

**PERÚ**Ministerio
de Desarrollo Agrario
y Riego"Decenio De La Igualdad De Oportunidades Para Mujeres y Hombres"
"Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo"

SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ADMINISTRACION LOCAL DEL AGUA MOQUEGUA

TERMINOS DE REFERENCIA

I. DENOMINACION DE LA CONTRATACION

Seleccionar a una persona natural o jurídica, para el servicio de "Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de las oficinas de la Administración Local del Agua Moquegua".

II. FINALIDAD PÚBLICA

Contar con un local apropiado para el desarrollo de funciones de la Administración Local del Agua Moquegua en el marco de sus atribuciones conferidas en la Ley de creación y normas conexas y vinculantes para el cumplimiento de objetivos y metas institucionales.

III. ANTECEDENTES

La Autoridad Nacional del Agua-ANA, creada mediante Decreto Legislativo N° 997 es un organismo público adscrito al Ministerio de Agricultura, con personería jurídica de derecho público interno y cuenta con autonomía técnica, administrativa, económica y financiera encargado de dictar las normas y establecer los procedimientos para la gestión integrada y sostenible de los recursos hídricos.

Mediante Decreto Supremo N° 018-2017-MINAGRI-AG, se aprobó el Reglamento de Organización y Funciones de la Autoridad Nacional del Agua – ANA, modificado mediante el Decreto Supremo N° 006-2010-AG, en el cual se crean nuevas Unidades Orgánicas, con la finalidad realizar una eficiente gestión del Recursos Hídricos a nivel Nacional.

IV. OBJETO DE LA CONTRATACION

- **Objetivo General:**

Dotar de una adecuada infraestructura a la Administración Local del Agua Moquegua, a fin de que brinde una apropiada atención a los diferentes usuarios de los servicios que presta.

- **Objetivo Específico:**

Arrendar un inmueble para el funcionamiento de las oficinas de la Administración Local del Agua Moquegua.

V. REQUISITOS DEL INMUEBLE A ARRENDAR

5.1 Ubicación

- a) El inmueble deberá estar ubicado en el departamento de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, distrito de Moquegua.
- b) De preferencia, ubicado en o cerca de vías principales como Avenidas, Jirones y/o Calles de fácil acceso para los usuarios y público en general.
- c) El inmueble debe contar con zonificación Comercial (cuando corresponda) u otra que permita el funcionamiento de oficinas con atención al público.
- d) El local ofertado en arrendamiento, no podrá ser parte de un inmueble en cuya edificación, en forma horizontal y vertical funcionen además centros de diversión como karaokes, discotecas, salas de juego, casinos, nighth, club, bares, peñas,

hostales ni hoteles. (se considerará como parte del inmueble los sótanos, semis sótanos y los pisos superiores).

5.2 Características del Inmueble

- a) Fácil acceso a las instalaciones del local.
- b) El inmueble debe tener un área construida comprendida entre 300 m² y 400 m², para el normal funcionamiento de todas las oficinas.
- c) El inmueble ofrecido deberá estar construido de material noble preferentemente, requiriéndose como mínimo de diez (10) ambientes amplios y cómodos, libres de división, con buena iluminación.
- d) El inmueble ofrecido, debe contar con instalaciones eléctricas independiente para cada piso.
- e) El inmueble debe contar con un mínimo de cinco (05) servicios higiénicos.
- f) El inmueble debe contar con ventilación e iluminación natural.
- g) El inmueble ofrecido, debe contar con instalaciones de agua y desagüe.
- h) Contar con espacio en la fachada del inmueble para la instalación de letreros institucionales.
- i) Debe contar con un espacio techado para guardar al menos dos (02) camionetas.
- j) El inmueble debe estar completamente desocupado, siendo su entrega y disponibilidad de manera inmediata.
- k) El inmueble por arrendar debe ser independiente y de uso exclusivo de la Administración Local del Agua Moquegua.

5.3 Conservación y mantenimiento del inmueble

- a) El inmueble debe estar en buen estado de conservación y mantenimiento al momento de la entrega.
- b) Que no presente malos olores por atoro de desagües, o que la red tenga filtraciones, o que los elementos que la componen presente un estado avanzado de corrosión.
- c) Que no exista daño en las estructuras, ni modificaciones que manifiesten riesgo estructural o sobrecarga de las mismas.
- d) Que no presente instalaciones eléctricas de la red principal, en mal estado o tendidas sin regulaciones técnicas.
- e) El local debe ser totalmente independiente, no tener comunicación interior alguna con ambientes, o corredores ajenos al área alquilada.

5.4 Plazo de entrega del inmueble

El inmueble deberá ser entregado en un plazo máximo de diez (10) días calendarios contados a partir del día siguiente de la suscripción del contrato, para lo cual deberá encontrarse desocupado por el arrendador y/o por terceros, y cumplir con las condiciones establecidas en el contrato, en las bases del proceso de selección y la propuesta del contratista, a efectos de que sea ocupado por la Administración Local del Agua Moquegua.

VI. CLAUSULAS ESPECIALES

6.1 Aspecto Legal

El inmueble no debe tener cargas o gravámenes que puedan limitar la posesión durante el arrendamiento.

Se considerarán cargas o gravámenes que no afectan la posesión:

- a. La hipoteca legal por el pago del precio de venta cuando el deudor sea el propietario del inmueble.
- b. Las anotaciones de demanda de declaratoria de herederos o sucesión indivisa.
- c. La falta de inscripción de la declaratoria de fábrica siempre que no existan construcciones antirreglamentarias.

En el caso que el inmueble pertenezca a una sociedad conyugal, se deberá adjuntar declaración jurada suscrita por ambos conyugues donde ratifiquen la conformidad de arrendar el inmueble a la Administración Local del Agua Moquegua.

No deberá existir deuda exigible de tributos municipales y servicios públicos (agua potable y energía eléctrica) por el inmueble o área ofertada al momento de presentar la propuesta.

Solo se suscribirá contrato con:

- El propietario exclusivo del inmueble
- La totalidad de los copropietarios

6.2 Condiciones de contratación

No se harán pagos por concepto de adelantos de renta o cuotas de mantenimiento. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer que el pago de la renta y/o gastos de mantenimiento se realice al inicio de cada mes cuando así lo determine el estudio de posibilidades que ofrece el mercado.

• OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

- a. EL ARRENDADOR no está facultado para solicitar pago alguno a EL ARRENDATARIO, por los daños al inmueble producidos por casos fortuitos o de fuerza mayor, incluyendo desastres naturales. En caso de daños generados por negligencia de EL ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR podrá solicitar la indemnización que corresponda.
- b. El inmueble no deberá tener inconvenientes de índole legal y deberá estar totalmente saneado.
- c. En caso se necesite efectuar mejoras al inmueble, en virtud al servicio que presta EL ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR deberá estar dispuesto a coordinar y autorizar el Acondicionamiento, siempre que no se modifiquen estructuras, para lo cual se requiere autorización expresa de EL ARRENDADOR, las mejoras efectuadas en virtud a lo indicado, se realizarán por cuenta, riesgo y costo de EL ARRENDATARIO y quedarán a favor del inmueble sin derecho a reembolso.
- d. EL ARRENDADOR se obliga al pago del Impuesto Predial.
- e. EL ARRENDADOR no deberá tener deudas u obligaciones tributarias vencidas respecto a tributos que graven el inmueble ofrecido.
- f. EL ARRENDADOR no se hace responsable de las pérdidas, sustracciones, robos u otros que pudiesen sufrir EL ARRENDATARIO durante la vigencia del contrato.
- g. Los arbitrios municipales serán asumidos por EL ARRENDATARIO a partir de la recepción del inmueble.

- **OBLIGACIONES DE LA ADMINISTRACION LOCAL DEL AGUA MOQUEGUA.**
 - a. A no hacer uso imprudente del bien o contrario al orden público o a las buenas costumbres.
 - b. A permitir que el arrendador inspeccione por causa justificada el bien, previo aviso de por lo menos con cinco (5) días de anticipación.
 - c. Los gastos por el servicio de energía eléctrica serán asumidos por EL ARRENDATARIO.
 - d. Los gastos por el servicio de agua potable serán asumidos por EL ARRENDATARIO.
 - e. La reparación inmediata de los desperfectos que se produzcan en las instalaciones sanitarias e instalaciones eléctricas serán asumidos por EL ARRENDATARIO, sin derecho a reembolso.
 - f. EL ARRENDATARIO está obligado a hacerse cargo de los gastos de conservación y de mantenimiento ordinario del inmueble materia del presente contrato.

VII. DOCUMENTOS A PRESENTAR DURANTE EL PROCESO DE SELECCIÓN

El postor deberá presentar conjuntamente con su propuesta técnica los siguientes documentos:

- Copia del Certificado Registral Inmobiliario (CRI) o del documento que acredita la facultad de otorgar bien en arrendamiento.
- Copia del documento de Identidad de (l) (los) propietario (s), arrendador (es) o del representante legal si se trata de una persona jurídica.
- En caso de persona jurídica la vigencia del poder y documento que acredite las facultades para dar en alquiler (con una antigüedad no mayor de 30 días).
- Planos de arquitectura, instalaciones eléctricas y sanitarias del local.
- Fotos actuales del local (todos los ambientes interiores y exteriores).
- Declaración Jurada en la que se señale que no existe deuda exigible al momento de presentar la propuesta, de tributos municipales, ni de servicios públicos (agua potable y energía eléctrica) del inmueble ofertado.
- Registro Nacional de Proveedores – RNP.
- Código de Cuenta interbancaria – CCI.

VIII. RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS

El contratista será responsable por la calidad ofrecida y los vicios ocultos por la prestación brindada conforme a lo indicado en el artículo 146° de la Ley de Contrataciones del Estado, por un plazo de tres (03) años a partir de la firma del Acta de Recepción del inmueble.

IX. PLAZO DE LA PRESTACION

El periodo de la ejecución de la prestación será de (36) meses, que se computará a partir de la recepción del inmueble.

X. CONFORMIDAD DE LA PRESTACION DEL SERVICIO

La conformidad de la prestación del servicio será efectuada por la Administración Local del Agua Moquegua.

XI. PENALIDADES

Se considerarán las siguientes penalidades y responsabilidades del arrendador:

Penalidad por mora

Por retraso imputable al contratista en la entrega del inmueble:

Se aplicará la penalidad establecida en el artículo 133° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

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

Donde:

Monto: es el monto total del contrato

Plazo en días: es el plazo de entrega del inmueble

F=0.40 si el plazo de entrega es igual o menor a 60 días

F=0.25 si el plazo de entrega es mayor a 60 días

XII. FORMA DE PAGO

El pago del arrendamiento será de forma mensual, antes del inicio de cada mes, previo pago del impuesto a la renta de primera categoría por parte del arrendador, quien se obliga a presentar el respectivo voucher de pago oportunamente en la Administración Local del Agua Moquegua.