



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

**PROTDE**

Proyecto "Transformación  
Digital con Equidad"

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

## **TERMINOS DE REFERENCIA**

SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS PARA LA  
OPERATIVIDAD DEL PROYECTO TRANSFORMACIÓN DIGITAL  
CON EQUIDAD – PROTDE

UNIDAD EJECUTORA 022

PROYECTO: "TRANSFORMACIÓN DIGITAL CON EQUIDAD"

PRÉSTAMO No. 5834/OC-PE

MIRAFLORES, FEBRERO DE 2025



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

**PROTDE**

Proyecto "Transformación  
Digital con Equidad"

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

## ÍNDICE

1	GENERALIDADES.....	2
2	DENOMINACIÓN DE LA CONTRATACIÓN .....	2
3	FINALIDAD PÚBLICA .....	2
4	ANTECEDENTES .....	2
5	OBJETIVO DE LA CONTRATACIÓN .....	3
	5.1. Objetivo General .....	3
	5.2. Objetivos Específicos.....	3
6	MARCO LEGAL .....	3
7	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO.....	3
8	DISTRIBUCIÓN .....	4
9	PERIODO DE LA PRESTACIÓN .....	4
10	REQUISITOS DE LA EMPRESA .....	4
11	CONDICIONES GENERALES DE LA PRESTACION .....	5
12	REQUISITOS LEGALES .....	5
13	GARANTÍA Y ADELANTO .....	6
14	FORMA DE PAGO Y CONFORMIDAD DEL SERVICIO .....	6
15	Confidencialidad.....	6
16	SERVICIOS BASICOS Y MANTENIMIENTO .....	7
17	RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS .....	7
18	FUENTE DE FINANCIAMIENTO .....	7
19	CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN .....	7
20	PENALIDADES .....	7



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

**PROTDE**

Proyecto "Transformación  
Digital con Equidad"

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

## TERMINOS DE REFERENCIA

### SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS PARA LA OPERATIVIDAD DEL PROYECTO TRANSFORMACIÓN DIGITAL CON EQUIDAD – PROTDE

#### 1 GENERALIDADES

Los presentes Términos de Referencia, consideran los lineamientos generales que la Contratante espera como mínimo del contratista, para el servicio solicitado.

#### 2 DENOMINACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

Contratación del servicio de Alquiler de oficinas para la operatividad del Proyecto Transformación Digital con Equidad - PROTDE.

#### 3 FINALIDAD PÚBLICA

La finalidad pública es contar con ambientes adecuados para el funcionamiento de las oficinas del Proyecto de Transformación Digital con Equidad (PROTDE), para la ejecución del Contrato de Préstamo con financiamiento del BID (5834/OC-PE).

#### 4 ANTECEDENTES

El 19 de junio de 2024, el Gobierno de la República del Perú firmó el Contrato de Préstamo N°5834/OC-PE con el Banco Interamericano de Desarrollo para financiar parte del proyecto "Mejoramiento y ampliación de los servicios operativos o misionales institucionales en la presidencia del consejo de ministros, a través de la secretaría de gobierno y transformación digital - transformación digital con equidad; distrito de Miraflores de la provincia de Lima del departamento de Lima".

El objetivo general del proyecto es mejorar y ampliar el acceso de las personas al entorno digital a través de la Gestión del Gobierno y Transformación Digital de la PCM en el ámbito nacional, con el fin último de incrementar el ejercicio equitativo y confiable de la ciudadanía digital en el país con énfasis en mujeres, poblaciones vulnerables y diversas.

Los objetivos específicos son: (i) Mejorar y ampliar el acceso ciudadano a servicios digitales con equidad de género y diversidad; (ii) aumentar la eficiencia en el uso de tecnologías digitales por parte del gobierno; (iii) incrementar el uso de datos para la toma de decisiones y diseño de políticas públicas; y (iv) mejorar y fortalecer la seguridad digital de los servicios para la ciudadanía.

El objetivo general y los objetivos específicos del proyecto de Transformación Digital con Equidad, guardan relación directa con la Política Nacional de Transformación Digital al 2030, aprobada mediante Decreto Supremo N° 085-2023-PCM, que identifica como problema público el bajo ejercicio de la ciudadanía digital

El Proyecto consta de los siguientes componentes:

- **Componente 1.** Mejoramiento y ampliación de acceso de las personas al entorno digital y servicios digitales en el país, con equidad de género y diversidad.



"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

- **Componente 2.** Aumento de capacidades y despliegue de la arquitectura para el eficiente uso de los servicios digitales.
- **Componente 3.** Adecuada provisión de datos para el uso estratégico en la política pública, la toma de decisiones y el impulso de la economía digital.
- **Componente 4.** Mejoramiento y fortalecimiento de la seguridad y confianza digital de los servicios para las personas.

## 5 OBJETIVO DE LA CONTRATACIÓN

### 5.1. Objetivo General

Contar con ambientes adecuados para el funcionamiento de las oficinas del Proyecto de Transformación Digital con Equidad (PROTDE), con el fin de ejecutar eficazmente el Contrato de Préstamo financiado por el BID (5834/OC-PE).

### 5.2. Objetivos Específicos

- Contar con espacios de trabajo que favorezcan la operatividad y misión institucional del Proyecto de Transformación Digital con Equidad en la presidencia del consejo de ministros.
- Asegurar la adecuada localización de las oficinas del proyecto en el distrito de Miraflores o San Isidro, Lima, para optimizar el acceso y la gestión administrativa del proyecto.

## 6 MARCO LEGAL

- Contrato de Préstamo N°5834/OC-PE,
- Manual Operativo del Proyecto (MOP)
- Políticas para la Adquisición de Bienes y Obras financiadas por el Banco Interamericano de Desarrollo, GN-2349-15, o su versión actualizada por el Banco.

## 7 DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO.

- a. Arrendamiento de un inmueble adecuado para uso de oficina, con un área mínima de 400 m<sup>2</sup>, distribuidos en una planta y/o por pisos, con acceso independiente.
- b. La oficina debe ser de material estructural predominante de ladrillo y/o concreto armado y contar con el respectivo certificado de parámetros urbanos establecidos por la municipalidad correspondiente.
- c. Ubicación: ubicada en el distrito de Magdalena / San Isidro / Miraflores, en la provincia y departamento de Lima.
- d. Se deberá tomar en consideración accesibilidad a la zona y seguridad de misma, y cercanía a la Sede Central de la PCM y/o Banco Interamericano de Desarrollo – BID y que su funcionamiento sea para oficinas administrativas.
- e. Los ambientes deberán permitir su uso inmediato, de ser el caso adaptando los espacios para el uso de oficinas, deberá contar con acabados de piso, paredes y

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

techos, con distribución de las instalaciones eléctricas y sanitarias básicas y en buen estado.

- f. Deberá contar con espacios que puedan ser adaptados de ser necesario como oficinas, sala de reunión, archivos y Kitchenette.
- g. Deberá contar con servicios higiénicos suficientes en relación con el aforo del área útil a ser utilizada como oficina, con un mínimo de baño para damas y caballeros por piso en buen estado de conservación y funcionamiento.
- h. El inmueble debe tener instalaciones en buenas condiciones a fin de garantizar la normatividad de uso del bien inmueble
- i. Así mismo deberá contar con los servicios de energía eléctrica, agua, desagüe en perfecto estado de uso.
- j. Mínimo con seis (06) espacios para estacionamientos de vehículos.
- k. Sistema de seguridad: Contar con sistema de detección y alarma contra incendios de acuerdo con lo indicado en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

## **8 DISTRIBUCIÓN**

Ambientes que permitan la instalación y ubicación uniforme de mobiliario acorde a las necesidades del PROTDE, con la debida seguridad en sus distribuciones.

## **9 PERIODO DE LA PRESTACIÓN**

- a) La recepción de local y suscripción del "Acta de Entrega y Recepción del Inmueble", no deberá exceder a los cinco (05) días calendarios, contado a partir del día siguiente de suscrito el contrato; en dicha Acta se registrará las condiciones físicas y operativas en el que se entrega y recepción el inmueble.
- b) El plazo de ejecución del presente servicio será de veinticuatro (24) meses, contados a partir del día siguiente de suscrita el "Acta de inicio" de arrendamiento del inmueble.

## **10 REQUISITOS DE LA EMPRESA**

El proveedor deberá ser persona jurídica y/o natural, originaria de la lista de "países elegibles" del documento de Solicitud de Propuestas del BID.

- No tener impedimento para contratar con el estado.
- Estar inscrito en el Registro Único del Contribuyente —RUC.
- Estar inscrito en el Registro Nacional de Proveedores del Estado (RNP- Servicios)
- El arrendador deberá tener el derecho de disponer del inmueble en arrendamiento, pudiendo en consecuencia tener la calidad de propietario, usufructuario o arrendatario con facultad expresa para subarrendar el inmueble.

Para acreditar la legitimidad para arrendar el inmueble, el proveedor deberá presentar el documento o título que se sustenta tal calidad, conforme al siguiente detalle:

- En el caso del propietario, el contrato de compra/venta del inmueble o la inscripción en los registros públicos de su derecho de dominio.
- En caso de persona jurídica adjuntar vigencia de poder con una antigüedad no mayor a 30 días de su emisión.

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

- En el caso de usufructuario, el contrato de usufructo inscrito en los Registros Públicos.
- En el caso del arrendamiento con facultad para subarrendar, el contrato de arrendamiento donde se halle la cláusula expresa donde se faculta al arrendador a subarrendar el inmueble.

Las personas mencionadas en el párrafo anterior podrán actuar a través de representante o apoderados debidamente facultados para arrendar inmuebles. Dicho poder deberá estar inscrito en los Registros Públicos y deberá mantenerse vigente por lo menos hasta la fecha de suscripción de contrato siendo que una copia de este deberá ser presentada en la oferta

## **11 CONDICIONES GENERALES DE LA PRESTACION**

### **OBLIGACIONES DEL PROTDE (ARRENDATARIO):**

- Destinar el inmueble que recibe en calidad de arrendamiento, para el funcionamiento del Proyecto de Transformación Digital con Equidad (PROTDE).
- No subarrendar, traspasar total o parcialmente, ceder o entregar bajo cualquier forma o modalidad el inmueble alquilado a un tercero sin previa autorización del Arrendador.
- Pagar la renta o merced conductiva convenida de manera puntual.
- Asumir el pago por concepto de mantenimiento, arbitrios municipales, consumo de energía eléctrica, agua potable, telefonía fija, internet u otros necesarios serán cancelados por el PROTDE, durante la vigencia del contrato.

### **OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:**

- Asumir el pago del impuesto predial y los demás impuestos de similar índole que recaigan sobre el inmueble, de manera oportuna y puntual.
- Garantizar que el inmueble de su propiedad este en buenas condiciones y cumple con las características y términos del presente servicio.
- Autorización para efectuar modificaciones al inmueble previa solicitud del arrendatario, relacionadas con la instalación de tabiquería, cableado e instalación de puntos de red, energía eléctrica, de teléfono, entre otros con la finalidad de obtener un adecuado funcionamiento de la PROTDE.

## **12 REQUISITOS LEGALES**

Para la acreditación del cumplimiento de que el inmueble se encuentra saneado y sin inconvenientes legales, el proveedor/participante presentara:

- Copia de la ficha de inscripción en Registros Públicos donde conste el asiento del dominio del inmueble, con una antigüedad no mayor de 30 días calendarios, contados desde la fecha de presentación de la oferta.
- Copia de la Ficha de inscripción de la persona jurídica en Registros Públicos, de ser el caso, así como la vigencia de poderes del representante legal, con una antigüedad no mayor de 30 días calendarios, contados desde la fecha de presentación de la propuesta.

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

- Copia de los recibos debidamente cancelados o documentos que acrediten estar al día en el pago de los servicios de los servicios de energía eléctrica, de agua de los últimos 03 meses.
- Copia del recibo o documento que acredite estar al día en el pago de los tributos municipales (impuesto predial y arbitrios municipales).
- Copia simple del Documento Nacional de identidad del propietario del inmueble o de su apoderado.

### **13 GARANTÍA Y ADELANTO**

El PROTDE podrá entregar en calidad de depósito una garantía hasta por el máximo equivalente a dos (02) mes de arrendamiento, que cubrirá las obligaciones derivadas del contrato, la misma que tendrá como vigencia en plazo estipulado en el contrato, luego de lo cual el importe antes citado será devuelto al PROTDE, caso contrario no se procederá con la devolución del inmueble.

El PROTDE podrá entregar un adelanto hasta un máximo de tres (03) meses de arrendamiento, el mismo que será amortizado al finalizar el contrato.

### **14 FORMA DE PAGO Y CONFORMIDAD DEL SERVICIO**

EL PROTDE realizara el pago de la contraprestación pactada en forma trimestral, a favor del arrendador, siendo el pago en soles, al inicio de cada trimestre de arrendamiento, previo visto bueno del responsable de Logística y de la conformidad otorgada por el Coordinador Administrativo del PROTDE.

El PROTDE para efectos del pago de las contraprestaciones ejecutadas por el arrendador, deberá contar con la siguiente documentación:

- Conformidad del servicio suscrita por el Coordinador Administrativo del PROTDE.
- Para el pago, el arrendador presentará en la Mesa de Partes Virtual del PROTDE (adquisiciones@protde.gob.pe), lo siguiente:
  - Carta precisando el número de contrato, objetivo del servicio, el mes a pagar, y documentación que remite.
  - Comprobante de pago y oficial del tributo mensual correspondiente.
  - Adjuntar copia de la Acta de Entrega y Recepción del Inmueble. (Solo para el primer pago).

### **15 CONFIDENCIALIDAD**

El arrendador guardará confidencialidad y reserva absoluta en el manejo de información y documentación a la que se tenga acceso relacionada con la prestación, quedando expresamente prohibido revelar dicha información a terceros.

Dicha obligación comprende la información que se entrega, como también la que se genera durante la realización del servicio y la información producida una vez que se haya concluido el servicio. Dicha información puede consistir en cualquier información y/o documentario del PROTDE y demás compilatorios o recibidos por el arrendador.

## **16 SERVICIOS BASICOS Y MANTENIMIENTO**

Los pagos de los servicios básicos de las oficinas alquiladas correrán por cuenta del ARRENDATARIO, siempre que estos fueran individualizados y/o tuvieran medidor propio; en el caso que fueran servicios comunes (el agua se incluirá dentro del mantenimiento), el servicio de electricidad será cancelado por el contratante, los costos de mantenimiento del edificio y de las áreas comunes, no deberán de exceder en porcentaje a la relación de proporción del Área útil de Oficinas Alquiladas con respecto al área total útil de Oficinas existentes en el edificio.

Los gastos de mantenimiento se realizarán en una facturación independiente con los sustentos no deberán de exceder en porcentaje a la relación de proporción del Área útil de Oficinas Alquiladas con respecto al área total útil de Oficinas existentes en el edificio.

## **17 RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS**

La conformidad del servicio por parte de la entidad no se enerva su derecho a reclamar posteriormente por defectos o vicios ocultos.

El plazo máximo de responsabilidad del arrendador es de un año (01) a partir de la conformidad otorgada por la Entidad

## **18 FUENTE DE FINANCIAMIENTO**

El pago será realizado al 100% con recursos del Contrato de Préstamo N°5468/OC-PE (RO).

## **19 CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN**

El Proveedor, excepto previo consentimiento por escrito del Contratante, no podrá revelar en ningún momento a cualquier persona o entidad ninguna información adquirida en el curso de la prestación de los servicios.

Todos los productos presentados serán de propiedad de la Entidad y la empresa no podrá difundirlos sin su autorización.

## **20 PENALIDADES**

Se considerarán las siguientes penalidades y responsabilidades del contratista

N°	SUPUESTOS DE APLICACIÓN DE PENALIDAD	FORMA DE CALCULO	PROCEDIMIENTO
1	Cuando se produzca desabastecimiento de agua, y desperfecto en las instalaciones de desagüe, durante la ejecución del arrendamiento, siempre que fuera por defecto de las instalaciones del mismo.	Se aplicará el 10% de la UIT una vez culminado el plazo que se le otorgó	El PROTDE solicitará al proveedor vía correo electrónico la atención inmediata del incidente, otorgándole un plazo para la subsanación, con copia a los Servicios Generales del PROTDE



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

**PROTDE**

Proyecto "Transformación  
Digital con Equidad"

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

2	Cuando se produzca desabastecimiento de energía eléctrica, durante la ejecución del arrendamiento, siempre que fuera por desperfectos del mismo.	para la subsanación y por cada día transcurrido.	Para tal efecto se contabilizará la penalidad en caso no sea atendido dentro de las veinticuatro (24) horas de efectuada la solicitud.
3	Cuando se identifique desperfectos en los componentes: Sistemas de accesos a las puertas de los estacionamientos y/o ascensores y/u otros que dificulten la operatividad de las oficinas operativas durante la ejecución del arrendamiento.	Se aplicará el 10% de la UIT por cada día de retraso y por cada componente.	El PROTDE solicitará al proveedor vía correo electrónico la atención inmediata del incidente, otorgándole un plazo para la subsanación, con copia a los Servicios Generales del PROTDE
4	Por circunstancias que impidan la utilización parcial o total del inmueble por causa imputable al arrendador (Por ejemplo: clausura municipal, aniegos, cortos circuitos, entre otros).	Se aplicará el 10% de la renta mensual por cada día o fracción del día.	Para tal efecto se contabilizará la penalidad en caso no sea atendido dentro de dos (2) días hábiles de efectuada la solicitud.