

PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

BASES

CONTRATACION DIRECTA N° 005-2023-OEC-CSJAY/PJ

PRIMERA CONVOCATORIA

SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL
FUNCIONAMIENTO DE LA SALA MIXTA DESCENTRALIZADA
DEL VRAEM – DISTRITO DE PICHARI DE LA CORTE
SUPERIOR DE JUSTICIA DE AYACUCHO



DEBER DE COLABORACIÓN

La Entidad y todo proveedor que se someta a las presentes Bases, sea como participante, postor y/o contratista, deben conducir su actuación conforme a los principios previstos en la Ley de Contrataciones del Estado.

En este contexto, se encuentran obligados a prestar su colaboración al OSCE y a la Secretaría Técnica de la Comisión de Defensa de la Libre Competencia del INDECOPI, en todo momento según corresponda a sus competencias, a fin de comunicar presuntos casos de fraude, colusión y corrupción por parte de los funcionarios y servidores de la Entidad, así como los proveedores y demás actores que participan en el proceso de contratación.

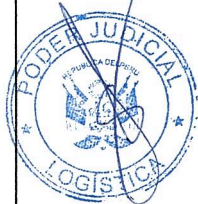
De igual forma, deben poner en conocimiento del OSCE y a la Secretaría Técnica de la Comisión de Defensa de la Libre Competencia del INDECOPI los indicios de conductas anticompetitivas que se presenten durante el proceso de contratación, en los términos del Decreto Legislativo N° 1034, "Ley de Represión de Conductas Anticompetitivas", o norma que la sustituya, así como las demás normas de la materia.

La Entidad y todo proveedor que se someta a las presentes Bases, sea como participante, postor y/o contratista del proceso de contratación deben permitir al OSCE o a la Secretaría Técnica de la Comisión de Defensa de la Libre Competencia del INDECOPI el acceso a la información referida a las contrataciones del Estado que sea requerida, prestar testimonio o absolución de posiciones que se requieran, entre otras formas de colaboración.



SECCIÓN ESPECÍFICA

CONDICIONES ESPECIALES DEL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN



(EN ESTA SECCIÓN LA ENTIDAD DEBERÁ COMPLETAR LA INFORMACIÓN EXIGIDA, DE ACUERDO A LAS INSTRUCCIONES INDICADAS)

CAPÍTULO I GENERALIDADES

1.1. ENTIDAD CONVOCANTE

Nombre : CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AYACUCHO
RUC N° : 20602769934
Domicilio legal : PORTAL CONSTITUCION N° 20
Teléfono: : 066-490066 – 066-490376
Correo electrónico: : bvivancol@pj.gob.pe

1.2. OBJETO DE LA CONVOCATORIA

El presente procedimiento de selección tiene por objeto la contratación del servicio de Arrendamiento de Inmueble para el funcionamiento de la Sala Mixta Descentralizada del VRAEM – distrito de Pichari de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho.

1.3. EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN

El expediente de contratación fue aprobado mediante FORMATO N°02 (solicitud y aprobación de expediente de contratación) de fecha 23 de octubre de 2023.

1.4. FUENTE DE FINANCIAMIENTO

Recursos Ordinarios.

1.5. SISTEMA DE CONTRATACIÓN

El presente procedimiento se rige por el sistema de SUMA ALZADA, de acuerdo con lo establecido en el expediente de contratación respectivo.

1.6. DISTRIBUCIÓN DE LA BUENA PRO

NO.

1.7. ALCANCES DEL REQUERIMIENTO

El alcance de la prestación está definido en el Capítulo III de la presente sección de las bases.

1.8. PLAZO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Los servicios materia de la presente convocatoria se prestarán en el plazo de treinta y seis (36) meses en concordancia con lo establecido en el expediente de contratación.

1.9. COSTO DE REPRODUCCIÓN Y ENTREGA DE BASES

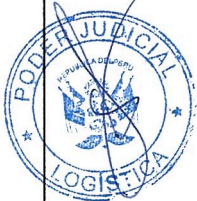
Los participantes registrados tienen el derecho de recabar un ejemplar de las bases, para cuyo efecto deben cancelar únicamente el costo de reproducción de las bases.



1.10. BASE LEGAL

- Ley N° 31638, Ley de Presupuesto del Sector Público para el año fiscal 2023.
- Ley N° 31639, Ley de Equilibrio Financiero del Presupuesto sector público para el año fiscal 2023.
- Ley N° 31640, Ley de Endeudamiento del sector público para el año fiscal 2023.
- Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado y modificatorias
- Decreto Supremo N° 082-2019-EF, Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225.
- Decreto Supremo N° 344-2018-EF, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30225 y modificatorias.
- Decreto Supremo N° 162-2021-EF Directivas del OSCE.
- Ley N° 27806, Ley de Transparencia y de Acceso a la Información Pública.
- Decreto Supremo N° 008-2008-TR, Reglamento de la Ley MYPE.
- Decreto Supremo N° 304-2012-EF, TUO de la Ley General del Sistema Nacional del Presupuesto.
- Decreto Supremo N° 013-2013-PRODUCE - Texto Único Ordenado de la Ley de Impulso al Desarrollo Productivo y al Crecimiento Empresarial.
- Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Código Civil.

Las referidas normas incluyen sus respectivas modificaciones, de ser el caso.



CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN

2.1. CALENDARIO DEL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN

Según el cronograma de la ficha de selección de la convocatoria publicada en el SEACE.

2.2. CONTENIDO DE LAS OFERTAS

La oferta contendrá, además de un índice de documentos¹, la siguiente documentación:

2.2.1. Documentación de presentación obligatoria

2.2.1.1. Documentos para la admisión de la oferta

- a) Declaración jurada de datos del postor. (**Anexo N° 1**)
- b) Documento que acredite la representación de quien suscribe la oferta.

En caso de persona jurídica, copia del certificado de vigencia de poder del representante legal, apoderado o mandatario designado para tal efecto.

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.

En el caso de consorcios, este documento debe ser presentado por cada uno de los integrantes del consorcio que suscriba la promesa de consorcio, según corresponda.

Advertencia

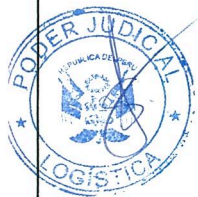
De acuerdo con el artículo 4 del Decreto Legislativo N° 1246, las Entidades están prohibidas de exigir a los administrados o usuarios la información que puedan obtener directamente mediante la interoperabilidad a que se refieren los artículos 2 y 3 de dicho Decreto Legislativo. En esa medida, si la Entidad es usuaria de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE² y siempre que el servicio web se encuentre activo en el Catálogo de Servicios de dicha plataforma, no corresponderá exigir el certificado de vigencia de poder y/o documento nacional de identidad.

- c) Declaración jurada de acuerdo con el literal b) del artículo 52 del Reglamento (**Anexo N°2**)
- d) Declaración jurada de cumplimiento de los Términos de Referencia contenidos en el numeral 3.1 del Capítulo III de la presente sección. (**Anexo N° 3**)
- e) Declaración jurada de plazo de prestación del servicio. (**Anexo N° 4**)³
- f) Promesa de consorcio con firmas legalizadas, de ser el caso, en la que se consigne los integrantes, el representante común, el domicilio común y las

¹ La omisión del índice no determina la no admisión de la oferta.

² Para mayor información de las Entidades usuarias y del Catálogo de Servicios de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE ingresar al siguiente enlace <https://www.gobiernodigital.gob.pe/interoperabilidad/>

³ En caso de considerar como factor de evaluación la mejora del plazo de prestación del servicio, el plazo ofertado en dicho anexo servirá también para acreditar este factor.



obligaciones a las que se compromete cada uno de los integrantes del consorcio así como el porcentaje equivalente a dichas obligaciones. (**Anexo N° 5**)

- g) El precio de la oferta en SOLES. Adjuntar obligatoriamente el **Anexo N° 6**.

El precio total de la oferta y los subtotales que lo componen son expresados con dos (2) decimales. Los precios unitarios pueden ser expresados con más de dos (2) decimales.

- h) Copia de la ficha de inscripción en los registros públicos, donde se certifique el asiento del dominio del inmueble a favor del postor o Certificado de Posesión de inmueble otorgado por la autoridad edil de la jurisdicción.
- i) En caso de que el inmueble sea propiedad de más de una persona natural y/o jurídica, se presentará copia simple del poder otorgado por el copropietario, debiendo presentar además una declaración jurada indicando que a la firma del contrato presentara el poder original legalizado, de ser el caso.
- j) Copia del documento de identidad del (os) propietario(s) del inmueble para las sociedades conyugales y todos los casos.
- k) Copia de los Recibos de Pago de los servicios de luz y agua potable.
- l) Copia de Recibos de Pago del Impuesto Predial y arbitrios que acredite estar al día en el pago.
- m) Copia del Plano de Ubicación.
- n) Copia del Plano de Distribución.

2.2.1.2. Documentos para acreditar los requisitos de calificación

Incorporar en la oferta los documentos que acreditan los “**Requisitos de Calificación**” que se detallan en el numeral 3.2 del Capítulo III de la presente sección de las bases.

2.2.2. Documentación de presentación facultativa:

- a) En el caso de microempresas y pequeñas empresas integradas por personas con discapacidad, o en el caso de consorcios conformados en su totalidad por estas empresas, deben presentar la constancia o certificado con el cual acredite su inscripción en el Registro de Empresas Promocionales para Personas con Discapacidad⁴.
- b) Solicitud de bonificación por tener la condición de micro y pequeña empresa. (**Anexo N° 11**)

Advertencia

El órgano encargado de las contrataciones o el comité de selección, según corresponda, no podrá exigir al postor la presentación de documentos que no hayan sido indicados en los acápites “Documentos para la admisión de la oferta”, “Requisitos de calificación” y “Factores de evaluación”.

2.3. REQUISITOS PARA PERFECCIONAR EL CONTRATO

El postor ganador de la buena pro debe presentar los siguientes documentos para perfeccionar el contrato:

⁴ Dicho documento se tendrá en consideración en caso de empate, conforme a lo previsto en el artículo 91 del Reglamento.

- a) Código de cuenta interbancaria (CCI) o, en el caso de proveedores no domiciliados, el número de su cuenta bancaria y la entidad bancaria en el exterior.
- b) Copia de DNI del postor en caso de persona natural, o de su representante legal en caso de persona jurídica.

Advertencia

De acuerdo con el artículo 4 del Decreto Legislativo N° 1246, las Entidades están prohibidas de exigir a los administrados o usuarios la información que puedan obtener directamente mediante la interoperabilidad a que se refieren los artículos 2 y 3 de dicho Decreto Legislativo. En esa medida, si la Entidad es usuaria de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE⁵ y siempre que el servicio web se encuentre activo en el Catálogo de Servicios de dicha plataforma, no corresponderá exigir los documentos previstos en los literales e) y f).

- c) Domicilio y correo electrónico para efectos de la notificación durante la ejecución del contrato.
- d) Detalle de los precios unitarios del precio ofertado⁶.
- e) Ficha RUC
- f) Copia de fotografías exteriores.

2.4. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO

El contrato se perfecciona con la suscripción del documento que lo contiene. Para dicho efecto el postor ganador de la buena pro, dentro del plazo previsto en el artículo 141 del Reglamento, debe presentar la documentación requerida en la oficina de mesa partes virtual de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho y/o quien haga sus veces de la Coordinación de Logística – Portal Constitución N° 20 – Ayacucho, en el horario de 8:00 am a 13:00 pm y 14:00 pm a 17:00 pm.

2.5. FORMA DE PAGO

La Entidad realizará el pago de la contraprestación pactada a favor del contratista en PAGOS MENSUALES.

Para efectos del pago de las contraprestaciones ejecutadas por el contratista, la Entidad debe contar con la siguiente documentación:

- Conformidad de la prestación emitido por el área usuaria.
- Comprobante de pago de impuesto de renta de 1ra categoría estación efectuada y/o comprobante de pago en caso de ser persona jurídica.

Dicha documentación se debe presentar en la Oficina de la Coordinación de Logística, sito en Portal Constitución N° 20 – Ayacucho.

⁵ Para mayor información de las Entidades usuarias y del Catálogo de Servicios de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE ingresar al siguiente enlace <https://www.gobiernodigital.gob.pe/interoperabilidad/>

⁶ Incluir solo en caso de la contratación bajo el sistema a suma alzada.

CAPÍTULO III REQUERIMIENTO

Importante

De conformidad con el numeral 29.8 del artículo 29 del Reglamento, el área usuaria es responsable de la adecuada formulación del requerimiento, debiendo asegurar la calidad técnica y reducir la necesidad de su reformulación por errores o deficiencias técnicas que repercutan en el proceso de contratación.

3.1. TERMINOS DE REFERENCIA

TÉRMINOS DE REFERENCIA

SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SALA MIXTA DESCENTRALIZADA DEL VRAEM – DISTRITO DE PICHARI DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AYACUCHO

1. AREA SOLICITANTE

Coordinación de Logística de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho.

2. OBJETO DEL SERVICIO

Establecer en los términos de referencia, para seleccionar a la persona natural o jurídica para que proporcione en alquiler un inmueble para el funcionamiento de la Sala Mixta Descentralizada del VRAEM – distrito de Pichari de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho.

3. FINALIDAD PUBLICA

La presente contratación busca arrendar un inmueble en el distrito de Pichari en la provincia de La Convención para el funcionamiento de la Sala Mixta Descentralizada del VRAEM, que debe reunir las condiciones apropiadas para el desarrollo de las actividades cotidianas de la entidad, permitiendo un eficiente y oportuno desempeño de las funciones del personal judicial, coadyuvando al cumplimiento de los objetivos y metas programadas en el marco de los lineamientos institucionales cubriendo las necesidades y expectativas de los ciudadanos.

4. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

Se requiere las siguientes características técnicas mínimas del inmueble:

4.1 Ubicación:

- El inmueble debe estar ubicado:

- Distrito: Pichari
- Provincia: La Convención
- Departamento: Cusco

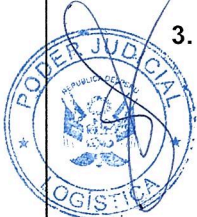
- Se deberá indicar con exactitud la ubicación del inmueble, precisando, el nombre de la calle, avenida, manzana y numeración.

4.2 Área construida:

- Área construida mínima: 360 m2.
- Total ambientes: Mínimo 04 ambientes

4.3 Características:

- Infraestructura : Deberá estar construida con material noble (concreto armado, albañilería confinada, acabado de cemento o similares) de acuerdo a la norma y al Reglamento Nacional de Edificaciones.
- Puerta Principal : De metal y/o madera contraplacada
- Puertas interiores : De madera y/o madera contraplacada



- Ventanas (exterior) : De vidrio, reforzadas con rejas de seguridad en el primer nivel
- Paredes pintados : De concreto y/o mamparas y/o ladrillo Empastado y/o drywall y
- Pisos : Cerámico y/o loseta y/o Porcelanato.
- Techos : De concreto empastado y pintado
- Escaleras : Con baranda de apoyo.

4.4 Otras Características técnicas:

- La edificación deberá encontrarse en buen estado de conservación y óptimas condiciones estructurales.
- Edificación debe de contar con iluminación y ventilación naturales.
- En caso el inmueble sea compartido con otros usos, deberá tener su propio ingreso desde la vía pública en el primer piso.
- El acceso al inmueble debe ser independiente, en el caso de contar con dos o más pisos el acceso tiene que ser fácil, con escaleras con pasamanos en los lados.
- Los acabados de la edificación deben estar en buen estado de conservación, paredes pintadas interna y externamente, pisos en buenas condiciones, revestimientos existentes en buenas condiciones.

4.5 Pintura:

Los acabados de la edificación deben estar en buen estado de conservación, paredes interiores y exteriores deberán presentar uniformidad en su superficie sin áreas fisuradas, ni picadas, ni húmedas y pintadas.

4.6 Servicios Higiénicos:

Se requiere mínimo de dos (02) SS.HH., con lavatorio e inodoro por cada SS.HH.

4.7 Servicios de Telefonía e Internet:

La entidad instalará de ser necesario los servicios de telefonía e internet en el local alquilado.

4.8 Servicios Básicos:

El inmueble debe contar con los servicios básicos correspondientes:

- ✓ Energía eléctrica independiente.
- ✓ Agua potable independiente.

4.9 Instalaciones eléctricas:

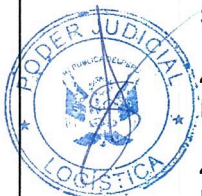
- Las salidas de centro de luz, tomacorriente, y braquetes serán empotradas, debiendo estar en condiciones, para recibir un nuevo cableado y equipamiento.
- Los tableros de distribución y general deberán estar operativos con los circuitos existentes en funcionamiento, de acuerdo a la normatividad vigente.
- El inmueble deberá contar con un sistema trifásico, debiendo garantizar que soportan una carga adecuada para uso de equipos eléctricos y electrónicos para uso de oficina.

4.10 Instalaciones sanitarias:

Los sistemas de agua y desagüe deberán estar operativos, la entidad podrá realizar modificaciones para el funcionamiento del nuevo uso a otorgar previa autorización del arrendador.

4.11 Obligaciones del Arrendador:

- Entregar el bien inmueble objeto de arrendamiento en buen estado de conservación.
- Realizar anualmente el mantenimiento de su propiedad.
- Asumir los gastos por fallas estructurales del inmueble, quedando excluido las que se genere por mal uso de la ENTIDAD.
- A no efectuar ningún acto directo que perturbe la posesión que tiene el Arrendatario.
- A no ocupar como vivienda o local comercial, bajo ninguna circunstancia, ambiente alguno del local que se arrienda.
- A no ingresar al local sin previa autorización.
- A no tener llaves de acceso al local.



- Autorizar a el Arrendatario efectuar cualquier mejora útil que introduzca en el inmueble de su propiedad, obligándose a comunicar por el escrito al Arrendador las mejoras a efectuar y su valor. Estas se regulan por lo dispuesto en los Art. 916 al 919 del Código Civil.
- Apoyar al arrendatario en cuanto le corresponda subsanar las observaciones a los requisitos para solicitar el Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE).
- Realizar el pago de los impuestos al Gobierno Central y/o Municipal.
- Realizar el pago de los impuestos que afectan la actividad de arrendamiento (como el impuesto a la renta primera categoría) de manera oportuna y puntual.

4.12 Obligaciones del Arrendatario:

- No Subarrendar, ceder ni traspasar en todo o parte del inmueble materia del presente contrato, careciendo de todo valor y efecto legal cuando hiciere en contravención de la cláusula.
- Cuidar el inmueble materia del presente contrato en forma diligente, no pudiendo destinarlo para otro uso que el señalado en el numeral 2.
- Devolver el bien al arrendador al vencimiento del plazo estipulado en el contrato sin más deterioro que el producido por el uso normal.
- Dar cumplimiento a las obligaciones contenidas en el presente documento.
- Pago de energía eléctrica y agua potable.

4.13 Disponibilidad:

Se necesita disponibilidad y entrega inmediata del local.

4.14 Documento del inmueble:

El Propietario debe tener los documentos que sustente la propiedad del Local (Título de propiedad, documento de compra-venta, minuta, etc.)

4.15 Documentos de presentación obligatoria en físico y versión digital:

- Copia de la ficha de inscripción en los registros públicos, donde se certifique el asiento del dominio del inmueble a favor del postor o Certificado de Posesión de inmueble otorgado por la autoridad edil de la jurisdicción.
- En caso de que el inmueble sea propiedad de más de una persona natural y/o jurídica, se presentará copia simple del poder otorgado por el copropietario, debiendo presentar además una declaración jurada indicando que a la firma del contrato presentara el poder original legalizado, de ser el caso.
- Copia del documento de identidad del(os) propietario(s) del inmueble para las sociedades conyugales y todos los casos.
- Copia simple de la vigencia del poder otorgado al representante legal, para el arrendamiento del inmueble, emitido por los Registros Públicos, con una antigüedad no mayor de 30 días calendario, (De ser el caso).
- Copia de los Recibos de servicios de energía eléctrica y agua potable.
- Copia de Recibos de Pago del Impuesto Predial y arbitrios que acredite estar al día en el pago.
- Copia del Plano de Ubicación.
- Copia de plano de Distribución.
- Copia de fotografías exteriores.

5. PLAZO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Plazo de entrega:

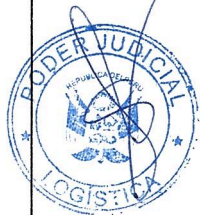
El plazo para la entrega del inmueble es a más tardar al día siguiente de la suscripción del contrato o como señale el contrato suscrito, según corresponda.

Plazo de Ejecución del Servicio:

El plazo de ejecución del servicio es de (36) treinta y seis meses, contabilizados a partir del día siguiente de la suscripción del contrato o según señale el contrato, según corresponda.

6. LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

- Distrito: Pichari



- Provincia: La Convención
- Departamento: Cusco

7. FORMA DE PAGO

El pago se realizará en moneda nacional, mediante pagos periódicos (mensuales), previa presentación del comprobante de pago de renta de primera categoría en caso de ser persona natural y/o comprobante de pago en caso de ser persona jurídica de derecho público (Entidad del Estado).

8. PLAZO PARA EL PAGO

Se realizará mediante abono al CCI comunicada por el proveedor, en un plazo no mayor a 15 días calendarios, luego de haber recibido la conformidad por parte del área usuaria y de encontrarse completo el expediente de pago.

9. CONFORMIDAD DE LA PRESTACIÓN

La conformidad del servicio, la otorgará el Área Usuaria.

10. PENALIDAD

Si el postor no cumple con las actividades encomendadas dentro del plazo estipulado, la Entidad le aplicará una penalidad por cada día de retraso, hasta por un monto equivalente al 10% del monto de la contratación, el cual debe consignarse en la orden de servicios. La penalidad se aplicará automáticamente y se calculará de acuerdo al siguiente detalle:

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

Para plazos menores o iguales a sesenta (60) días $F = 0.40$

Para plazos mayores a sesenta (60) días: $F = 0.25$

11. OTRAS PENALIDADES

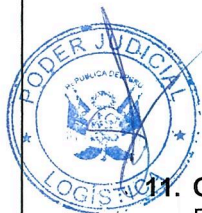
En concordancia del artículo 163° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del estado se aplicarán las siguientes penalidades adicionales:

N°	SUPUESTO DE APLICACIÓN DE PENALIDAD	FORMA DE CALCULO	PROCEDIMIENTO DE VERIFICACION
01	Cuando el arrendador no realiza anualmente el mantenimiento de su propiedad.	¼ de UIT	Verificación in situ y/o fotografías, mediante levantamiento de acta.

12. PROHIBICIÓN

Queda terminantemente prohibido el subarrendamiento del inmueble sin la autorización expresa y escrita por parte del arrendatario. En caso de incumplirse esta disposición legal, el arrendador será objeto de la sanción correspondiente.

Ayacucho, 25 de setiembre del 2023



CAPÍTULO V PROFORMA DEL CONTRATO

Importante

Dependiendo del objeto del contrato, de resultar indispensable, puede incluirse cláusulas adicionales o la adecuación de las propuestas en el presente documento, las que en ningún caso pueden contemplar disposiciones contrarias a la normativa vigente ni a lo señalado en este capítulo.

Conste por el presente documento, la contratación del servicio de [CONSIGNAR LA DENOMINACIÓN DE LA CONVOCATORIA], que celebra de una parte [CONSIGNAR EL NOMBRE DE LA ENTIDAD], en adelante LA ENTIDAD, con RUC N° [...], con domicilio legal en [...], representada por [...], identificado con DNI N° [...], y de otra parte [...], con RUC N° [...], con domicilio legal en [...], inscrita en la Ficha N° [...] Asiento N° [...] del Registro de Personas Jurídicas de la ciudad de [...], debidamente representado por su Representante Legal, [...], con DNI N° [...], según poder inscrito en la Ficha N° [...], Asiento N° [...] del Registro de Personas Jurídicas de la ciudad de [...], a quien en adelante se le denominará EL CONTRATISTA en los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

Con fecha [...], el órgano encargado de las contrataciones o el comité de selección, según corresponda, adjudicó la buena pro de la **CONTRATACION DIRECTA N° [CONSIGNAR NOMENCLATURA DEL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN]** para la contratación de [CONSIGNAR LA DENOMINACIÓN DE LA CONVOCATORIA], a [INDICAR NOMBRE DEL GANADOR DE LA BUENA PRO], cuyos detalles e importe constan en los documentos integrantes del presente contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO

El presente contrato tiene por objeto [CONSIGNAR EL OBJETO DE LA CONTRATACIÓN].

CLÁUSULA TERCERA: MONTO CONTRACTUAL

El monto total del presente contrato asciende a [CONSIGNAR MONEDA Y MONTO], que incluye todos los impuestos de Ley.

Este monto comprende el costo del servicio, todos los tributos, seguros, transporte, inspecciones, pruebas y, de ser el caso, los costos laborales conforme a la legislación vigente, así como cualquier otro concepto que pueda tener incidencia sobre la ejecución del servicio materia del presente contrato.

CLÁUSULA CUARTA: DEL PAGO⁷

LA ENTIDAD se obliga a pagar la contraprestación a EL ARRENDADOR en SOLES, en PAGOS MENSUALES, luego de la recepción formal y completa de la documentación correspondiente, según lo establecido en el artículo 171 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

Para tal efecto, el responsable de otorgar la conformidad de la prestación deberá hacerlo en un plazo que no excederá de los siete (7) días de producida la recepción, salvo que se requiera efectuar pruebas que permitan verificar el cumplimiento de la obligación, en cuyo caso la conformidad se emite en un plazo máximo de quince (15) días, bajo responsabilidad de dicho funcionario.

LA ENTIDAD debe efectuar el pago dentro de los diez (10) días calendario siguientes de otorgada la conformidad de los servicios, siempre que se verifiquen las condiciones establecidas en el contrato para ello, bajo responsabilidad del funcionario competente.

⁷ En cada caso concreto, dependiendo de la naturaleza del contrato, podrá adicionarse la información que resulte pertinente a efectos de generar el pago.

En caso de retraso en el pago por parte de LA ENTIDAD, salvo que se deba a caso fortuito o fuerza mayor, EL CONTRATISTA tendrá derecho al pago de intereses legales conforme a lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Contrataciones del Estado y en el artículo 171 de su Reglamento, los que se computan desde la oportunidad en que el pago debió efectuarse.

CLÁUSULA QUINTA: DEL PLAZO DE LA EJECUCIÓN DE LA PRESTACIÓN

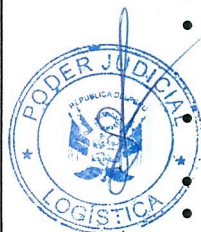
El plazo de ejecución del presente contrato es de [...], el mismo que se computa desde [CONSIGNAR SI ES DEL DÍA SIGUIENTE DEL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO, DESDE LA FECHA QUE SE ESTABLEZCA EN EL CONTRATO O DESDE LA FECHA EN QUE SE CUMPLAN LAS CONDICIONES PREVISTAS EN EL CONTRATO PARA EL INICIO DE LA EJECUCIÓN, DEBIENDO INDICAR LAS MISMAS EN ESTE ÚLTIMO CASO].

CLÁUSULA SEXTA: PARTES INTEGRANTES DEL CONTRATO

El presente contrato está conformado por las bases integradas, la oferta ganadora, así como los documentos derivados del procedimiento de selección que establezcan obligaciones para las partes.

EL ARRENDADOR se obliga a:

- Entregar el bien inmueble objeto de arrendamiento en buen estado de conservación.
- Realizar anualmente el mantenimiento de su propiedad.
- Asumir los gastos por fallas estructurales del inmueble, quedando excluido las que se genere por mal uso de la ENTIDAD.
- A no efectuar ningún acto directo que perturbe la posesión que tiene el Arrendatario.
- A no ocupar como vivienda o local comercial, bajo ninguna circunstancia, ambiente alguno del local que se arrienda.
- A no ingresar al local sin previa autorización.
- A no tener llaves de acceso al local.
- Autorizar a el Arrendatario efectuar cualquier mejora útil que introduzca en el inmueble de su propiedad, obligándose a comunicar por el escrito al Arrendador las mejoras a efectuar y su valor. Estas se regulan por lo dispuesto en los Art. 916 al 919 del Código Civil.
- Apoyar al arrendatario en cuanto le corresponda subsanar las observaciones a los requisitos para solicitar el Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE).
- Realizar el pago de los impuestos al Gobierno Central y/o Municipal.
- Realizar el pago de los impuestos que afectan la actividad de arrendamiento (como el impuesto a la renta primera categoría) de manera oportuna y puntual.



EL ARRENDATARIO Y/O ENTIDAD se obliga a:

- No Subarrendar, ceder ni traspasar en todo o parte del inmueble materia del presente contrato, careciendo de todo valor y efecto legal cuando hiciere en contravención de la cláusula.
- Cuidar el inmueble materia del presente contrato en forma diligente, no pudiendo destinarlo para otro uso que el señalado en la cláusula segunda.
- Devolver el bien al arrendador al vencimiento del plazo estipulado en el contrato sin más deterioro que el producido por el uso normal.
- Dar cumplimiento a las obligaciones contenidas en el presente documento.
- Pago de energía eléctrica y agua potable.

CLÁUSULA SÉTIMA: CONFORMIDAD DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

La conformidad de la prestación del servicio se regula por lo dispuesto en el artículo 168 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado. La conformidad será otorgada por el área usuaria.

De existir observaciones, LA ENTIDAD las comunica al CONTRATISTA, indicando claramente el sentido de estas, otorgándole un plazo para subsanar no menor de dos (2) ni mayor de ocho (8) días. Dependiendo de la complejidad o sofisticación de las subsanaciones a realizar el plazo para subsanar no puede ser menor de cinco (5) ni mayor de quince (15) días. Si pese al plazo otorgado, EL CONTRATISTA no cumpliera a cabalidad con la subsanación, LA ENTIDAD 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.

Este procedimiento no resulta aplicable cuando los servicios manifiestamente no cumplan con las características y condiciones ofrecidas, en cuyo caso LA ENTIDAD no otorga la conformidad,

debiendo considerarse como no ejecutada la prestación, aplicándose la penalidad que corresponda por cada día de atraso.

CLÁUSULA OCTAVA: DECLARACIÓN JURADA DEL CONTRATISTA

EL CONTRATISTA declara bajo juramento que se compromete a cumplir las obligaciones derivadas del presente contrato, bajo sanción de quedar inhabilitado para contratar con el Estado en caso de incumplimiento.

CLÁUSULA NOVENA: RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS

La conformidad del servicio por parte de LA ENTIDAD no enerva su derecho a reclamar posteriormente por defectos o vicios ocultos, conforme a lo dispuesto por los artículos 40 de la Ley de Contrataciones del Estado y 173 de su Reglamento.


El plazo máximo de responsabilidad del contratista es de un año contado a partir de la conformidad otorgada por LA ENTIDAD.

CLAUSULA DÉCIMA: PRÓRROGAS

En cumplimiento al numeral 142.6 del Reglamento de Contrataciones del Estado, Artículo 142- Plazo de Ejecución Contractual; cuando se trate del arrendamiento de bienes inmuebles, el plazo puede ser hasta por un máximo de tres (3) años prorrogables en forma sucesiva por igual o menor plazo reservándose a LA ENTIDAD el derecho de resolver unilateralmente el Contrato antes del vencimiento previsto, sin reconocimiento de lucro cesante ni daño emergente, sujetándose los reajustes que pudieran acordarse al Índice de Precios al Consumidor que establece el Instituto Nacional de Estadística e Informática –INEI.

CLÁUSULA UNDÉCIMA: OTRAS PENALIDADES

En concordancia del artículo 163° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del estado se aplicarán las siguientes penalidades adicionales:



N°	SUPUESTO DE APLICACIÓN DE PENALIDAD	FORMA DE CALCULO	PROCEDIMIENTO DE VERIFICACION
01	Cuando el arrendador no realiza anualmente el mantenimiento de su propiedad.	¼ de UIT	Verificación in situ y/o fotografías, mediante levantamiento de acta.

Estas penalidades se deducen de los pagos a cuenta o del pago final, según corresponda; o si fuera necesario, se cobra del monto resultante de la ejecución de la garantía de fiel cumplimiento.

Estos dos (2) tipos de penalidades pueden alcanzar cada una un monto máximo equivalente al diez por ciento (10%) del monto del contrato vigente, o de ser el caso, del ítem que debió ejecutarse.

Cuando se llegue a cubrir el monto máximo de la penalidad por mora o el monto máximo para otras penalidades, de ser el caso, LA ENTIDAD puede resolver el contrato por incumplimiento.

CLÁUSULA DUODÉCIMA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Cualquiera de las partes puede resolver el contrato, de conformidad con el numeral 32.3 del artículo 32 y artículo 36 de la Ley de Contrataciones del Estado, y el artículo 164 de su Reglamento. De darse el caso, LA ENTIDAD procederá de acuerdo a lo establecido en el artículo 165 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES

Cuando se resuelva el contrato por causas imputables a algunas de las partes, se debe resarcir los daños y perjuicios ocasionados, a través de la indemnización correspondiente. Ello no obsta la aplicación de las sanciones administrativas, penales y pecuniarias a que dicho incumplimiento diere lugar, en el caso que éstas correspondan.

Lo señalado precedentemente no exime a ninguna de las partes del cumplimiento de las demás obligaciones previstas en el presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: ANTICORRUPCIÓN

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

Asimismo, el CONTRATISTA se obliga a conducirse en todo momento, durante la ejecución del 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, accionistas, participacionistas, integrantes de los órganos de administración, apoderados, representantes legales, funcionarios, asesores y personas vinculadas a las que se refiere el artículo 7 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

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

Finalmente, EL CONTRATISTA se compromete a no colocar a los funcionarios públicos con los que deba interactuar, en situaciones reñidas con la ética. En tal sentido, reconoce y acepta la prohibición de ofrecerles a éstos cualquier tipo de obsequio, donación, beneficio y/o gratificación, ya sea de bienes o servicios, cualquiera sea la finalidad con la que se lo haga.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: MARCO LEGAL DEL CONTRATO

Sólo en lo no previsto en este contrato, en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, en las directivas que emita el OSCE y demás normativa especial que resulte aplicable, serán de aplicación supletoria las disposiciones pertinentes del Código Civil vigente, cuando corresponda, y demás normas de derecho privado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS⁸

Las controversias que surjan entre las partes durante la ejecución del contrato se resuelven mediante conciliación o arbitraje, según el acuerdo de las partes.

Cualquiera de las partes tiene derecho a iniciar el arbitraje a fin de resolver dichas controversias dentro del plazo de caducidad previsto en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento.

Facultativamente, cualquiera de las partes tiene el derecho a solicitar una conciliación dentro del plazo de caducidad correspondiente, según lo señalado en el artículo 224 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, sin perjuicio de recurrir al arbitraje, en caso no se llegue a un acuerdo entre ambas partes o se llegue a un acuerdo parcial. Las controversias sobre nulidad del contrato solo pueden ser sometidas a arbitraje.

El Laudo arbitral emitido es inapelable, definitivo y obligatorio para las partes desde el momento de su notificación, según lo previsto en el numeral 45.21 del artículo 45 de la Ley de Contrataciones del Estado.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: FACULTAD DE ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA

Cualquiera de las partes puede elevar el presente contrato a Escritura Pública corriendo con todos los gastos que demande esta formalidad.

CLÁUSULA OCTAVA DOMICILIO PARA EFECTOS DE LA EJECUCIÓN CONTRACTUAL

Las partes declaran el siguiente domicilio para efecto de las notificaciones que se realicen durante la ejecución del presente contrato:

DOMICILIO DE LA ENTIDAD: [.....]

DOMICILIO DEL CONTRATISTA: [CONSIGNAR EL DOMICILIO SEÑALADO POR EL POSTOR

⁸ De acuerdo con el numeral 225.3 del artículo 225 del Reglamento, las partes pueden recurrir al arbitraje ad hoc cuando las controversias deriven de procedimientos de selección cuyo valor estimado sea menor o igual a cinco millones con 00/100 soles (S/ 5 000 000,00).

GANADOR DE LA BUENA PRO AL PRESENTAR LOS REQUISITOS PARA EL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO]

La variación del domicilio aquí declarado de alguna de las partes debe ser comunicada a la otra parte, formalmente y por escrito, con una anticipación no menor de quince (15) días calendario.

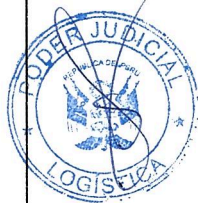
De acuerdo con las bases integradas, la oferta y las disposiciones del presente contrato, las partes lo firman por duplicado en señal de conformidad en la ciudad de [.....] al [CONSIGNAR FECHA].

"LA ENTIDAD"

"EL CONTRATISTA"

Importante

Este documento puede firmarse digitalmente si ambas partes cuentan con firma digital, según la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales⁹.



⁹ Para mayor información sobre la normativa de firmas y certificados digitales ingresar a: <https://www.indecopi.gob.pe/web/firmas-digitales/firmar-y-certificados-digitales>



ANEXOS

ANEXO N° 1

DECLARACIÓN JURADA DE DATOS DEL POSTOR

Señores

ÓRGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES
CONTRATACION DIRECTA N° 005-2023-OEC-CSJAY/PJ

Presente.-

El que se suscribe, [...], postor y/o Representante Legal de [CONSIGNAR EN CASO DE SER PERSONA JURÍDICA], identificado con [CONSIGNAR TIPO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD] N° [CONSIGNAR NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD], con poder inscrito en la localidad de [CONSIGNAR EN CASO DE SER PERSONA JURÍDICA] en la Ficha N° [CONSIGNAR EN CASO DE SER PERSONA JURÍDICA] Asiento N° [CONSIGNAR EN CASO DE SER PERSONA JURÍDICA], **DECLARO BAJO JURAMENTO** que la siguiente información se sujeta a la verdad:

Nombre, Denominación o Razón Social :			
Domicilio Legal :			
RUC :	Teléfono(s) :		
MYPE ¹⁰		Sí	No
Correo electrónico :			

Autorización de notificación por correo electrónico:

Autorizo que se notifiquen al correo electrónico indicado las siguientes actuaciones:

1. Solicitud de la descripción a detalle de todos los elementos constitutivos de la oferta.
2. Solicitud de reducción de la oferta económica.
3. Solicitud de subsanación de los requisitos para perfeccionar el contrato.
4. Solicitud para presentar los documentos para perfeccionar el contrato, según orden de prelación, de conformidad con lo previsto en el artículo 141 del Reglamento.
5. Respuesta a la solicitud de acceso al expediente de contratación.
6. Notificación de la orden de servicios¹¹

Asimismo, me comprometo a remitir la confirmación de recepción, en el plazo máximo de dos (2) días hábiles de recibida la comunicación.

[CONSIGNAR CIUDAD Y FECHA]

.....
Firma, Nombres y Apellidos del postor o
Representante legal, según corresponda

Importante

La notificación dirigida a la dirección de correo electrónico consignada se entenderá válidamente efectuada cuando la Entidad reciba acuse de recepción.

¹⁰ Esta información será verificada por la Entidad en la página web del Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo en la sección consulta de empresas acreditadas en el REMYPE en el link <http://www2.trabajo.gob.pe/servicios-en-linea-2-2/> y se tendrá en consideración, en caso el postor ganador de la buena pro solicite la retención del diez por ciento (10%) del monto del contrato, en calidad de garantía de fiel cumplimiento, en los contratos periódicos de prestación de servicios, según lo señalado en el numeral 149.4 del artículo 149 y numeral 151.2 del artículo 151 del Reglamento. Asimismo, dicha información se tendrá en cuenta en caso de empate, conforme a lo previsto en el artículo 91 del Reglamento.

¹¹ Cuando el monto del valor estimado del procedimiento o del ítem no supere los doscientos mil Soles (S/ 200,000.00), en caso se haya optado por perfeccionar el contrato con una orden de servicios.

Importante

Cuando se trate de consorcios, la declaración jurada es la siguiente:

ANEXO N° 2

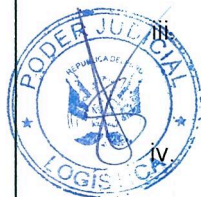
**DECLARACIÓN JURADA
(ART. 52 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE CONTRATACIONES DEL ESTADO)**

Señores
**ÓRGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES
CONTRATACION DIRECTA N° 005-2023-OEC-CSJAY/PJ**

Presente.-

Mediante el presente el suscrito, postor y/o Representante Legal de [CONSIGNAR EN CASO DE SER PERSONA JURÍDICA], declaro bajo juramento:

- i. No haber incurrido y me obligo a no incurrir en actos de corrupción, así como a respetar el principio de integridad.
- ii. No tener impedimento para postular en el procedimiento de selección ni para contratar con el Estado, conforme al artículo 11 de la Ley de Contrataciones del Estado.



iii. Conocer las sanciones contenidas en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, así como las disposiciones aplicables de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

iv. Participar en el presente proceso de contratación en forma independiente sin mediar consulta, comunicación, acuerdo, arreglo o convenio con ningún proveedor; y, conocer las disposiciones del Decreto Legislativo N° 1034, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Represión de Conductas Anticompetitivas.

- v. Conocer, aceptar y someterme a las bases, condiciones y reglas del procedimiento de selección.
- vi. Ser responsable de la veracidad de los documentos e información que presento en el presente procedimiento de selección.
- vii. Comprometerme a mantener la oferta presentada durante el procedimiento de selección y a perfeccionar el contrato, en caso de resultar favorecido con la buena pro.

[CONSIGNAR CIUDAD Y FECHA]

.....
**Firma, Nombres y Apellidos del postor o
Representante legal, según corresponda**

Importante

En el caso de consorcios, cada integrante debe presentar esta declaración jurada, salvo que sea presentada por el representante común del consorcio.

ANEXO N° 3

DECLARACIÓN JURADA DE CUMPLIMIENTO DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

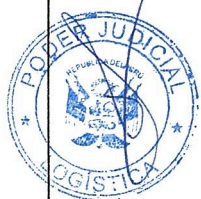
Señores

**ÓRGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES
CONTRATACION DIRECTA N° 005-2023-OEC-CSJAY/PJ**

Presente.-

Es grato dirigirme a usted, para hacer de su conocimiento que luego de haber examinado las bases y demás documentos del procedimiento de la referencia y, conociendo todos los alcances y las condiciones detalladas en dichos documentos, el postor que suscribe ofrece el servicio de [CONSIGNAR EL OBJETO DE LA CONVOCATORIA], de conformidad con los Términos de Referencia que se indican en el numeral 3.1 del Capítulo III de la sección específica de las bases y los documentos del procedimiento.

[CONSIGNAR CIUDAD Y FECHA]



.....
**Firma, Nombres y Apellidos del postor o
Representante legal o común, según corresponda**

Importante

Adicionalmente, puede requerirse la presentación de documentación que acredite el cumplimiento de los términos de referencia, conforme a lo indicado en el acápite relacionado al contenido de las ofertas de la presente sección de las bases.

ANEXO N° 4

DECLARACIÓN JURADA DE PLAZO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Señores

**ÓRGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES
CONTRATACION DIRECTA N° 005-2023-OEC-CSJAY/PJ**

Presente. -

Mediante el presente, con pleno conocimiento de las condiciones que se exigen en las bases del procedimiento de la referencia, me comprometo a prestar el servicio objeto del presente procedimiento de selección en el plazo de [CONSIGNAR EL PLAZO OFERTADO].

[CONSIGNAR CIUDAD Y FECHA]



.....
**Firma, Nombres y Apellidos del postor o
Representante legal o común, según corresponda**

ANEXO N° 6
PRECIO DE LA OFERTA

Señores
ÓRGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES
CONTRATACION DIRECTA N° 005-2023-OEC-CSJAY/PJ

Presente.-

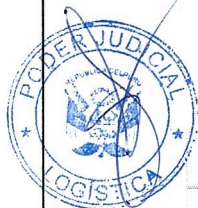
Es grato dirigirme a usted, para hacer de su conocimiento que, de acuerdo con las bases, mi oferta es la siguiente:

CONCEPTO	PRECIO MENSUAL	PRECIO TOTAL
TOTAL		

El precio de la oferta [CONSIGNAR LA MONEDA DE LA CONVOCATORIA] incluye todos los tributos, seguros, transporte, inspecciones, pruebas y, de ser el caso, los costos laborales conforme a la legislación vigente, así como cualquier otro concepto que pueda tener incidencia sobre el costo del servicio a contratar; excepto la de aquellos postores que gocen de alguna exoneración legal, no incluirán en el precio de su oferta los tributos respectivos.

[CONSIGNAR CIUDAD Y FECHA]

.....
Firma, Nombres y Apellidos del postor o
Representante legal o común, según corresponda



Importante

- *El postor debe consignar el precio total de la oferta, sin perjuicio que, de resultar favorecido con la buena pro, presente el detalle de precios unitarios para el perfeccionamiento del contrato.*
- *En caso que el postor reduzca su oferta, según lo previsto en el artículo 68 del Reglamento, debe presentar nuevamente este Anexo.*
- *El postor que goce de alguna exoneración legal, debe indicar que su oferta no incluye el tributo materia de la exoneración, debiendo incluir el siguiente texto:*
Mi oferta no incluye [CONSIGNAR EL TRIBUTO MATERIA DE LA EXONERACIÓN]".

