



PERÚ

Ministerio
de Educación

Viceministerio de
Gestión Institucional

Programa Nacional de
Infraestructura Educativa

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

TERMINOS DE REFERENCIA

SERVICIO DE ALQUILER DE LOCAL INSTITUCIONAL PARA LA UNIDAD ZONAL CUSCO DEL PROGRAMA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA

1. AREA USUARIA:

Unidad Zonal Cusco – PRONIED

2. DENOMINACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

Contratación de servicio de alquiler de local institucional para la Unidad Zonal de Cusco del Programa Nacional de Infraestructura Educativa.

3. OBJETIVO DE LA CONTRATACIÓN




El objetivo de la presente contratación de Servicio de alquiler de local institucional, es contar con un bien inmueble para el funcionamiento de la Unidad Zonal Cusco, siendo un órgano desconcentrado del Programa Nacional de Infraestructura Educativa, con la finalidad de continuar brindando la atención en el marco de sus funciones, en un ambiente adecuado y saludable para el personal y para los usuarios de la Unidad Zonal Cusco.

4. FINALIDAD PÚBLICA.

La presente contratación tiene como finalidad pública, tener un local institucional para el funcionamiento de la Unidad Zonal Cusco - PRONIED, para el óptimo desarrollo de las funciones de los servidores, a fin de brindar un servicio idóneo y de calidad en el marco de sus funciones; así como descentralizar las intervenciones del Programa Nacional de Infraestructura Educativa (PRONIED) respecto a la formulación de los proyectos de construcción, mantenimiento y equipamiento de infraestructura educativa; así mismo, establecer, promover y monitorear el funcionamiento de canales de comunicación y articulación con los gobiernos regionales, organizaciones privadas y la sociedad civil necesarios para la operación del PRONIED.

5. ANTECEDENTES

5.1 En el Artículo 37° del Manual de Operaciones del PRONIED establece que las Unidades Zonales son órganos desconcentrados responsables de garantizar el desarrollo de las operaciones que ejecuta el PRONIED en un área geográfica. Entre sus funciones tienen:

-  Remitir información referida al ámbito de intervención del PRONIED, necesaria para la formulación de los proyectos de construcción, mantenimiento y equipamiento de infraestructura educativa.
-  Promover y monitorear la articulación con los gobiernos regionales, organizaciones privadas y la sociedad civil necesarios para la operación del PRONIED.
-  Otras que en el marco de su competencia le asigne Dirección Ejecutiva.

5.2 Con fecha 11 de noviembre del 2022, se suscribió el **CONTRATO N° 282-2022-MINEDU/VMGI PRONIED, para la CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ALQUILER DE LOCAL PARA LA UNIDAD ZONAL CUSCO DEL PROGRAMA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA PRONIED**, por el monto ascendente a S/ 108,000.00 (Ciento Ocho Mil con 00/100 soles) y un plazo de ejecución de doce (12) meses contabilizados desde el 12 de noviembre del 2022 al 11 de noviembre del 2023.

5.3 Con fecha 27 de setiembre del 2023, se suscribió la **ADENDA N° 01 AL CONTRATO N° 282-2022 MINEDU/VMGI-PRONIED**, con el objeto de prorrogar el plazo por doce (12) meses, contados a partir del día siguiente de culminado el plazo establecido en el mencionado contrato, es decir, del 12 de noviembre del 2023 al 11 de noviembre del 2024, contrato que no será prorrogado, a solicitud del propietario.



BICENTENARIO
DEL PERÚ
2021 - 2024



www.gob.pe/pronied

Jr. Carabaya N.° 341
Cercado de Lima, Lima01
Central: (01) 690 6777



PERÚ

Ministerio
de Educación

Viceministerio de
Gestión Institucional

Programa Nacional de
Infraestructura Educativa

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

5.4 Debido al próximo vencimiento del servicio de alquiler de local (**11 de noviembre del 2024**), se requiere contar con espacios y ambientes de un bien inmueble para la Unidad Zonal Cusco, que permitan brindar una atención de calidad en beneficio de los usuarios externos tales como directores de instituciones educativas, alcaldes, equipos técnicos de los gobiernos locales y regionales, contraloría general de república, directores de ugeles, entre otros quienes requieren Asistencia Técnica del PRONIED.

6. ALCANCES Y CARACTERISTICAS DEL SERVICIO

Se requiere contratar el servicio de alquiler de local institucional para la Unidad Zonal de Cusco del Programa Nacional de Infraestructura Educativa.

6.1 RECURSOS QUE DEBEN SER PROVISTOS POR EL PROVEEDOR

El proveedor debe proporcionar un inmueble que deberá contar con las siguientes características:

a) Ubicación

- ✓ Se requiere que el inmueble se encuentre ubicado de preferencia en los distritos de Cusco, Wánchaq, San Sebastián, San Jerónimo de la provincia y departamento de Cusco, cercano a otras instituciones y entidades públicas y en una zona de fácil acceso al público mediante transporte público.
- ✓ El inmueble deberá ubicarse en una zonificación compatible para el uso de oficinas administrativas en el distrito en el cual se localiza.

b) Descripción del Inmueble

- ✓ El inmueble deberá contar con un área construida mínima de 250 m².
- ✓ El sistema constructivo del inmueble deberá ser de albañilería armada y/o concreto armado (cimientos, sobrecimientos, columnas y vigas de concreto y/o metálicos, y tabiques de ladrillo industrial y/o drywall), en buen estado de conservación y en condiciones de habitabilidad y uso, con instalaciones eléctricas y sanitarias en buen estado.
- ✓ El inmueble deberá contar con dos (02) espacios de estacionamiento, con dimensiones mínimas de 2,50 m de ancho, 5.00 m de largo y 2.10 m de altura cada uno (artículo 65.a de la Norma A.010, Condiciones Generales de Diseño del Reglamento Nacional de Edificaciones – en adelante, R.N.E.).
- ✓ Deberá contar por lo menos con 02 ambientes amplios y libre para oficinas, 01 ambiente para Jefatura, 01 ambiente para atención de mesa de partes, 01 ambiente para depósito de equipos ambientales, 01 ambiente para archivo documental, 01 ambiente para sala de reuniones, 01 ambiente para auditorio, 01 ambiente para estacionamiento, vehicular.
- ✓ El inmueble deberá tener una ubicación para colocar el letrero institucional.
- ✓ En caso el inmueble cuente con escaleras internas que deriven en ambientes superiores, éstas deberán contar con barandas y/o parapetos como protección de caídas al vacío (Artículos 29 y 33 de la Norma A.010, Condiciones Generales de Diseño del R.N.E.).
- ✓ Debe contar como mínimo con dos (02) servicios higiénicos; los cuales deben tener: un (01) lavatorios y un (01) inodoros en buenas condiciones de funcionamiento por cada servicio higiénico.
- ✓ Los acabados del local en paredes, cielorrasos, tabiquerías, piso, iluminación, accesorios sanitarios, y/o coberturas; deberá encontrarse en óptimas condiciones físicas y operativas.
- ✓ El inmueble deberá contar como mínimo con un (01) pozo a tierra en buen estado de conservación y operativo, para lo cual deberá presentar el Certificado de medición del sistema de puesta a tierra con medición menor a 25 ohmios, firmado por un ingeniero electricista o mecánico electricista colegiado y habilitado¹, dicho certificado deberá ser presentado el día de la suscripción del "Acta de entrega y recepción del inmueble.
- ✓ De existir algún desnivel de piso en el ingreso al local, el inmueble deberá contar con una rampa de accesibilidad.

¹ Según la Normativa del Código Nacional de Electricidad (CNE)



- ✓ El sistema eléctrico del inmueble (tomacorrientes, interruptores de placa, interruptores termomagnéticos, interruptores diferenciales, tableros eléctricos, señalización de seguridad, sistema de puesta a tierra) deberá encontrarse en condiciones operativas.
- ✓ El tablero eléctrico deberá contar con un (01) interruptor general. Cada circuito eléctrico deberá contar con su propio interruptor termomagnético que corresponda a la capacidad de corriente de los conductores eléctricos que protege y su propio interruptor diferencial para su protección.
- ✓ Deberá contar con un medidor de suministro de energía eléctrica propia con accesibilidad desde la vía pública, protegido mediante dispositivos que impidan toda manipulación de personal ajeno a la empresa proveedora de energía eléctrica.

c) Servicios básicos

- ✓ El inmueble deberá contar con todos los servicios básicos, debiendo estar al día en los pagos correspondientes a: agua potable, energía eléctrica, impuesto predial y arbitrios municipales.
- ✓ Durante todo el período de contratación, PRONIED pagará el 100% del consumo de energía eléctrica correspondiente al inmueble alquilado, los cuales hallan derivado de las labores de trabajo realizadas, siempre que se acredite la independización de tales servicios públicos (recibo de suministro independiente) al momento de ser ofertado, caso contrario, el pago de estos será asumido en su integridad por el Proveedor.
- ✓ El propietario del inmueble autoriza a la Entidad de manera obligatoria, el trámite administrativo cuando corresponda para el incremento de carga eléctrica del inmueble de acuerdo a las necesidades de la Entidad.

d) Disponibilidad del Inmueble

- ✓ La disponibilidad del inmueble deberá ser inmediata, a partir del momento de la suscripción del Acta de entrega y recepción del inmueble conjuntamente con las llaves.

e) Conservación del Inmueble

- ✓ El inmueble se deberá encontrar en buen estado de conservación, debe contar con buena iluminación y ventilación natural y/o artificial, y con buenas condiciones para el uso inmediato.
- ✓ Respecto a los acabados como son: pisos, pintura, paredes, puertas, enchapes, empastados, ventanas, vidrios y cerraduras; estos deben encontrarse en buen estado de conservación y operativos.

f) De las instalaciones eléctricas y sanitarias

- ✓ Las instalaciones eléctricas deben estar en perfectas condiciones de funcionamiento: deben contar con placas de interruptores, tomacorrientes, interruptores termomagnéticos, interruptores diferenciales y medidor de energía eléctrica. Deberá contar con medidor de energía eléctrica independiente, no compartido.
- ✓ Las instalaciones sanitarias de agua potable y desagüe; así como, sus aparatos sanitarios, deben encontrarse en perfecto estado de funcionamiento, con abastecimiento de agua directo de la red pública y/o cisterna y/o tanque elevado. Los servicios higiénicos deben contar con acabados antideslizantes en pisos e impermeables en paredes, y de superficie lavable.

g) Seguridad

- ✓ Las puertas y otros medios de acceso al local deberán contar con cerraduras y/o rejas de protección en perfectas condiciones de funcionamiento y buen estado de conservación.
- ✓ El inmueble deberá ser exclusivo para el PRONIED, y no compartir sus accesos. El propietario deberá dar la autorización del caso para las modificaciones y/o acondicionamientos físicos para la seguridad del local, en caso requiera.

6.2 PLAZO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO:

- ✓ El plazo de contratación del servicio será por el período de 24 meses, contabilizados desde la suscripción del "Acta de Entrega y Recepción del Inmueble y entrega de llaves"; en dicha



PERÚ

Ministerio
de Educación

Viceministerio de
Gestión Institucional

Programa Nacional de
Infraestructura Educativa

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

Acta se registrará las condiciones físicas y operativas en que se entrega y se recibe el inmueble.

- ✓ La suscripción del "Acta de entrega y recepción del inmueble", se realizará al día siguiente de la culminación del contrato vigente o al día siguiente de la suscripción del contrato.
- ✓ El Contrato podrá ser renovado de acuerdo con lo dispuesto en el Numeral 142.6, artículo 142° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

6.3 CONFIDENCIALIDAD:

- ✓ El proveedor se compromete de manera expresa, tanto durante la vigencia del contrato, como después de su extinción, a no difundir, transmitir, revelar a terceras personas cualquier información relacionada a la Entidad.

6.4 MEDIDAS DE CONTROL DURANTE LA EJECUCIÓN CONTRACTUAL

6.4.1 Área Que Coordinará Con El Proveedor

El proveedor, coordinará con el/la jefe/a de la Unidad Zonal Cusco.

6.4.2 Área responsable de las medidas de control

La Unidad Zonal Cusco será la responsable de las medidas de control, forma y modo establecido en el presente requerimiento.

6.4.3 Área que brindará la conformidad

La conformidad de la prestación del servicio estará a cargo de el/la jefe/a de la Unidad Zonal Cusco quién verificará el cumplimiento de las condiciones solicitadas en un plazo que no excederá los siete (07) días calendario.

6.5 OTROS DOCUMENTOS PARA ACREDITAR EN LA ADMISIÓN DE OFERTAS

El inmueble no debe tener inconveniente de índole legal, administrativo y/o urbanístico, de preferencia el local deberá estar saneado a nivel registral, para lo cual deberá adjuntar al momento de la presentación de la oferta la siguiente documentación:

- a) Copia del Certificado de Registro Inmobiliario (CRI) y/o Certificado literal de dominio del inmueble, el cual no debe tener una antigüedad mayor a 30 días a la fecha de presentación de las ofertas. En caso de corresponder, deberá presentar el documento que acredite la facultad de otorgar el inmueble en arrendamiento de acuerdo a lo siguiente:
 - ✓ En caso ser Usufructuario o Apoderado, deberá contar con poder suficiente, legalizado notarialmente, que le permita disponer del inmueble con facultad expresa para arrendarlo.
 - ✓ En caso el inmueble, proceda de sucesión intestada, deberá presentar copia de los siguientes documentos: escritura pública o sentencia judicial y/o partida registral del registro de la sucesión intestada.
 - ✓ En caso la propiedad sea de sociedad conyugal, y no participen ambos conyugues en el consentimiento del alquiler, aquel que firme la oferta deberá presentar copia de la Carta Poder simple legalizado ante Notario Público en donde se le otorga la facultad de realizar trámites administrativos respecto al alquiler de inmueble o presentar la vigencia de poder otorgado por el apoderado expedido en Registros Públicos, en donde se le otorga la facultad de realizar trámites administrativos, respecto al alquiler de inmueble con una antigüedad no mayor de treinta (30) días calendario a la presentación de ofertas, computada desde la fecha de emisión del documento.
 - ✓ En caso se tratará de persona jurídica, deberá presentar 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 del documento.
 - ✓ En caso de que el inmueble se encuentre en copropiedad, aquel que firme la oferta deberá presentar la vigencia de poder otorgado por el apoderado expedido por





PERÚ

Ministerio
de Educación

Viceministerio de
Gestión Institucional

Programa Nacional de
Infraestructura Educativa

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

registros públicos, en donde se le otorga la facultad de realizar trámites administrativos, respecto al alquiler de inmueble, con una antigüedad no mayor de treinta (30) días calendario a la presentación de ofertas, computada desde la fecha de emisión.

- b) Acreditar el área construida del inmueble a arrendar, mediante el acto administrativo de inscripción en partida electrónica o Declaratoria de Fábrica o Licencia de Obra o Declaración Jurada de Auto avalúo (formato PU – Predio Urbano) emitida por la Municipalidad de la jurisdicción o plano de arquitectura del inmueble, con firma de arquitecto colegiado y habilitado.
- c) Copia simple del Certificado de parámetros urbanísticos emitido por la Municipalidad de la Jurisdicción, en el que se indique la compatibilidad y/o zonificación de uso² adecuado para el desarrollo de la actividad de oficina administrativa.

6.6 DOCUMENTOS PARA EL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO

- a) Copia de los recibos de pago cancelados de los servicios de suministro de energía eléctrica y agua, que acrediten estar al día en sus pagos (cancelado al mes anterior a la fecha de presentación de ofertas), del inmueble ofertado.
- b) Copia del documento que acredite estar al día en el pago de los tributos municipales (arbitrios), del inmueble ofertado.
- c) Copia del documento que acredite estar al día en los pagos del impuesto predial del inmueble ofertado.
- d) Declaración Jurada, autorizando a EL PRONIED realizar trabajos de acondicionamiento para adecuar las instalaciones del inmueble a los requerimientos necesarios de los fines para los que está siendo arrendado, las mismas que no dañaran la parte estructural del mismo.
- e) Declaración Jurada comprometiéndose a brindar a EL PRONIED, todas las facilidades para la obtención de las licencias, certificados u otros que fueran necesarias, para su funcionamiento.

6.7 DE LOS ACONDICIONAMIENTOS POR PARTE DEL PRONIED

El PRONIED estará autorizado para instalar en el inmueble arrendado las divisiones de tabiquería y cableado de energía eléctrica y red "adicionales a las recepcionadas" necesarios para el óptimo funcionamiento de las actividades desarrolladas al interior del inmueble, así como a colocar las chapas y cerraduras adicionales necesarias para el mejoramiento de la seguridad. También estará en la facultad de instalar los dispositivos de seguridad requeridos para la obtención del certificado de Inspección de Seguridad en Edificaciones – ITSE y colocar letreros en el inmueble, quedando bajo responsabilidad del PRONIED el cumplimiento de las obligaciones que pudieran derivarse del ejercicio de tal facultad.

Todos los acondicionamientos que el PRONIED realice dentro del plazo de vigencia del contrato, permanecerán a la entrega del inmueble, a excepción de aquello que sea definido como reutilizable por el Área de Servicios Generales de la Unidad de Abastecimiento de la Entidad.

6.8 CONDICIONES DE ENTREGA Y DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE

Al momento de la recepción del inmueble, el PRONIED levantará la correspondiente Acta suscrita conjuntamente con el Proveedor en el que se dejará constancia del estado de las condiciones del inmueble. Una vez culminado el período de contratación, este procederá con la devolución del inmueble, en las mismas condiciones en las que fue recepcionado, salvo el desgaste proveniente del uso normal, incluyendo todos los acondicionamientos realizados por el PRONIED.

6.9 FORMA DE PAGO

La forma de pago será mensual al culminar el periodo, previa conformidad de servicio por parte del el/la jefe/a de la Unidad Zonal Cusco y la entrega del comprobante de depósito del impuesto a la renta

² Vigencia no mayor de treinta y seis (36) meses, de acuerdo al artículo 14, numerales 1 y 2 de la Ley 30494 Ley que modifica la Ley 29090, Ley de Regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.





PERÚ

Ministerio
de Educación

Viceministerio de
Gestión Institucional

Programa Nacional de
Infraestructura Educativa

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

por parte del arrendador o la factura correspondiente en caso de que el arrendador sea persona jurídica, al término de cada mes.

El pago del Impuesto predial y el Impuesto a la Renta del inmueble serán asumidos íntegramente por el propietario.

Se otorgará una Garantía equivalente a un (01) mes de Renta que deberá estar incluido en el costo y deberá ser devuelta al culminar el contrato.

Conforme al Artículo 154° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado (RLCE), en los contratos de arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, la garantía es entregada por la Entidad al arrendador en los términos previstos en el contrato. Dicha garantía cubre las obligaciones derivadas del contrato, con excepción de la indemnización por lucro cesante y daño emergente.

El depósito de un mes de garantía se efectuará hasta los diez (10) días de suscrita el Acta de recepción del local; es preciso indicar que la finalidad del concepto de la garantía sólo se empleará para cubrir los eventuales daños ocasionados materia del arrendamiento.

6.10 PENALIDADES.

En el caso de incurrir en penalidad, se aplicará el Art. 162° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

$$\text{Penalidad Diaria} = \frac{0.10 \times \text{Monto del Contrato}}{F \times \text{Plazo en días}}$$

Donde:
 F= 0.25 para plazos mayores a sesenta días.
 F= 0.40 para plazos menores o iguales a sesenta días.

6.11 RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS

El CONTRATISTA es responsable por la calidad ofrecida y por los vicios ocultos de los bienes y servicios ofertados por un plazo no menor de un (1) año contado a partir de otorgada la conformidad de acuerdo con lo establecido en el Artículo 173 del Reglamento de la Ley de Contrataciones.

6.12 ANTICORRUPCIÓN

El contratista declarará y garantizará 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 con el contrato.

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

Firmado digitalmente
 IVAN FILIBERTO TERRAZAS CAVIEDES
 JEFE ZONAL CUSCO
 Programa Nacional de Infraestructura Educativa
 Ministerio de Educación

