

TERMINOS DE REFERENCIA

CONTRATACION DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA ADMINISTRACION LOCAL DE AGUA CAJAMARCA.

I. **AREA USUARIA:** ADMINISTRACION LOCAL DE AGUA CAJAMARCA.

II. **DENOMINACION DE LA CONTRATACION.**

Contratación del servicio de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de las oficinas de la Administración Local de Agua Cajamarca.

III. **FINALIDAD PUBLICA**

Contar con un local apropiado para el desarrollo de funciones de la Administración Local de Agua Cajamarca 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.

IV. **ANTECEDENTES**

La Autoridad Nacional del Agua-ANA, creada mediante Decreto Legislativo N° 997 es un organismo público adscrito al Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, 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 de realizar una eficiente gestión del Recursos Hídricos a nivel Nacional.

La Autoridad Nacional del Agua tiene presencia en el país a través de las unidades orgánicas denominadas Administraciones Locales de Agua que rigen en sus respectivos ámbitos territoriales, en el marco de las políticas y normas dictadas por el Consejo Directivo y Jefatura de la Autoridad Nacional del Agua.

En este contexto el funcionamiento de la Administración Local de Agua Cajamarca forma parte de las acciones necesarias que ejecuta la Autoridad Nacional del Agua para el cumplimiento de sus fines institucionales, habiéndose implementado con la dotación de los recursos humanos, materiales y financieros, así mismo se requiere contar con un local adecuado como sede que permita el adecuado ejercicio y cumplimiento de sus funciones. Actualmente todo el personal contratado ejercen sus funciones en un ambiente alquilado, donde dicho local ya no será renovado por decisión del arrendatario.

V. **OBJETO DE LA CONTRATACION**

- **Objetivo General:**

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



Firmado digitalmente
por CHALAN GALVEZ
Edwin FAU 20520711865
hard
Motivo: En señal de
Conformidad
Fecha: 2023/11/22
12:32:17-0500

- **Objetivo Específico:**

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

V. **REQUISITOS DEL INMUEBLE A ARRENDAR**

5.1. Ubicación

- a) El inmueble deberá estar ubicado en el distrito, provincia y departamento Cajamarca.
- b) De preferencia, ubicado o cerca de vías principales como Avenidas, Jirones y/o Calles de fácil acceso para los usuarios y público en general.
- 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, night club, bares, peñas, hostales ni hoteles (se considerará como parte de inmueble los sótanos, semisótanos y los pisos superiores).

5.2. Características del inmueble

- a) Fácil acceso a las instalaciones del local, tanto internas como externas, con corredores o pasadizos y escaleras amplias, así como acceso a avenidas o calles céntricas.
- b) El inmueble debe tener un área construida comprendida entre 450 m² y 1000 m², para el normal funcionamiento de todas las áreas.
- c) El inmueble ofrecido deberá estar construido de material noble preferentemente, requiriéndose como mínimo de diez (10) ambientes holgados y cómodos, libres de división, un espacio para cochera mínimo para un vehículo y tres motocicletas lineales, con buena iluminación, pudiendo estar distribuidas hasta en tres (03) pisos.
- d) El inmueble debe contar con un mínimo de cuatro (04) servicios higiénicos.
- e) El inmueble debe contar con ventilación e iluminación natural.
- f) El inmueble ofrecido, debe contar con instalaciones de luz, agua y desagüe y pozo a tierra.
- g) Contar con espacio en la fachada del inmueble para la instalación de letreros institucionales.
- h) El inmueble debe estar completamente desocupado, siendo su entrega y disponibilidad de manera inmediata.
- i) El inmueble por arrendar debe ser independiente para uso exclusivo de la Administración Local de Agua Cajamarca.

5.3 Conservación y mantenimiento del inmueble

- a) El inmueble debe estar en buen estado de conservación y mantenimiento al momento de la entrega.



Firmado digitalmente
por CHALAN GALVEZ
Edwin FAU 20520711865
hard
Motivo: En señal de
Conformidad
Fecha: 2023/11/22
12:32:17-0500

- b) Las instalaciones sanitarias (agua y desagüe) deberán estar funcionando correctamente el cual se verificará al momento de la entrega o recepción del inmueble.
- c) Que no exista daño en las estructuras, ni modificaciones que manifiesten riesgo estructural o sobrecarga de las mismas.
- d) Que las instalaciones eléctricas (zoquetes, tomacorrientes, entre otros) de la red principal, deberán estar en perfecto estado a fin de evitar cortes o riesgos eléctricos que puedan causar daños a los equipos.
- e) El local debe ser totalmente independiente, no tener comunicación interior alguna con ambientes 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 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 de Agua Cajamarca.

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 de Agua Cajamarca.

No deberá existir deuda exigible de tributos y arbitrios municipales y servicios públicos básicos (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.



Firmado digitalmente
por CHALÁN GALVEZ
Edwin FAU 20520711865
Móvil: En señal de
Conformidad
Fecha: 2023/11/22
12:32:17-0500

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. 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.
- c. EL ARRENDADOR se obliga al pago del Impuesto Predial.
- d. EL ARRENDADOR no deberá tener deudas u obligaciones tributarias vencidas respecto a tributos que graven el inmueble ofrecido.
- e. EL ARRENDADOR no se hace responsable de las pérdidas, sustracciones, robos u otros que pudiesen sufrir EL ARRENDATARIO durante la vigencia del contrato.
- f. Los arbitrios municipales serán asumidos por EL ARRENDADOR.



Firmado digitalmente
por CHALÁN GALVEZ
Edwin FAU 20520711865
Móvil: En señal de
Conformidad
Fecha: 2023/11/22
12:32:17-0500

OBLIGACIONES DE LA ADMINISTRACION LOCAL DE AGUA CAJAMARCA.

- a. A no hacer uso imprudente del bien o contrario al orden público o a las buenas costumbres.
- b. 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 y agua y desagüe serán asumidos por EL ARRENDATARIO.
- d. 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 acredite la facultad de otorgar bien en arrendamiento.
- Copia del documento nacional de Identidad del propietario; en caso de ser dos o mas propietarios deberá adjuntar una carta poder notarial del representante.
- En caso de persona jurídica la vigencia del poder actualizada 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



Firmado digitalmente
por CHALAN GALVEZ
Edwin FAU 20520711865
Móvil: En señal de
Conformidad
Fecha: 2023/11/22
12:32:17-0500

La conformidad del servicio por parte de EL ARRENDATARIO 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 (01) año contado a partir de la conformidad otorgada por EL ARRENDATARIO.

IX. PLAZO DE LA PRESTACION

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

X. CONFORMIDAD DE LA PRESTACION DEL SERVICIO

La conformidad del servicio de alquiler será otorgada por el Administrador de la Administración Local de Agua Cajamarca, en el plazo máximo de siete (7) días.

XI. SISTEMA DE CONTRATACION

A Suma Alzada.

XII. PENALIDADES

Si EL ARRENDADOR incurre en retraso injustificado en la ejecución de las prestaciones objeto del contrato, EL ARRENDATARIO le aplica automáticamente una penalidad por mora por cada día de atraso, de acuerdo a la siguiente fórmula:

Penalidad Diaria = 0.10 x monto vigente

$F \times \text{plazo vigente en días}$

Donde: $F = 0.25$ para plazos mayores a sesenta (60) días.

El retraso se justifica a través de la solicitud de ampliación de plazo debidamente aprobado. Adicionalmente, se considera justificado el retraso y en consecuencia no se aplica penalidad, cuando EL ARRENDADOR acredite, de modo objetivamente sustentado, que el mayor tiempo transcurrido no le resulta imputable. En este último caso la calificación del retraso como justificado por parte de EL ARRENDATARIO no da lugar al pago de gastos generales ni costos directos de ningún tipo, conforme el numeral 162.5 del artículo 162 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

Esta penalidad se deduce de los pagos a cuenta o del pago final, según corresponda.

XIII. FORMA DE PAGO

El pago del arrendamiento será de forma mensual, al inicio de cada mes, previo pago del impuesto a la renta de primera categoría por parte del arrendador.

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

- Informe del funcionario responsable de la Administración Local de Agua Cajamarca conjuntamente con la conformidad de la prestación efectuada.
- Comprobante de pago que acredite el abono del impuesto a la renta por arrendamiento.



Firmado digitalmente
por CHALAN GALVEZ
Edwin FAU 20520711865
hard
Motivo: En señal de
Conformidad
Fecha: 2023/11/22
12:32:17-0500

Dicha documentación se debe presentar en mesa de Partes de la Administración Local de Agua Cajamarca. Asimismo, también pueden presentar la documentación, a través de mesa de partes virtual, que se encuentra en la página web principal de la ANA, www.ana.gob.pe.

XIV. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN

Se le informa por medio del presente que la Autoridad Nacional del Agua en cumplimiento con la norma NTP-ISO 37001:2017 ha implementado y mantiene un Sistema de Gestión Antisoborno, que prohíbe el soborno mediante el establecimiento de procedimientos y directivas que guían el comportamiento de todos colaboradores y proveedores que tengan relación contractual con la ANA.

Por lo expuesto y en cumplimiento del Decreto Supremo N° 092-2017-PCM que aprueba la Política Nacional de Integridad y Lucha contra la Corrupción, el proveedor del servicio se obliga a conducirse en todo momento, durante la ejecución del contrato, con honestidad, probidad, veracidad e integridad, cumplir con los lineamientos del Sistema de Gestión de Antisoborno de ANA y de no cometer actos ilegales o de corrupción, directa o indirectamente o a través de los socios, accionistas, integrantes de los órganos de administración, apoderados, representantes legales, funcionarios, asesores y personas vinculadas.

La ANA dispone de un canal de denuncias que permite al proveedor reportar el intento, sospecha o comisión de un acto de soborno o cualquier incumplimiento del Sistema de Gestión Antisoborno, asimismo se garantiza la confidencialidad de las denuncias y comunicaciones recibidas, así como la protección de

cualquier tipo de amenaza o coacciones mediante la aplicación de la normativa vigente sobre defensa al denunciante, todo ello con respecto a los derechos de legítima defensa.



Firmado digitalmente
por CHALAN GALVEZ
Edwin FAU 20520711865
hard
Motivo: En señal de
Conformidad
Fecha: 2023/11/22
12:32:17-0500