

## **TÉRMINOS DE REFERENCIA**

### **SERVICIO DE ALQUILER DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DEL PROGRAMA SECTORIAL DE ALCANTARILLADO Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES EN CIUDADES DE PROVINCIAS DEL PERÚ-PTAR.**

#### **I. OBJETO DEL SERVICIO:**

Contar con el alquiler de un inmueble como sede operativa para el funcionamiento del Equipo de la Unidad de Gestión del Programa Sectorial de Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales en Ciudades de Provincias – UGP PTAR del Programa Nacional de Saneamiento Urbano, lo que propiciará el adecuado desarrollo de las actividades del equipo, permitiendo un eficiente y oportuno desempeño de las funciones que les fueron asignadas en el marco del componente de Gestión del Programa conforme el Manual Operativo de la UGP PTAR.

#### **II. FINALIDAD PÚBLICA:**

La presente contratación busca arrendar un inmueble para el funcionamiento de la oficina del Equipo de la Unidad de Gestión del Programa Sectorial de Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales en Ciudades de Provincias – UGP PTAR del Programa Nacional de Saneamiento Urbano, que debe reunir las condiciones apropiadas para el desarrollo de las actividades del equipo, permitiendo un eficiente y oportuno desempeño de las funciones que les fueron asignadas, coadyuvando al cumplimiento de los objetivos y metas del Programa, cuya finalidad es aumentar el acceso de la población a los servicios adecuados de recolección de aguas residuales y la cobertura en el tratamiento adecuado y sostenible de aguas residuales.

De esta manera, se pretende contribuir a asegurar de forma sostenible y ecológica el suministro a la creciente población urbana del Perú con servicios y bienes (en agua, movilidad, energía, saneamiento y residuos sólidos) en el marco del cambio climático y de la protección del medio ambiente.

#### **III. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO:**

- a. Arrendamiento de un inmueble adecuado para uso de oficina, con un metraje mínimo de 310.20 m<sup>2</sup> y máximo de 370.00 m<sup>2</sup> de área construida, distribuidos en una planta y/o por pisos.
- b. Construcción: Edificación de material convencional, estructurado de preferencia como planta libre, con tabiquería liviana y/o removibles.
- c. Ubicación: Ubicada en el distrito de San Isidro, en la provincia y departamento de Lima, de preferencia dentro de zona CM (Comercio Metropolitano), teniendo en consideración la accesibilidad a la zona y seguridad de la misma, con distancia no mayor a la Sede Central del PNSU de 3000 mt.
- d. 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 techos, con distribución de las instalaciones eléctricas y sanitarias básicas y en buen estado, además de contar con equipos de aire acondicionado, splits o centralizados operativos.
- e. Deberá contar con espacios que puedan ser adaptados como oficinas, salas de reuniones, área de archivo, data center y comedor.
- f. Deberá contar con servicios higiénicos suficientes en relación al aforo del área útil a ser utilizada como oficina, como mínimo dos (02) baños por piso en buen estado de conservación y funcionamiento.

- g. El inmueble debe tener instalaciones en buenas condiciones a fin de garantizar la normatividad de uso del bien inmueble.
- h. Asimismo deberá contar con los servicios de energía eléctrica, agua, desagüe en perfecto estado de uso, de conformidad con la normativa vigente que lo regula.
- i. Deberá contar con estacionamientos mínimo para tres (03) unidades, pudiendo ser internas o externas.

Distribución: Ambientes para oficinas que permita la instalación y ubicación uniforme de mobiliario acorde a las necesidades del equipo, además de contar con espacios destinados para sala de reuniones y *kitchenet* que no comprometan la estructura del inmueble.

#### **IV. PERIODO DE LA PRESTACIÓN:**

La recepción de local y suscripción del “Acta de Entrega y Recepción del Inmueble”, no deberá de exceder los quince (15) días calendario 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 recibe el inmueble.

El periodo de gracia será como máximo de quince (15) días y se contabilizará desde el día siguiente de suscrita el “Acta de Entrega y Recepción del Inmueble”. Se entiende como periodo de gracia, al periodo que carece de renta, que el Arrendador concede al Arrendatario.

El plazo de ejecución del presente servicio será de veinticuatro (24) meses o equivalente a 730 días calendario, contados a partir del día siguiente de culminado el periodo de gracia, para lo cual se suscribirá el “Acta de inicio de arrendamiento del inmueble.

#### **V. PERFIL DEL ARRENDADOR:**

- 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 postor 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.
- ✓ 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 del mismo deberá ser presentada en la oferta.

## **VI. CONDICIONES GENERALES DE LA PRESTACION:**

### **OBLIGACIONES DEL PNSU (ARRENDATARIO)**

- Destinar el inmueble que recibe en calidad de arrendamiento, para el funcionamiento del Equipo de la Unidad de Gestión del Programa Sectorial de Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales en Ciudades de Provincias – UGP PTAR del Programa Nacional de Saneamiento Urbano.
- 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 arbitrios municipales, consumo de energía eléctrica, agua potable, telefonía fija, internet u otros necesarios serán cancelados por el PNSU, durante la vigencia del contrato.

### **OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA (ARRENDADOR)**

- Asumir el pago del impuesto predial y los demás impuestos de similar índole que recaigan sobre el inmueble, de manera oportuna y puntual.
- Cumplir con las disposiciones del artículo 1678° y siguientes del Código Civil.
- Garantizar que el inmueble de su propiedad este en buenas condiciones y cumple con las características y términos del presente servicio.

## **VII. REQUISITOS LEGALES:**

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

- 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.
- Copia de los recibos debidamente cancelados o documentos que acrediten estar al día en el pago de los servicios de energía eléctrica y de agua de los últimos tres (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 de la Declaración Jurada de Autovalúo (PU y HR) del ejercicio fiscal, donde se acredite el área construida del inmueble. De no emitir el municipio dichos documentos, deberá de adjuntarse la comunicación de la

Municipalidad y una Declaración Jurada del proveedor, indicando el metraje a ofertar.

- Copia simple del Documento Nacional de Identidad del propietario del inmueble o de su apoderado.
- Copia del Certificado de parámetros emitido por la municipalidad de la jurisdicción y/o zonificación para oficina administrativa. (La presentación será a la suscripción del contrato).
- Copia de Certificado de Defensa Civil. (La presentación será a la suscripción del contrato).

#### **VIII. GARANTIA:**

El PNSU podrá entregar en calidad de depósito una garantía hasta por el máximo equivalente a dos (02) meses de arrendamiento, que cubrirá las obligaciones derivadas del contrato, la misma que se ejecutará durante los últimos meses de pago de dicho contrato.

#### **IX. FORMA DE PAGO Y CONFORMIDAD DEL SERVICIO:**

El PNSU realizará el pago de la contraprestación pactada en forma mensual, a favor del Arrendador y en Soles, al inicio de cada mes de arrendamiento, previa conformidad otorgada por el Coordinador del Programa del Programa de la UGP PTAR.

De conformidad con el artículo 171° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, para efectos, del pago de las contraprestaciones ejecutadas por el Arrendador, el PNSU deberá contar con la siguiente documentación:

- Conformidad del servicio suscrito por el funcionario o responsable del Equipo de la Unidad de Gestión del Programa Sectorial de Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales en Ciudades de Provincias – UGP PTAR, emitiendo su conformidad mensual.
- Para el pago, el arrendador presentará en la Mesa de Partes Virtual del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS (<https://mesadepartes.vivienda.gob.pe/>), lo siguiente:
  - Carta precisando el número de contrato, objeto del servicio, el mes a pagar, y documentación que remite.
  - Comprobante de pago y oficial del tributo mensual correspondiente.
  - Copia del Contrato.
  - Adjuntar copia de la “Acta de Entrega y Recepción del Inmueble” (solo para el primer pago).

#### **X. CONFIDENCIALIDAD:**

El arrendador guardara 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 PNSU y demás datos compilatorios o recibidos por el arrendador.

#### **XI. 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 (Agua y Luz) además del mantenimiento del edificio y de las áreas comunes, serán de mutuo acuerdo, y en todo caso 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.

#### **XII. 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, 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 arrendador es de un (1) año que parte de la conformidad otorgada por la Entidad.

#### **XIII. INCUMPLIMIENTO:**

El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato constituye causal de resolución automática del contrato. El PNSU, por decisión unilateral, podrá resolver el presente contrato, sin pago de indemnización por ningún concepto al proveedor, a simple solicitud del PNSU. Para ello, el PNSU comunicará por escrito al domicilio o correo electrónico del proveedor, sobre la resolución del contrato.

#### **XIV. PENALIDADES:**

##### **Penalidad por Mora en la ejecución de la prestación:**

En caso de retraso injustificado del contratista 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 fórmula:

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

Donde F tiene los siguientes valores:

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

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

Tanto el monto como el plazo se refieren, según corresponda, a la ejecución total del servicio o a la obligación parcial, de ser el caso, que fuera materia de retraso.

Se considera justificado el retraso, cuando el contratista acredite, de modo objetivamente sustentado, que el mayor tiempo transcurrido no le resulta imputable.

Esta calificación del retraso como justificado no da lugar al pago de gastos generales de ningún tipo.

**XV. OTRAS PENALIDADES:**

No corresponde

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

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.