



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE (ATALAYA) PARA EL PNCBMCC

1. DENOMINACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

Contratación del servicio de arrendamiento de un inmueble para oficinas administrativas en la ciudad de Atalaya del Departamento de Ucayali del Programa de Inversión Forestal FIP/BM del Programa Nacional de Conservación de Bosques para la Mitigación del Cambio Climático.

2. ANTECEDENTES

En octubre de 2013 el Fondo Climático Mundial – CIF aprobó el Programa de Inversión Forestal - FIP, conformado por 4 Proyectos de Inversión Pública (PIP), por un monto de US\$ 50 millones (US\$ 26.8 millones en donación y la diferencia mediante préstamo con condiciones favorables, presentado por nuestro país. El Programa de Inversión Forestal en el Perú (FIP PERÚ), es ejecutado por el Programa Nacional de Conservación de Bosques para la Mitigación del Cambio Climático (PNCBMCC) en un periodo de 5 años, iniciados en noviembre 2019; contando como organismo de apoyo a dos entidades de la banca multilateral: el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), quien financia 3 PIP; y el Banco Mundial (BM), quien financia 1 PIP.

El 24 de enero del 2019, se firma el Convenio de Donación N° TF08849 “Strategic Climate Fund Forest Investment Program Grant Agreement”; documento que sella las negociaciones entre el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) y el BM respecto a la donación de US\$ 5 800 000.00 para financiar el Componente 1, 3 y el Subcomponente

3. OBJETIVOS DE LA CONTRATACIÓN

3.1 OBJETIVO GENERAL

El PNCBMCC para el cumplimiento de sus objetivos requiere el arrendamiento de un local para mejor funcionalidad y operatividad del PNCBMCC, en un ambiente seguro en el marco de la optimización y racionalización de los recursos públicos.

3.2 OBJETIVO ESPECÍFICO

Arrendar un inmueble en el ámbito de intervención del PNCBMCC, a fin de implementar una oficina que permita el trabajo de los representantes del programa con la finalidad de lograr una mejor funcionalidad y operatividad del PNCBMCC, en un ambiente seguro en el marco de la optimización y racionalización de los recursos públicos.

4. CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO A CONTRATAR

La prestación del servicio, comprende el arrendamiento por un periodo determinado de un inmueble con construcción estable con ingreso independiente donde se implementará y funcionará una oficina para del PNCBMCC en el ámbito territorial de Atalaya – Ucayali.

4.1 Características del arrendamiento de inmueble.

- Estar ubicado la ciudad de **Atalaya** del departamento de Ucayali.
- El inmueble debe contar con todos los servicios básicos (red de alumbrado público,



servicio de energía eléctrica, servicio de agua potable y sistema de alcantarillado, etc.) Presentando recibos de pago al día por todos los servicios.

- El inmueble debe contar con servicio de internet satelital.
- El inmueble debe contar con servicio de limpieza e incluya los insumos de limpieza.
- El inmueble debe tener un área mínima de 120 m² de terreno y de 120 m² área construida, para el uso de oficinas, los cuales deberán distribuidos en máximo de tres (03) pisos o niveles.
- Deberá contar con un mínimo de cuatro (04) ambientes. Las divisiones de los ambientes podrán estar en material Drywall y/o madera, o cualquier otro material estable.
- El material de construcción debe ser de material noble y/o semi noble, y/o, y/o ladrillo, y/o bloqueta, y/o madera y/o concreto armado.
- Contar con iluminación y ventilación adecuada.
- Debe encontrarse en óptimo estado de habitabilidad, con instalaciones eléctricas, agua, alcantarillado, y medidor de energía eléctrica independiente.
- Los acabados deben estar en condiciones óptimas:
 - o Puertas con manijas, cerraduras y llaves.
 - o Ventanas sin ningún tipo de rajaduras, de preferencia que el vidrio sea templado.
 - o Los pisos deben ser fijos y uniformes.
 - o Los techos deben estar en buen estado sin presencia de filtraciones ni deterioro, de contar con cielo raso deberá estar en buen estado, debidamente instalado, sin baldosas faltantes o dañadas.
 - o Las paredes de todos los ambientes deben estar en buen estado, deberán estar empastadas y pintadas.
- Con respecto a las instalaciones eléctricas deberá contar con lo siguiente:
 - o De preferencia contar con luz blanca.
 - o De preferencia contar con 10 puntos de energía comercial o estabilizada para el uso adecuado de equipos de cómputo.
 - o De ser el caso, los tableros eléctricos deberán contar con identificación, directorio de circuitos y señalización de riesgo eléctrico en la tapa.
 - o Los cableados deberán estar protegidos por tubos o canaletas
- Contar con servicio de conexión a internet, con un mínimo de velocidad de 04 MBPS.
- Contar con instalaciones sanitarias de las siguientes características:
 - o Contar con un mínimo de 02 servicios higiénicos.
 - o Las instalaciones sanitarias deben estar operativas y sin fugas.
 - o Las tuberías externas deberán estar adecuadamente fijadas a estructuras.
 - o Cada servicio higiénico deberá contar con mínimo un inodoro y un lavadero de manos.
- Contar con un espacio para sala de reuniones donde deberá ingresar como mínimo 10 personas.
- Contar con un espacio para el uso de almacén, para la custodia del acervo documental, útiles de escritorio u otros.
- El local debe estar ubicado en una zonificación en la cual la Municipalidad correspondiente otorgue licencia de funcionamiento para oficinas.
- De preferencia el inmueble debe contar con rampas de acceso al ingreso y un (01) Servicio Higiénico para personas con discapacidad (en 1er piso), afin de dar cumplimiento a la Norma (RNE) - A.120 “Accesibilidad para personas con discapacidad y de las personas adultas mayores” aprobada con RM N° 072-2019 -



VIVIENDA.

4.2 CONDICIONES LEGALES

- El inmueble debe encontrarse totalmente saneado. Para ello, se debe acreditar que el arrendador cuenta con el título habilitante para poder arrendar el inmueble.
- Presentar recibos correspondientes a los servicios básicos (agua, luz, telefonía fija e internet de ser el caso), incluir los recibos de impuestos y tasas municipales. Todos estos recibos deben acreditar que se encuentran al día en los pagos.
- El PNCB quedará autorizado a realizar modificaciones no estructurales en el inmueble, asumiendo el costo que las mismas demanden y siendo que al término del contrato podrán ser retiradas.
- En caso el inmueble se encuentre afecto por algún tipo de carga y/o gravamen, con posterioridad a la celebración del contrato, y de producirse la ejecución forzada de alguna de ellas, el ARRENDADOR se obliga a mantener a el PNCB en posesión del inmueble hasta el vencimiento del plazo de vigencia del arrendamiento pactado.
- Asimismo, de existir deudas y/o compromisos contraídos hasta antes de la entrada en vigencia del contrato, éstas serán asumidas íntegramente por el o los propietarios del bien inmueble, no haciéndose responsable la ENTIDAD para asumir dichos pagos.
- El PNCB podrá resolver unilateralmente el contrato cursando una Carta Notarial con treinta (30) días calendarios de anticipación, el mismo que por voluntad de partes no implicará responsabilidad ni hará exigible el pago de indemnización alguna.
- El ARRENDADOR se obliga a entregar el inmueble cumpliendo con los requisitos mínimos requeridos.
- El inmueble deberá de estar desocupado y disponible para entrega a partir del día de la firma del Acta de recepción el inmueble.

5. CONSIDERACIONES DEL SERVICIO

5.1 PARA EL ARRENDADOR

- El Arrendador se compromete a realizar el pago del Impuesto Predial generado en el periodo de arrendamiento del predio.
- El costo del arrendamiento deberá incluir, los pagos mensuales de mantenimiento, luz, agua, internet y por concepto de arbitrios municipales.
- Entregar el local sin deudas de impuestos y otros conceptos municipales, así como de los servicios de agua, electricidad, cable, internet y teléfono.
- Permitir al PNCB realizar la implementación y habilitación del inmueble.
- Presentar la declaración Jurada de Autovalúo.

5.2 PARA EL ARRENDATARIO

- Entregar el inmueble, en las condiciones de habitabilidad en las que fue recibido, al finalizar el contrato.
- No realizar cambios estructurales al inmueble.

6. REQUISITOS DEL PROVEEDOR

- Contar con copia de DNI y RUC con la condición de activo y habido.
- De ser el caso, vigencia de poder del representante legal y/o apoderado del postor, emitida por la oficina registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos SUNARP,



con un máximo de 30 días de emitida.

- Documento que acredite la compatibilidad de uso del inmueble expedido por la municipalidad, o documento que acredite la zonificación y/o el uso del inmueble.
- Ficha registral de la propiedad del inmueble (copia literal), donde conste de forma clara y precisa las características y ubicación del inmueble y donde se identifique la titularidad del bien inmueble, dicha copia literal no debe tener una antigüedad mayor a treinta (30) días, excepcionalmente se podrá sustentar las características del inmueble con una Declaración jurada.
- Deberá ofrecer un inmueble con disponibilidad inmediata, y emitir una declaración jurada de no tener deudas de agua, energía eléctrica, internet, cable e impuestos y tasas municipales (Arbitrios e Impuesto Predial)
- Copia de la constitución de la empresa, con sus modificaciones debidamente actualizadas, en caso el arrendador sea una persona jurídica.
- En caso que solo uno de los cónyuges o un tercero represente a la sociedad conyugal, debe mediar poder notarial otorgado por parte del cónyuge.
- Declaración jurada de ubicación de su domicilio.

6.1 DEL PROPIETARIO

6.1.1 Si él(los) propietario(s) es(son) persona(s) natural(es) o sociedad conyugal:

- Documentos de identidad del (de los) propietario(s) o ambos conyuges vigentes.
- RUC de primera categoría (Arrendamiento de Local).
- Carta poder notarial del cónyuge otorgándole poder a uno de ellos para participar en el procedimiento de selección y pueda cobrar los arrendamientos, de ser el caso.

6.1.2 Si intervienen los copropietarios:

- Documento de identidad de los copropietarios (vigente).
- RUC (Arrendamiento de Local).
- Carta poder notarial fuera de registro de los copropietarios otorgándole a uno de ellos la potestad para cobrar los arriendos mensuales (vigente).

6.1.3 Si interviene un apoderado de persona natural.

- Copia del documento nacional de identidad (vigente).
- Acreditar representación con poderes vigentes, debidamente inscritos y actualizados (SUNARP) vigente.

6.1.4 Si el propietario es persona jurídica.

- Copia del documento nacional de identidad del representante legal (vigente).
- Copia del RUC.
- Acreditar representación de poderes vigentes, debidamente inscritos y autorizados (SUNARP) con antigüedad mayor a treinta (30) días.

6.1.5 Si el propietario es una sucesión indivisa.

- Copia del documento nacional de identidad del representante de la sucesión (vigente).
- Poder del representante legal otorgado por escritura pública e inscrita en la Oficina Registral (vigente).
- Certificado de vigencia del poder otorgado por la Oficina Registral correspondiente.
- Copia literal de la Partida Registral de la sucesión intestada y sucesión testamentaria en el Registro de Personas Naturales y Registro de Propiedad Inmueble correspondiente.



6.2 DEL INMUEBLE

6.2.1 Saneamiento físico legal

- Copia simple del Certificado de Registro Inmobiliario (CRI).
- Copia simple de la copia literal y de la partida registral – SUNARP, que acredite la inscripción de la titularidad a favor del postor (con una vigencia de 30 días calendarios a la presentación de su oferta).

6.2.2 Documento que acredite la compatibilidad de uso, que permita el uso del inmueble para oficinas administrativas, asistencia social y/o para actividades de la identidad pública.

6.2.3 Copia simple de la declaración de impuesto predial, de los dos (02) últimos meses debidamente cancelados.

- Hoja Resumen (HR).
- Predio Urbano (PU).

6.2.4 Copia simple de los recibos que acrediten que el inmueble ofertado no tiene deudas exigibles de tributos municipales y servicios públicos (agua potable y energía eléctrica), de los últimos dos (02) meses debidamente cancelados.

7. CONFORMIDAD

La conformidad del servicio estará a cargo, del área usuaria del servicio, previa presentación del voucher de pago por impuesto a la renta correspondiente al periodo de cancelar.

8. PLAZO DEL SERVICIO

La vigencia de contrato es por un periodo de siete meses, contados a partir del día siguiente de suscrito el contrato, debiendo suscribir para ello un Acta de Entrega del inmueble. El arrendador entregará el inmueble al PNCB, a partir del día de la firma del contrato del inmueble y del acta de entrega (la firma de ambos documentos será de forma simultánea). El contrato podrá ser renovado de acuerdo a la necesidad del servicio, sin que exceda la duración del PNCBMCC.

9. MONTO

El servicio se contratará a todo costo (suma global), bajo el tipo de contrato de arrendamiento. En tal sentido incluye todos los costos y utilidades, así como cualquier obligación tributaria y servicios al que este pudiera estar sujeto.

10. PAGO

El pago de la renta se efectuará en una sola armada, que corresponderá a los 07 meses (por el periodo del plazo de servicio), en moneda nacional. Para cada renovación se establecerá el pago en una sola cuota por todos los meses que dure el contrato.

Para el pago, el ARRENDADOR deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Comprobante de pago que acredite el pago al Banco de la Nación del Impuesto a la Renta correspondiente.



- b) Comprobante de pago (en caso de ser persona jurídica)
- c) Carta solicitando su pago indicando el Código de su Cuenta Interbancaria – CCI(20 dígitos).

GARANTÍA: La entidad, en atención al pago de los siete meses en una sola armada, no otorgará garantía por el arrendamiento.

El pago de la contraprestación pactada a favor del arrendador se realizará dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a la emisión de la conformidad.

11. LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El inmueble debe estar ubicado en la ciudad de Atalaya, del departamento de Ucayali, deberá encontrarse de preferencia en zonas urbanas y cerca de avenidas principales, de fácil acceso al transporte público.



ANEXO N° 1. ESTRUCTURA DE COSTOS

REFERENCIAL PARA OBTENER EL VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

N°	Concepto	Und.	Cant.	Tiempo, Mes	Precio unitario	Parcial S/.	Sub Total S/.
1.0	Arrendamiento						
1.1	Costo mensual						
1.2							
...							
2.0	Servicios						
2.1	Luz						
2.2	Agua y Alcantarillado						
2.3	Internet						
3.0	Equipamientos						
3.1	Mobiliario						
3.2						
...							
4.0	Alquileres						
4.1							
4.2							
4.x							
					Costo Total		