

BASES

CONTRATACIÓN DIRECTA N°002-2025-SUNAT/7P0010

CONTRATACIÓN DE SERVICIO “ALQUILER DE LOCAL PARA CENTRO DE SERVICIOS AL CONTRIBUYENTE CHOTA DE LA ITI CAJAMARCA”

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.

CAPÍTULO I GENERALIDADES

1.1. ENTIDAD CONVOCANTE

Nombre : Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración
Tributaria - SUNAT
RUC N° : 20131312955
Domicilio legal : Av. Vía de Evitamiento Norte N° 978-996 – Cajamarca.
Teléfono: : 076 599380 anexo 40946
Correo electrónico: : administracion-cajamarca1@sunat.gob.pe

1.2. OBJETO DE LA CONVOCATORIA

El presente procedimiento de selección tiene por objeto la contratación del servicio de “Alquiler de local para Centro de Servicios Chota de la Intendencia Regional Cajamarca”, mediante contratación directa, incluida en el PAC con N° Ref. 119 -2025, por el supuesto de arrendamiento de bienes inmuebles, de conformidad a lo establecido en el literal j) del artículo 27 del Texto Único Ordenado de la Ley de Contrataciones del Estado, por el importe de S/ 172,800.00 (Ciento setenta y dos mil ochocientos con 00/100 soles) incluidos los impuestos de ley.

1.3. EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN

El expediente de contratación fue aprobado mediante Formato de Aprobación de Expediente de Contratación N° 002-2025-SUNAT/7P0010 del 07 de febrero de 2025.

1.4. DOCUMENTO QUE APRUBA LA CONTRATACIÓN

Resolución de Superintendencia Nacional Adjunta de Administración y Finanzas N° 00062-2025-SUNAT/800000 del 26 de Marzo de 2025

1.5. FUENTE DE FINANCIAMIENTO

Recursos Ordinarios

1.6. 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.

1.7. DISTRIBUCIÓN DE LA BUENA PRO

No aplica.

1.8. ALCANCES DEL REQUERIMIENTO

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

1.9. PLAZO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Los servicios materia de la presente convocatoria se prestarán en el plazo de un mil noventa y

cinco (1095) días calendario en concordancia con lo establecido en el expediente de contratación.

1.10. BASE LEGAL

- Ley N°28411 - Ley General del Sistema Nacional del Presupuesto.
 - Ley N° 31953 - Ley de Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2024.
 - Ley N° 31954 – Ley de Equilibrio Financiero del Presupuesto del Sector Público del año fiscal 2024.
 - Decreto Supremo N°004-2019-JUS - TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
 - Decreto Supremo N°043-2003-PCM - TUO de la Ley N°27806, Ley de Transparencia y de Acceso a la Información Pública.
 - Ley N°29783 - Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo (LSST)
 - Decreto Supremo N°005-2012-TR- Reglamento de la Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo.
 - Decreto Supremo N°082-2019-EF - TUO de la Ley N°30225, Ley de Contrataciones del Estado.
 - Decreto Supremo N°344-2018-EF - Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.
- Las referidas normas incluyen sus respectivas modificaciones, de ser el caso.

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 se presentará por mesa de partes de SUNAT, sito en Av. Vía de Evitamiento Norte N° 978-996, distrito, provincia y departamento de Cajamarca, dirigido a la Sección de Soporte Administrativo Cajamarca en un (1) sobre cerrado en original- órgano encargado de las contrataciones de la **Contratación Directa N° 002-2025-SUNAT/7P0010**, conforme al siguiente detalle:

Señores:

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADUANAS Y DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA - SUNAT

Av. Vía de Evitamiento Norte N° 978-996 – Cajamarca

Att.: Sección de Soporte Administrativo Cajamarca.

CONTRATACIÓN DIRECTA N° 002-2025-SUNAT/7P0010

**“Alquiler de local para Centro de Servicios al Contribuyente Chota de la
Intendencia de Tributos Internos Cajamarca”**

OFERTA

[DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL DEL POSTOR]

La oferta debe llevar la rúbrica del postor invitado o de su representante legal, apoderado o mandatario designado para dicho fin; y se presentan por escrito, debidamente foliada.

Los documentos que acompañan la oferta se presentan en idioma castellano o, en su defecto, acompañados de traducción simple con la indicación y suscripción de quien oficie de traductor debidamente identificado, salvo el caso de la información técnica complementaria contenida en folletos, instructivos, catálogos o similares, que puede ser presentada en el idioma original.

El postor invitado es responsable de la exactitud y veracidad de los documentos que conforman su oferta, siendo que la oferta contendrá, además de un índice de documentos.

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) Declaración jurada de acuerdo con el literal b) del artículo 52 del Reglamento (**Anexo N°2**)

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

c) 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**)

d) Declaración jurada de plazo de prestación del servicio. (**Anexo N° 4**)²

e) 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.

f) Copia del Título de Propiedad o del documento que acredita la facultad de otorgar el bien en arrendamiento.

g) Copia del DNI del (los) proveedor (es) o del representante legal si se trata de una persona jurídica.

h) Copia del certificado de vigencia de poder del representante legal, apoderado o mandatario designado para tal efecto, expedido por registros públicos con una antigüedad no mayor de treinta (30) días calendario a la presentación de ofertas, computada desde la fecha de emisión.

i) Copia del formato PU (Predio Urbano) vigente.

j) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente.

k) Plano de ubicación.

l) Planos de arquitectura (planta(s), cortes y elevación(es)) y planos de especialidades (instalaciones eléctricas y sanitarias) del local. Estos deben evidenciar la edificación actual y/u ofertada⁶ y presentarse en escala visible y visado por el propietario y profesional responsable.

m) En los planos presentados deben representarse la ubicación de los equipos y/o sistemas (cisterna, tanque elevado, grupo electrógeno, Red de agua contra incendios, extintores, luces de emergencia, entre otros) con los que cuenta el inmueble, de acuerdo con su especialidad

n) Declaración jurada indicando área construida en m² y de corresponder área libre en m², precisándose:

- Que el local podrá tener un área mayor a la requerida, pero el metraje adicional no irrogará un costo adicional para la Institución.

- Que el local es independiente y de uso exclusivo de la SUNAT, entendiéndose por local a la edificación o el área total ofertada para SUNAT.

o) Declaración jurada que indique que el local ofertado cumple con los Requisitos de ubicación, señalada en el numeral 5.3.1 Ubicación, de los presentes términos de referencia, señalando los datos del inmueble ofertado, precisándose:

- Dirección exacta.

- Distancia máxima a la Plaza de Armas (expresado en cuadras).

- Que el local o área ofertada no forma parte de un bien inmueble en cuya edificación, en forma vertical funcione, además, night club, bares, peñas, hostales ni hoteles (se considerará como parte del inmueble los sótanos, semi sótanos, y los pisos superiores).

- Que el local o área ofertada no está ubicada sótanos o semi sótanos para ambientes de atención al público y oficinas que estén por debajo de 1.60m del nivel del primer piso, los ambientes que excedan los 1.60m solo podrán ser destinados a áreas de servicios o almacenes

p) Declaración jurada mediante la cual el propietario declare que el inmueble está ubicado en un lugar que no sea vulnerable ante fenómenos naturales (inundaciones, huaicos, etc.).

² 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.

- q) Declaración jurada mediante la cual, el propietario señala que cumple o no con los incisos b), c), d), e), f), g) y h) del numeral 5.3.3 de los presentes términos de referencia.

De corresponder, el propietario presentará autorizar para la instalación de sistemas y equipos señalados en los incisos b), c), d), e), f), g) y h) del numeral 5.3.3 de los presentes términos de referencia. En el caso de ser necesarios trabajos o implementaciones que queden a favor del inmueble, los gastos serán asumidos por el propietario y/o descontados de la prestación.

- r) Declaración jurada mediante la cual, el propietario se compromete a:
- Proporcionar toda la documentación técnica (planos actualizados de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas y sanitarias, memorias descriptivas del local, constancias de mantenimiento, protocolos, certificados, etc.) correspondiente al inmueble arrendado para iniciar el trámite para obtener el Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (CITSE).
 - En caso de que el inmueble arrendado cuente con equipos electromecánicos, equipos y sistemas de seguridad, el propietario se compromete a mantenerlos operativos durante la vigencia del contrato de arrendamiento. Asimismo, se compromete a entregar los certificados de operatividad y el plan de mantenimiento a SUNAT, cada vez que se realice los mantenimientos.
- s) Declaración jurada mediante el cual el propietario se compromete a otorgar las facilidades del caso para la instalación de un enlace de telecomunicaciones de fibra óptica.
- t) Declaración jurada mediante la cual el propietario declare el cumplimiento o no del literal b) del numeral 5.3.4 Conectividad y acceso a la red de voz y datos.
- u) Declaración jurada mediante el cual el propietario autoriza, de ser necesario, disponer de un área de 10 m² adicionales en la azotea del edificio para la instalación de una torre telecomunicaciones y/o una antena satelital.
- v) Declaración jurada en la que señale el plazo de entrega del inmueble determinado en días calendario.
- w) Declaración jurada en la que señale que el “Periodo de Gracia” otorgado contados a partir del día siguiente de la recepción conforme del local o ambientes arrendados (90 días calendario) y el “Periodo de Gracia” otorgado una vez finalizado el plazo de la prestación (30 días calendario) Durante ambos periodos, SUNAT no asumirá costo alguno por concepto de alquiler, mantenimiento y ningún otro concepto, a excepción de pago por servicios que se utilicen durante el periodo de gracia (Ejem: Luz y Agua).
- x) Compromiso del propietario de presentar a la suscripción del contrato el reporte de estado de cuenta o deudas y/o recibos de pago que permita evidenciar la inexistencia de deudas por concepto de tributos municipales y servicios públicos (energía eléctrica y agua)

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.

2.3. REQUISITOS PARA PERFECCIONAR EL CONTRATO

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

- a) Código de cuenta interbancaria (CCI) o, en el caso de proveedores no domiciliados, el número de su cuenta y la entidad bancarias en el exterior.
- b) Copia de la vigencia del poder del representante legal de la empresa que acredite que cuenta con facultades para perfeccionar el contrato, cuando corresponda.
- c) Copia de DNI del postor en caso de persona natural, o de su representante legal en caso de persona jurídica.
- d) Domicilio para efectos de la notificación durante la ejecución del contrato.
- e) Declaración jurada de compromiso de integridad. (Anexo N°12)
- f) Autorización de notificación de la decisión de la Entidad sobre la solicitud de ampliación de plazo mediante medios electrónicos de comunicación 2 (Anexo N°13).
- g) De ser el caso, acreditación de la validez de los documentos públicos o privados expedidos en el extranjero con los cuales se haya acreditado el cumplimiento de los requisitos para la admisión de la oferta y/o los requisitos de calificación o una declaración jurada en la que se manifieste el compromiso de presentarlos al inicio efectivo del servicio.
- h) Copia del certificado de vigencia de poder del representante legal, apoderado o mandatario designado para tal efecto, expedido por Registros Públicos con una antigüedad no mayor de treinta (30) días calendario a la presentación de ofertas, computada desde la fecha de emisión; de corresponder.
- i) Desagregado de los costos de los derechos de contratar u ocupar la renta y los gastos de mantenimiento (desagregado y valorización de cada uno de los conceptos que componen los gastos de mantenimiento), de ser el caso.
- j) Comunicación en la que se señale si solicitará garantía a la Entidad. De ser así, en esa misma comunicación se debe indicar el monto por concepto de garantía, el mismo que no podrá superar el 10% del monto contractual.
- k) Indicación de la oportunidad de pago de la renta mensual y de los gastos de mantenimiento.
- l) Reporte de estado de cuenta o deudas y/o recibos de pago que permita evidenciar la inexistencia de deudas por concepto de tributos municipales y servicios públicos (energía eléctrica, agua y/o servicios telefónicos).
- m) El arrendador deberá remitir a la SUNAT dentro de los diez (10) días calendario de suscrito el contrato, CD-ROM o USB con los archivos digitales de los planos presentados en la oferta.
- n) Declaración Jurada de Prohibiciones e Incompatibilidades (Anexo "A") a que se hace referencia en la Ley de prevención y mitigación del conflicto de intereses en el acceso y salida de personal del servicio público (Ley N.º 31564). De corresponder

Importante

- *Corresponde a la Entidad verificar que las garantías presentadas por el postor ganador de la buena pro cumplan con los requisitos y condiciones necesarios para su aceptación y eventual ejecución, sin perjuicio de la determinación de las responsabilidades funcionales que correspondan.*
- *De conformidad con el Reglamento Consular del Perú aprobado mediante Decreto Supremo N° 076-2005-RE para que los documentos públicos y privados extendidos en el exterior tengan validez en el Perú, deben estar legalizados por los funcionarios consulares peruanos y refrendados por el Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú, salvo que se trate de documentos públicos emitidos en países que formen parte del Convenio de la Apostilla, en cuyo caso bastará con que estos cuenten con la Apostilla de la Haya³.*
- *La Entidad no puede exigir documentación o información adicional a la consignada en el presente numeral para el perfeccionamiento del contrato.*

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 Av. Vía de evitamiento Norte N° 978-996 Cajamarca o por mesa de partes virtual de la SUNAT, con atención a la Sección de Soporte

³ Según lo previsto en la Opinión N° 009-2016/DTN.

Administrativo Cajamarca.

2.5. FORMA DE PAGO

El pago del arrendamiento será realizado en Soles, en periodos mensuales, y conforme a lo indicado en la oferta presentada por el arrendador.

Para efectos del pago de las contraprestaciones ejecutadas por el arrendador, la Entidad debe contar la conformidad de la prestación efectuada del funcionario responsable designado de la División de Servicios al Contribuyente de la Intendencia de Tributos Internos Cajamarca de SUNAT.

El comprobante de pago correspondiente deberá ser presentada por el Arrendador, en la Mesa de Partes de la SUNAT Av. Vía de Evitamiento Norte N° 978-996, y/o en la Mesa de Partes Virtual de la SUNAT.

CAPÍTULO III REQUERIMIENTO

3.1. TERMINOS DE REFERENCIA

1. DENOMINACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

Alquiler de local para el Centro de Servicios al Contribuyente de Chota de la Intendencia de Tributos Internos Cajamarca de la SUNAT.

2. FINALIDAD PÚBLICA

Cumplir los fines y metas institucionales, así como, brindar un servicio idóneo, para lo cual se requiere contar con ambientes de trabajo y atención adecuados para el óptimo desarrollo de las labores.

Facilitar a los contribuyentes el cumplimiento de sus obligaciones tributarias mejorando las condiciones de atención.

OEI.04: FORTALECER LAS CAPACIDADES DE GESTIÓN INSTITUCIONAL

3. ANTECEDENTES

El local donde actualmente se encuentra funcionando el Centro de Servicios al Contribuyente de Chota, está por vencer el plazo del arrendamiento el 28 de enero de 2025, y con la finalidad de asegurar la continuidad de la prestación del servicio, se requiere alquilar un local.

4. OBJETIVO DE LA CONTRATACIÓN

- **Objetivo General: (Finalidad general)**

Dotar de adecuada infraestructura a fin de apoyar en la formalización de los negocios, y facilitar el cumplimiento de sus obligaciones tributarias para brindar los servicios de orientación, trámites, mesa de partes y cabinas SUNAT a los contribuyentes y ciudadanos en general.

- **Objetivo Específico: (Propósito particular)**

Alquilar un local para el Centro de Servicios al Contribuyente de Chota y en la provincia de Chota.

5. CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DEL SERVICIO A CONTRATAR

5.1 Descripción del servicio

Dotar de infraestructura adecuada, que permita a la SUNAT, brindar servicios a los contribuyentes y ciudadanos en general, con el fin de facilitar el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y formalización de los negocios.

5.2 Actividades

En el local a alquilar para el funcionamiento del CSC de Chota, se realizarán las siguientes actividades:

- Trámites para la inscripción y actualización del Registro Único de Contribuyentes (RUC),
- Orientación en temas tributarios,
- Entrega de formularios,
- Cabinas SUNAT virtual,

- Entrega de Reportes de Valores Emitidos y Reporte de Presentaciones de Declaraciones y Pagos,
- Recepción de solicitudes de modificación y/o inclusión de datos o comunicación de presentación de formularios,
- Recepción de documentos por Mesa de Partes,
- Recepción de solicitudes de devolución,
- Entrega de Comprobantes de Información Registrada,
- Recepción de solicitudes y entrega de Código de Usuario y clave de Acceso al sistema SUNAT Operaciones en Línea (S.O.L.),
- Remisión de documentación de trámites al Archivo Central, y otras actividades vinculadas.
- Servicios de trámites de baja de inscripción en el RUC, registro de formularios de registro de Insumos Químicos, además de orientación de temas tributarios y de Insumos Químicos.
- Charlas sobre temas tributarios.

En el horario de atención: de lunes a viernes de 8:30 a 17:00 horas y/o de acuerdo a lo que la SUNAT disponga.

Personal a considerar en el local a arrendar

Para el funcionamiento del CSC de Chota, se tendrán en cuenta, como referencia, el número de personas que laboran de acuerdo con el cuadro siguiente:

CUADRO N° 1: Personal

U.U.O.O.	Descripción	CANTIDAD PERSONAL	PERSONAL POR TURNO
CSC Chota	Gestores Multifuncionales	02	
	Gestores de trámite	02	
	Personal de seguridad y vigilancia	01	Por turno (diurno y nocturno)
	Personal de limpieza	01	01 turno

5.3 Requisitos técnicos del local a arrendar

5.3.1 Ubicación

- El local estará ubicado en la ciudad de Chota.
- A una distancia máxima a la Plaza de Armas de 5 cuadras
- Zonificación comercial o compatible con uso: oficinas administrativas o locales institucionales.
- El local ofertado en alquiler, no podrá ser parte de un bien inmueble en cuya edificación, en forma vertical funcione, además, night club, bares, peñas, hostales ni hoteles (se considerará como parte del inmueble los sótanos, semi sótanos, y los pisos superiores).
- No se aceptarán locales en sótanos o semi sótanos para ambientes de atención al público y oficinas que estén por debajo de 1.60m del nivel del primer piso, los ambientes que excedan los 1.60m solo podrán ser destinados a áreas de servicios o almacenes.

5.3.2 Características técnicas del inmueble

- Área construida total comprendida entre 110m² y 200m². El local podrá tener un área mayor a la requerida, pero el metraje adicional no irrogará un costo adicional para la Institución. Esta área no incluye áreas comunes como hall de recepción, hall de ascensores, ascensores, escaleras de escape, o estacionamientos que se compartan con otros arrendatarios.
- El local debe ser independiente y de uso exclusivo de la SUNAT, entendiéndose por local a la edificación o el área total ofertada para SUNAT.
- El área solicitada debe estar distribuida en una sólo planta y desarrollada en planta libre (sin tabiques o muros), salvo los que conformen los servicios higiénicos.
- Puerta de acceso principal con un ancho mínimo de 1.60 m.
- Acabado de piso cerámico o porcelanato, de preferencia color gris
- Altura mínima de 2.40 m a fondo de vigas y/o 2.40 m al falso cielo raso
- Estructura aporticada y/o reforzada con placas y/o albañilería confinada o armada, o mixta (aporticada y albañilería confinada).
- Servicios Higiénicos:
Servicios Higiénicos propios para personal (01 para damas y 01 para varones).
- El local ofrecido o edificación que lo contenga contará con tanque elevado (capacidad mínima 2 m³) y/o equipo hidroneumático para abastecimiento de agua.
- El local o edificación que lo contenga contará con área o ambiente con área mínima en 1° piso de 14m² para instalación de grupo electrógeno (peso estimado=1 tonelada), que cuente con ventilación natural directa (de preferencia patio).
- La fachada del local a arrendar contará con espacio disponible para la instalación de letrero institucional.
- Tablero eléctrico, tipo trifásico, con capacidad disponible mínima de 15 Kw.
- Pozo de puesto a tierra o espacio disponible para su habilitación

5.3.3 Seguridad en Edificaciones

- a) El inmueble deberá estar ubicado en un lugar que no sea vulnerable ante fenómenos naturales (inundaciones, huaicos, etc.)
- b) Deseable, sistema de video vigilancia en las áreas arrendadas y el perímetro. En caso de que el inmueble no cuente con este sistema el propietario autorizará la instalación del sistema a cargo de la SUNAT.
- c) Deseable que el inmueble cuente con sistema de detección de alarma contra incendio conforme al RNE, Norma A. 130. En caso de que el inmueble no cuente con este sistema el propietario autorizará la instalación del sistema a cargo de la SUNAT.
- d) Deseable que el inmueble cumpla con los requisitos establecido por el DS 002-2018PCM Reglamento de Inspecciones Técnicas en Edificaciones teniendo en cuenta el ANEXO 3 que define el nivel de riesgo de la edificación y el ANEXO 4 que establece el cumplimiento de las condiciones de seguridad en la edificación, En caso de que el inmueble no cumpla dichos requisitos el propietario autorizará la implementación a cargo de la SUNAT.
- e) Deseable contar con gabinetes contra incendios.
- f) Deseable dispositivo de seguridad para evitar cualquier acción intrusiva.
- g) De corresponder, contar con Red de agua contra incendios.
- h) Contar con extintores distribuidos de acuerdo con la NTP 350-043-1.
- i) Contar con señales de seguridad de acuerdo con la NTP 399-010-1.
- j) En caso de tratarse de un área ubicada dentro de un Centro Comercial, este presentará, a la firma del contrato, el Certificado de Seguridad en Edificaciones o Certificado INDECI vigente de las áreas comunes, en el caso de compartir el inmueble con otras entidades o empresas.

En caso el inmueble arrendado cuente con equipos electromecánicos, equipos y sistemas de seguridad, estos deberán mantenerse operativos durante la vigencia del contrato de arrendamiento, siendo responsabilidad del arrendador efectuar, bajo su cuenta, costo y riesgo los mantenimientos preventivos y correctivos que garanticen la operatividad de los mismos, siendo que el plan de mantenimiento se remitirá a la SUNAT, a la entrega del inmueble, a fin que el área técnica correspondiente⁴, realice la supervisión respectiva.

La Oficina de Seguridad y Defensa Nacional realizará las acciones correspondientes para establecer las condiciones relativas a la seguridad física, una vez recepcionado el inmueble.

5.3.4 Conectividad y Acceso a la red de voz y datos

- a) El propietario se compromete a otorgar las facilidades del caso para la instalación de un enlace de telecomunicaciones de fibra óptica.
- b) Contar con un sistema de puesta a tierra de 05 Ohmios
- c) De preferencia contar con un sistema de canalización para la implementación de un sistema de cableado estructurado para un total de dieciséis (16) salidas de comunicaciones.
- d) El propietario autorizará de ser necesario, se pueda disponer de un área de 10 m² adicionales en la azotea del edificio para la instalación de una torre telecomunicaciones y/o una antena satelital.

La DGIT de la Intendencia Nacional de Sistemas de Información, realizará las acciones correspondientes previa solicitud formal del área usuaria u operativa, para establecer las condiciones referidas a la conectividad y acceso a la red de voz y datos, una vez alquilado y recepcionado el inmueble.

5.3.5 Conservación y mantenimiento del local (a la entrega del inmueble)

- El inmueble debe ofrecer un estado de conservación y mantenimiento bueno⁵ o muy bueno⁶ al momento de la entrega.
- Que no presenten instalaciones eléctricas de la red principal, en mal estado o tendidas sin regulaciones técnicas.
- Para el caso de inmuebles donde se comparta áreas comunes con otros inquilinos, el propietario garantizará durante el periodo de prestación, la medición independiente de servicios (luz y agua) a través de medidores certificados independientes por áreas alquiladas para SUNAT.
- A la entrega y devolución del inmueble se realizará la lectura de los medidores de agua y energía eléctrica de modo que se pueda calcular la proporción de los pagos por el consumo que correspondan tanto al arrendatario como a la SUNAT durante el periodo de la prestación.

5.4 Lugar y plazo de prestación del servicio

5.4.1 Lugar

Distrito de Chota, Provincia de Chota, Departamento Cajamarca.

5.4.2 Plazo para la entrega del local

El local será entregado en un plazo máximo de veinte (20) días calendario contados a partir del día siguiente de la suscripción del contrato, para lo cual

⁴ División de Mantenimiento

⁵ Las edificaciones que reciben mantenimiento permanente y solo tienen ligeros deterioros en los acabados debido al uso normal.

⁶ Las edificaciones que reciben mantenimiento permanente y que no presentan deterioro alguno.

deberá encontrarse desocupado por el arrendador y/o por terceros, y cumplir con las condiciones establecidas en el contrato, en las Bases del procedimiento de selección y la oferta del contratista, a efectos de que sea ocupado por la SUNAT.

Luego de la recepción conforme del local o ambientes arrendados, la SUNAT podrá, de corresponder, iniciar labores de acondicionamiento dentro de los ambientes recepcionados.

El contratista ofrecerá un periodo de gracia de noventa (90) días calendario (periodo otorgado por el arrendador) para el acondicionamiento de local y traslado, contados a partir del día siguiente de la recepción conforme del local arrendado. Durante este periodo, SUNAT no asumirá costo alguno por concepto del servicio de almacenamiento, mantenimiento y ningún otro concepto, a excepción de pago por servicios que se utilicen durante el periodo de gracia (Ejemplo: Luz y Agua).

Este periodo de gracia puede no considerarse, en el caso de que el local ofrecido no requiera trabajos de acondicionamiento. Para ello, en fecha de entrega de local, se suscribirá un acta correspondiente entre el arrendador y la (s) unidad (es) que otorga la conformidad de la prestación, indicándose que no es necesario realizar trabajos de acondicionamiento.

5.4.3 Plazo de prestación del servicio

El periodo de ejecución de la prestación es de un mil noventa y cinco (1095) días calendario, que se computará a partir del día siguiente que se concluya el periodo de gracia otorgado por el proveedor o al día siguiente de la fecha de entrega del local, de corresponder.

Una vez finalizado el plazo de prestación (contrato o prórroga de contrato), el contratista ofrecerá un periodo de gracia de Treinta (30) días calendario, con el fin de realizar el traslado de bienes del inmueble arrendado hacia nuevo local futuro. Durante este periodo, SUNAT no asumirá costo alguno por concepto de alquiler, mantenimiento y ningún otro concepto, a excepción de pago por servicios que se utilicen durante el periodo de gracia (Ejem: Luz y Agua).

Asimismo, existe la opción de renovar el plazo de prestación del servicio.

6. OTRAS CONSIDERACIONES PARA LA EJECUCIÓN DE LA PRESTACIÓN

6.1. Consideraciones respecto al inmueble

- a) El inmueble o ambientes ofrecidos no debe tener cargas o gravámenes que puedan limitar la posesión durante el alquiler. Se considerarán cargas o gravámenes que no afectan la posesión, entre otros:
 - La hipoteca.
 - Las anotaciones de demanda de declaratoria de herederos o sucesión indivisa.
 - Las servidumbres de paso, derechos de uso y otras cargas sobre porciones que no sean objeto de arrendamiento.
 - Las cargas técnicas.
- b) No deberá existir deuda exigible de tributos municipales y servicios públicos (agua, energía eléctrica) por el inmueble o área(s) ofertada(s)⁷.
- c) Sólo se suscribirá contratos con:
 - El propietario exclusivo del inmueble.
 - La totalidad de los copropietarios.

⁷ La inexistencia de la referida deuda se podrá corroborar con ocasión de la suscripción del contrato, con la presentación del reporte de estado de deudas o documento similar que permita evidenciar la inexistencia de dichas deudas.

- El arrendatario, usufructuario, comunero, superficiario, adjudicatario, etc. que tenga título suficiente para ejercer la posesión inmediata del predio durante el periodo que se contrate con éste y que se encuentre facultado o no prohibido de transferir dicha posesión. El título deberá constar en escritura pública o acto administrativo firme, salvo cuando la ley exija una formalidad mayor.
- El curador, tutor, representante legal o cualquier otro representante o mandatario de las personas reseñadas anteriormente y con poderes suficientes para arrendar.

6.2. Consideraciones administrativas

- a) El monto de la oferta deberá consignar de forma desagregada los costos de los derechos de contratar u ocupar⁸, la renta, traslados y los gastos de mantenimiento (a la suscripción del contrato el arrendador debe presentar el desagregado y valorización de cada uno de los conceptos que componen los gastos de mantenimiento), de ser el caso.
- b) En caso sea solicitado como condición de mercado, la SUNAT podrá entregar garantías hasta por el 10% del monto del contrato, la cual se solicitará a la suscripción, y el arrendador devolverá dentro de las cuarenta y ocho horas de concluido el arrendamiento, sin que se genere intereses. Dicha garantía deberá ser entregada a los quince (15) días calendario siguientes de emitida la conformidad de la recepción del inmueble; previa presentación de la solicitud o comprobante de pago, según corresponda.
- c) Oportunidad del pago de contraprestación correspondiente a la renta, gastos de mantenimiento y/o costos de los derechos de contratar u ocupar, considerando que se comenzará a pagar a partir de la conformidad de la recepción del inmueble, salvo que el arrendador otorgue periodo de gracia.
Durante el periodo de gracia la SUNAT, se encuentra facultada para abonar sólo los gastos correspondientes a tributos municipales y servicios públicos (agua y energía eléctrica) del inmueble arrendado.
- d) No se harán pagos por concepto de adelantos de renta o gastos 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 mes⁹.
- e) La SUNAT no tiene obligación de asumir responsabilidad alguna por los daños al inmueble o áreas arrendadas producidos por casos fortuitos o de fuerza mayor, incluyendo desastres naturales. En caso de incumplimiento de parte del arrendador, la SUNAT podrá efectuar las reparaciones correspondientes, descontando lo pagado de las futuras rentas mensuales, hasta su total cancelación.
- f) El costo por gastos de mantenimiento no deberá exceder el 20% (veinte por ciento) del valor de la renta. Es potestad de la Intendencia Nacional de Administración autorizar porcentajes mayores, previo informe que lo sustente.
- g) El arrendador gestionará ante las empresas prestadoras de suministro de agua y energía eléctrica, que los recibos de dichos servicios durante la ejecución del arrendamiento sean remitidos al domicilio legal de la SUNAT en Chota (Mesa de partes Jr. Ezequiel Montoya N° 349 – Distrito y Provincia de Chota, Departamento de Cajamarca). La copia simple de esta solicitud debe ser remitida a la SUNAT dentro de los quince (15) días calendario de suscrito el contrato. En tanto la empresa prestadora de los servicios no remita los recibos al domicilio fijado por la SUNAT, el arrendador deberá abonarlos, gestionando posteriormente su reembolso previa presentación del recibo original y/o comprobante de pago correspondiente. No se reconocerá moras, intereses, gastos de reposición del servicio, ni ningún otro concepto relacionado.

⁸ Derecho de llave, prima de estreno u otra denominación similar.

⁹ De conformidad con la opinión N° 072-2008/DOP.

- h) Es obligación del arrendador, ejecutar las acciones necesarias para permitir que la entidad eleve el contrato a Escritura Pública e inscribirlo en los Registros Públicos, de corresponder.

Otras consideraciones:

- a) La SUNAT se compromete a no introducir modificaciones en las estructuras del inmueble o áreas materia de arrendamiento sin previa autorización del arrendador.
- b) La SUNAT podrá optimizar las áreas del inmueble arrendado, con el objeto de acondicionarlas para el cumplimiento de los fines de la contratación, dotándolos de instalaciones eléctricas, protección física, elementos de seguridad (alarmas, tabiquería, rejas, etc.), sin que medie comunicación ni autorización por escrito. El acondicionamiento realizado que sea para uso exclusivo de la SUNAT no podrá quedar en beneficio del inmueble, ni del arrendador.
- c) El contratista se compromete a cumplir y observar lo establecido en la Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo (aprobado mediante Ley N° 29783) y en su Reglamento (aprobado mediante Decreto Supremo N° 005-2012-TR); durante la ejecución de las prestaciones de servicios a su cargo; obligándose a implementar, dotar, proveer y/o suministrar a cada uno de sus trabajadores los implementos de seguridad que corresponda de acuerdo al grado y/o nivel de riesgo que pueda evidenciarse en el desarrollo de las actividades propias de la presente contratación dentro de las instalaciones de la SUNAT; así como garantizar la contratación de los respectivos seguros de acuerdo a la normatividad vigente.

6.3. No se aceptarán propuestas alternativas de alquiler.

6.4. Documentos a ser presentados.

6.4.1. A la presentación de la oferta

- Copia del Título de Propiedad o del documento que acredita la facultad de otorgar el bien en arrendamiento.
- Copia del DNI del (los) proveedor (es) o del representante legal si se trata de una persona jurídica.
- Copia del certificado de vigencia de poder del representante legal, apoderado o mandatario designado para tal efecto, expedido por registros públicos con una antigüedad no mayor de treinta (30) días calendario a la presentación de ofertas, computada desde la fecha de emisión.
- Copia del formato PU (Predio Urbano) vigente.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente.
- Plano de ubicación.
- Planos de arquitectura (planta(s), cortes y elevación(es)) y planos de especialidades (instalaciones eléctricas y sanitarias) del local. Estos deben evidenciar la edificación actual y/u ofertada¹⁰ y presentarse en escala visible y visado por el propietario y profesional responsable.
En los planos presentados deben representarse la ubicación de los equipos y/o sistemas (cisterna, tanque elevado, grupo electrógeno, Red de agua contra incendios, extintores, luces de emergencia, entre otros) con los que cuenta el inmueble, de acuerdo a su especialidad
- Declaración jurada indicando área construida en m² y de corresponder área libre en m², precisándose:
 - i. Que el local podrá tener un área mayor a la requerida, pero el metraje adicional no irrogará un costo adicional para la Institución
 - ii. Que el local es independiente y de uso exclusivo de la SUNAT, entendiéndose por local a la edificación o el área total ofertada para SUNAT

¹⁰ De corresponder una edificación por construir

- Declaración jurada que indique que el local ofertado cumple con los Requisitos de ubicación, señalada en el numeral 5.3.1 Ubicación, de los presentes términos de referencia, señalando los datos del inmueble ofertado, precisándose:
 - iii. Dirección exacta
 - iv. Distancia máxima a la Plaza de Armas (expresado en cuerdas)
 - v. Que el local o área ofertada no forma parte de un bien inmueble en cuya edificación, en forma vertical funcione, además, night club, bares, peñas, hostales ni hoteles (se considerará como parte del inmueble los sótanos, semi sótanos, y los pisos superiores).
 - vi. Que el local o área ofertada no está ubicada sótanos o semi sótanos para ambientes de atención al público y oficinas que estén por debajo de 1.60m del nivel del primer piso, los ambientes que excedan los 1.60m solo podrán ser destinados a áreas de servicios o almacenes
- Declaración jurada mediante la cual el propietario declare que el inmueble está ubicado en un lugar que no sea vulnerable ante fenómenos naturales (inundaciones, huacicos, etc.).
- Declaración jurada mediante la cual, el propietario señala que cumple o no con los incisos b), c), d), e), f), g) y h) del numeral 5.3.3 de los presentes términos de referencia.

De corresponder, el propietario presentará autorización para la instalación de sistemas y equipos señalados en los incisos b), c), d), e), f), g) y h) del numeral 5.3.3 de los presentes términos de referencia. En el caso de ser necesarios trabajos o implementaciones que queden a favor del inmueble, los gastos serán asumidos por el propietario y/o descontados de la prestación.
- Declaración jurada mediante la cual, el propietario se compromete a:
 - i. Proporcionar toda la documentación técnica (planos actualizados de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas y sanitarias, memorias descriptivas del local, constancias de mantenimiento, protocolos, certificados, etc.) correspondiente al inmueble arrendado para iniciar el trámite para obtener el Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (CITSE).
 - ii. En caso de que el inmueble arrendado cuente con equipos electromecánicos, equipos y sistemas de seguridad, el propietario se compromete a mantenerlos operativos durante la vigencia del contrato de arrendamiento. Asimismo, se compromete a entregar los certificados de operatividad y el plan de mantenimiento a SUNAT, cada vez que se realice los mantenimientos.
- Declaración jurada mediante la cual el propietario se compromete a otorgar las facilidades del caso para la instalación de un enlace de telecomunicaciones de fibra óptica.
- Declaración jurada mediante la cual el propietario declare el cumplimiento o no del literal b) del numeral 5.3.4 Conectividad y acceso a la red de voz y datos.
- Declaración jurada mediante la cual el propietario autoriza, de ser necesario, disponer de un área de 10 m² adicionales en la azotea del edificio para la instalación de una torre telecomunicaciones y/o una antena satelital.
- Declaración jurada en la que señale el plazo de entrega del inmueble determinado en días calendario.
- Declaración jurada en la que señale que el “Periodo de Gracia” otorgado contados a partir del día siguiente de la recepción conforme del local o ambientes arrendados (90 días calendario) y el “Periodo de Gracia” otorgado una vez finalizado el plazo de la prestación (30 días calendario) Durante ambos periodos, SUNAT no asumirá costo alguno por concepto de alquiler,

mantenimiento y ningún otro concepto¹¹, a excepción de pago por servicios que se utilicen durante el periodo de gracia (Ejem: Luz y Agua).

- Compromiso del propietario de presentar a la suscripción del contrato el reporte de estado de cuenta o deudas y/o recibos de pago que permita evidenciar la inexistencia de deudas por concepto de tributos municipales y servicios públicos (energía eléctrica y agua

6.4.2. A la suscripción del contrato

- Copia del certificado de vigencia de poder del representante legal, apoderado o mandatario designado para tal efecto, expedido por registros públicos con una antigüedad no mayor de treinta (30) días calendario a la suscripción de contrato, computada desde la fecha de emisión.
- Desagregado de los costos de los derechos de contratar u ocupar¹² la renta y los gastos de mantenimiento (desagregado y valorización de cada uno de los conceptos que componen los gastos de mantenimiento), de ser el caso.
- Reporte de estado de cuenta o deudas y/o recibos de pago que permita evidenciar la inexistencia de deudas por concepto de tributos municipales y servicios públicos (energía eléctrica y agua).
- Comunicación en la que se señale si solicitará garantía a la Entidad. De ser así, en esa misma comunicación se debe indicar el monto por concepto de garantía, el mismo que no podrá superar el 10% del monto contractual.
- Indicación de la oportunidad de pago de la renta mensual y de los gastos de mantenimiento.
- El arrendador deberá remitir a la SUNAT dentro de los diez (10) días calendario de suscrito el contrato, CD-ROM con los archivos digitales de los planos presentados en la oferta.
- Declaración Jurada de Prohibiciones e Incompatibilidades (Anexo "A") a que se hace referencia en la Ley de prevención y mitigación del conflicto de intereses en el acceso y salida de personal del servicio público (Ley N.º 31564). De corresponder

6.5. Medidas de Control

6.5.1. Unidad que otorgará la conformidad de prestación

7P0700 – División de Servicios al Contribuyente – ITI Cajamarca

6.5.2. Unidades que otorgarán la conformidad de la recepción del inmueble

La recepción del inmueble es efectuada por la 7P0700 – División de Servicios al Contribuyente – Intendencia de Tributos Internos Cajamarca, en coordinación con la Oficina de Soporte Administrativo Cajamarca, fin de corroborar que el inmueble a recibir cumple con los TdR y la oferta del contratista.

La comisión de recepción designada verificará, en el ámbito de sus competencias, que el inmueble cumple con las consideraciones establecidas en el contrato, bases y oferta del arrendador, se suscribirá el Acta de Recepción correspondiente, de acuerdo con el Anexo N.º 49 – "Acta de recepción de inmueble", debiendo en esta plasmarse los plazos otorgados en caso corresponda alguna subsanación.

Una vez recibido el inmueble, la Oficina de Seguridad y Defensa Nacional implementará las medidas y planes de seguridad física del local y la División de Gestión de Infraestructura Tecnológica implementará las condiciones de comunicación y datos.

¹¹ Este periodo podrá ser obviado, al momento de la recepción de local, de no corresponder trabajos de acondicionamiento.

¹² Derecho de llave, prima de estreno u otra denominación similar.

6.6. Forma de Pago

El pago del arrendamiento será de periodicidad mensual, y conforme a lo indicado en la oferta presentada por el arrendador, para el caso de los otros conceptos por el arrendamiento del local. El pago se efectuará en un plazo máximo de diez (10) días calendario contados a partir del otorgamiento de la conformidad de la prestación.

Pago de obligaciones inherentes al inmueble

- La SUNAT se hará cargo del pago de los arbitrios municipales que le correspondan al predio ocupado, para los cual el arrendador deberá remitir oportunamente los documentos respectivos.
- La SUNAT asumirá el costo de reparaciones y/o reposiciones a realizarse en los locales, que sean originados por el desgaste del uso normal del mismo o aquellas que sean atribuidas a descuidos o negligencias de la SUNAT.
- La reparación inmediata de los desperfectos que se produzcan en las instalaciones sanitarias e instalaciones eléctricas será pagada por la SUNAT.
- Los gastos normales de conservación y/o mantenimiento rutinario y periódico, así como los pagos inherentes al desarrollo de las actividades de nuestra institución serán pagados por la SUNAT

6.7. Fórmula de Reajuste

En caso de la prórroga del contrato, se podrán pactar reajustes al monto de la renta sujetándose al Índice de Precios al Consumidor que establece el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). Solo procede el reajuste de la renta en los casos en que ésta haya sido pactada en moneda nacional y haya sido requerida por el contratista. Cabe señalar que dicho ajuste solo correspondería al momento de la renovación del arrendamiento y a pedido del propietario:

$$Ra = R \times \frac{IPC_2}{IPC_1}$$

Donde:

Ra: renta actualizada

R: última renta en moneda nacional pagada antes del cálculo

IPC1: Índice de Precios al Consumidor del mes en que se suscribió el contrato, se suscribió la última renovación o por el que se realizó el último reajuste, el que fuera de fecha más reciente.

IPC2: Índice de Precios al Consumidor del mes en que entrará en vigencia la renovación. En caso no se cuente con el valor, el más reciente.

6.8. Penalidades

Se considerarán las siguientes penalidades y responsabilidades del arrendador:

i. Penalidad por mora

- Por retraso imputable al contratista en la entrega del inmueble, se aplicará la siguiente fórmula:

Penalidad diaria	=	$\frac{0.10 \times \text{Monto}}{F \times \text{Plazo en días}}$
------------------	---	--

Dónde:

Monto: es el monto total del contrato deducidos los gastos de mantenimiento y los derechos de contratar u ocupar, si los hubiera y estuvieran desagregados.

Plazo en días: es el plazo de entrega del inmueble.

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

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

ii. Otras penalidades

- Por interrupción imputable al contratista en la prestación de servicios comprendidos en los gastos de mantenimiento del inmueble arrendado (por ejemplo: ascensores, vigilancia, servicios de agua y desagüe, aire acondicionado, fluido eléctrico,

sistemas y equipos de seguridad, etc.): 5% de la cuota de mantenimiento mensual por cada interrupción de cualquier servicio, hasta el 100% del gasto de mantenimiento del mes.

- b) Por circunstancias que impidan totalmente la utilización del inmueble por causa imputable al arrendador (por ejemplo: clausuras, prohibición de ingreso al inmueble, entre otras): 20% del monto de la renta mensual por cada día o fracción hasta el 10% del monto total del contrato deducidos los gastos de mantenimiento, de ser el caso.
- c) Por circunstancias que impidan parcialmente la utilización del inmueble por causa imputable al arrendador (por ejemplo: cortes de servicios de agua, de energía eléctrica, modificaciones, etc.): 2% del monto de la renta mensual por cada día o fracción hasta el 10% del monto de la renta mensual deducidos los gastos de mantenimiento, de ser el caso.
- d) Por terminación anticipada del contrato o por enajenación del inmueble arrendado (Código Civil, art. 1708°, numeral 2): 10% del monto total del contrato en todos los casos.

Si el arrendador no cancela la penalidad dentro de los quince (15) días calendario de producido el evento, se procederá a la recuperación según los mecanismos de solución de controversias correspondientes.

Esta penalidad no será aplicada cuando el contrato de compraventa contenga una cláusula a través de la cual el adquiriente se obliga a respetar la vigencia del contrato de arrendamiento.

- e) Por no ejecutar las acciones necesarias para permitir que la entidad eleve el contrato a Escritura Pública e inscribirlo en los Registros Públicos, de acuerdo a lo establecido en el literal h) del numeral 6.2 Consideraciones Administrativas: 20% UIT por cada día de retraso.
- f) Por interrupción en el funcionamiento o falta de operatividad de los equipos electromecánicos, equipos o sistemas de seguridad que forman parte del inmueble arrendado y que no están incluidos en los gastos de mantenimiento: 20% UIT por cada día o fracción en que los equipos o sistemas estén inoperativos.
- g) Por no presentar copia del documento, con el cual, se solicita a las entidades prestadoras de servicios públicos, de agua y energía eléctrica, que los recibos sean remitidos a la dirección y dentro del plazo indicado en el literal g) del numeral 6.2 Consideraciones Administrativas del presente documento: 1% de la UIT, por cada día de retraso.

Ante la ocurrencia de algún evento previsto en los literales a), b), c), y f), el área responsable de otorgar la conformidad deberá levantar el acta respectiva, la cual será remitida al administrador del contrato dentro del día siguiente de su suscripción. El acta podrá ser levantada en ausencia del arrendador, en cuyo caso le será notificada por el área encargada de la administración del contrato dentro del día siguiente para que presente sus descargos.

Indemnizaciones y responsabilidad

a) Obligación de indemnizar.

El arrendador indemnizará a la SUNAT por cualquier daño o perjuicio sufrido por la acción u omisión dolosa o culposa de aquel. Para la determinación del daño serán de aplicación las disposiciones del Código Civil sobre responsabilidad contractual y arrendamiento.

b) Presunción de responsabilidades

Se presume en todos los casos que la inejecución de la obligación del arrendador o su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso es imputable a la culpa leve de éste. Corresponderá al arrendador acreditar fehacientemente la ausencia de culpa.

6.9. Responsabilidad del Contratista

El Contratista será responsable por la calidad ofrecida y los vicios ocultos por la prestación brindada conforme a lo indicado en el Artículo 40° de la Ley de Contrataciones del Estado, por un plazo de un (1) año a partir de la conformidad otorgada por parte de la SUNAT.

7. PROPIEDAD INTELECTUAL

- a) EL CONTRATISTA se compromete a no usar el nombre de la SUNAT ni hacer referencia al bien o servicio materia del presente contrato, en cualquier promoción, publicidad o anuncio, sin previa autorización de la SUNAT. Los documentos técnicos, estudios, informes, grabaciones, películas, programas y todos los demás que formen parte de su oferta y que se deriven de las prestaciones contratadas serán de propiedad exclusiva de la SUNAT. La SUNAT no se hace responsable por el uso por cuenta del contratista respecto de productos protegidos por las leyes aplicables a derechos de propiedad intelectual nacional o internacional.
- b) EL CONTRATISTA deberá indemnizar y eximir de cualquier responsabilidad a LA SUNAT y a sus empleados y funcionarios, por cualquier litigio, acción legal o procedimiento administrativo, reclamación, demanda, pérdida, daño, costo y gasto cualquiera sea su naturaleza, incluidos los honorarios y gastos de representación legal, en los cuales pueda incurrir LA SUNAT como resultado de cualquier trasgresión o supuesta trasgresión de cualquier patente, uso de modelo, diseño registrado, marca registrada, derechos de autor o cualquier otro derecho de propiedad intelectual que estuviese registrado o de alguna otra forma existente a la fecha del Contrato debido a la instalación del servicio por parte de EL CONTRATISTA.
- c) Si se entablara una demanda o reclamación contra LA SUNAT como resultado de cualquiera de las situaciones indicadas, LA SUNAT notificará con prontitud al contratista, y éste podrá, a su propio costo y a nombre de LA SUNAT, proceder con tales acciones legales o reclamaciones y llevar a cabo cualquier negociación pertinente para la resolución de tales demandas o reclamaciones.
- d) Si EL CONTRATISTA no cumpliera con la obligación de informar la Entidad dentro del plazo de ley contado a partir de la fecha del recibo de tal notificación, de su intención de proceder con cualquier acción legal o reclamación, LA SUNAT tendrá derecho a emprender dichas acciones o reclamaciones a nombre propio.
- e) LA SUNAT se compromete a brindarle al contratista, cuando éste así lo solicite, cualquier asistencia que estuviese a su alcance para que EL CONTRATISTA pueda contestar las citadas acciones legales o reclamaciones. La Entidad será reembolsada por EL CONTRATISTA por todos los gastos razonables en que hubiera incurrido.
- f) A fin de garantizar su difusión y cumplimiento, agradeceremos tengan a bien igualmente hacer de conocimiento del presente documento al personal a cargo de la gestión de elaboración de EETT y TdR de la unidad a su cargo a efectos de que se cumpla con las instrucciones impartidas.

8. CONFIDENCIALIDAD

- a) EL CONTRATISTA se compromete a mantener en reserva y a no revelar a terceros, sin previa autorización escrita de LA SUNAT, toda información que le sea suministrada por ésta última y/o sea obtenida en el ejercicio de las actividades a desarrollarse o conozca directa o indirectamente durante el proceso de selección (procedimientos de selección o contratación por 8 UIT) o para la realización de sus tareas, excepto en cuanto resultare estrictamente necesario para el cumplimiento del contrato.
- b) EL CONTRATISTA deberá mantener a perpetuidad la confidencialidad y reserva absoluta en el manejo de cualquier información y documentación a la que se tenga acceso a consecuencia del procedimiento de selección y la ejecución del Contrato quedando prohibida revelarla a terceros.

- c) Dicha obligación comprende la información que se entrega, como también la que se genera durante la realización de las actividades previas a la ejecución del Contrato, durante su ejecución y la producida una vez que se haya concluido el Contrato.
- d) Dicha información puede consistir en informes, recomendaciones, cálculos, documentos y demás datos compilados o recibidos por EL CONTRATISTA.
- e) Asimismo, aun cuando sea de índole pública, la información vinculada al procedimiento de contratación, incluyendo su ejecución y conclusión, no podrá ser utilizada por EL CONTRATISTA para fines publicitarios o de difusión por cualquier medio sin obtener la autorización correspondiente de LA SUNAT.
- f) Los documentos técnicos, estudios, informes, grabaciones, películas, programas informáticos y todos los demás que formen parte de su oferta y que se deriven de las prestaciones contratadas serán de exclusiva propiedad de LA SUNAT. En tal sentido, queda claramente establecido que EL CONTRATISTA no tiene ningún derecho sobre los referidos productos, ni puede venderlos, cederlos o utilizarlos para otros fines que no sean los que se deriven de la ejecución del presente Contrato.
- g) Finalmente, queda establecido que EL CONTRATISTA es responsable de garantizar la integridad de la información o del procesamiento a la cual tiene acceso, entendiéndose por ello que la información se mantenga inalterada ante accidentes o intentos de manipulación maliciosos realizados por terceros; y que sólo se podrá modificar la información mediante autorización expresa de LA SUNAT.
- h) Asimismo, EL CONTRATISTA declara que se somete a las disposiciones previstas por la Ley de Protección de Datos Personales, su reglamento, directiva y demás normas conexas, complementarias, modificatorias y/o sustitutorias; haciendo dicho compromiso extensivo a sus trabajadores y cualquier personal a su cargo, responsabilizándose ante cualquier incumplimiento generado.

9. SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

EL CONTRATISTA se compromete a cumplir y a observar lo establecido en la Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo y su Reglamento, así como de otras disposiciones legales vinculadas durante la ejecución de las prestaciones a su cargo; obligándose a dotar, proveer y/o administrar a cada uno de sus trabajadores los implementos de seguridad que corresponda de acuerdo al grado y/o nivel de riesgo que pueda evidenciarse en el desarrollo de las actividades propias de la presente contratación dentro de las instalaciones de LA SUNAT; así como garantizar la contratación de los respectivos seguros de acuerdo a la normatividad vigente.

Del mismo modo, EL CONTRATISTA se compromete a cumplir y respetar cada una de las medidas de seguridad previstas en el Reglamento Interno de Seguridad y Salud en el Trabajo de LA SUNAT; el cual será entregado por LA SUNAT a la suscripción del contrato. El incumplimiento o inobservancia de estas medidas será considerado como un incumplimiento de obligaciones contractuales, pudiéndose dar inicio al procedimiento de resolución de contrato, de conformidad con lo establecido en la LEY DE CONTRATACIONES y su REGLAMENTO".

10. DEVOLUCIÓN DE INMUEBLE

La devolución del inmueble se realizará en las condiciones señaladas en el contrato y los TdR, en la fecha de culminación del contrato, y será efectuada por el AU en coordinación con la OSA Cajamarca, a fin de coordinar y, en caso corresponda, atender las observaciones que el contratista podría realizar respecto al estado del inmueble.

Una vez verificado que el inmueble se encuentre apto para su devolución, se suscribe el Acta de Devolución correspondiente, de acuerdo con el Anexo N.º 50 – “Acta de devolución de Inmueble arrendado”.

En caso surjan observaciones en la entrega del Inmueble, se lista la totalidad de estas y suscribirán ambas partes, precisando el tiempo de subsanación, así como cualquier otra condición asociada a dicha observación. Suscriben los representantes acreditados del Arrendador y la SUNAT

11. PRÓRROGA DEL CONTRATO

El AU designada, según el FAR, vía memorándum e informe correspondiente, solicitará ante la Oficina de Soporte Administrativo Junín la prórroga de arrendamiento. El informe debe incluir:

- Sustento y justificación de la necesidad de realizar la prórroga y el cumplimiento de lo establecido en la Directiva N° 0003-2021-EF/54.01 o norma que la modifique o reemplace.
- Monto y plazo que se requiere prorrogar.
- Detalle del monto anual a prorrogar

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 “Alquiler de local para el Centro de Servicios al Contribuyente Chota de la ITI Cajamarca”, que celebra de una parte **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADUANAS Y DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA**, en adelante LA ENTIDAD, con RUC N° 20131312955, con domicilio legal en Av. Vía de evitamiento norte N° 978-996, distrito, provincia y departamento de Cajamarca, 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 ARRENDADOR** en los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

Con fecha [...], **LA SUNAT** llevó a cabo la **Contratación Directa N° 0002-2024-SUNAT/7P0010**, con el objeto de contratar el “Alquiler de local para el Centro de Servicios al Contribuyente Chota de la ITI Cajamarca”, bajo el sistema de suma alzada, conforme a lo resuelto en el Resolución de Superintendencia Nacional Adjunta de Administración y Finanzas N°062-2025-SUNAT/8000000.

Con fecha [...], **EL ARRENDADOR** fue adjudicado con la referida contratación directa, con su oferta económica total ascendente a [...], cuyos detalles e importe constan en los documentos integrantes del presente contrato.

Para efectos del presente contrato, cuando se mencione a **LA LEY**, se entenderá que se está haciendo referencia al TUO de la Ley de Contrataciones del Estado, aprobado mediante Decreto Supremo N° 082-2019-EF; y la mención a **EL REGLAMENTO**, se entenderá referida al Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por Decreto Supremo N°344-2018-EF y sus modificatorias.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO

Por el presente documento **EL ARRENDADOR** se obliga con **LA SUNAT** a prestar el servicio de Alquiler de local para el Alquiler de local para el Centro de Servicios al Contribuyente de Chota de la Intendencia de Tributos Internos Cajamarca de **SUNAT**, con las características técnicas y económicas ofertadas y lo señalado en las bases de la Contratación Directa, que forman parte integrante de este Contrato.

Queda entendido que **EL ARRENDADOR** no podrá alterar, modificar ni sustituir las características señaladas en su oferta, presentadas con motivo del procedimiento, que forma parte integrante de este contrato.

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 a cargo de **EL ARRENDADOR**, de modo que en ningún caso **LA SUNAT** quedará obligada a pagos adicionales al fijado en la presente cláusula.

CLÁUSULA CUARTA: DEL PAGO¹³

LA SUNAT se obliga a pagar la contraprestación a **EL ARRENDADOR** en soles, de periodicidad mensual al término de cada periodo mensual, conforma a lo indicado en la oferta presentada por el arrendador, para el caso de los otros conceptos por el arrendamiento del local luego de la recepción formal y completa de la documentación correspondiente, según lo establecido en el artículo 171 de **EL REGLAMENTO**.

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 SUNAT 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.

Para efectos del pago de las contraprestaciones ejecutadas por **EL ARRENDADOR**, la Entidad debe contar con la siguiente documentación:

- Informe de conformidad de la prestación según lo señalado en la CLÁUSULA DÉCIMA.
- Comprobante (s) de pago.

En caso de retraso en el pago por parte de **LA SUNAT**, salvo que se deba a caso fortuito o fuerza mayor, **EL ARRENDADOR** 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: VIGENCIA

La vigencia del contrato será a partir del día siguiente de su suscripción hasta que el funcionario competente de **LA SUNAT** otorgue la conformidad de la última prestación a cargo de **EL ARRENDADOR**.

CLÁUSULA SEXTA: DEL PLAZO DE LA EJECUCIÓN DE LA PRESTACIÓN

El plazo de ejecución del presente contrato es de un mil noventa y cinco (1095) días calendario, el mismo que se computa desde el día siguiente del perfeccionamiento del contrato.

Una vez finalizado el plazo de prestación (contrato o prórroga de contrato), el contratista ofrecerá un periodo de gracia de treinta (30) días calendario, con el fin de realizar el traslado de bienes del inmueble arrendado hacia nuevo local. Durante este periodo, la **SUNAT** no asumirá costo alguno por concepto del servicio de almacenamiento, mantenimiento y ningún otro concepto, a excepción de pago de arbitrios municipales y por servicios que se utilicen durante el periodo de gracia (Ejemplo: luz y agua).

Asimismo, existe la opción de renovar el plazo de prestación del servicio.

De conformidad con lo establecido en el artículo 34 de **LA LEY** y en el artículo 158 de **EL REGLAMENTO**, **EL ARRENDADOR** podrá solicitar la ampliación del plazo pactado por cualquiera de las siguientes causas:

- Cuando se aprueba el adicional, siempre y cuando afecte el plazo. En este caso, **EL ARRENDADOR** amplía el plazo de las garantías que hubiere otorgado.
- Por atrasos y/o paralizaciones no imputables a **EL ARRENDADOR**.

Para tal efecto, **EL ARRENDADOR** deberá presentar una solicitud escrita y justificada dentro del plazo de siete (7) días hábiles siguientes a la notificación de la aprobación del adicional o de

¹³ En cada caso concreto, dependiendo de la naturaleza del contrato, podrá adicionarse la información que resulte pertinente a efectos de generar el pago.

finalizado el hecho generador del atraso o paralización, en la Mesa de Partes Virtual de la SUNAT:
<https://www.sunat.gob.pe/ol-at-ittramitedoc/registro/iniciar>.

CLÁUSULA SÉTIMA: DOCUMENTOS

A la suscripción del contrato, **EL ARRENDADOR** entrega a **LA SUNAT** los siguientes documentos:

- Copia del certificado de vigencia de poder del representante legal, apoderado o mandatario designado para tal efecto, expedido por registros públicos con una antigüedad no mayor de treinta (30) días calendario a la suscripción de contrato, computada desde la fecha de emisión.
- Desagregado de los costos de los derechos de contratar u ocupar¹⁴ la renta y los gastos de mantenimiento (desagregado y valorización de cada uno de los conceptos que componen los gastos de mantenimiento), de ser el caso.
- Reporte de estado de cuenta o deudas y/o recibos de pago que permita evidenciar la inexistencia de deudas por concepto de tributos municipales y servicios públicos (energía eléctrica y agua).
- Comunicación en la que se señale si solicitará garantía a la Entidad. De ser así, en esa misma comunicación se debe indicar el monto por concepto de garantía, el mismo que no podrá superar el 10% del monto contractual.
- Indicación de la oportunidad de pago de la renta mensual y de los gastos de mantenimiento.
- El arrendador deberá remitir a la SUNAT dentro de los diez (10) días calendario de suscrito el contrato, CD-ROM con los archivos digitales de los planos presentados en la oferta.
- Declaración Jurada de Prohibiciones e Incompatibilidades (Anexo "A") a que se hace referencia en la Ley de prevención y mitigación del conflicto de intereses en el acceso y salida de personal del servicio público (Ley N.º 31564). De corresponder

CLÁUSULA OCTAVA: 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.

CLÁUSULA NOVENA: GARANTÍAS (CUANDO CORRESPONDA SU PRESENTACIÓN)

De conformidad con lo estipulado en el literal c) del artículo 152 de EL REGLAMENTO, EL ARRENDADOR, se encuentra exceptuado en el entendido que el objeto de la convocatoria es el arrendamiento de un bien inmueble.

(EN CASO CORRESPONDA), **LA SUNAT** al amparo de lo previsto en el artículo 154 de EL REGLAMENTO conviene en entregar a **EL ARRENDADOR**, la suma de... (Hasta el 10% del monto del contrato) en calidad de garantía; la misma que será devuelta por **EL ARRENDADOR** dentro de días calendario de concluido el arrendamiento, sin que se genere intereses.

Dicha garantía deberá ser entregada en un plazo máximo de quince (15) días calendario siguientes de emitida la conformidad de la recepción del inmueble; previa presentación de la solicitud y comprobante de pago, respectivos.

La garantía que entrega **LA SUNAT** cubrirá el uso indebido, los daños que se pudieran ocasionar al inmueble, así como las obligaciones derivadas del contrato, con excepción de la indemnización por lucro cesante y daño emergente, de acuerdo con lo señalado en el artículo 154 de **EL REGLAMENTO**.

CLÁUSULA DÉCIMA: 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 División de Servicios al Contribuyente de la Intendencia de Tributos Internos Cajamarca en el plazo máximo de 07 días calendario de producida la recepción.

De existir observaciones, **LA SUNAT** las comunica a **EL ARRENDADOR**, 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 ARRENDADOR** no cumpliera a cabalidad con la subsanación, **LA SUNAT** puede otorgar al **EL**

¹⁴ Derecho de llave, prima de estreno u otra denominación similar.

ARRENDADOR 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 SUNAT** no otorga la conformidad, debiendo considerarse como no ejecutada la prestación, aplicándose la penalidad que corresponda por cada día de atraso.

CLÁUSULA UNDÉCIMA: CONFIDENCIALIDAD EL ARRENDADOR

EL ARRENDADOR se compromete a mantener en reserva y a no revelar a terceros, sin previa autorización escrita de la Entidad, toda información que le sea suministrada por ésta última y/o sea obtenida en el ejercicio de las actividades a desarrollarse o conozca directa o indirectamente durante el proceso de selección o para la realización de sus tareas, excepto en cuanto resultare estrictamente necesario para el cumplimiento del Contrato.

EL ARRENDADOR deberá mantener a perpetuidad la confidencialidad y reserva absoluta en el manejo de cualquier información y documentación a la que se tenga acceso a consecuencia del procedimiento de selección y la ejecución del contrato, quedando prohibida revelarla a terceros.

Dicha obligación comprende la información que se entrega, como también la que se genera durante la realización de las actividades previas a la ejecución del contrato, durante su ejecución y la producida una vez que se haya concluido el contrato.

Dicha información puede consistir en informes, recomendaciones, cálculos, documentos y demás datos compilados o recibidos por **EL ARRENDADOR**.

Asimismo, aun cuando sea de índole pública, la información vinculada al procedimiento de contratación, incluyendo su ejecución y conclusión, no podrá ser utilizada por **EL ARRENDADOR** para fines publicitarios o de difusión por cualquier medio sin obtener la autorización correspondiente de **LA SUNAT**.

Los documentos técnicos, estudios, informes, grabaciones, películas, programas informáticos y todos los demás que formen parte de su Oferta y que se deriven de las prestaciones contratadas serán de exclusiva propiedad de **LA SUNAT**. En tal sentido, queda claramente establecido que **EL ARRENDADOR** no tiene ningún derecho sobre los referidos productos, ni puede venderlos, cederlos o utilizarlos para otros fines que no sean los que se deriven de la ejecución del contrato.

Finalmente, queda establecido que **EL ARRENDADOR** es responsable de garantizar la integridad de la información o del procesamiento a la cual tiene acceso, entendiéndose por ello que la información se mantenga inalterada ante accidentes o intentos de manipulación maliciosos realizados por terceros; y que sólo se podrá modificar la información mediante autorización expresa de **LA SUNAT**.

Asimismo, **EL ARRENDADOR** declara que se somete a las disposiciones previstas por la Ley de Protección de Datos Personales, su reglamento, directiva y demás normas conexas, complementarias, modificatorias y/o sustitutorias; haciendo dicho compromiso extensivo a sus trabajadores y cualquier personal a su cargo, responsabilizándose ante cualquier incumplimiento generado

CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA: 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 DECIMOTERCERA: 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 (1) año(s) contado a partir de la conformidad otorgada por **LA SUNAT**.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: PENALIDADES

Si EL CONTRATISTA incurre en retraso injustificado en la ejecución de las prestaciones objeto del contrato, LA ENTIDAD le aplica automáticamente una penalidad por mora por cada día de atraso, 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 = 0.25 para plazos mayores a sesenta (60) días o;

F = 0.40 para plazos menores o iguales 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 CONTRATISTA 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 LA ENTIDAD 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.

iii. Otras penalidades

- a. Por interrupción imputable al contratista en la prestación de servicios comprendidos en los gastos de mantenimiento del inmueble arrendado (por ejemplo: ascensores, vigilancia, servicios de agua y desagüe, aire acondicionado, fluido eléctrico, sistemas y equipos de seguridad, etc.): 5% de la cuota de mantenimiento mensual por cada interrupción de cualquier servicio, hasta el 100% del gasto de mantenimiento del mes.
 - b. Por circunstancias que impidan totalmente la utilización del inmueble por causa imputable al arrendador (por ejemplo: clausuras, prohibición de ingreso al inmueble, entre otras): 20% del monto de la renta mensual por cada día o fracción hasta el 10% del monto total del contrato deducidos los gastos de mantenimiento, de ser el caso.
 - c. Por circunstancias que impidan parcialmente la utilización del inmueble por causa imputable al arrendador (por ejemplo: cortes de servicios de agua, de energía eléctrica, modificaciones, etc.): 2% del monto de la renta mensual por cada día o fracción hasta el 10% del monto de la renta mensual deducidos los gastos de mantenimiento, de ser el caso.
 - d. Por terminación anticipada del contrato o por enajenación del inmueble arrendado (Código Civil, art. 1708°, numeral 2): 10% del monto total del contrato en todos los casos.
- Si el arrendador no cancela la penalidad dentro de los quince (15) días calendario de producido el evento, se procederá a la recuperación según los mecanismos de solución de controversias correspondientes.
- Esta penalidad no será aplicada cuando el contrato de compraventa contenga una cláusula a través de la cual el adquirente se obliga a respetar la vigencia del contrato de arrendamiento.
- e. Por no ejecutar las acciones necesarias para permitir que la entidad eleve el contrato a Escritura Pública e inscribirlo en los Registros Públicos, de acuerdo a lo establecido en el literal h) del numeral 6.2 Consideraciones Administrativas: 20% UIT por cada día de retraso.
 - f. Por interrupción en el funcionamiento o falta de operatividad de los equipos electromecánicos, equipos o sistemas de seguridad que forman parte del inmueble arrendado y que no están incluidos en los gastos de mantenimiento: 20% UIT por cada día o fracción en que los equipos o sistemas estén inoperativos.
 - g. Por no presentar copia del documento, con el cual, se solicita a las entidades prestadoras de servicios públicos, de agua y energía eléctrica, que los recibos sean remitidos a la dirección y dentro del plazo indicado en el literal g) del numeral 6.2 Consideraciones Administrativas del presente documento: 1% de la UIT, por cada día de retraso.

Ante la ocurrencia de algún evento previsto en los literales a), b), c), y f), el área responsable de otorgar la conformidad deberá levantar el acta respectiva, la cual será remitida al administrador del contrato dentro del día siguiente de su suscripción. El acta podrá ser levantada en ausencia del arrendador, en cuyo caso le será notificada por el área encargada de la administración del contrato dentro del día siguiente para que presente sus descargos.

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 DECIMOQUINTA: 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 SUNAT procederá de acuerdo a lo establecido en el artículo 165 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

CLÁUSULA DÉCIMOSEXTA: 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 DÉCIMO SÉTIMA: ANTICORRUPCIÓN

EL ARRENDADOR 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 ARRENDADOR** 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 ARRENDADOR** 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 ARRENDADOR** 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 DÉCIMO OCTAVA: PROPIEDAD INTELECTUAL

EL ARRENDADOR se compromete a no usar el nombre de la SUNAT ni hacer referencia al bien o servicio materia del contrato, en cualquier promoción, publicidad o anuncio, sin previa autorización de la SUNAT. Los documentos técnicos, estudios, informes, grabaciones, películas, programas y todos los demás que formen parte de su oferta y que se deriven de las prestaciones contratadas serán de propiedad exclusiva de la SUNAT. La SUNAT no se hace responsable por el uso por cuenta de **EL ARRENDADOR** respecto de productos protegidos por las leyes aplicables a derechos de propiedad intelectual nacional o internacional.

EL ARRENDADOR deberá indemnizar y eximir de cualquier responsabilidad a LA SUNAT y a sus empleados y funcionarios, por cualquier litigio, acción legal o procedimiento administrativo, reclamación, demanda, pérdida, daño, costo y gasto cualquiera sea su naturaleza, incluidos los

honorarios y gastos de representación legal, en los cuales pueda incurrir LA SUNAT como resultado SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADUANAS Y DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA Contratación Directa N°0012-2024-SUNAT/7J0600 30 de cualquier trasgresión o supuesta trasgresión de cualquier patente, uso de modelo, diseño registrado, marca registrada, derechos de autor o cualquier otro derecho de propiedad intelectual que estuviese registrado o de alguna otra forma existente a la fecha del Contrato debido a la instalación del servicio por parte de EL ARRENDADOR.

Si se entablara una demanda o reclamación contra LA SUNAT como resultado de cualquiera de las situaciones indicadas, LA SUNAT notificará con prontitud a EL ARRENDADOR, y éste podrá, a su propio costo y a nombre de LA SUNAT, proceder con tales acciones legales o reclamaciones y llevar a cabo cualquier negociación pertinente para la resolución de tales demandas o reclamaciones.

Si **EL ARRENDADOR** no cumpliera con la obligación de informar la Entidad dentro del plazo de ley contado a partir de la fecha del recibo de tal notificación, de su intención de proceder con cualquier acción legal o reclamación, LA SUNAT tendrá derecho a emprender dichas acciones o reclamaciones a nombre propio.

LA SUNAT se compromete a brindarle a **EL ARRENDADOR**, cuando éste así lo solicite, cualquier asistencia que estuviese a su alcance para que **EL ARRENDADOR** pueda contestar las citadas acciones legales o reclamaciones. La Entidad será reembolsada por EL ARRENDADOR por todos los gastos razonables en que hubiera incurrido.

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA: 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 VIGÉSIMA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS¹⁵

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 VIGÉSIMOPRIMERA: 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 VIGÉSIMOSEGUNDA: 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: AV. VÍA DE EVITAMIENTO NORTE N°978-996- Distrito, provincia y departamento de Cajamarca.

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

¹⁵ 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 SUNAT”

“EL ARRENDADOR”

Importante

Este documento puede firmarse digitalmente si ambas partes cuentan con firma digital, según la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales¹⁶.

¹⁶ 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

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADUANAS Y DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
SECCIÓN DE SOPORTE ADMINISTRATIVO – INTENDENCIA DE TRIBUTOS INTERNOS
CAJAMARCA
CONTRATACION DIRECTA N°0002-2025-SUNAT/7P0010**

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 ¹⁷		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 servicios¹⁸

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.

¹⁷ 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.

¹⁸ 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.

ANEXO N° 2

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

Señores

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADUANAS Y DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
SECCIÓN DE SOPORTE ADMINISTRATIVO – INTENDENCIA DE TRIBUTOS INTERNOS
CAJAMARCA
CONTRATACION DIRECTA N°0002-2025-SUNAT/7P0010
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

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADUANAS Y DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
SECCIÓN DE SOPORTE ADMINISTRATIVO – INTENDENCIA DE TRIBUTOS INTERNOS
CAJAMARCA

CONTRATACION DIRECTA N°0002-2025-SUNAT/7P0010

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 ofrezco en alquiler el inmueble de mi propiedad, con área de _____ m2 ubicado en _____ - Chota, el cual, cumple con los requisitos de ubicación, señalada en el numeral 5.3.1 Ubicación, de los Términos de Referencia del Alquiler de local para el Centro de Servicios al Contribuyente de Cajamarca de la Intendencia de Tributos Internos Cajamarca, de conformidad con los Términos de Referencia que se indican en el numeral 3.1 del Capítulo III 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

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADUANAS Y DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
SECCIÓN DE SOPORTE ADMINISTRATIVO – INTENDENCIA DE TRIBUTOS INTERNOS
CAJAMARCA
CONTRATACION DIRECTA N°0002-2025-SUNAT/7P0010

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 de acuerdo con lo siguiente:

Plazo para la entrega del local

El local o ambiente y los espacios físicos arrendados, desocupados y conforme a las condiciones establecidas en los TDR, serán entregados a la SUNAT al día siguiente de la suscripción del contrato.

Plazo de prestación del servicio

El período de ejecución de la prestación es de un mil noventa y cinco (1095) días calendario, que se computará a partir del día siguiente de la firma del contrato. Una vez finalizado el plazo de prestación (contrato o prórroga de contrato), otorgaré un período de gracia de treinta (30) días calendario, con el fin de realizar el traslado de bienes del inmueble arrendado hacia nuevo local. Durante este periodo, la SUNAT no asumirá costo alguno por concepto del servicio de almacenamiento, mantenimiento y ningún otro concepto, a excepción de pago de arbitrios municipales y por servicios que se utilicen durante el periodo de gracia (Ejemplo: luz y agua).

[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

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADUANAS Y DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
SECCIÓN DE SOPORTE ADMINISTRATIVO – INTENDENCIA DE TRIBUTOS INTERNOS
CAJAMARCA
CONTRATACION DIRECTA N°0002-2025-SUNAT/7P0010

Presente.-

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

CONCEPTO	PLAZO DÍAS CALENDARIO	PRECIO MENSUAL	PRECIO TOTAL
Alquiler de local para el Centro de Servicios al Contribuyente Chota de la Intendencia de Tributos Internos Cajamarca	1095		
TOTAL			

El precio de la oferta en SOLES 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

- *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]".