

## **“SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA LA SEDE CENTRAL DE PROINVERSIÓN”.**



# **CONTRATACIÓN DIRECTA N° 001-2025-PROINVERSION**

## **BASES**

**“SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA LA SEDE  
CENTRAL DE PROINVERSIÓN”**

## CAPÍTULO I GENERALIDADES

### 1.1. ENTIDAD QUE INVITA

Nombre : AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA - PROINVERSIÓN

RUC N° : 20380799643

Domicilio legal : Av. Enrique Canaval Moreyra N° 150, Piso 7 – San Isidro

Teléfono: : 200-1200

Correo electrónico : Consultor468@proinversion.gob.pe

### 1.2. OBJETO DE LA CONVOCATORIA

El presente procedimiento de selección tiene por objeto **la contratación del servicio de arrendamiento de inmueble para la Sede Central de Proinversión.**

### 1.3. PROVEEDOR POR INVITAR

EDUARDO FU LLAMPASI

### 1.4. CAUSAL DE LA CONTRATACIÓN DIRECTA

Contratación Directa a realizar por la causal establecida en el literal j) del numeral 27.1 del artículo 27° del TUO de la Ley N° 30225 – Ley de Contrataciones del Estado.

### 1.5. MONTO TOTAL DE LA CONTRATACIÓN DIRECTA

El monto de la correspondiente contratación, el que incluye el primer acondicionamiento, incluido los impuestos de Ley, y todo concepto que resulte aplicable a la prestación, calculado al mes de marzo de 2025 corresponde a:

DESCRIPCION	IMPORTE
ARRENDAMIENTO	\$ 3 324,611.88
IMPLEMENTACION	S/ 6,351,455.81
MOBILIARIO	S/ 1,694,340.08

### 1.6. APROBACIÓN DE EXPEDIENTE

El expediente de contratación fue aprobado mediante Formato N° 02 – Solicitud y Aprobación de Expediente de Contratación N° 003-2025/OA, el 28 de marzo de 2025.

### 1.7. APROBACIÓN DE LA CONTRATACION DIRECTA

La contratación directa fue aprobada mediante Resolución de la Secretaría General Nro. 071-2025 de fecha 31 de marzo de 2025.

## 1.8. FUENTE DE FINANCIAMIENTO

Recursos Ordinarios.

## 1.9. SISTEMA DE CONTRATACIÓN

La presente contratación se rige por el sistema **Mixto – Suma Alzada y Precios Unitarios**, de acuerdo con lo establecido en el expediente de contratación respectivo.

## 1.10. ALCANCES DEL REQUERIMIENTO

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

## 1.11. PLAZO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Las prestaciones materia de la presente convocatoria se ejecutarán en los plazos señalados en los correspondientes términos de referencia de la contratación:

- a) **Entrega de local:** El arrendador deberá entregar el inmueble una vez concluido el primer acondicionamiento, siempre que este cuente con la conformidad de PROINVERSION, con una fecha máxima de entrega para inicio de operaciones establecida para el 16 de febrero de 2026. Esta entrega se materializa mediante la suscripción por las partes del “Acta de Entrega y recepción conforme del inmueble”.
- b) **Acondicionamiento de infraestructura**  
El acondicionamiento de infraestructura se desarrollará en un plazo no mayor de seis (6) meses contabilizados desde la entrega formal de la memoria descriptiva, planimetría, especificaciones técnicas y planilla de metrados finales por parte de PROINVERSION al contratista, el cual debe realizarse en un plazo no mayor de quince (15) días calendario posteriores a la firma de contrato.
- c) **Periodo de Ejecución del servicio de arrendamiento**  
El plazo de ejecución del servicio es de treinta y seis (36) meses, contados a partir del día siguiente de la suscripción del “Acta de Entrega y recepción conforme del inmueble”.

## 1.12. BASE LEGAL

- Ley N° 32185 - Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2025.
- Ley N° 32186 - Equilibrio Financiero del Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2025.
- Ley N° 28411, Ley General del Sistema Nacional de Presupuesto.
- Ley N° 274444, Ley de Procedimiento Administrativo General.
- Ley N° 27806, Ley de Transparencia y de Acceso a la Información Pública.
- Decreto Legislativo N° 1444 – Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado.
- Decreto Supremo N° 056-2017-EF – Decreto Supremo que modifica el Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por el Decreto Supremo N° 350-2015-EF.
- Decreto Supremo N° 013-2013-PRODUCE - Texto Único Ordenado de la Ley de Impulso al Desarrollo Productivo y al Crecimiento Empresarial.
- Código Civil.
- Directivas, Pronunciamientos y Opiniones del OSCE.
- Resoluciones emitidas por el Tribunal de Contrataciones del Estado.
- Cualquier otra disposición legal vigente que permita desarrollar el objeto de la convocatoria, que no contravenga lo regulado por la Ley de Contrataciones del estado.

Las referidas normas incluyen sus respectivas normas modificatorias o sustitutorias, de ser el caso.

## CAPÍTULO II DEL PROCESO DE LA CONTRATACIÓN DIRECTA

### 2.1. CALENDARIO DE LA CONTRATACIÓN DIRECTA<sup>1</sup>

Etapas	Fecha, hora y lugar
Invitación	02 de abril de 2025 Mediante correo electrónico. Se realizará la publicación de la contratación directa en el SEACE.
Presentación de ofertas	:03 de abril de 2025
* En acto privado en	: Lugar de presentación: Mesa de Partes de PROINVERSIÓN, sito en la Av. Canaval Moreyra N° 150, San Isidro - Piso 1 O virtual a través de: <a href="http://www.investinperu.pe">www.investinperu.pe</a> o <a href="http://www.gob.pe/proinversion">www.gob.pe/proinversion</a> Hora: Desde las 09:00 hasta las 17:00 horas
Verificación de cumplimiento de lo requerido en las Bases	:04 de abril de 2025
Adjudicación	:04 de abril de 2025
A través del SEACE	

### 2.2. CONTENIDO DE LA OFERTA

La presentación de la oferta se realizará en **ACTO PRIVADO**

La oferta se presenta en un (1) archivo digital, dirigido al órgano encargado de las contrataciones, de la **CONTRATACIÓN DIRECTA N° 001-2025-PROINVERSIÓN**, conforme al siguiente detalle:

Señores  
**AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA - PROINVERSIÓN**  
Av. Enrique Canaval y Moreyra N° 150, San Isidro, Lima  
Atte.: Órgano Encargado de Las Contrataciones

**CONTRATACIÓN DIRECTA N° 001-2025-PROINVERSIÓN**  
**“SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA LA SEDE PRINCIPAL DE PROINVERSIÓN”**

**OFERTA**  
[NOMBRE / DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL DEL POSTOR]

La oferta contendrá, además de un índice de documentos, la siguiente documentación:

#### 2.2.1. Documentación de presentación obligatoria

##### 2.2.1.1. Documentos para la admisión de la oferta

- Declaración jurada de datos del postor. (**Anexo N° 1**)
- Acreditación de la representación de quien suscribe la oferta  
Copia del certificado de vigencia de poder del representante legal, apoderado

<sup>1</sup> La información del calendario indicado en las bases no debe diferir de la información consignada en la ficha del procedimiento en el SEACE. No obstante, en caso de existir contradicción primará el calendario indicado en la ficha del procedimiento en el SEACE.

mandatario designado para tal efecto, expedido por registros públicos. Asimismo, deberá adjuntar copia simple del DNI de la citada persona.

- c) Declaración jurada de acuerdo con el numeral 1 del artículo 31 del Reglamento. **(Anexo N° 2)**
- d) Declaración jurada de cumplimiento de los Términos de Referencia contenidos en el Capítulo III de las bases. **(Anexo N° 3).**
- e) Documentación adicional para acreditar el cumplimiento del requerimiento de la Entidad:
  - Personal natural o jurídica que acredite ser propietario del inmueble debidamente inscrito en registro de propiedad de los Registros Públicos de la zona registral de donde se encuentre ubicado el inmueble. **En caso de ser representante del propietario, deberá adjuntar el poder con las facultades suficientes para otorgar el inmueble en alquiler.**
  - Debe contar con Registro Nacional de Proveedores (RNP) y no encontrarse inhabilitado para contratar con el Estado.
  - Copia de la partida registral en el que se encuentre registrada la propiedad del inmueble materia de alquiler.
  - Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) de (l) propietario (s) o del representante legal si se trata de persona jurídica.
  - Copia del Certificado de Vigencia de Poder, en caso de persona jurídica. En caso el inmueble pertenezca a una sociedad conyugal o sucesión intestada, se deberá adjuntar una declaración jurada suscrita por ambos cónyuges o copropietarios donde conste la conformidad del arrendamiento, así como la inscripción en los registros públicos, de corresponder.
  - Memoria descriptiva y plano(s) actualizados de arquitectura y especialidades (estructuras sanitarias, eléctricas), debidamente suscritos por los profesionales competentes, así como los archivos digitales.
  - Copia del Certificado de Inspección Técnica de Seguridad de Edificaciones.
  - Declaración jurada, donde se indique que el inmueble no debe tener deuda por tributos municipales, cargas ni gravámenes que afecten la posesión del inmueble.
  - Documento que acredite el área construida del inmueble materia de alquiler (Declaratoria de Fabrica, Declaración Jurada de Autoevaluó, Partida Electrónica, Licencia de Obra emitida por la Municipalidad de la Jurisdicción).
  - Declaración jurada de disponibilidad de inmueble.
  - Declaración jurada de otorgar facilidad de colocar letrero que identifique a la institución.
  - Copia simple de los recibos de energía eléctrica y agua potable, debidamente cancelados del mes anterior a la presentación de la oferta.
  - Declaración jurada de cumplimiento de condiciones técnicas y de disponibilidad de personal técnico así como profesional para realizar el primer acondicionamiento.
- f) Declaración jurada de plazo de prestación del servicio. **(Anexo N° 4)**
- a) El precio de la oferta en Soles. **(Anexo N° 5)**

El precio total de la oferta y los subtotales que lo componen deben ser expresados con dos decimales. El detalle de precios unitarios del primer acondicionamiento, puede desarrollarse en un documento adjunto al presente anexo. Los precios unitarios pueden ser expresados con más de dos decimales.

### 2.3. REQUISITOS PARA PERFECCIONAR EL CONTRATO

- a) Código de Cuenta Interbancaria (CCI).
- b) Copia de la vigencia de Poder del representante legal de la empresa que acredite que cuenta con facultades para perfeccionar el contrato, cuando corresponda.
- c) Copia del DNI del postor en caso de persona natural, o de su representante legal en caso de persona jurídica.
- d) Domicilio para efectos de notificación durante la ejecución contractual.
- e) Correo electrónico para notificar durante la ejecución contractual.
- f) Documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos señalados en el numeral 12 de los términos de referencia de la contratación.
- g) Hoja de vida del personal profesional y técnico que desarrollarán el primer acondicionamiento, documentándose el perfil y experiencia correspondiente. Asimismo, deberá establecerse la organización para la ejecución del proyecto. Se precisa que para el caso de profesionales ingenieros o arquitectos, para el inicio del acondicionamiento de inmueble deberá presentarse ante la Entidad, copia simple de la colegiatura y habilitación profesional vigente.

#### **Nota importante:**

En un plazo no mayor de quince (15) días calendario de la entrega de la entrega formal de la memoria descriptiva, planimetría, especificaciones técnicas y planilla de metrados finales por parte de PROINVERSION al contratista, éste deberá presentar a la Entidad, el detalle y costos de la semi implementación a su cargo.

### 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, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles de la publicación de la adjudicación en el SEACE, debe presentar la documentación requerida para perfeccionar el contrato en Mesa de Partes de PROINVERSIÓN, sito en la Av. Canaval Moreyra N° 150 (Piso 1), San Isidro - Lima o también podrá ser remitida virtual a través de: [www.investinperu.pe](http://www.investinperu.pe) o [www.gob.pe/proinversion](http://www.gob.pe/proinversion). Para el acceso directo, se debe ingresar al siguiente <https://mesadepartesvirtual.proinversion.gob.pe> donde encontrarán también el Manual de Usuario. (de corresponder).

El plazo para el perfeccionamiento contractual, será no mayor de dos (2) días hábiles de presentados los documentos para el perfeccionamiento del contrato o de ser subsanados estos, en caso corresponda.

### 2.5. FORMA DE PAGO

El pago de la renta se pagará de forma mensual por mes vencido, salvo que por condición de mercado se establezca una forma de pago distinta.

Asimismo, el pago por concepto de acondicionamiento se realizará a precios unitarios, y una vez realizada la entrega del inmueble a PROINVERSION para su uso, salvo que por condición de mercado se establezca una forma de pago distinta.

PROINVERSIÓN podrá efectuar pagos por adelantado hasta el importe total del contrato, siempre que ello sea requerido por el Arrendador, lo que debe estar sustentado en el expediente de contratación, y se cuente con la disponibilidad presupuestal para tal efecto.

Para efectos del pago de las contra prestaciones ejecutadas (arrendamiento), el contratista debe contar con la siguiente documentación:

- Comprobante de pago.
- En caso el arrendador cuente con una hipoteca que recaía en el inmueble, deberá presentar el documento que acredite el cumplimiento de pago periódico de la deuda pactada.

- En caso no cuente con una hipoteca, deberá comunicarlo junto con la presentación del comprobante de pago a manera de declaración jurada.

## **2.6. PLAZO PARA EL PAGO**

LA ENTIDAD 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.



## CAPÍTULO III REQUERIMIENTO

### 3.1. TERMINOS DE REFERENCIA

#### TÉRMINOS DE REFERENCIA

#### CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA LA SEDE CENTRAL DE PROINVERSIÓN

##### 1.- DEPENDENCIA QUE REQUIERE EL SERVICIO

Área de Logística de la Oficina de Administración.

##### 2.- FINALIDAD PÚBLICA

Permitir a la Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN, desempeñar su rol de organismo técnico especializado, en una infraestructura que por necesidad institucional permita el funcionamiento de las oficinas administrativas de su Sede Central, lo que contribuirá a cumplir con su rol de promover la inversión privada bajo las modalidades de Asociaciones Público-Privadas (APP), Proyectos en Activos (PA) y Obras por Impuestos (OXI), para su incorporación en servicios públicos, infraestructura pública, en activos, proyectos y empresas del Estado, conforme a sus atribuciones.

##### 3.- ANTECEDENTES

De acuerdo con el numeral 12.1 del artículo 12 del Decreto Legislativo N° 1362, que regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público-Privadas y Proyectos en Activos, la Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN es un organismo técnico especializado, adscrito al Ministerio de Economía y Finanzas, con personería jurídica, autonomía técnica, funcional, administrativa, económica y financiera.

El artículo 2 concordado con el literal s) del artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones de PROINVERSIÓN, aprobado por Decreto Supremo N° 185-2017-EF, dispone que la entidad tiene su sede principal en la ciudad de Lima, pudiendo contar con oficinas desconcentradas en otras ciudades del país.

Para el desarrollo de sus funciones, PROINVERSIÓN actualmente cuenta con una sede administrativa en la ciudad de Lima ubicada en Avenida Canaval y Moreyra N° 150 -Distrito San Isidro, Lima. El referido inmueble se encuentra a disposición de nuestra Entidad, mediante Contrato N° 030-2023-LCE-PROINVERSION y Adenda 01, la misma que finalizará su plazo de ejecución en el mes de febrero de 2026, precisándose que a la fecha persiste la necesidad de contar con infraestructura física debidamente acondicionada para su funcionamiento.

Es importante precisar, que el Área arrendada a PETROPERU para oficinas administrativas es de 5,143 m<sup>2</sup> (incluye área neta, área de circulación y servicios) y 57 estacionamientos. El monto contractual original es de US\$ 3'713,416.81, incluido IGV, siendo la renta establecida en US\$ 17.70 mensuales por m<sup>2</sup>; y US\$ 212.40 por el uso de estacionamientos, incluido IGV en ambos conceptos.

Corresponde indicar que el área ocupada por la Entidad en el edificio de PETROPERU en los pisos del 7 al 10 es de 3,703 m<sup>2</sup>, con un área útil para oficinas de 2,592.10 m<sup>2</sup>, siendo que dicha área no incluye el área del sótano para las operaciones de archivo y depósitos de almacenes.

Con referencia a lo anterior y como es de conocimiento público, en el año 2024 se presentaron una serie de hechos con relación a PETROPERU que representan el riesgo de que el inmueble en alquiler a PETROPERU no cuente con disponibilidad en el futuro próximo, con lo cual se vería afectada la continuidad operativa de PROINVERSION.

En ese sentido, por razones no atribuibles a PROINVERSION, puede verificarse una situación de riesgo que compromete el cumplimiento de su rol promotor de la inversión privada mediante Asociaciones Público Privadas, Proyectos en Activos y Obras por Impuestos, para su incorporación en servicios públicos, infraestructura pública, en activos, proyectos y empresas del Estado, conforme a sus atribuciones. De acuerdo a ello, el Área de Logística de PROINVERSION realizó evaluaciones de mercado a efectos de proponer acciones que permitan determinar la factibilidad técnica, económica y legal del cambio de sede administrativa de PROINVERSION.

En ese sentido, el Área de Logística elaboró el Informe N° 00138-2024/OA/LOG e Informe N° 00154-2024/OA/LOG, en los que se concluye, entre otros, *la factibilidad técnica, económica y legal del cambio de infraestructura de la Sede Central de PROINVERSIÓN.*

Con relación a lo anterior, y la necesidad de evaluar alternativas de cambio de infraestructura, se identificaron entre diferentes opciones, el inmueble en condición de disponible para alquiler, ubicado en la Calle Manuel Gonzales Olaechea Nro. 171 – 175- 177-183-187- 191- 195 Urbanización Limatambo, Distrito de San Isidro, el mismo que cuenta con Código Predial Nro. 570538641 y está ubicado en un área de zonificación de comercio vecinal (CV), con uso aprobado del predio como Oficinas Administrativas. La referida infraestructura física del inmueble antes indicado cuenta con 4 niveles, 1 azotea y 205 estacionamientos para oficina, 16 cocheras de visitas y 10 cocheras de discapacitados. La edificación cuenta con un área arrendable de 5160.21 m2 entre los pisos del 1 al 4 y un área útil de 4,441 m2, sin incluir la terraza, los espacios de depósitos y estacionamientos, siendo que en éstos últimos se prevé desplazar el archivo de PROINVERSION, unificar las sedes y depósitos ubicados en el departamento de Lima, así como reducir los costos relacionados a eventos desarrollados como parte de nuestra actividad misional.

Por lo expuesto, en razón a la situación indicada en los informes aludidos previamente, se verifica además que se cuenta con condiciones de mercado que permitan asegurar la disponibilidad de infraestructura para el funcionamiento de la sede de PROINVERSION, con mejores condiciones de contratación relacionadas a renta mensual, incremento de área útil, posibilidad de gestionar actividades de promoción en una infraestructura propia, así como unificar el uso de infraestructura para las diferentes sedes y depósitos en posesión de la Entidad en el departamento de Lima.

En ese orden de ideas, **se encuentra establecida la necesidad de contratar el servicio de arrendamiento de inmueble para la sede central de PROINVERSION, lo que incluye el primer acondicionamiento**, contratación para la cual se cuenta con la excepción de procedimiento competitivo establecida en el literal j) del numeral 27.1 del artículo 27 de la Ley, por el cual la Entidad se encuentra habilitada a contratar directamente el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles, que puede incluir el primer acondicionamiento realizado por el arrendador para asegurar el uso del predio. Cabe precisar, que el literal j) del artículo 100 del Reglamento establece que, para efectos del arrendamiento de bienes inmuebles, se entiende por acondicionamiento a "la prestación destinada a habilitar un espacio físico, adecuando las dimensiones y disposición de sus espacios, así como la dotación de las instalaciones y equipamiento que posibiliten a la Entidad la adecuada realización de las funciones para las que requiere el inmueble".

## 5. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Contratación del Servicio de Arrendamiento de Inmueble para la Oficina de la Sede Central de PROINVERSIÓN, lo que incluye el primer acondicionamiento.

## 6.- ALCANCES DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO

2. Fuente: *Informe de Logística*

### **6.1 Características Técnicas del Inmueble**

El inmueble materia de alquiler debe corresponder a una infraestructura en estado en casco gris o semi implementada, es decir con los servicios sanitarios completamente operativos, con buenos acabados en puertas y ventanas instaladas, según corresponda, cumpliendo con los siguientes requerimientos técnicos mínimos.

#### **6.1.1 Ubicación**

- a) Estar ubicado en una zona de fácil acceso para el público en general, céntrica empresarial y financiera, de fácil accesibilidad; y a una distancia no mayor a 200 metros de una avenida principal, con comercios en sus alrededores tales como entidades financieras.
- b) Estar ubicado en el distrito de San Isidro en Lima Metropolitana.
- c) Cumplir con la zonificación compatible para funcionamiento de oficinas administrativas de la administración pública.

#### **6.1.2 Ambientes Materia a Alquilar**

- a) Tener un área techada entre 4,500 m<sup>2</sup> a 5,500 m<sup>2</sup>, lo cual será acreditado con los planos de arquitectura suscritos por un profesional habilitado por el Colegio de Arquitectos del Perú.
- b) Cumplir con las condiciones de seguridad en defensa civil y las normas nacionales vigentes en aspectos de estructuras, arquitectura (medios de evacuación, escaleras, pasadizos, acabado). Contar con el Certificado de inspección Técnica de Seguridad en Defensa Civil vigente para las áreas comunes.
- c) El inmueble deberá tener una antigüedad no mayor a 05 años, **contados a partir de la fecha de inscripción de la declaratoria de fábrica**, y su infraestructura debe encontrarse en buenas condiciones, construido en material noble y en condiciones para habilitación y uso.
- d) El inmueble deberá cumplir con las condiciones de seguridad según lo dispuesto por Defensa Civil; además de cumplir con los Requisitos de Seguridad del Reglamento Nacional de Edificaciones, en adelante RNE, Norma Técnica A.130.
- e) El bien a arrendar debe ser de uso exclusivo de PROINVERSIÓN, tener no más de 5 pisos, una azotea y espacio de estacionamientos que cumplan con la normativa municipal y el RNE.

#### **6.1.3 Instalaciones Sanitarias**

- a) Tener instalaciones sanitarias en cada nivel del inmueble alquilado y en buen estado de conservación, así como su operatividad.
- b) Tener redes de agua y desagüe en buen estado de funcionamiento.
- c) Contar con servicios higiénicos para discapacitados por lo menos en un nivel.
- d) Los servicios higiénicos deben contar con revestimientos resistentes a la humedad, así como pisos resistentes a alto tránsito.
- e) Servicios higiénicos en óptimas condiciones. Considerar el número exigido por el Reglamento Nacional de Edificaciones y el municipio correspondiente.

#### **6.1.4 Instalaciones Eléctricas y Sistema de Ventilación Mecánica**



a) Tener instalaciones eléctricas en cada nivel del inmueble alquilado y encontrarse en buen estado de conservación. Debe contar con una sub estación eléctrica y grupo electrógeno para atender situaciones de emergencia por corte de energía, permitiendo el funcionamiento de ascensores para evacuación en caso de corte de fluido eléctrico.

b) Deberá contar de preferencia con sistema de aire acondicionado centralizado, y permitir la implementación de equipamiento de aire acondicionado según las necesidades de PROINVERSIÓN.

c) Deberá contar con sistema eléctrico y sistema de energía de emergencia en escaleras de evacuación.

d) El inmueble debe contar con montantes y ductos que permitan el cableado estructurado para voz y datos.

#### **6.1.5 Instalación de Red de Datos**

a) La infraestructura disponible, debe permitir la instalación del sistema de red de datos y el Data Center de PROINVERSIÓN.

#### **6.1.6 Área Común**

a) Contar con entradas de fácil acceso, ya sea a través de un acceso directo de la calle o un hall de distribución.

b) Estar acondicionado para brindar acceso a personas con discapacidad (visual u otros), tanto en los accesos de entradas y salida al inmueble, escaleras, rampas como en los elevadores.

c) El inmueble deberá contar con ascensores según la cantidad de pisos, de acuerdo al Reglamento de Edificaciones y las normas municipales vigentes.

d) Contar con una zona de cocina y comedor ubicado en la azotea.

e) El inmueble no debe estar incluido en el Registro de Bienes Monumentales que administra el Instituto Nacional de Cultura o la entidad que corresponda del Sector Cultura.

### **7.- ALCANCES DEL SERVICIO DE ACONDICIONAMIENTO**

El primer acondicionamiento, incluye la memoria descriptiva, planos de distribución arquitectónica, así como de detalle de especialidades técnicas, especificaciones técnicas de las partidas que corresponden a cada especialidad, especificaciones técnicas del mobiliario y equipamiento de datos, de ser el caso, así como planilla de partidas, unidad de medida y metrados.


Los expedientes físicos que dieron origen al servicio de acondicionamiento se cuentan en físico adjunto al requerimiento.

La documentación técnica detallada se verifica en el siguiente link:  
[https://drive.google.com/drive/folders/1CuHf7xRsVNq8Cm\\_qRrxQh-FA6gl\\_s490?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/1CuHf7xRsVNq8Cm_qRrxQh-FA6gl_s490?usp=sharing)

Es importante destacar que el presente servicio no involucra el acondicionamiento de sótanos, siendo que en dicho caso PROINVERSIÓN asumirá los costos de implementación, así como gestionará la obtención de los permisos municipales correspondientes.

### **8.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

#### **8.1 Condiciones Técnicas**

 Firmado digitalmente por:


#### A) Obligaciones del arrendador

- a) El arrendador debe entregar el inmueble en condiciones de uso inmediato para PROINVERSIÓN.
- b) El arrendador debe proporcionar toda la documentación: planos actualizados eléctricos sanitarios, de planta y arquitectura, memoria descriptiva del inmueble, de ser el caso también protocolo de conexión de puesta a tierra, certificado de seguridad, constancias de mantenimiento de los sistemas y equipos contraincendios y otros documentos que hayan sido presentados para tramitar el Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones.
- b) El arrendador deberá efectuar la implementación y acondicionamiento del inmueble sin afectar la estructura original. Asimismo, se encargará, por única vez, de las autorizaciones municipales correspondientes a su costo y riesgo, así como del trámite de obtención del certificado de inspección técnica en seguridad de edificaciones de la infraestructura implementada y entregada a PROINVERSIÓN para su uso.
- La obtención del Certificado de Inspección Técnica en Seguridad de Edificaciones(ITSE) de la infraestructura implementada se realizará con posterioridad a la recepción del inmueble, no siendo en ningún caso condicionante su obtención para el inicio del cómputo del plazo de arrendamiento y el pago de la correspondiente renta a favor del arrendatario, no pudiendo afectar la exigibilidad ni el cumplimiento de los pagos mencionados.
- c) El arrendador se compromete a brindar todas las facilidades para la obtención de otras licencias que fueran necesarias.
- d) El arrendador, se obliga a no tener cargas o gravámenes que puedan limitar la posesión del inmueble durante el arrendamiento.

Se consideran cargas o gravámenes que no afectan la posesión:

- La hipoteca recaída en el inmueble, en tanto el arrendador acredite el cumplimiento del pago periódico de la deuda pactada.
  - 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 del arrendamiento.
- e) El arrendador asumirá los costos, en caso se presente cualquier falla estructural en las instalaciones del inmueble arrendado o cualquier vicio oculto existente al momento de la celebración del contrato.
- f) El arrendador se compromete a autorizar las modificaciones al inmueble, solicitadas por PROINVERSIÓN, en un plazo no mayor de cinco (5) días calendario de recibida la solicitud de modificación.
- g) El arrendador se compromete a realizar las reparaciones que resulten necesarias por daños sufridos producto de eventos por caso fortuito o fuerza mayor o vicios ocultos en elementos estructurales o no estructurales del inmueble arrendado. **Cabe destacar que, en el caso de los elementos no estructurales, el arrendador solo será responsable de las reparaciones siempre que estas sean necesariamente producto de vicios ocultos que el arrendatario no pudo verificar al momento de la recepción del inmueble,**

En el supuesto que el arrendador no pueda atender o no responda a la solicitud del arrendatario para reparar los daños del inmueble u opte por negarse a ejecutar los trabajos de reparación del inmueble,

 Firmado digitalmente por:  
PROINVERSIÓN

estos serán asumidos por PROINVERSIÓN, siendo que el monto pagado por las reparaciones serán notificados al arrendador y descontados de los pagos de renta pendientes, máximo en dos (2) mensualidades o inclusive en demás rentas pendientes de pago, hasta completar el monto total incurrido por el arrendatario por concepto de las reparaciones realizadas.

PROINVERSIÓN para hacer efectiva dicha obligación, deberá contar con opinión técnica o profesional respecto a los daños sufridos producto de eventos por caso fortuito o fuerza mayor o vicios ocultos en elementos estructurales o no estructurales del inmueble arrendado.

h) El Arrendador, se reserva el derecho de efectuar visitas al local arrendado, previa comunicación dirigida al Área de Logística de PROINVERSIÓN, con una anticipación no menor de cinco (5) días calendario.

#### **B) Obligaciones del arrendatario (PROINVERSIÓN)**

##### **Condiciones Técnicas**

a) PROINVERSIÓN se obliga a destinar el área arrendada, única y exclusivamente para el funcionamiento de las oficinas administrativas.

b) PROINVERSIÓN se obliga a dar aviso inmediato a el Arrendador (Propietario) mediante carta y por conducto notarial, de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble.

c) PROINVERSIÓN deberá solicitar por escrito con una anticipación no menor de cinco (5) días calendario, el consentimiento y autorización de los trabajos de remodelación y/o acondicionamiento y/o implementación y/o modificación del inmueble, sin afectar los elementos estructurales del inmueble. Cualquier intervención o mejora que se realice en el inmueble, será por cuenta y costo de la Entidad y quedarán a favor del arrendador, quien recibirá dichas mejoras a título gratuito, dejando constancia de tal hecho en el "Acta de Devolución del Inmueble", que deberán suscribir ambas partes a la culminación del contrato.

d) PROINVERSIÓN, deberá realizar las reparaciones y/o mantenimiento al inmueble, que resulten útiles para el correcto funcionamiento de la sede central, excepto aquellas que correspondan a los elementos estructurales del inmueble, la cual deberá ser determinado por un profesional o técnico especializado.

e) PROINVERSIÓN, deberá devolver el inmueble al arrendador a la culminación del contrato conforme le fue entregado y con las remodelaciones y/o acondicionamientos y/o implementación y/o modificación del inmueble y/o reparaciones y/o mantenimientos. Dicho acto constará en el "Acta de Entrega y recepción conforme del inmueble".

#### **8.2 Condiciones Económicas**

##### **A) Obligaciones del Arrendador**

a) El arrendador deberá entregar el local sin obligaciones pendientes de pago por los servicios de agua y electricidad propios del inmueble.

b) El arrendador asumirá el costo del pago del impuesto predial y cualquier otro tributo de naturaleza análoga o que por mandato legal pudiera crearse a cargo de éste.



c) Cumplir con las disposiciones señaladas en los artículos 1678<sup>1</sup>, 1679<sup>2</sup>, 1680<sup>3</sup> del Código Civil Peruano; y otras obligaciones que por mandato legal le correspondan.

#### **B) Obligaciones del Arrendatario (PROINVERSIÓN)**

a) El pago de la renta se pagará de forma mensual por mes vencido, salvo que por condición de mercado se establezca una forma de pago distinta.

b) El pago por concepto de acondicionamiento se realizará una vez realizada la entrega del inmueble a PROINVERSIÓN para su uso, salvo que por condición de mercado se establezca una forma de pago distinta.

Se precisa que durante el proceso de acondicionamiento PROINVERSIÓN podrá supervisar el proceso constructivo a través de terceros, bajo su costo, y que el pago por concepto de acondicionamiento se realizará en base a precios unitarios.

b) El contrato de arrendamiento será inscrito en Registros Públicos por PROINVERSIÓN, condición a partir de la cual podrá realizar desembolsos al contratista. Dicha inscripción no deberá exceder el plazo de diez (10) días útiles contabilizados desde el día siguiente del perfeccionamiento contractual.

c) PROINVERSIÓN efectuará los pagos y otorgará las garantías requeridas por el contratista, en un plazo no mayor de diez (10) días calendario de formalizada la inscripción del correspondiente contrato de arrendamiento en Registros Públicos. No resulta aceptable se establezca como forma de pago íntegro por adelantado.

d) La renta comenzará a computarse de forma mensual a partir del momento en que el arrendador entregue el inmueble a PROINVERSIÓN y se suscriba el acta correspondiente. En tal sentido, ésta se pagará a partir del inicio de la posesión del inmueble, incluyendo la implementación y acondicionamiento, salvo que por condición de mercado se establezca una forma de pago distinta. El pago de la renta mensual debe incluir los pagos de los impuestos que corresponden por Ley.

e) PROINVERSIÓN asumirá los gastos de agua potable, energía eléctrica y arbitrios, así como los gastos de conservación, mantenimiento ordinario, limpieza y seguridad de las áreas arrendadas del inmueble.

---

<sup>1</sup> **Artículo 1678.- Obligación de Entregar el bien**

*"El arrendador está obligado a entregar al arrendatario el bien arrendado con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos (...)"*

<sup>2</sup> **Artículo 1679.- Presunción de buen Estado**

*Entregado el bien al arrendatario, se presume que se halla en estado de servir y con todo lo necesario para su uso.*

<sup>3</sup> **Artículo 1680.- Obligaciones adicionales del Arrendador**

*También está obligado el arrendador*

*1.- A mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato y a conservarlo en buen estado para el fin del arrendamiento.*

*2.- A realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, salvo pacto distinto.*

*... Z. Plazo de duración ...*

El mantenimiento de ascensores, sub estación eléctrica, bombas de agua y sistema de red contra incendio<sup>4</sup>, grupo electrógeno<sup>5</sup>, sistema de ventilación mecánica y aire acondicionado, incluyendo el componente administrativo correspondiente, estarán a cargo del contratista, siendo dichos gastos reembolsados por el arrendatario previo informe de actividades y sustento de costos presentado de forma mensual ante PROINVERSIÓN. El plazo para el reembolso de dichos conceptos será el regulado en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, no pudiendo exceder en ningún caso el plazo de diez (10) días calendario.

f) PROINVERSIÓN, no podrá subarrendar parcial ni totalmente el inmueble arrendado a terceros, ni a ceder su posición contractual, sin el consentimiento expreso de El Arrendador (Propietario).

#### 9. PLAZO DE EJECUCION DE LA PRESTACION

El plazo de ejecución se realizará conforme se detalla a continuación.

- a) **Entrega de local:** El arrendador deberá entregar el inmueble una vez concluido el primer acondicionamiento, siempre que este cuente con la conformidad de PROINVERSIÓN, con una fecha máxima de entrega para inicio de operaciones establecida para el 16 de febrero de 2026.

La recepción deberá ser realizada por un comité de recepción integrado por el Jefe de Logística de PROINVERSIÓN y el representante del arrendador, quienes suscribirán el acta correspondiente, para lo cual las partes podrán acreditar personal técnico especializado que asista en dicho proceso.

El proceso se iniciará con la comunicación del arrendador a PROINVERSIÓN de culminación del acondicionamiento de inmueble, otorgando un plazo no mayor de cinco (5) días calendario a la Entidad para que se constituya en el inmueble para la recepción correspondiente.

La conformidad de recepción u observaciones al proceso de entrega deberá ser emitida en un plazo máximo de cinco (5) días; siendo que, en caso de observaciones, éstas deben ser específicas, por lo cual PROINVERSIÓN otorgará un plazo no mayor de diez (10) días calendario para su subsanación, luego de lo cual se reanudará el plazo para emisión de conformidad de recepción.

No obstante, si la subsanación requiere la adquisición de equipos, materiales o componentes que deban ser importados, el arrendador notificará a PROINVERSIÓN dentro del plazo de subsanación indicado, adjuntando la documentación que acredite el proceso de importación. En estos casos, el plazo de subsanación será prorrogado por el tiempo estrictamente necesario para la importación y entrega del bien, garantizando la ejecución de la corrección en el menor tiempo posible. Una vez finalizada la subsanación, se reanudará el plazo para la emisión de la conformidad de recepción. Se precisa que aun en el caso ocurra lo antes señalado, PROINVERSIÓN deberá iniciar operaciones en fecha máxima el 16 de febrero de 2026, en razón a que debe asegurar la continuidad operativa de la Entidad.

La conformidad de recepción se entenderá otorgada con el cumplimiento del alcance establecido en el acápite relacionado al acondicionamiento, lo cual se acreditará mediante el "Acta de Entrega y recepción conforme del inmueble", el cual incluirá las llaves y todo

---

<sup>4</sup> Únicamente aquel implementado por el propietario

<sup>5</sup> Únicamente aquel implementado por el propietario



componente, accesorio o similar que sea necesario para la operatividad del arrendamiento de inmueble por parte de PROINVERSIÓN.

En caso de que el acta mencionada no sea suscrita por PROINVERSIÓN dentro del plazo establecido, la renta pactada se considerará exigible y comenzará a computarse desde la fecha prevista de entrega del inmueble.

**b) Acondicionamiento de infraestructura**

El acondicionamiento de infraestructura se desarrollará en un plazo no mayor de seis (6) meses contabilizados desde la entrega formal de la memoria descriptiva, planimetría, especificaciones técnicas y planilla de metrados finales por parte de PROINVERSIÓN al contratista, el cual debe realizarse en un plazo no mayor de quince (15) días calendario posteriores a la firma de contrato.

**c) Periodo de Ejecución del servicio de arrendamiento**

El plazo de ejecución del servicio es de treinta y seis (36) meses, contados a partir del día siguiente de la suscripción del "Acta de Entrega y recepción conforme del inmueble".

**d) Prórroga del contrato de arrendamiento**

Las partes de mutuo acuerdo podrán prorrogarlo por un periodo igual o menor al servicio de arrendamiento, de conformidad con las disposiciones reguladas en la normativa de Contrataciones del Estado.

En caso el arrendador no desee renovar el contrato de arrendamiento, deberá informar dicha decisión a PROINVERSIÓN, en un plazo no menor a seis (6) meses antes del vencimiento del plazo contractual, siendo que igual obligación corresponde al arrendatario.

## **10. CONFORMIDAD DE PRESTACION**

PROINVERSIÓN otorgará la conformidad de la recepción conforme de local a través del jefe del Área de Logística de la Oficina de Administración, la cual se acreditará con el acta correspondiente.


Asimismo, la jefatura del Área de Logística de la Oficina de Administración otorgará la conformidad de las prestaciones del servicio de acondicionamiento y aquellas relacionadas al reembolso de gastos de mantenimiento.

## **11. FORMA DE PAGO**

El pago de la renta se pagará de forma mensual por mes vencido, salvo que por condición de mercado se establezca una forma de pago distinta.

Asimismo, el pago por concepto de acondicionamiento se realizará una vez realizada la entrega del inmueble a PROINVERSIÓN para su uso, salvo que por condición de mercado se establezca una forma de pago distinta.

Se precisa que durante el proceso de acondicionamiento PROINVERSIÓN podrá supervisar el proceso constructivo a través de terceros, bajo su costo, y que el pago por concepto de acondicionamiento se realizará en base a precios unitarios.

 Firmado digitalmente por:  
BERNARDO GARCIA


PROINVERSIÓN podrá efectuar pagos por adelantado hasta el importe total del contrato, siempre que ello sea requerido por el Arrendador, lo que debe estar sustentado en el expediente de contratación, y se cuente con la disponibilidad presupuestal para tal efecto.

Para efectos del pago de las contra prestaciones ejecutadas, el contratista debe contar con la siguiente documentación:

- Comprobante de pago.
- En caso el arrendador cuente con una hipoteca que recaía en el inmueble, deberá presentar el documento que acredite el cumplimiento de pago periódico de la deuda pactada.
- En caso no cuente con una hipoteca, deberá comunicarlo junto con la presentación del comprobante de pago a manera de declaración jurada.

## **12.- REQUISITOS MÍNIMOS QUE DEBE CUMPLIR EL POSTOR EN LA PRESENTACIÓN DE OFERTA**

- a) El proveedor puede ser persona natural o jurídica que acredite ser propietario del inmueble debidamente inscrito en registro de propiedad de los Registros Públicos de la zona registral de donde se encuentre ubicado el inmueble. **En caso de ser representante del propietario, deberá adjuntar el poder con las facultades suficientes para otorgar el inmueble en alquiler.**
- b) Debe contar con Registro Nacional de Proveedores (RNP) y no encontrarse inhabilitado para contratar con el Estado.
- c) Copia de la partida registral en el que se encuentre registrada la propiedad del inmueble materia de alquiler.
- d) Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) de (l) propietario (s) o del representante legal si se trata de persona jurídica.
- e) Copia del Certificado de Vigencia de Poder, en caso de persona jurídica. En caso el inmueble pertenezca a una sociedad conyugal o sucesión intestada, se deberá adjuntar una declaración jurada suscrita por ambos cónyuges o copropietarios donde conste la conformidad del arrendamiento, así como la inscripción en los registros públicos, de corresponder.
- f) Memoria descriptiva y plano(s) actualizados de arquitectura y especialidades (estructuras sanitarias, eléctricas), debidamente suscritos por los profesionales competentes, así como los archivos digitales.
- g) Copia del Certificado de Inspección Técnica de Seguridad de Edificaciones para las áreas comunes.
- h) Declaración jurada, donde se indique que el inmueble no debe tener deuda por tributos municipales, cargas ni gravámenes que afecten la posesión del inmueble.
- i) Documento que acredite el área construida del inmueble materia de alquiler (Declaratoria de Fabrica, Declaración Jurada de Autoevaluó, Partida Electrónica, Licencia de Obra emitida por la Municipalidad de la Jurisdicción).
- j) Declaración jurada de disponibilidad de inmueble.
- k) Declaración jurada de otorgar facilidad de colocar letrero que identifique a la institución.

 Firmado digitalmente por:

l) Copia simple de los recibos de energía eléctrica y agua potable, debidamente cancelados del mes anterior a la presentación de la oferta.

### 13.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA FIRMA DE CONTRATO

- a) Código de Cuenta Interbancaria.
- b) Copia de la vigencia de Poder del representante legal de la empresa que acredite que cuenta con facultades para perfeccionar el contrato, cuando corresponda.
- c) Copia del DNI del postor en caso de persona natural, o de su representante legal en caso de persona jurídica.
- d) Domicilio para efectos de notificación durante la ejecución contractual.
- e) Correo electrónico para notificar durante la ejecución contractual.
- f) Estructura de costos o detalle de los precios unitarios del precio ofertado.
- g) Declaración del impuesto predial: Hoja de Resumen (HR); Predio Urbano (PU).
- h) Copia de los recibos cancelados por conceptos de arbitrios municipales del inmueble, en el cual debe acreditar estar al día en los pagos.

### 14.- PENALIDADES

Se considerarán las siguientes penalidades distintas a la penalidad por mora en la prestación.

14.1 Penalidad por falta de entrega del inmueble en la oportunidad establecida los presentes términos de referencia o de incumplimiento de levantamiento de observaciones en el plazo otorgado.


Descripción de la penalidad	Importe diario (S/)	Forma de Acreditación
Falta de entrega del inmueble en la oportunidad establecida o de incumplimiento de levantamiento de observaciones en el plazo otorgado.	S/ 2 500.00	Se acreditará con el "Acta suscrita entre las partes que acredite el supuesto de incumplimiento penalizable.

La comunicación de aplicación de otras penalidades será comunicada al contratista dentro del día siguiente de suscrita el acta correspondiente, otorgándole un plazo no mayor de dos (2) días hábiles para el ejercicio del derecho de contradicción. Con la respuesta del contratista o sin ella, el Jefe de Logística resolverá el supuesto de aplicación de penalidad, comunicando dicha decisión formalmente al contratista en un plazo no mayor de cinco (5) días calendario de vencido el plazo otorgado para pronunciarse sobre la penalidad aplicada.

### 15.- SISTEMA DE CONTRATACIÓN

Mixto – Suma Alzada y Precios Unitarios.

### 16.- RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS

 Firmado digitalmente por:  
PERI FCHF GARCIA Inno

La conformidad de recepción de la prestación por parte de la Entidad no enerva su derecho a reclamar posteriormente por defectos o vicios ocultos, conforme a lo dispuesto por el artículo 146° de la Ley de Contrataciones del Estado. El plazo máximo de responsabilidad del contratista es 1 año contabilizado a partir de la conformidad otorgada.

#### **17.- RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO**

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones legales o contractuales de El Arrendador (Propietario) o PROINVERSION, dará lugar a la Resolución por Incumplimiento, para lo cual debe necesariamente seguirse el procedimiento regulado en la normativa de contrataciones del Estado.

#### **18.- CONFIDENCIALIDAD**

Toda información de PROINVERSION a la que tenga acceso el contratista es estrictamente confidencial, comprometiéndose a mantener las reservas del caso y no revelar ésta a ninguna persona natural o jurídica, sin autorización expresa de la Entidad.

#### **19.- DISPOSICIONES FINALES**

En todo lo no previsto en los presentes términos de referencia, será de aplicación lo señalado en el TUO de la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento; así como las disposiciones del Código Civil, en ese orden de prelación.

## CAPÍTULO IV 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 arrendamiento de inmueble para la Sede Central de Proinversión**, que celebra de una parte [CONSIGNAR EL NOMBRE DE LA ENTIDAD], en adelante LA ENTIDAD, con RUC N° [.....], con domicilio legal en [.....], 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 CONTRATISTA en los términos y condiciones siguientes:

### **CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES**

Con fecha [.....], el órgano encargado de las contrataciones, adjudicó la buena pro de la **CONTRATACION DIRECTA N° 001-2025-PROINVERSION** para la **contratación del servicio de arrendamiento de inmueble para la Sede Central de Proinversión**, a [INDICAR NOMBRE DEL GANADOR DE LA BUENA PRO], cuyos detalles e importe constan en los documentos integrantes del presente contrato.

### **CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO**

El presente contrato tiene por objeto [CONSIGNAR EL OBJETO DE LA CONTRATACIÓN].

### **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 materia del presente contrato.

En caso se produzca alguna variación en el porcentaje establecido para el I.G.V., las partes suscribirán un adenda a fin de modificar el monto contratado en igual porcentaje a la modificación del IGV introducida.

### **CLÁUSULA CUARTA: DEL PAGO<sup>2</sup>**

LA ENTIDAD se obliga a pagar la contraprestación a EL CONTRATISTA en [INDICAR MONEDA], en [INDICAR SI SE TRATA DE PAGO ÚNICO, PAGOS PARCIALES O PAGOS PERIÓDICOS], luego de la recepción formal y completa de la documentación correspondiente, según lo establecido en el artículo 171 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

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 ENTIDAD debe efectuar el pago dentro de los diez (10) días calendario siguientes de otorgada

<sup>2</sup> En cada caso concreto, dependiendo de la naturaleza del contrato, podrá adicionarse la información que resulte pertinente a efectos de generar el pago.



la conformidad de los servicios, siempre que se verifiquen las condiciones establecidas en el contrato para ello, bajo responsabilidad del funcionario competente.

En caso de retraso en el pago por parte de LA ENTIDAD, salvo que se deba a caso fortuito o fuerza mayor, EL CONTRATISTA 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: DEL PLAZO DE LA EJECUCIÓN DE LA PRESTACIÓN**

El plazo de ejecución del presente contrato es de [.....], el mismo que se computa desde [CONSIGNAR SI ES DEL DÍA SIGUIENTE DEL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO, DESDE LA FECHA QUE SE ESTABLEZCA EN EL CONTRATO O DESDE LA FECHA EN QUE SE CUMPLAN LAS CONDICIONES PREVISTAS EN EL CONTRATO PARA EL INICIO DE LA EJECUCIÓN, DEBIENDO INDICAR LAS MISMAS EN ESTE ÚLTIMO CASO].

**CLÁUSULA SEXTA: 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 SÉTIMA: 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 [CONSIGNAR EL ÁREA O UNIDAD ORGÁNICA QUE OTORGARÁ LA CONFORMIDAD] en el plazo máximo de [CONSIGNAR SIETE (7) DÍAS O MÁXIMO QUINCE (15) DÍAS, EN CASO SE REQUIERA EFECTUAR PRUEBAS QUE PERMITAN VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN] días de producida la recepción.

De existir observaciones, LA ENTIDAD las comunica al CONTRATISTA, 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 CONTRATISTA no cumpliera a cabalidad con la subsanación, LA ENTIDAD puede otorgar al CONTRATISTA 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 ENTIDAD no otorga la conformidad, debiendo considerarse como no ejecutada la prestación, aplicándose la penalidad que corresponda por cada día de atraso.

**CLÁUSULA OCTAVA: 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 NOVENA: 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 [CONSIGNAR TIEMPO EN AÑOS, NO MENOR DE UN (1) AÑO] año(s) contado a partir de la conformidad otorgada por LA ENTIDAD.

**CLÁUSULA DÉCIMA: 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.

#### **Importante**

*De haberse previsto establecer penalidades distintas a la penalidad por mora, incluir dichas penalidades, los supuestos de aplicación de penalidad, la forma de cálculo de la penalidad para cada supuesto y el procedimiento mediante el cual se verifica el supuesto a penalizar, conforme el artículo 163 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.*

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

#### **CLÁUSULA DUODÉCIMA: 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 DÉCIMA TERCERA: ANTICORRUPCIÓN**

EL CONTRATISTA declara y garantiza no haber, directa o indirectamente, o tratándose de una persona jurídica a través de sus socios, integrantes de los órganos de administración, apoderados, representantes legales, funcionarios, asesores o personas vinculadas a las que se refiere el artículo 7 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, ofrecido, negociado o efectuado, cualquier pago o, en general, cualquier beneficio o incentivo ilegal en relación al contrato.

Asimismo, el CONTRATISTA se obliga a conducirse en todo momento, durante la ejecución del contrato, con honestidad, probidad, veracidad e integridad y de no cometer actos ilegales o de corrupción, directa o indirectamente o a través de sus socios, accionistas, participacionistas, integrantes de los órganos de administración, apoderados, representantes legales, funcionarios, asesores y personas vinculadas a las que se refiere el artículo 7 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

Además, EL CONTRATISTA se compromete a 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: 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 DÉCIMA QUINTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS<sup>3</sup>**

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 DÉCIMA SEXTA: 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 DÉCIMA SÉTIMA: 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: [.....]

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

---

“EL CONTRATISTA”

---

<sup>3</sup> 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).



## ANEXOS

## ANEXO N° 1

### DECLARACIÓN JURADA DE DATOS DEL POSTOR

Señores

**AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA - PROINVERSIÓN**  
**ORGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES**  
**CONTRATACIÓN DIRECTA N° 001-2025-PROINVERSIÓN**  
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 <sup>4</sup>		Sí		No	
Correo electrónico :					

#### Autorización de notificación por correo electrónico:

... [CONSIGNAR SÍ O NO] autorizo que se notifiquen al correo electrónico indicado las siguientes actuaciones:

1. Solicitud de subsanación de los requisitos para perfeccionar el contrato.
2. Notificación de la orden de servicios<sup>5</sup>

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.*

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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

**AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA - PROINVERSIÓN**  
**ORGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES**  
**CONTRATACIÓN DIRECTA N° 001-2025-PROINVERSIÓN**  
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**

### ANEXO N° 3

#### DECLARACIÓN JURADA DE CUMPLIMIENTO DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

Señores

**AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA - PROINVERSIÓN  
ORGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES  
CONTRATACIÓN DIRECTA N° 001-2025-PROINVERSIÓN**

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 ofrece el servicio de [CONSIGNAR EL OBJETO DE LA CONVOCATORIA], de conformidad con los Términos de Referencia que se indican en el numeral 3.1 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**

**ANEXO N° 4**

**DECLARACIÓN JURADA DE PLAZO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO**

Señores

**AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA - PROINVERSIÓN  
ORGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES  
CONTRATACIÓN DIRECTA N° 001-2025-PROINVERSIÓN**

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 en el plazo de [CONSIGNAR EL PLAZO OFERTADO].

[CONSIGNAR CIUDAD Y FECHA]

.....  
**Firma, Nombres y Apellidos del postor o  
Representante legal o común, según corresponda**

## ANEXO N° 5

### PRECIO DE LA OFERTA (MODELO)

Señores

**AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA - PROINVERSIÓN**  
**ORGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES**  
**CONTRATACIÓN DIRECTA N° 001-2025-PROINVERSIÓN**  
Presente.-

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

#### ARRENDAMIENTO:

CONCEPTO	PRECIO UNITARIO	SUB-TOTAL
<b>TOTAL</b>		

#### ACONDICIONAMIENTO:

CONCEPTO	PRECIO UNITARIO	SUB - TOTAL
<b>TOTAL</b>		

**MONTO TOTAL DE LA OFERTA POR ARRENDAMIENTO: S/.....**

**MONTO TOTAL DE LA OFERTA POR ACONDICIONAMIENTO: S/.....**

El precio de la oferta 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

- El postor debe consignar el precio total de la oferta, sin perjuicio que, de resultar favorecido con la buena pro, presente el detalle de precios unitarios para el perfeccionamiento del contrato.*
- 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]”.*