

**REQUERIMIENTO DE SERVICIOS - TÉRMINOS DE REFERENCIA****1. Datos Generales de la Contratación:**

1.1 Denominación de la Contratación:	Contratación del servicio de alquiler de local institucional para el funcionamiento de la Oficina Desconcentrada Macro Región Sur del Instituto Nacional de Investigación en Glaciares y Ecosistemas de Montaña – INAIGEM, en la ciudad de Cusco.
1.2 Área Usuaria (Unidad Orgánica):	Oficina Desconcentrada Macro Región Sur - Cusco
1.3 Meta Presupuestaria	0009
1.4 Actividad POI	AOI00163000087 CONDUCCIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS RECURSOS DE GLACIARES DE LA ODMRS.
1.5 Persona responsable del requerimiento, su supervisión y seguimiento.	Jefe de la ODMRS Cusco.
1.6 Persona que otorgará la conformidad.	Jefe de la ODMRS Cusco.

2. Finalidad Pública

Se requiere la contratación del servicio de alquiler de un local para el funcionamiento de las áreas técnicas y administrativas de la Oficina Desconcentrada Macro Región Sur – ODMRS del INAIGEM en la ciudad del Cusco, con el fin de contar con un ambiente adecuado, amplio y céntrico, para el desempeño de las actividades programadas en esta sede institucional.

3. Antecedentes:

El 28 de noviembre 2017, por acuerdo del Comité Directivo del INAIGEM y mediante Resolución Ejecutiva N° 084-2017-INAIGEM/PE, se ratifica la instalación y funcionamiento de la Oficina Desconcentrada del Instituto Nacional de Investigación en Glaciares y Ecosistemas de Montaña INAIGEM, correspondiente a la Macro Región Sur, con sede en la ciudad del Cusco, asignándole los ámbitos territoriales que comprenden dicha Macro Región y abarca los departamentos de Cusco, Apurímac, Puno, Arequipa, Moquegua y Tacna.

Mediante Memorando N° 004-2019-INAIGEM/ODMRS, de fecha 15 de enero de 2019, se solicita la contratación del servicio de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Oficina Desconcentrada Macro Región Sur – Cusco, ubicado en la Av. Prolongación Túpac Amaru A-2, urbanización Miraflores, distrito de Wanchaq, provincia y departamento de Cusco.

Debido al incremento de personal a la fecha, así como también al incremento de equipos y otros bienes para la ODMRS, se solicitó la contratación del alquiler de una oficina más amplia, que incluya cochera y sea adecuada para el trabajo con todo el equipo conformado por el jefe de oficina, 05 especialistas, 01 asistente administrativa, 01 especialista de administración (SIGA), 01 conductor del vehículo.

A la fecha, a la cantidad señalada en el párrafo precedente, se han incrementado más de trece (13) personas contratadas como terceros que brindan soporte y asistencia a las áreas técnicas y administrativas de la ODMRS Cusco, así como también más equipos de alto valor, por lo que se requiere seguir contando con un ambiente amplio para la realización de nuestras actividades.

4. Objetivos Generales y/o específicos**4.1. Objetivo General:**

Alquilar un inmueble para el funcionamiento de la Oficina Desconcentrada Macro Región Sur del Instituto Nacional de Investigación en Glaciares y Ecosistemas de Montaña – INAIGEM, en la ciudad de Cusco.

**4.2. Objetivo(s) Específico(s):**

- Utilizar el inmueble para el funcionamiento de las áreas técnicas y administrativas de la Oficina Desconcentrada Macro Región Sur del INAIGEM, con sede en Cusco.
- Facilitar a los servidores un lugar adecuado para el desempeño de sus actividades, de acuerdo a su competencia.

5. Características y condiciones del servicio a contratar.**5.1 Requerimientos mínimos del inmueble:**

Inmueble ubicado en zona residencial y céntrica.

- Área construida del inmueble para uso de oficinas, mínimo requerido 190 m2, distribuidos mínimamente en dos (02) pisos.
- El inmueble deberá contar con:
 - Instalaciones eléctricas con tuberías de PVC empotradas y tableros con interruptores termo magnéticos (Cajas Eléctricas en funcionamiento, por cada piso, cableado y tuberías empotradas, tomacorrientes, se incluyen todas las luminarias)
 - Instalaciones Sanitarias con tuberías PVC para agua y desagüe.
 - Los Servicios Higiénicos del inmueble deberá contar con sanitarios completos y acabados en perfecto estado de conservación revestidos tanto pisos y paredes con mayólica, cerámico o similar. Mínimo uno (1) por piso.
 - Disponibilidad de cochera externa o interna, mínimo (1).
 - Todos los ambientes deben contar con ventanas, las cuales deben prestar buena iluminación y ventilación.
 - El inmueble debe ser de uso exclusivo a favor del INAIGEM.
 - Respecto de los acabados como son: pisos de porcelanato o parquet, cielo raso, pintura, puertas, ventanas y vidrios; deberán encontrarse en buen estado de conservación y limpios.

Los términos de referencia son enumerativos mas no limitativos entendiéndose que lo que se describe líneas arriba son condiciones mínimas.

5.2. Condiciones generales de la contratación:De los componentes de la infraestructura

La infraestructura, debe de contar con puertas de madera o aluminio o metal en buen estado.

Los vidrios de las ventanas deben de estar sin roturas ni rajaduras.

Los baños e instalaciones sanitarias, deben de estar en buen estado, sin roturas ni fugas de agua.

Las instalaciones eléctricas se deben de encontrar en buen estado, incluye todas las luminarias, tanto internas y externas.

Los pisos deben de estar en perfecto estado, al igual que las barandas de las escaleras.

Cumplir con las normas municipales y parámetros urbanísticos y edificatorios.

Cumplir las disposiciones sobre seguridad en defensa civil.

Del uso del local

El local arrendado será destinado única y exclusivamente para el funcionamiento de las oficinas técnicas y administrativas de la Oficina Desconcentrada Macro Región Sur del Instituto Nacional de Investigación en Glaciares y Ecosistemas de Montaña - INAIGEM, entidad que se encuentra obligada a no darle destino diferente.

De los cambios o modificaciones del local

Se establece que toda mejora que se introduzca, en primer lugar se realizará previo acuerdo con EL CONTRATISTA y mediante autorización documentada. Dicha mejora quedará en beneficio del inmueble, sin ninguna obligación, para el propietario de pagar dichas mejoras o compensarlas, siempre y cuando no sean modificaciones de tipo estructural.



Del pago de servicios del local

Las pensiones de arbitrios creados o por crearse, las de agua, luz eléctrica, así como cualquier otro impuesto creado, o por crearse, serán asumidos a cuenta de LA ENTIDAD, con excepción del pago anual del Impuesto Predial e Impuesto a la Renta mensual, que pagará EL CONTRATISTA.

De la exclusividad de uso

La Entidad no podrá subarrendar total o parcialmente el local que alquila. Tampoco podrá traspasar este contrato ni aportar su derecho de arrendatario, conjunta o separadamente a sociedades de cualquier naturaleza.

De los bienes de la entidad

Todos los bienes que se introduzcan en el Local, se entienden de Propiedad de LA ENTIDAD, bienes que EL CONTRATISTA, no podrá utilizar o pretender su propiedad. Para lo cual, Control Patrimonial elaborará el registro de los bienes que incorporará en los ambientes del inmueble.

Del plazo de contratación

El plazo de contratación será por 01 año, contado a partir del día siguiente de la suscripción del contrato y firma del acta de la recepción del inmueble, pudiendo ser renovado según acuerdo de ambas partes.

De la responsabilidad

EL CONTRATISTA, queda excluido de toda responsabilidad por daños y perjuicios que se pueda ocasionar debido a incendios, terremotos, aniegos, explosiones, desocupación por necesidad o utilidad pública, por exigencias municipales o cualquier otra razón de fuerza mayor que entorpezca o ponga término al arrendamiento o cause daño a las personas y cosas introducidas en todo el local. LA ENTIDAD, se hace responsable de los daños, perjuicios que ocasione al local, o a bienes ajenos.

5.3. Otras Obligaciones

Obligaciones del CONTRATISTA

El Propietario deberá cumplir cabalmente en la entrega del inmueble así como también que dicho inmueble se encuentre en perfectas condiciones.

Así mismo, se obliga a:

- A no efectuar ningún acto directo o indirecto que perturbe la posesión por parte del INAIGEM.
- A no ingresar al local sin previa autorización.
- A no tener llaves de acceso al local.
- Autorizar mediante documento al INAIGEM, a efectuar cualquier mejora útil en el inmueble de su propiedad, para lo cual El INAIGEM, deberá comunicar por escrito al Propietario, las mejoras a efectuar y su valor.
- El pago de impuestos de Gobierno Central y/o Municipales respectivos.

Obligaciones de el INAIGEM

- Al pago oportuno del arrendamiento al Propietario.
- Dar aviso inmediato al propietario, de cualquier acto de usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble.
- No subarrendar, ceder ni traspasar en todo o en parte el bien materia del presente contrato, sin conocimiento escrito del propietario.
- Cuidar el inmueble, no pudiendo destinarlo para otro uso que el señalado.
- El INAIGEM, pagará el consumo de la energía eléctrica, agua y desagüe, el pago de los arbitrios municipales y otros que en su posesión se generen. Con excepción del pago anual



del Impuesto Predial e Impuesto a la Renta mensual el cual será asumido íntegramente por el Propietario.

- Una vez culminado el contrato, se compromete a entregar el inmueble en las mismas condiciones en las que fue recibido.

6. Requisitos del proveedor y la propiedad:

- a) Copia simple actualizada de la ficha de inscripción en los Registros Públicos donde certifique el asiento del dominio del Inmueble del propietario. En caso de no sea propietario, tener Poder inscrito en Registros Públicos para arrendar el inmueble y copia de DNI.
- b) Copia de (los) DNI o documento análogo, del propietario.
- c) Si la persona es casada, adjuntar carta poder simple que autoriza al conyugue la participación y representación para el proceso de contratación y suscripción del contrato. Adjuntar la copia de DNI. En caso de persona jurídica, copia del certificado de vigencia de poder del representante legal, apoderado o mandatario designado para tal efecto. El certificado de vigencia de poder expedido por registros públicos no debe tener una antigüedad mayor de treinta (30) días calendario a la presentación de ofertas, computada desde la fecha de emisión.
- d) Copia del formato PU (Predio Urbano) vigente.
- e) Copia del formato HR (Hoja de Resumen) vigente.
- f) Copia del último pago del Impuesto Predial
- g) Declaración Jurada de estar al día en los pagos de los servicios básicos (agua, luz, alcantarillado), impuestos municipales e impuesto predial.
- h) Contar con zonificación compatible para el uso de oficinas administrativas.
- i) El propietario debe presentar una Declaración Jurada indicando área construida en m² y de corresponder área libre en m².
- j) El propietario debe presentar una Declaración jurada mediante el cual señale que el local ofrecido o edificación no se encuentra en zona de riesgo o desastre o sea una edificación no habitable.
- k) El propietario debe presentar una Declaración jurada mediante el cual declare la disponibilidad del inmueble para la conectividad y acceso a la red de voz y datos.
- l) Croquis o plano del inmueble.
- m) Adicionalmente el proveedor debe contar con:
 - Registro Único de Contribuyentes (RUC) habilitado.
 - Código de Cuenta Interbancario registrado y vinculado a su N° de RUC.
 - Registro Nacional de Proveedores (RNP) vigente, en el capítulo de Servicios

7. Forma de pago.

De acuerdo a las ofertas del mercado se podrán hacer pagos por adelantado hasta por un máximo de tres (03) meses de arrendamiento, previa presentación de los documentos que se detallan a continuación:

- Carta de presentación solicitando el pago mensual.
- Carta de autorización para abonos mediante CCI
- Los tres (03) comprobantes de pago (voucher) que acredite el abono del impuesto a la renta impuesto de primera categoría (por cada mes).
- Copia de la orden de servicio.

El contratista deberá de presentar dicha solicitud de pago en un solo formato pdf, como máximo durante los 04 primeros días hábiles del inicio de cada trimestre, al correo electrónico mesadeparteesvirtual@inaigem.gob.pe

LA ENTIDAD debe efectuar el pago dentro de los diez (10) días calendario siguientes de otorgada la conformidad del servicio.



Presupuesto 2025: desde la fecha que indique el contrato hasta diciembre 2025.

Previsión presupuestal 2026: desde enero 2026 hasta la fecha que culmine el plazo del contrato.

8. Consideraciones para la Contratación

La normativa de contrataciones, indica que se puede contratar directamente con un determinado proveedor el arrendamiento de bienes inmuebles¹; por lo que a fin de contratar adecuadamente el servicio del alquiler, se deberá tener en cuenta el procedimiento de contratación adecuado.

9. Penalidades aplicables.

En caso de retraso injustificado del proveedor en la ejecución de las prestaciones objeto del contrato, la Entidad le aplica automáticamente una penalidad por mora por cada día de atraso. La penalidad se aplica automáticamente y se calcula de acuerdo a la siguiente formula:

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

Donde *F* tiene los siguientes valores:

- a) Para plazos menores o iguales a sesenta (60) días, para bienes y servicios en general: $F = 0.40$.
- b) Para plazos mayores a sesenta (60) días, para bienes y servicios en general: $F = 0.25$.

10. Confidencialidad.

Al ser el INAI GEM, una entidad dedicada a la Investigación, el proveedor se obliga a guardar la confidencialidad y reserva absoluta en el manejo de información y documentación a la que se tenga acceso y que se encuentre relacionada con la prestación, quedando expresamente prohibido revelar dicha información a terceros.

11. Responsabilidad por vicios ocultos

El plazo máximo de responsabilidad del proveedor por la calidad ofrecida y por los vicios ocultos de los servicios prestados es de un (1) año contado a partir de la conformidad otorgada

12. Clausula Única: Anticorrupción:

Con la elaboración y notificación de la Orden de servicio se formaliza el vínculo contractual, para lo cual se incluirá el siguiente texto:

“Con la notificación de la presente, El Proveedor, declara y garantiza no haber, directa o indirectamente, haber negociado o efectuado, cualquier pago o, en general, cualquier beneficio o incentivo ilegal en relación al contrato.

EL Proveedor, 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.

EL Proveedor, 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. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta cláusula, durante la ejecución contractual, da el derecho al INAI GEM a resolver automáticamente y de pleno derecho el contrato, bastando para tal efecto que se remita una comunicación informando que se ha producido dicha resolución, sin perjuicio de las acciones civiles, penales y administrativas a que hubiera lugar.”

¹ Inciso j) del Artículo 27° de la Ley de Contrataciones del Estado.