

BASES CONTRATACION DIRECTA

CONTRATACION DIRECTA N° 001-2025-COFOPRI

CONTRATACIÓN DEL “SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA ZONAL DE CUSCO”

2025



Firmado digitalmente por MORALES
ZUNIGA Julio Alfonso FAU
20306484479 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 21.04.2025 17:29:39 -05:00



Firmado digitalmente por GARCIA
ADRIANZEN Oscar Antonio FAU
20306484479 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 21.04.2025 17:43:11 -05:00



Firmado digitalmente por CABRERA
REATEGUI Juan Ramon FAU
20306484479 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 21.04.2025 17:33:59 -05:00

CAPÍTULO I GENERALIDADES

1.1. ENTIDAD CONVOCANTE

Nombre : ORGANISMO DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL – COFOPRI

RUC N° : 20306484479

Domicilio legal : Av. Paseo de la República N° 3135 – 3137 San Isidro

Teléfono: : 319 – 3838

Correo electrónico: : icabrera@cofopri.gob.pe
ogarcia@cofopri.gob.pe

1.2. OBJETO DE LA CONVOCATORIA

El presente procedimiento de selección tiene por objeto la contratación del SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA ZONAL DE CUSCO.

1.3. EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN

El expediente de contratación fue aprobado mediante MEMORANDO N° D000594-2025-COFOPRI-OA el 10 de abril del 2025.

1.4. FUENTE DE FINANCIAMIENTO

RECURSOS ORDINARIOS

Importante

La fuente de financiamiento debe corresponder a aquella prevista en la Ley de Equilibrio Financiero del Presupuesto del Sector Público del año fiscal en el cual se convoca el procedimiento de selección.

1.5. SISTEMA DE CONTRATACIÓN

El presente procedimiento se rige por el sistema de A SUMA ALZADA, de acuerdo con lo establecido en el expediente de contratación respectivo.

1.6. DISTRIBUCIÓN DE LA BUENA PRO

NO APLICA

1.7. ALCANCES DEL REQUERIMIENTO

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

1.8. 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 calendarios o treinta y seis (36) meses, el mismo que se computará desde el día siguiente de suscrito el acta de inicio del servicio, susceptible a ser prorrogados bajo las mismas condiciones, en concordancia con lo establecido en el expediente de contratación.

1.9. COSTO DE REPRODUCCIÓN Y ENTREGA DE BASES

Los participantes registrados tienen el derecho de recabar un ejemplar de **LAS BASES** del proceso, el cual es **SIN COSTO PARA EL PARTICIPANTE**. Para cuyo efecto deberá solicitarlo a los correos antes mencionados o pueden descargarlo del Sistema Electrónico de Contrataciones del Estado – SEACE.

Importante
<i>El costo de entrega de un ejemplar de las bases no puede exceder el costo de su reproducción.</i>

1.10. BASE LEGAL

- Texto Único Ordenado de la Ley N°30225 - Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por Decreto Supremo N°082-2019-EF y modificatorias (en adelante, la Ley).
- Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por el Decreto Supremo N° 344-2018-EF y modificatorias (en adelante, el Reglamento).
- Ley N°32185 - Ley del Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2025.
- Ley N°32186 - Ley de Equilibrio Financiero del Presupuesto del Sector Público del año fiscal 2025.
- Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Ley N° 27806 – Ley de Transparencia y de Acceso a la Información Pública.
- Ley N° 27815 – Ley del Código de Ética de la Función Pública.

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.

Importante

De conformidad con la vigesimosegunda Disposición Complementaria Final del Reglamento, en caso la Entidad (Ministerios y sus organismos públicos, programas o proyectos adscritos) haya difundido el requerimiento a través del SEACE siguiendo el procedimiento establecido en dicha disposición, no procede formular consultas u observaciones al requerimiento.

2.2. CONTENIDO DE LAS OFERTAS

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) Documento que acredite la representación de quien suscribe la oferta.

En caso de persona jurídica, copia del certificado de vigencia de poder del representante legal, apoderado o mandatario designado para tal efecto.

En caso de persona natural, copia del documento nacional de identidad o documento análogo, o del certificado de vigencia de poder otorgado por persona natural, del apoderado o mandatario, según corresponda.

El certificado de vigencia de poder expedido por registros públicos no debe tener una antigüedad mayor de treinta (30) días calendario a la presentación de ofertas, computada desde la fecha de emisión.

En el caso de consorcios, este documento debe ser presentado por cada uno de los integrantes del consorcio que suscriba la promesa de consorcio, según corresponda.

Advertencia

De acuerdo con el artículo 4 del Decreto Legislativo N° 1246, las Entidades están prohibidas de exigir a los administrados o usuarios la información que puedan obtener directamente mediante la interoperabilidad a que se refieren los artículos 2 y 3 de dicho Decreto Legislativo. En esa medida, si la Entidad es usuaria de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE² y siempre que el servicio web se encuentre activo en el Catálogo de Servicios de dicha plataforma, no corresponderá exigir el certificado de vigencia de poder y/o documento nacional de identidad.

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

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

² Para mayor información de las Entidades usuarias y del Catálogo de Servicios de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE ingresar al siguiente enlace <https://www.gobiernodigital.gob.pe/interoperabilidad/>

- e) Copia simple de la ficha de inscripción en los RRPP (con una antigüedad no mayor a 30 días calendarios de emitido), donde se certifique el asiento del dominio del inmueble a favor del Postor.
- f) Copia Simple de Licencia de construcción u otro documento que acredite el área construida del inmueble.
- g) Declaración jurada de plazo de prestación del servicio. **(Anexo N° 4)**³
- h) El precio de la oferta en Soles **(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.

Importante

- *El órgano encargado de las contrataciones o el comité de selección, según corresponda, verifica la presentación de los documentos requeridos. De no cumplir con lo requerido, la oferta se considera no admitida.*
- *En caso de requerir estructura de costos o análisis de precios, esta se presenta para el perfeccionamiento del contrato.*

2.3. REQUISITOS PARA PERFECCIONAR EL CONTRATO

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

- a) Contrato de consorcio con firmas legalizadas ante Notario de cada uno de los integrantes, de ser el caso.
- b) Código de cuenta interbancaria (CCI) o, en el caso de proveedores no domiciliados, el número de su cuenta bancaria y la entidad bancaria en el exterior.
- c) Copia de la vigencia del poder del representante legal de la empresa que acredite que cuenta con facultades para perfeccionar el contrato, cuando corresponda.
- d) Copia de DNI del postor en caso de persona natural, o de su representante legal en caso de persona jurídica.

Advertencia

De acuerdo con el artículo 4 del Decreto Legislativo N° 1246, las Entidades están prohibidas de exigir a los administrados o usuarios la información que puedan obtener directamente mediante la interoperabilidad a que se refieren los artículos 2 y 3 de dicho Decreto Legislativo. En esa medida, si la Entidad es usuaria de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE⁴ y siempre que el servicio web se encuentre activo en el Catálogo de Servicios de dicha plataforma, no corresponderá exigir los documentos previstos en los literales e) y f).

- e) Domicilio para efectos de la notificación durante la ejecución del contrato.
- f) Detalle de los precios unitarios del precio ofertado⁵.
- g) Documentos que acrediten que el inmueble está al día en los pagos de sus servicios básicos agua, luz, telefonía fija, internet, impuesto predial y arbitrios y/o impuesto a la renta o cualquier otro servicio o multa, que se encuentre obligado como Arrendador

2.4. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO

³ 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.

⁴ Para mayor información de las Entidades usuarias y del Catálogo de Servicios de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE ingresar al siguiente enlace <https://www.gobiernodigital.gob.pe/interoperabilidad/>

⁵ Incluir solo en caso de la contratación bajo el sistema a suma alzada.

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 Mesa de Partes Virtual de COFOPRI <https://mpv.cofopri.gob.pe/Management/FrmMesaPartesVirtual.aspx>, (en caso de requerir la entrega de documentación original la Unidad de Abastecimiento coordinara con el postor ganador).

2.5. FORMA DE PAGO

La Entidad realizará el pago de la contraprestación pactada a favor del contratista en, PAGOS MENSUALES. en soles.

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

- Acta de conformidad emitido por el Jefe de la Oficina Zonal de Cusco, emitiendo la conformidad de la prestación efectuada.
- Voucher o Comprobante de pago que acredite el abono del impuesto a la renta.
- Comprobante de pago.

Dicha documentación se debe presentar en Mesa de Partes Virtual de COFOPRI <https://mpv.cofopri.gob.pe/Management/FrmMesaPartesVirtual.aspx>, (en caso de requerir la entrega de documentación original la Unidad de Abastecimiento coordinara con el postor ganador).

CAPÍTULO III REQUERIMIENTO

Importante

De conformidad con el numeral 29.8 del artículo 29 del Reglamento, el área usuaria es responsable de la adecuada formulación del requerimiento, debiendo asegurar la calidad técnica y reducir la necesidad de su reformulación por errores o deficiencias técnicas que repercutan en el proceso de contratación.

3.1. TERMINOS DE REFERENCIA

TÉRMINOS DE REFERENCIA

I. DENOMINACIÓN DE LA CONTRATACIÓN:

"Servicio de arrendamiento de local para el funcionamiento de la Oficina Zonal de Cusco"

II. FINALIDAD PÚBLICA:

El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI tiene como finalidad pública contar con un local (espacio físico) apropiado que permita que la Oficina Zonal de Cusco desarrolle sus actividades en el marco de la Ley de Creación de COFOPRI, para el cumplimiento de las metas institucionales en beneficio de la población.

El presente requerimiento está alineado a la Actividad Operativa N° C0176 – Elaboración del Diagnóstico Técnico Legal de Posesiones Informales de Propiedad Estatal.

III. OBJETIVO DE LA CONTRATACIÓN:

Disponer de un inmueble en el departamento de Cusco para lo cual se va contratar el servicio de arrendamiento de local de una persona natural o jurídica bajo los mejores términos y condiciones, optimizando los recursos públicos del Estado.

IV. ALCANCES Y DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

4.1 Ubicación:

- a) Se requiere que el inmueble se encuentre ubicado en el distrito de Wanchaq, provincia de Cusco, departamento de Cusco, dentro de un radio de 3 km tomando como referencia (eje central) de la Plaza de Armas, y que se encuentre preferentemente cercano a otras entidades públicas y/o privadas, centros comerciales, bancos y/o entidades financieras.
- b) Debe estar ubicado preferentemente en vías principales y de fácil acceso al público.
- c) El local deberá ser de uso exclusivo del COFOPRI.
- d) El local ofertado en alquiler, no podrá ser parte de un bien inmueble en cuya edificación, en forma vertical, funcionen, además, centros de diversiones como karaokes, discotecas, salas de juego, casinos, night club, bares, peñas, hostales ni hoteles, (se considerará como parte del inmueble los sótanos, semisótanos y los pisos superiores).

4.2 Descripción y condiciones del Inmueble:

- a) El Inmueble deberá ser de material noble y/o concreto armado.
- b) El inmueble deberá tener un área construida mínima de 400 m².
- c) Accesos directos a las instalaciones del local, debiendo contar con dos (2) puertas de accesos al inmueble como mínimo.
- d) El local podrá tener un área mayor a la requerida, pero el metraje adicional no irrogará un costo adicional para la Institución.
- e) El local deberá contar como mínimo con seis (6) servicios higiénicos dentro del área solicitada.
- f) El local ofrecido o edificación debe contar con conexión de agua que garantice un suministro continuo.
- g) Con instalaciones eléctricas empotradas y en buen estado de conservación.
- h) Debe contar con tablero eléctrico de 220V, medidor Trifásico y de requerir incremento de carga eléctrica el trámite será gestionado por el propietario del inmueble a solicitud de la Oficina Zonal, sin costo alguno para la entidad.
- i) Debe contar con Pozo de puesta a tierra, según NTP-IEC 60364-5-54:2020 y/o modificatorias.
- j) Debe contar con espacio en fachada del local, para la instalación de letreros institucionales.

4.3 Conservación y mantenimiento

- a) El inmueble debe encontrarse en buen estado de conservación, debe contar con buena iluminación y ventilación natural, encontrándose en condiciones de uso operativo inmediato, respecto a los acabados como son: pisos, paredes, puertas, ventanas, vidrios y cerraduras, todos deben encontrarse operativos al momento de la entrega del inmueble.
- b) Las conexiones eléctricas, deben estar en perfectas condiciones de funcionamiento, deben contar con placas de interruptores, tomacorrientes, llave térmica, medidor de energía eléctrica independiente, además de luminarias adecuadas para oficina.



- c) Las instalaciones sanitarias de agua potable y desagüe, como sus aparatos sanitarios deben encontrarse en perfecto estado de funcionamiento, con abastecimiento de agua directo de red, con medidor de agua independiente.
- d) Las puertas y otros medios de acceso al local deberán contar con chapas y cerrojos en perfectas condiciones de funcionamiento y buen estado de conservación.

Los puntos de conservación y mantenimiento, se registrarán en un panel fotográfico a la recepción del inmueble y dicho panel se anexará en el "Acta de entrega y recepción del inmueble".

4.4 Servicios Básicos e Impuestos

- a) El inmueble deberá contar con todos los servicios básicos y estar al día en sus recibos correspondientes a energía eléctrica, agua, telefonía fija e internet, impuesto predial y arbitrios.
- b) Durante el plazo de ejecución del contrato, el Arrendatario pagará al 100% por el consumo de energía eléctrica, telefonía fija e internet, agua potable y los arbitrios derivado de las labores propias del trabajo; el pago del Impuesto Predial será asumido por el Arrendador.

4.5 Obligaciones de las partes:

Del Arrendador

- a) Debe proporcionar los planos del inmueble, el cual es requisito para la suscripción del "Acta de entrega y recepción del inmueble".
- b) Autoriza los cambios y modificaciones en el bien, total o parcial, para el funcionamiento de la Oficina Zonal, según la finalidad pública del contrato.

La solicitud para los cambios y modificaciones deberá ser requerida por la entidad a través de un documento formal, el mismo que deberá ser autorizado o denegado en un plazo máximo de 05 días por parte del contratista a través de un documento formal, de no contar con la respuesta del contratista la Entidad asumirá que dicha autorización fue aprobada.

Las mejoras o modificaciones al inmueble, no implica dañar la parte estructural del mismo.

- c) El inmueble debe estar inscrito en los Registros Públicos. No debe tener cargas o gravámenes que puedan limitar la posesión durante el arrendamiento. Se considerarán cargas o gravámenes que no afectan la posesión:
 - i. *La hipoteca recaída en el inmueble, en tanto el arrendador acredite el cumplimiento del pago periódico de la deuda pactada.*
 - ii. *Las anotaciones de demanda de declaratoria de herederos o sucesión indivisa.*
 - iii. *Las servidumbres de paso, derechos de uso y otras cargas sobre porciones que no sean objeto de arrendamiento.*
 - iv. *La falta de inscripción de la declaratoria de fábrica siempre que no existan construcciones antirreglamentarias.*
- d) Pago de servicios básicos libre de deuda; deberá estar al día en sus recibos correspondientes a luz, agua, telefonía fija e internet, impuesto predial y arbitrios y/o impuesto a la renta o cualquier otro servicio o multa, que se encuentre obligado como Arrendador, lo cual será sustentado para la entrega del inmueble.
- e) Respecto al impuesto predial y arbitrios este será acreditado mediante constancia de no adeudo de impuesto predial y arbitrios municipales emitido por la municipalidad correspondiente. El pago del impuesto predial durante la vigencia del contrato será asumido por el Arrendador.
- f) El Arrendador no deberá transferir parcial o totalmente los servicios contratados, siendo su responsabilidad la ejecución y cumplimiento de las obligaciones fijadas en los términos de referencia.



Del Arrendatario

- a) Mantener el inmueble en buen estado de conservación y utilizarlo para el fin que se destinó en el contrato.
- b) Autorizar con documento formal los cambios y modificaciones en el bien, total o parcial, para el funcionamiento de la Oficina Zonal, solicitados por el arrendador.

De no contar con autorización expresa por parte de la entidad, el arrendador no podrá realizar cambios y modificaciones en el bien durante la ejecución del contrato. De ser autorizados los cambios y modificaciones, estos no acarrearán costo alguno para la entidad.

- c) Realizar modificaciones del inmueble, previo consentimiento del Arrendador.
- d) Devolver el inmueble al Arrendador al vencimiento del plazo establecido en el contrato, sin mayor deterioro que el originado por su uso diario.
- e) El arrendatario debe asumir el pago de los servicios correspondientes a luz, agua, telefonía fija e internet y los arbitrios, durante la vigencia del contrato.
- f) El arrendatario se compromete a mantener operativo el elevador, por el periodo de vigencia del contrato

V. OTRAS CONSIDERACIONES

- a) El inmueble no debe estar considerado como monumento Histórico o Patrimonio Cultural de la Nación.
- b) Disponibilidad Inmediata, desde la fecha que se determine en el contrato.
- c) Contar con servicios básicos y vías de acceso definidas que faciliten el acceso a personas y vehículos, a fin que las actividades se realicen sin interferencias.
- d) Cumplir con las normas municipales y parámetros urbanísticos y edificatorios.
- e) El inmueble debe cumplir con las normas técnicas en edificaciones vigentes, las mismas que permitirán la obtención del respectivo Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones ante la autoridad competente.
- f) Estar ubicado a una distancia estratégica de acuerdo con la necesidad de la Entidad y de sus usuarios, que faciliten la recepción, distribución y/o traslado de bienes, según corresponda.
- g) El inmueble debe tener acceso a los servicios básicos de agua, luz, telefonía fija e internet.

VI. REQUISITOS DEL PROVEEDOR

Documentación de presentación obligatoria para la oferta del postor:

- a) Persona Natural copia del Documento Nacional de Identificación
- b) Persona Jurídica, copia de certificado de vigencia de poder del representante legal, apoderado o mandatario designado para tal efecto, expedido por Registros Públicos con una antigüedad no mayor a treinta días a la presentación de ofertas.
- c) Copia simple del documento que acredite la propiedad del inmueble y en caso de no ser propietario, poder notarial o documento que acredite la facultad de arrendar, el cual debe ser suscrito por propietarios que representan el 100% de la propiedad a arrendar.
- d) Copia simple de la ficha de inscripción en los RR.PP. (con una antigüedad no mayor a 30 días de emitido), donde se certifique el asiento del dominio del inmueble a favor del ofertante.
- e) Licencia de construcción u otro documento que acredite el área construida del inmueble.
- f) Declaración jurada en donde el postor señale que el inmueble cumple con las normas técnicas en edificaciones vigentes, las mismas que permitirán la obtención del respectivo Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones ante la autoridad competente.

VII. DOCUMENTOS PARA SUSCRIPCION DEL CONTRATO

Documentación de presentación obligatoria por parte del adjudicatario para la suscripción del contrato:



- a) Copia de Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones vigente, y en caso de no tener dicho certificado, deberá adjuntar informe de profesional colegiado, ingeniero o arquitecto, en el cual indique que el inmueble a arrendar reúne con las condiciones necesarias para la obtención del respectivo Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones y cumple con las normas técnicas vigentes.

VIII. DOCUMENTOS PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN DEL INMUEBLE

Documentación de presentación obligatoria por parte del adjudicatario para la suscripción del acta de entrega y recepción del inmueble:

- a) Copia de los recibos de pago realizados que acrediten las condiciones requeridas en los numerales d) y e) del punto 4.5.

IX. SISTEMA DE CONTRATACION

A Suma Alzada.

X. LUGAR Y PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA PRESTACIÓN:

Lugar: Distrito de Wanchaq – Provincia de Cusco – Departamento de Cusco

Plazo de ejecución: El inmueble a alquilar para el local de la Oficina Zonal Cusco, será por un periodo de un mil noventa y cinco (1095) días calendarios o treinta y seis (36) meses, el mismo que se inicia desde el día siguiente de finalizado el periodo de gracia.

XI. CONFORMIDAD

La conformidad será otorgada por la Oficina Zonal de Cusco, en un plazo máximo de siete (07) días de la recepción del Voucher que acredite el abono del impuesto a la renta 1era categoría debidamente acreditado o Comprobante de pago.

XII. FORMA DE PAGO:

La Entidad realizará el pago de la contraprestación pactada a favor del Contratista en pagos cada mes (al inicio) en soles, dentro de los 10 días de emitida la conformidad.

Para efectos del pago al Contratista, la Entidad debe contar con la documentación siguiente:

- a) Acta de conformidad emitida por el jefe de la Oficina Zonal de Cusco, emitiendo la conformidad de la prestación efectuada.
- b) Voucher que acredite el abono del impuesto a la renta 1era categoría debidamente acreditado o Comprobante de pago

XIII. GARANTÍA:

En cuanto al pago de la garantía: si el postor participante solicita una garantía, será hasta por un máximo de dos (02) meses de la renta mensual a favor del arrendador, la cual se entregará a partir del día siguiente de suscrita el acta de entrega y recepción del inmueble, la cual se entregará dentro de los diez (10) días calendarios siguientes de suscrito el contrato y entregado el inmueble.

Dicha garantía será devuelta sin devengar intereses o rentas al término de la vigencia y/o resolución del contrato.

XIV. SUBCONTRATACIÓN

El Arrendador no deberá subcontratar o transferir parcial o totalmente los servicios contratados, siendo su responsabilidad la ejecución y cumplimiento de las obligaciones fijadas en los términos de referencia. El Inmueble será de uso **exclusivo** del COFOPRI.



XV. PENALIDAD POR MORA

En caso de retraso injustificado del contratista en la ejecución de las prestaciones objeto del contrato, la Entidad le aplicará automáticamente una penalidad por mora por cada día de atraso, de conformidad con el artículo 162 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

XVI. CLAUSULA ANTICORRUPCIÓN

El postor 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 postor 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 postor 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 postor 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.

XVII. CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN

Como parte del servicio el CONTRATISTA tomará conocimiento de la información de COFOPRI. Esta información es confidencial, por lo tanto, el CONTRATISTA y todo su personal mantendrá la confidencialidad de la misma. El compromiso de confidencialidad se prolonga indefinidamente aún después de terminado el servicio, y se hace extensivo al personal que el CONTRATISTA subcontrate aun cuando hayan dejado de tener vínculo laboral con el CONTRATISTA.

XVIII. VINCULACION AL POI

Meta: 031



COFOPRI
ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL

Firmado digitalmente por GARCIA
CCAHUANA Clemen FAU
20306484479 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19.03.2025 10:22:43 -06:00

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 ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA ZONAL DE CUSCO, que celebra de una parte el ORGANISMO DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL- COFOPRI, en adelante LA ENTIDAD, con RUC N° 20306484479, con domicilio legal en Av. Paseo de la República N° 3135 – 3137 San Isidro, 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-COFOPRI** para la contratación del **SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA ZONAL DE CUSCO**, 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 la contratación del SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA ZONAL DE CUSCO.

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.

CLÁUSULA CUARTA: DEL PAGO⁶

LA ENTIDAD se obliga a pagar la contraprestación a EL CONTRATISTA en SOLES, en PAGOS MENSUALES, 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 la conformidad de los servicios, siempre que se verifiquen las condiciones establecidas en el

⁶ En cada caso concreto, dependiendo de la naturaleza del contrato, podrá adicionarse la información que resulte pertinente a efectos de generar el pago.

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 un mil noventa y cinco (1095) días calendarios o treinta y seis (36) meses, el mismo que se computará desde el día siguiente de vencimiento del plazo de gracia, susceptible a ser prorrogados bajo las mismas condiciones

CLÁUSULA SEXTA: PARTES INTEGRANTES DEL CONTRATO

El presente contrato está conformado por las bases, la oferta ganadora, así como los documentos derivados del procedimiento de selección que establezcan obligaciones para las partes.

CLÁUSULA SETIMA: 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 el Jefe de la Oficina Zonal de Cusco en el plazo máximo de 07 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 un (01) año 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 DÉCIMA SEGUNDA: 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 CONTROVERSIAS⁷

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 DECIMA SETIMA: 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"

⁷ 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
ÓRGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES
CONTRATACION DIRECTA N° 001-2025-COFOPRI
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 ⁸		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 la descripción a detalle de todos los elementos constitutivos de la oferta.
2. Solicitud de subsanación de los requisitos para perfeccionar el contrato
3. Respuesta a la solicitud de acceso al expediente de contratación.
4. Notificación de la orden de servicios⁹

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.

⁸ 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 original, en calidad de garantía de fiel cumplimiento, en los contratos periódicos de prestación de servicios, según lo señalado en el artículo 149 del Reglamento. Asimismo, dicha información se tendrá en cuenta en caso de empate, conforme a lo previsto en el artículo 91 del Reglamento.

⁹ Cuando el monto del valor estimado del procedimiento o del ítem no supere los cien mil Soles (S/ 100 000.00), 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
ÓRGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES
CONTRATACION DIRECTA N° 001-2025-COFOPRI
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. Que mi información (en caso que el postor sea persona natural) o la información de la persona jurídica que represento, registrada en el RNP se encuentra actualizada.
- iv. Conocer las sanciones contenidas en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, así como las disposiciones aplicables del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- v. 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.
- vi. Conocer, aceptar y someterme a las bases, condiciones y reglas del procedimiento de selección.
- vii. Ser responsable de la veracidad de los documentos e información que presento en el presente procedimiento de selección.
- viii. 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
ÓRGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES
CONTRATACION DIRECTA N° 001-2025-COFOPRI
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 la contratación del **SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA ZONAL DE CUSCO**, de conformidad con los Términos de Referencia que se indican en el numeral 3.1 del Capítulo III de la sección específica 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
ÓRGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES
CONTRATACION DIRECTA N° 001-2025-COFOPRI
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 un mil noventa y cinco (1095) días calendarios o treinta y seis (36) meses, el mismo que se computará desde el día siguiente de suscrito el acta de inicio del servicio, susceptible a ser prorrogados bajo las mismas condiciones.

[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
ÓRGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES
CONTRATACION DIRECTA N° 001-2025-COFOPRI
Presente. -

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

CONCEPTO	PRECIO TOTAL (SOLES)
SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA ZONAL DE CUSCO	
TOTAL	

El precio de la oferta SOLES incluye todos los tributos, garantía, 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**