículo N°171 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

17. RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS

La conformidad del servicio por parte de la SUNASS no enerva su derecho a Reclamar posteriormente por defectos o vicios ocultos, conforme a lo dispuesto por el artículo 173° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, que establece que el contratista es responsable por la calidad ofrecida y por los vicios ocultos de los bienes o servicios ofertados.

Sin perjuicio de la indemnización por daño ulterior, las sanciones administrativas y pecuniarias aplicadas al contratista, no lo eximen de cumplir con las demás obligaciones pactadas ni de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.

18. CONFIDENCIALIDAD

El contratista deberá mantener estricta confidencialidad sobre la información a la que tendrá acceso durante la ejecución del servicio. Asimismo, no podrá disponer de ésta para fines distintos al servicio que presta.

El contratista deberá de tener conocimiento de las “Disposiciones de seguridad de la información para proveedores” que serán comunicadas por la SUNASS si por la contratación el proveedor tiene acceso a algún activo de información de la SUNASS (sistemas de información, instalaciones de procesamiento, entre otros).

El contratista deberá de enviar al correo electrónico del personal responsable de la contratación del servicio la declaración jurada de compromiso de confidencialidad de proveedores de la Sunass firmada.

El proveedor podrá ser evaluado de acuerdo con los lineamientos de seguridad de la información.

19. OBLIGACIÓN ANTICORRUPCION

El/la proveedor/a declara y garantiza no haber ofrecido, negociado o efectuado, cualquier pago; en general, cualquier beneficio o incentivo ilegal en relación con la orden de servicio o el contrato, directa o indirectamente, o tratándose de una persona jurídica a través de sus socios/as, integrantes de los órganos de administración, apoderados/as, representantes legales, funcionarios/as, asesores/as o personas vinculadas a las que se refiere el artículo 7 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

Asimismo, el/la proveedor/a se obliga a conducirse en todo momento, durante la ejecución de la orden de servicio o contrato, con honestidad, probidad, veracidad e integridad y de no cometer actos ilegales o de corrupción, directa o indirectamente o a través de sus socios/as, accionistas, participacionistas,

integrantes de los órganos de administración, apoderados/as, representantes legales, funcionarios/as, asesores/as y personas vinculadas a las que se refiere el artículo 7 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

Además, el/la proveedor/a se compromete a comunicar a las autoridades competentes, de manera directa y oportuna, cualquier acto o conducta ilícita o corrupta de la que tuviera conocimiento; y adoptar medidas técnicas, organizativas y/o de personal apropiadas para evitar los referidos actos o prácticas.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta cláusula faculta a SUNASS a resolver automáticamente y de pleno derecho la orden de servicio o el contrato, bastando para tal efecto remitir a EL CONTRATISTA una comunicación informando que se ha producido dicha resolución, sin perjuicio de las acciones civiles, penales y administrativas a que hubiera lugar.

20. CLÁUSULA ANTISOBORNO

El contratista declara conocer los compromisos antisoborno de la SUNASS, el cual se establece en su política antisoborno y se encuentra disponible en el portal web de la SUNASS (<https://shorturl.at/crJT2>). El contratista declara no haber, directa o indirectamente, ofrecido, negociado o efectuado pago o, en general, entregado beneficio o incentivo ilegal en relación al servicio a prestarse o bien a proporcionarse. En línea con ello, se compromete a actuar en todo momento con integridad, a abstenerse de ofrecer, dar o prometer, regalo u objeto alguno a cambio de cualquier beneficio, percibido de manera directa o indirecta; a cualquier miembro del Consejo Directivo, funcionarios públicos, empleados de confianza, servidores públicos; así como a terceros que tengan participación directa o indirecta en la determinación de las características técnicas y/o valor referencial o valor estimado, elaboración de documentos del procedimiento de selección, calificación y evaluación de oferta, y la conformidad de los contratos derivados de dicho procedimiento.

El contratista se compromete a denunciar, sobre la base de una creencia razonable o de buena fe, cualquier intento de soborno, supuesto o real, que tuviera conocimiento a través del canal de denuncias de soborno ubicado en el portal web de la SUNASS (<http://servicio.sunass.gob.pe/denuncias/>).