

## **BASES**

### **CONTRATACIÓN DIRECTA N° 002-2023-PNADP-1 PRIMERA CONVOCATORIA**

### **CONTRATACIÓN DE SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA LA SEDE DE LA UNIDAD TERRITORIAL LIMA DEL PROGRAMA NACIONAL DE APOYO DIRECTO A LOS MÁS POBRES - JUNTOS**



## DEBER DE COLABORACIÓN

La Entidad y todo proveedor que se someta a las presentes Bases, sea como participante, postor y/o contratista, deben conducir su actuación conforme a los principios previstos en la Ley de Contrataciones del Estado.

En este contexto, se encuentran obligados a prestar su colaboración al OSCE y a la Secretaría Técnica de la Comisión de Defensa de la Libre Competencia del INDECOPI, en todo momento según corresponda a sus competencias, a fin de comunicar presuntos casos de fraude, colusión y corrupción por parte de los funcionarios y servidores de la Entidad, así como los proveedores y demás actores que participan en el proceso de contratación.

De igual forma, deben poner en conocimiento del OSCE y a la Secretaría Técnica de la Comisión de Defensa de la Libre Competencia del INDECOPI los indicios de conductas anticompetitivas que se presenten durante el proceso de contratación, en los términos del Decreto Legislativo N° 1034, "Ley de Represión de Conductas Anticompetitivas", o norma que la sustituya, así como las demás normas de la materia.

La Entidad y todo proveedor que se someta a las presentes Bases, sea como participante, postor y/o contratista del proceso de contratación deben permitir al OSCE o a la Secretaría Técnica de la Comisión de Defensa de la Libre Competencia del INDECOPI el acceso a la información referida a las contrataciones del Estado que sea requerida, prestar testimonio o absolución de posiciones que se requieran, entre otras formas de colaboración.



## CAPÍTULO I GENERALIDADES

### 1.1. ENTIDAD CONVOCANTE

Nombre : PROGRAMA NACIONAL DE APOYO DIRECTO A LOS MÁS POBRES JUNTOS  
RUC N° : 20511268401  
Domicilio legal : Calle Schell 310, Miraflores - Lima  
Teléfono: : 444 2525 Anexo 3282  
Correo electrónico: : [rcardenasn@juntos.gob.pe](mailto:rcardenasn@juntos.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 DE LA UNIDAD TERRITORIAL LIMA DEL PROGRAMA NACIONAL DE APOYO DIRECTO A LOS MÁS POBRES - JUNTOS.**

### 1.3. EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN

El expediente de contratación fue aprobado mediante FORMATO N° 018-2023-MIDIS/PNADP-UA el 29 de agosto de 2023.

### 1.4. DOCUMENTO QUE APRUEBA LA CONTRATACIÓN DIRECTA

La Contratación Directa fue aprobado mediante Resolución de la Unidad de Administración N° 00051-2023-MIDIS/PNADP-UA con fecha 04 de setiembre de 2023.

### 1.5. 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.*

### 1.6. SISTEMA DE CONTRATACIÓN

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

### 1.7. DISTRIBUCIÓN DE LA BUENA PRO

NO APLICA

### 1.8. ALCANCES DEL REQUERIMIENTO

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

### 1.9. PLAZO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Los servicios materia de la presente convocatoria se prestarán en el plazo de 1,095 días calendarios (equivalente a 36 meses) contados a partir del día siguiente de suscrita el ACTA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN DEL INMUEBLE, en concordancia con lo establecido en el expediente de contratación.





El plazo para la suscripción del ACTA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN DEL INMUEBLE no deberá exceder a los cinco (05) días calendarios contados a partir del día siguiente de suscrito el contrato; en dicha Acta se registrará las condiciones físicas y operativas en que se entrega y recepciona el inmueble, dicha acta se suscribirá entre el arrendador y un representante de la Entidad (Jefe de la Unidad Territorial Lima o el Administrador de la Unidad Territorial Lima).

#### 1.10. INVITACIÓN

La invitación y entrega de las Bases, se realizará por medio electrónico, al proveedor que cumplió con los términos de referencia.

#### 1.11. BASE LEGAL

- Ley N° 31638 Ley del Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2023.
- Ley N° 31639 Ley del Equilibrio Financiero del Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2023.
- Ley N° 31640 Ley de Endeudamiento del Sector Público para el Año Fiscal 2023.
- Decreto Supremo N°082-2019-EF – Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225 – Ley de Contrataciones del Estado, en adelante "la Ley".
- Decreto Supremo N° 344-2018-EF que aprueba el Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado; en adelante "El Reglamento". Modificado por Decreto Supremo N° 377-2019-EF, Decreto Supremo N° 168-2020-EF, Decreto Supremo N° 250-2020-EF, Decreto Supremo N° 162-2021-EF, Decreto Supremo N° 234-2022-EF y Decreto Supremo N° 308-2022-EF.
- Resolución Directoral N° 0004-2022-EF/54.01, que modifica la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01 "Directiva que regula los Actos de Adquisición y Disposición Final de Bienes Inmuebles", la Directiva N° 0003-2021-EF/54.01 "Disposiciones previas al arrendamiento de bienes inmuebles por parte de los ministerios, organismos públicos, programas y proyectos especiales", y dicta otra disposición.
- Ley N° 27806 - Ley de Transparencia y Acceso a la Información 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.

### 2.2. CONTENIDO DE LAS OFERTAS

La oferta contendrá, además de un índice de documentos<sup>1</sup>, 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.

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 – PIDE<sup>2</sup> 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)**
- e) Declaración jurada de plazo de prestación del servicio. **(Anexo N° 4)<sup>3</sup>**
- f) El precio de la oferta en SOLES. Adjuntar obligatoriamente el **Anexo N° 5**.

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.

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

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/>

En caso de considerarse como factor de evaluación la mejora del plazo de prestación del servicio, el plazo ofertado en dicho anexo servirá también para acreditar este factor.



## DEL PROPIETARIO

- g) Si el propietario es persona natural o sociedad conyugal, presentar los siguientes documentos:
- Copia de la partida de matrimonio, de ser el caso.
  - Copia de Documento Nacional de identidad de los integrantes de la sociedad conyugal.
  - Carta Poder con firmas legalizadas notarialmente del cónyuge otorgándole poder al otro, para arrendar el inmueble o poder inscrito en los Registros Públicos (SUNARP)
- h) Si interviene un apoderado de persona natural o copropiedad, presentar los siguientes documentos:
- Copia del Documento Nacional de Identidad del apoderado y de todos los propietarios.
  - Carta (s) poder (es) con firmas legalizadas notarialmente o apostillado, en el cual todos los propietarios otorguen poder a un apoderado para el arrendamiento del inmueble.
- i) Si el propietario es persona jurídica:
- Copia del Documento Nacional de Identidad del representante legal
  - Copia del RUC
  - Acreditar representación vigente con poderes, debidamente inscritos y actualizados (SUNARP).
- j) Si el propietario es una sucesión intestada o indivisa:
- Copia del Documento Nacional de Identidad del representante de la sucesión
  - Poder del representante legal otorgado por escritura pública e inscrita en la respectiva oficina registral
  - Certificado de vigencia poder
  - Copia literal de la Partida Registral de la sucesión intestada o sucesión testamentaria en el Registro de Personas Naturales y Registro de Propiedad Inmueble correspondiente.

## DEL INMUEBLE

- k) Copia del Título de propiedad del inmueble o copia literal de la Partida registral del inmueble (expedido por SUNARP), con una antigüedad no mayor de 60 días calendarios a la presentación de ofertas.
- l) Copia Simple de Declaratoria de Fábrica o Copia del HR-PU emitido por la Municipalidad en el presente ejercicio fiscal, correspondiente al presente año, donde se acredite el área construida del inmueble.
- m) Copia del Certificado de compatibilidad de uso o documento análogo emitido por la Municipalidad de la jurisdicción, donde se acredite que el inmueble sea compatible con oficinas administrativas o instituciones públicas.
- n) Declaración Jurada, señalando i) se encuentra al día el pago de los arbitrios municipales e impuesto predial; ii) no tiene inconvenientes de índole legal para la disposición del inmueble a favor de la Entidad; iii) el inmueble puede funcionar como oficina administrativa y/o local institucional, institucional y/o similar; iv) el inmueble cumple con las disposiciones sobre seguridad en defensa civil (gestión de riesgos de desastres).
- o) Copia simple de Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, o documento análogo emitido por la municipalidad; dicho documento deberá estar vigente a la fecha de presentación de la oferta.

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) 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.
- b) Copia de DNI del postor en caso de persona natural, o de su representante legal en caso de persona jurídica.
- c) Domicilio para efectos de la notificación durante la ejecución del contrato.
- d) Correo electrónico y número telefónico móvil de contacto, apellidos y nombres, con quien se realizará las coordinaciones, sobre cualquier aspecto relacionada a la ejecución contractual.
- e) Detalle de los precios unitarios del precio ofertado<sup>4</sup>.
- f) Carta (s) poder (es) con firmas legalizadas notarialmente o apostillado, de todos los propietarios, de representación para suscripción del contrato o poder inscrito en los Registros Públicos (SUNARP).
- g) Copia de los recibos de pagos cancelados de los dos (02) últimos meses de los servicios públicos (energía eléctrica y agua) y de los tributos e impuestos a que esté afecto el inmueble. En su defecto, se aceptará que el arrendado presente una declaración jurada que indique lo antes señalado.
- h) En caso que el inmueble cuente con hipoteca, deberá acreditar encontrarse al día en el pago del mismo. (Mediante copia simple de constancia emitida por la Entidad Financiera o cualquier otra documentación que, demuestre de manera fehaciente, encontrarse al día en sus pagos).

### 2.4. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO

El contrato se perfecciona con la suscripción del documento que lo contiene. Para dicho efecto el postor ganador de la buena pro, dentro del plazo previsto en el artículo 141 del Reglamento, debe presentar la documentación requerida en mesa de partes de la entidad, sito Calle Schell 310 – Miraflores o a través de la plataforma de mesa de partes <https://intranet.juntos.gob.pe/mesapartes/>.

### 2.5. DEPÓSITO EN GARANTÍA

Conforme al artículo 154° del Reglamento de la Ley de contrataciones del Estado, el Programa JUNTOS otorgará a solicitud del arrendador la suma equivalente a un (01) mes de arrendamiento, como concepto de la garantía de arrendamiento, el depósito en garantía se hará efectivo en el primer pago. Dicha garantía cubre las obligaciones derivadas del contrato con excepción de la indemnización por lucro cesante y daño emergente.

La suma ofertada por concepto de garantía será devuelta una vez concluido el plazo de prestación del servicio, en caso no se renueva el contrato o en caso se resuelva el mismo conforme a lo expuesto en la ley de contrataciones del Estado y su Reglamento, en un plazo no mayor a treinta (30) días calendarios contabilizados a partir del día siguiente de suscrita el Acta de Devolución del inmueble. En caso de incumplimiento en la devolución del importe otorgado como garantía, el programa JUNTOS requerirá la devolución mediante carta notarial, bajo apercibimiento de iniciar las acciones legales correspondientes.



<sup>4</sup> Incluir solo en caso de la contratación bajo el sistema a suma alzada.





## 2.6. FORMA DE PAGO

La Entidad realizará el pago de la contraprestación pactada a favor del contratista en SOLES y en PAGOS MENSUALES, previa conformidad.

El pago se realizará en treinta y seis (36) armadas de montos iguales.

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

- Informe del funcionario responsable de la Unidad Territorial Lima con Visto Bueno del Administrador de la Unidad Territorial Lima, emitiendo la conformidad de la prestación efectuada.
- Comprobante de pago del impuesto a la renta respectiva por parte del arrendador.

## 2.7. FÓRMULA DE REAJUSTE

De conformidad con lo establecido en el artículo 38° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, los documentos del procedimiento de selección pueden considerar fórmulas de reajuste de los pagos que corresponden al contratista, así como la oportunidad en la cual se hace efectivo el pago, conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor que establece el Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI, correspondiente al mes en que se efectúa el pago.

Solo procede el reajuste de la renta en los casos en que ésta haya sido pactada en moneda nacional y haya sido requerida por el contratista.

Para determinar el monto máximo al cual podrá reajustarse la renta se utilizará la siguiente fórmula:

$$Ra = R \times \frac{IPC2}{IPC1}$$

Dónde:

Ra: renta actualizada

R: última renta en moneda nacional pagada antes del cálculo



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

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



### CAPÍTULO III REQUERIMIENTO

#### 3.1. Términos de Referencia

 <b>PERÚ</b> Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social		<b>Términos de Referencia</b>
		PNADP-UA-LOG-F-047/Rev.4

#### TÉRMINOS DE REFERENCIA DE PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN PARA LA CONTRATACION DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA LA SEDE DE LA UNIDAD TERRITORIAL LIMA DEL PROGRAMA NACIONAL DE APOYO DIRECTO A LOS MÁS POBRES - JUNTOS



**1. UNIDAD O ÁREA QUE REQUIERE EL SERVICIO**  
Unidad Territorial Lima

**2. DENOMINACIÓN DE LA CONTRATACIÓN**

Contratar el servicio de arrendamiento de un inmueble para la sede de la Unidad Territorial Lima del Programa Nacional de Apoyo Directo a los más Pobres – JUNTOS.

**3. OBJETO DEL SERVICIO**

**Objetivo General**

- ✓ Proporcionar una infraestructura adecuada para el personal de la Unidad Territorial, para realizar sus funciones y actividades acorde a las metas y objetivos del Programa Juntos.

**Objetivo Específico**

- ✓ Brindar un local apropiado para el funcionamiento de la oficina administrativa y el desarrollo de labores de los trabajadores de la Unidad Territorial asignados a la localidad de Chaclacayo.
- ✓ Desarrollar actividades programadas por el equipo de la Unidad Territorial y en cumplimiento a lo establecido en el Plan Operativo Institucional y consecuentemente para el cumplimiento de las metas y objetivos del PNADP – JUNTOS en las Provincias de Lima
- ✓ Brindar condiciones de acceso, ubicación y atención al ciudadano para la absolución de consultas y/o dudas.

**4. ANTECEDENTES**

La Unidad Territorial Lima fue creada en el año 2016 y actualmente tiene funcionamiento en el local ubicada en el Jr. Trujillo Norte N° 147, Departamento de Lima, Provincia de Lima, Distrito de Lurigancho – Chosica, contratado a través de la Adenda N° 012 al Contrato N° 082-2016-PNADP, vigente hasta el 14 de setiembre del 2023.

Por lo que, mediante Informe N° 0025-2023-MIDIS/PNADP-UTLIM, se solicitó opinión a la Coordinación Técnica, para el arrendamiento de un nuevo local; obteniendo opinión favorable por los siguientes motivos:

- ✓ Mediante D.S. N.° 02-2021-MIDIS (04MAR2021), se elimina el criterio de focalización geográfica que aplicaba el programa Juntos, manteniendo los criterios de focalización individual, con lo cual el programa Juntos ha tenido la posibilidad de ir ampliando el ámbito a intervención a nivel nacional, asimismo mediante R.M. N.° 62-2021-MIDIS (19ABR2021), se aprueban los ámbitos y grupos priorizados de intervención del Programa Juntos, que serán atendidos según disponibilidad presupuestaria.
- ✓ En el año 2021 con la nueva intervención detallada líneas arriba la cantidad de servidores se duplico, por lo que el propietario nos permitió adicionalmente el uso total del segundo piso para la sala de reuniones y 02 oficinas para trabajo administrativo, sin costo adicional.
- ✓ Durante el periodo 2021 y 2022 se optimizaron los pequeños espacios con los que cuenta arrendada la unidad Territorial, sin embargo los espacios quedan pequeños e insuficientes requiriendo de mayor espacio para el desarrollo de las actividades.
- ✓ De acuerdo al crecimiento del número del personal de la Unidad Territorial el local es insuficiente para la brindar un buen servicio y desarrollo de las actividades.





 <b>PERÚ</b> Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social		<b>Términos de Referencia</b>
		PNADP-UA-LOG-F-047/Rev.4

- ✓ Asimismo se consideró las condiciones de ubicación y accesibilidad para la atención de nuestras usuarias y miembros objetivos.

Por tal motivo, la Unidad Territorial Lima requiere el arrendamiento de un nuevo local para el funcionamiento de la oficina administrativa y desarrollo de sus actividades.

**5. FINALIDAD PÚBLICA**

La finalidad de la presente contratación es asegurar que el Programa Nacional de Apoyo Directo a los más Pobres – JUNTOS – Unidad Territorial Lima, cuente con la infraestructura que permita el desarrollo de sus funciones enmarcados en la tareas encomendadas en el Plan Operativo Institucional y consecuentemente para el cumplimiento de las metas y objetivos del PNADP – JUNTOS, mejorando la operatividad en el desempeño de las funciones diarias; asimismo, en el desempeño de las actividades administrativas de carácter social que brinda la entidad, salvaguardando la salud integral de los trabajadores y personas usuarias del Programa que acudan al inmueble.

**6. SISTEMA DE CONTRATACIÓN.**

Suma Alzada

**7. REGLAMENTOS TÉCNICOS, NORMAS METEOROLÓGICAS Y/O SANITARIAS**

No Aplica

**8. CARACTERÍSTICAS Y DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO A REALIZAR**

El inmueble a ser arrendado debe contar como mínimo las siguientes características.

**8.1 UBICACIÓN**

El inmueble debe estar ubicado en el distrito de Chaclacayo, Provincia de Lima, Región Lima. Dicho inmueble deberá tener proximidad a calles principales y de fácil ubicación para los usuarios y acceso vehicular.

**8.2 ÁREA DEL INMUEBLE**

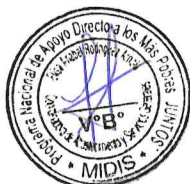
El área del inmueble deberá contener un mínimo de 200 m<sup>2</sup> de área construida.

**8.3 CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE**

- Su construcción debe ser de material noble, fachada, infraestructura en general, paredes, techos en buen estado de conservación y condiciones ideales de habilitación y uso.
- El inmueble debe tener disponibilidad inmediata.
- Acabados del inmueble: buen acabado de las instalaciones, pintura exterior e interior, chapas y cerradura de las puertas y ventanas, con pisos de cemento, cerámico o parquet, griferías, en buen estado.
- El inmueble deberá tener fácil acceso, vías de acceso definidas que faciliten el acceso a persona y vehículos, a fin que las actividades se realicen sin interferencias.
- El inmueble deberá contar con servicios básicos independientes, un sistema de agua y desagüe operativo, en óptimas condiciones de funcionamiento, y contar con cisterna de agua.
- El inmueble deberá contar con instalación de conexión eléctrica en todos los ambientes y pozo a tierra: medidor trifásico y/o con facilidades técnicas para su instalación.
- Debe contar como mínimo con la siguiente distribución:
  - ✓ Cinco (05) ambientes adecuados para oficinas.
  - ✓ Cuatro (04) servicios higiénicos.
  - ✓ Un (01) ambiente para ser utilizado como sala de reuniones y/o exposiciones



Firmado digitalmente por CALLUPE  
LAUREANO Dony Amaro FAU  
20511288401 soft  
Motivo: Day 1/1 B1  
Fecha: 17.07.2023 18:41:28 -05:00







PERÚ

Ministerio de Desarrollo  
e Inclusión Social



## Términos de Referencia

PNADP-UA-LOG-F-047/Rev 4

- ✓ Un (01) ambiente para ser utilizado como archivo.
- ✓ Un (01) ambiente para ser utilizado como almacén.
- ✓ Un (01) ambiente destinado para uso de Cochera, con capacidad para 02 vehículos como mínimo.
- ✓ Los accesos verticales (escaleras) deben contar con barandas de apoyo o pasamanos.
- ✓ Los ambientes deben contar con adecuada luminosidad natural y de ventilación.
- h) Cumplir con las disposiciones sobre seguridad en defensa civil (gestión de riesgos de desastres) el cual será acreditado mediante copia del certificado respectivo o con declaración jurada en la oferta.
- i) Cumplir con las normas municipales y parámetros urbanísticos y edificatorios. (Se acreditará en la oferta mediante la copia simple del certificado de parámetros urbanísticos)
- j) El inmueble debe estar debidamente inscrito en registros Públicos y al día en el pago de impuesto predial.
- k) El inmueble no deberá presentar adeudos con la Municipalidad o entidades prestadoras de servicios públicos (energía eléctrica, agua y teléfono).
- l) El inmueble debe contar con la zonificación que permita el desarrollo de las actividades de la UT Lima, según el Ordenamiento de Zonificación e Índice de Uso vigente de la Municipalidad en la que se encuentre ubicada el inmueble. (Se acreditará en la oferta mediante la copia simple del certificado de parámetros urbanísticos).
- m) El inmueble no deberá tener cargas o gravámenes que puedan limitar la posesión durante el servicio.
- n) En caso que el inmueble cuente con hipoteca deberá acreditar encontrarse al día en el pago del mismo. (Se acreditará para la suscripción del contrato, mediante copia simple de constancia emitida por la Entidad Financiera o cualquier otra documentación que, demuestre de manera fehaciente, encontrarse al día en sus pagos).



### 8.4 MEJORAS DEL INMUEBLE

El Programa JUNTOS y el arrendador coordinarán la implementación de las mejoras que coadyuven al mejor cumplimiento de las actividades propias de esta, previa autorización por escrito por parte del arrendador. Para tal efecto el Programa JUNTOS solicita la respectiva autorización antes del inicio de la ejecución de las mejoras y la respuesta debe ser remitida por el arrendador en un plazo máximo de cinco (05) días calendarios de recepcionada la comunicación por parte del Programa JUNTOS. De no obtener respuesta por parte del arrendador, el Programa JUNTOS dará por aceptado el requerimiento, en caso se realicen mejoras por parte del arrendador, éstos no conllevarán gastos por parte de la entidad.

El arrendador podrá realizar mejoras a las zonas comunes del inmueble, para lo cual comunicará al Programa JUNTOS mediante carta simple o correo electrónico, el cronograma a realizarse, las acciones a tomarse y los cronogramas de trabajo. Las actividades de mejoras realizadas por el arrendador no estarán sujetas a penalidad siempre que se realicen dentro del cronograma propuesto.

### 8.5 CONDICIONES GENERALES DEL SERVICIO

- a) El arrendador se obliga a colaborar activamente en la conservación del inmueble durante vigencia del contrato, efectuando las reparaciones que se generen por cualquier falla estructural del inmueble (entiéndase que esto ocurre cuando la estructura cesa de desempeñar su función en forma





PERÚ

Ministerio de Desarrollo  
e Inclusión Social



## Términos de Referencia

PNADP-UA-LOG-F-047/Rev 4

satisfactoria de acuerdo con la intención original), reparaciones de las redes eléctricas y/o sanitarias originales del inmueble.

- b) Para efectos de las reparaciones citadas en el párrafo precedente, el arrendador tiene un plazo no mayor a cinco (5) días calendarios, contabilizados a partir de la notificación por parte del Programa JUNTOS por conducto formal o correo electrónico. El plazo antes citado podrá ser ampliado por el Programa JUNTOS, en casos debidamente justificados.

Asimismo, de presentarse cualquier falla estructural en las instalaciones del inmueble arrendado o existieran vicios ocultos al momento de la celebración del contrato, estos serán asumidos por el arrendador.

- c) **GARANTÍA DEL INMUEBLE:** Conforme al artículo 154° del Reglamento de la Ley de contrataciones del Estado, el Programa JUNTOS otorgará a solicitud del arrendador la suma equivalente a un (01) mes de arrendamiento, como concepto de la garantía de arrendamiento, el depósito en garantía se hará efectivo en el primer pago. Dicha garantía cubre las obligaciones derivadas del contrato con excepción de la indemnización por lucro cesante y daño emergente.

La suma ofertada por concepto de garantía será devuelta una vez concluido el plazo de prestación del servicio, en caso no se renueva el contrato o en caso se resuelva el mismo conforme a lo expuesto en la ley de contrataciones del Estado y su Reglamento, en un plazo no mayor a treinta (30) días calendarios contabilizados a partir del día siguiente de suscrita el Acta de Devolución del inmueble. En caso de incumplimiento en la devolución del importe otorgado como garantía, el programa JUNTOS requerirá la devolución mediante carta notarial, bajo apercibimiento de iniciar las acciones legales correspondientes.





### 8.6 OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DEL ARRENDADOR.

- Entregar el inmueble de acuerdo a los Términos de Referencia requeridos.
- Entregar el inmueble objeto de la prestación en el plazo estipulado y en buen estado de conservación.
- No efectuar ningún acto directo o indirecto que perturbe la posesión por parte del Programa Nacional de Apoyo Directo a los más pobres -JUNTOS.
- No ingresar al inmueble sin previa autorización.
- Pagar los impuestos que afecten la actividad de arrendamiento (como el impuesto a la Renta de 1era categoría de ser el caso) de manera oportuna y puntual.
- Cumplir con el pago de tributos creados o por crearse que sean aplicables al propietario del inmueble, el 100% del impuesto predial.
- Los cambios o mejoras que se integren al inmueble y no puedan ser removidos, quedaran en beneficio del arrendador.
- Entregar el inmueble sin ninguna deuda pendiente sea de naturaleza civil, administración pública, obligaciones municipales, juicio u otra obligación que pudiera poner en riesgo el normal uso del bien inmueble por parte del Programa JUNTOS. Asimismo, en caso de que a la fecha de suscripción del contrato y/o en el transcurso del plazo de implementación y ejecución del servicio surja alguna controversia el arrendador será el único responsable de asumir los gastos y/o responsabilidades que se generen de los mismos.
- Asumir el costo de las reparaciones que sean necesarias para el normal funcionamiento del inmueble, derivadas de fallas estructurales en el inmueble.
- Garantizar el suministro permanente de los servicios básicos de energía eléctrica y agua potable en situaciones que se vean interrumpidos por fallas estructurales en el inmueble, debiendo interponer las gestiones para contar





 <b>PERÚ</b> Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social		<b>Términos de Referencia</b>
PNADP-UA-LOG-F-047/Rev.4		

con dicho suministro, previa comunicación realizada por el Programa JUNTOS dicho mediante carta formal o correo electrónico.

- k) Brindar facilidades para la instalación de aire acondicionado, redes de voz y data.

#### 8.7 OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD (PROGRAMA JUNTOS)

- No subarrendar, ceder, ni traspasar en todo o en parte el inmueble materia del presente contrato, sin consentimiento escrito de arrendador.
- Cuidar el inmueble, no pudiendo destinarlo para otro uso que el señalado.
- Dar aviso de inmediato al arrendador de cualquier acto de usurpación, perturbación, o imposición de servidumbre que se atenta con el inmueble.
- Desocupar y devolver el inmueble materia de arrendamiento, en el mismo estado en que fue recibido, sin mayor desgaste que ocasionado por el uso normal.
- No efectuar modificaciones o alteraciones que afecten la estructura del inmueble sin autorización previa del arrendador.
- Dar las facilidades al arrendador o a personas debidamente facultadas por él, para que puedan inspeccionar el inmueble y verificar el estado de conservación e instalaciones del mismo. Para dicho efecto, el arrendador deberá dar un preaviso de tres (3) días calendarios para la autorización del ingreso por parte del Programa JUNTOS.
- Efectuar el pago de los servicios públicos de agua potable y energía eléctrica. El pago será efectuado previa comunicación remitida por el arrendador al Programa JUNTOS.
- Efectuar el pago de los arbitrios municipales. El pago será efectuado previa comunicación remitida por el arrendador al Programa JUNTOS.
- El programa JUNTOS podrá colocar avisos en las lunas o en las fachadas exteriores del inmueble, previa aprobación escrita por parte del arrendador.
- El Programa JUNTOS podrá colocar avisos, placas publicitarias o de identificación en la puerta de ingreso al inmueble, gestionando las autorizaciones y permisos que sean requeridas de acuerdo con las leyes vigentes.

#### 9. REQUISITOS MÍNIMOS QUE DEBE CUMPLIR EL CONTRATISTA

- Estar inscrito en el Registro Nacional de Proveedores.
- No estar inhabilitado para contratar con el Estado.
- Encontrarse ACTIVO y HABIDO en el Registro Único del Contribuyente.



Firmado digitalmente por CALLUPE  
LAUREANO Dony Arturo FAU  
20511298401 soft  
Motivo: Day V° B°  
Fecha: 17.07.2023 18:41:49 -05:00

#### 10. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL SERVICIO



El plazo de ejecución será de 1,095 días calendarios (equivalente a 36 meses) contabilizado a partir del día siguiente de suscrita el ACTA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN DEL INMUEBLE.

El plazo para la suscripción del ACTA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN DE INMUEBLE no deberá exceder a los cinco (05) días calendarios contados a partir del día siguiente de suscrito el contrato; en dicha Acta se registrará las condiciones físicas y operativas en que se entrega y recepciona el inmueble, dicha acta se suscribirá entre el arrendador y un representante de la Entidad (Jefe de la Unidad Territorial Lima o el Administrador de la Unidad Territorial Lima).

Las partes de mutuo acuerdo podrán ampliarlo por un periodo igual o menor el servicio de arrendamiento. Si el arrendador no deseara prorrogar el contrato de arrendamiento, deberá comunicarlo a la Entidad formalmente con documento, en un plazo no menor de noventa (90) días calendarios antes del vencimiento de la contratación.





 <b>PERÚ</b> Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social		<b>Términos de Referencia</b>
		PNADP-UA-LOG-F-047/Rev.4

**11. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL SERVICIO**

El servicio se prestará en el distrito de Chaclacayo, Provincia de Lima, Región Lima.

**12. PRODUCTO A OBTENER**

NO APLICA

**13. GARANTÍA MÍNIMA DEL SERVICIO**

NO APLICA.

**14. CONFORMIDAD DEL SERVICIO**

La conformidad del servicio estará a cargo del Jefe de la Unidad Territorial Lima el cual deberá contar con el V°B° del Administrador de la Unidad Territorial Lima, previa presentación del informe del Administrador de la Unidad Territorial de Lima del servicio efectuado.

**15. FORMA DE PAGO**

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

El pago se realizará en treinta y seis (36) armadas de montos iguales.

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

- Informe del funcionario responsable de la Unidad Territorial Lima con visto bueno del Administrador de la Unidad Territorial Lima, emitiendo la conformidad de la prestación efectuada.
- Comprobante de pago del impuesto a la renta respectiva por parte del arrendador.

**16. PENALIDAD POR MORA**

Si el arrendador incurre en retraso injustificado en la ejecución de las prestaciones objeto del contrato, el PROGRAMA JUNTOS aplicará en todos los casos, una penalidad por cada día calendario de atraso, hasta por un monto máximo equivalente al diez por ciento (10%) del monto contractual. La penalidad se aplicará automáticamente y se calculará de acuerdo a la fórmula establecida en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento.

**17. OTRAS PENALIDAD**

NO APLICA

**18. RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA**

El contratista será responsable por la calidad ofrecida y por los vicios ocultos por la prestación brindada por un plazo de un (1) año, a partir de la conformidad otorgada por el Programa JUNTOS.

**19. NORMAS 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



Firmado digitalmente por CALLUPE LAUREANO Dany Arturo FAU  
20511288401 soft  
Motivo: Day V° B°  
Fecha: 17.07.2023 18:41:57 -05:00



 <b>PERÚ</b> Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social		<b>Términos de Referencia</b>
PNADP-UA-LOG-F-047/Rev 4		

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.

EL CONTRATISTA 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 haga.

Finalmente, El CONTRATISTA es consciente que, de no cumplir con lo anteriormente expuesto, se someterá a la resolución de la contratación y a las acciones civiles y/o penales que el Programa pueda accionar.

## 20. SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN

El contratista se comprometa a guardar la debida reserva sobre la información que produzcan o respecto de la cual tengan acceso como resultado de la ejecución del contrato, así como a utilizar adecuadamente la información o documentación que se les proporcione y/o que tengan acceso, siendo que puede ser destinada única y exclusivamente a efectos del cumplimiento del contrato en sí, comprometiéndose además a no compartir la misma con terceros, salvo autorización expresa de la entidad.

Acatar y dar cumplimiento a toda norma, instrucción, acuerdo, contrato o procedimiento emitido por el Programa con respecto al acceso y manejo de la información y las prácticas para resguardarlos.

Con la previa evaluación y conformidad respectiva, el Programa JUNTOS autorizará los accesos pertinentes a recursos o herramientas propias de la institución y que son requeridos por el CONTRATISTA para la presente contratación, así como el contratista será supervisado y/o monitoreado en el desarrollo de sus actividades, si así es pertinente. Una vez finalizado el contrato, los accesos serán retirados y la información proporcionada por JUNTOS debe ser devuelta por el contratista.

## 21. OTRAS CONDICIONES ADICIONALES

### 21.1 DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTA



#### DEL PROPIETARIO

- Si el propietario es persona natural o sociedad conyugal, presentar los siguientes documentos:
  - Copia de la partida de matrimonio, de ser el caso.
  - Copia de Documento Nacional de identidad de los integrantes de la sociedad conyugal.
  - Carta Poder con firmas legalizadas notarialmente del cónyuge otorgándole poder al otro, para arrendar el inmueble o poder inscrito en los Registros Públicos (SUNARP)
- Si interviene un apoderado de persona natural o copropiedad, presentar los siguientes documentos:



Firmado digitalmente por CALLUPE  
LAUREANO Dany Arturo FAU  
30511268401.saf  
Motivo: Day V° B°  
Fecha: 17.07.2023 18:42:04 -05:00



 <b>PERÚ</b> Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social		<b>Términos de Referencia</b>
PNADP-UA-LOG-F-047/Rev.4		

- Copia del Documento Nacional de Identidad del apoderado y de todos los propietarios.
  - Carta (s) poder (es) con firmas legalizadas notarialmente o apostillado, en el cual todos los propietarios otorguen poder a un apoderado para el arrendamiento del inmueble.
- c) Si el propietario es persona jurídica:
- Copia del Documento Nacional de Identidad del representante legal
  - Copia del RUC
  - Acreditar representación vigente con poderes, debidamente inscritos y actualizados (SUNARP).
- d) Si el propietario es una sucesión intestada o indivisa:
- Copia del Documento Nacional de Identidad del representante de la sucesión
  - Poder del representante legal otorgado por escritura pública e inscrita en la respectiva oficina registral
  - Certificado de vigencia poder
  - Copia literal de la Partida Registral de la sucesión intestada o sucesión testamentaria en el Registro de Personas Naturales y Registro de Propiedad Inmueble correspondiente

#### DEL INMUEBLE

- a) Copia del Título de propiedad del inmueble o copia literal de la Partida registral del inmueble (expedido por SUNARP), con una antigüedad no mayor de 60 días calendarios a la presentación de ofertas.
- b) Copia Simple de Declaratoria de Fábrica o Copia del HR-PU emitido por la Municipalidad en el presente ejercicio fiscal, correspondiente al presente año, donde se acredite el área construida del inmueble.
- c) Copia del Certificado de compatibilidad de uso o documento análogo emitido por la Municipalidad de la jurisdicción, donde se acredite que el inmueble sea compatible con oficinas administrativas o instituciones públicas.
- d) Declaración Jurada, señalando i) se encuentra al día el pago de los arbitrios municipales e impuesto predial; ii) no tiene inconvenientes de índole legal para la disposición del inmueble a favor de la Entidad; iii) el inmueble puede funcionar como oficina administrativa y/o local institucional, institucional y/o similar; iv) el inmueble cumple con las disposiciones sobre seguridad en defensa civil (gestión de riesgos de desastres).
- e) Copia simple de Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, o documento análogo emitido por la municipalidad; dicho documento deberá estar vigente a la fecha de presentación de la oferta.

#### 21.2 DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO

Para la suscripción del contrato, el propietario deberá presentar la siguiente documentación:



- Presentar copia de los recibos de pagos cancelados de los dos (02) últimos meses de los servicios públicos (energía eléctrica y agua) y de los tributos e impuestos a que esté afecto el inmueble. En su defecto, se aceptará que el arrendado presente una declaración jurada que indique lo antes señalado.



Firmado digitalmente por CALLUPE  
LAUREANO Dany Arturo FAU  
22511209401 soft  
Motivo: Doy V° B°  
Fecha: 17.07.2023 18:42:13 -05:00





 <b>PERÚ</b> Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social		<b>Términos de Referencia</b>
PNADP-UA-LOG-F-047/Rev.4		

- En caso que el inmueble cuente con hipoteca deberá acreditar encontrarse al día en el pago del mismo. (Mediante copia simple de constancia emitida por la Entidad Financiera o cualquier otra documentación que, demuestre de manera fehaciente, encontrarse al día en sus pagos)

## 22. FÓRMULA DE REAJUSTE

De conformidad con lo establecido en el artículo 38° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, los documentos del procedimiento de selección pueden considerar fórmulas de reajuste de los pagos que corresponden al contratista, así como la oportunidad en la cual se hace efectivo el pago, conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor que establece el Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI, correspondiente al mes en que se efectúa el pago.

Solo procede el reajuste de la renta en los casos en que ésta haya sido pactada en moneda nacional y haya sido requerida por el contratista.

Para determinar el monto máximo al cual podrá reajustarse la renta se utilizará la siguiente fórmula:

$$Ra = R \times \frac{IPC2}{IPC1}$$

Dónde:

Ra: renta actualizada

R: última renta en moneda nacional pagada antes del cálculo

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

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

 Firmado digitalmente por CALLUPE LAUREANO Dony Arturo FAU 20511288401 soft Motivo: Soy el autor del documento Fecha: 17.07.2023 18:42:25 -05:00
Firmado Digitalmente ..... DONY CALLUPE LAUREANO Jefe de la Unidad Territorial Lima Programa Nacional de Apoyo Directo a los Más Pobres – Juntos



## 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 DE LA UNIDAD TERRITORIAL LIMA DEL PROGRAMA NACIONAL DE APOYO DIRECTO A LOS MÁS POBRES - JUNTOS**, 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 o el comité de selección, según corresponda, adjudicó la buena pro de la **CONTRATACIÓN DIRECTA N° 002-2023-PNADP-1** para la contratación de **SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA LA SEDE DE LA UNIDAD TERRITORIAL LIMA DEL PROGRAMA NACIONAL DE APOYO DIRECTO A LOS MÁS POBRES - JUNTOS**, 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 el **SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA LA SEDE DE LA UNIDAD TERRITORIAL LIMA DEL PROGRAMA NACIONAL DE APOYO DIRECTO A LOS MÁS POBRES - JUNTOS**.

### **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 PAGO<sup>5</sup>**

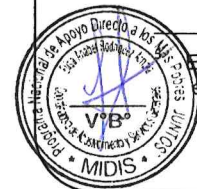
LA ENTIDAD se obliga a pagar la contraprestación a EL CONTRATISTA en SOLES, en Pagos mensuales, luego de la recepción formal y completa de la documentación correspondiente, según lo establecido en el artículo 171 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

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

- Informe del funcionario responsable de la Unidad Territorial Lima con Visto Bueno del Administrador de la Unidad Territorial Lima, emitiendo la conformidad de la prestación efectuada.
- Comprobante de pago del impuesto a la renta respectiva por parte del arrendador.

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

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





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 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 1,095 días calendarios (equivalente a 36 meses), el mismo que se computa desde el día siguiente de suscrita el ACTA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN DEL INMUEBLE, en concordancia con lo establecido en el expediente de contratación.

El plazo para la suscripción del ACTA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN DEL INMUEBLE no deberá exceder a los cinco (05) días calendarios contados a partir del día siguiente de suscrito el contrato; en dicha Acta se registrará las condiciones físicas y operativas en que se entrega y recepciona el inmueble, dicha acta se suscribirá entre el arrendador y un representante de la Entidad (Jefe de la Unidad Territorial Lima o el Administrador de la Unidad Territorial Lima).

#### **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 SÉTIMA: GARANTÍA DE ARRENDAMIENTO**

Conforme al artículo 154° del Reglamento de la Ley de contrataciones del Estado, LA ENTIDAD se obliga a otorgar la suma de S/ [CONSIGNAR EL MONTO EN NÚMERO Y LETRAS], monto equivalente a [.....] mes (es) de arrendamiento, a favor de EL CONTRATISTA como concepto de garantía de arrendamiento.

La suma ofertada por concepto de garantía será devuelta una vez concluido el plazo de prestación del servicio, en caso no se renueva el contrato o en caso se resuelva el mismo conforme a lo expuesto en la ley de contrataciones del Estado y su Reglamento, en un plazo no mayor a treinta (30) días calendarios contabilizados a partir del día siguiente de suscrita el Acta de Devolución del inmueble. En caso de incumplimiento en la devolución del importe otorgado como garantía, el programa JUNTOS requería la devolución mediante carta notarial, bajo apercibimiento de iniciar las acciones legales correspondientes.

#### **CLÁUSULA OCTAVA: 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 estará a cargo del Jefe de la Unidad Territorial Lima el cual deberá contar con el V°B° del Administrador de la Unidad Territorial Lima, previa presentación del informe del Administrador de la Unidad Territorial de Lima del servicio efectuado; en el plazo máximo de Siete (7) 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 NOVENA: 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 DÉCIMA: RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS**

La conformidad del servicio por parte de LA ENTIDAD no enerva su derecho a reclamar posteriormente por defectos o vicios ocultos, conforme a lo dispuesto por los artículos 40 de la Ley de Contrataciones del Estado y 173 de su Reglamento.

El plazo máximo de responsabilidad del contratista es de Un (1) año contado a partir de la conformidad otorgada por LA ENTIDAD.

#### **CLÁUSULA UNDÉCIMA: 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.

Este tipo de penalidad puede alcanzar un monto máximo equivalente al diez por ciento (10%) del monto del contrato vigente, o de ser el caso, del ítem que debió ejecutarse.

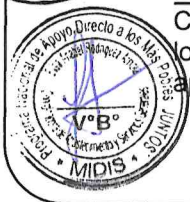
Cuando se llegue a cubrir el monto máximo de la penalidad por mora, de ser el caso, LA ENTIDAD puede resolver el contrato por incumplimiento.

#### **CLÁUSULA DUODÉCIMA: 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 TERCERA: 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 CUARTA: 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.

Finalmente, EL CONTRATISTA se compromete a no colocar a los funcionarios públicos con los que deba interactuar, en situaciones reñidas con la ética. En tal sentido, reconoce y acepta la prohibición de ofrecerles a éstos cualquier tipo de obsequio, donación, beneficio y/o gratificación, ya sea de bienes o servicios, cualquiera sea la finalidad con la que se lo haga.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: 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 SEXTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS<sup>6</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 arbitraje será institucional y resuelto por árbitro único nombrado por el Centro que administre el arbitraje cuando la cuantía de la controversia sea igual o menor a las 10 UIT. Si la cuantía supera las 10 UIT o la controversia involucra alguna pretensión indeterminada las partes acuerdan que se resolverá por un tribunal arbitral conformado por tres (03) integrantes.

LA ENTIDAD y EL CONTRATISTA en virtud a lo señalado en el numeral 226.1 del artículo 226 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, encomiendan la organización y administración del arbitraje al Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú o al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.

<sup>6</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).



Las partes acuerdan que los plazos aplicables dentro de las reglas del arbitraje serán los siguientes:

- Plazo para demandar, contestar o reconvenir: 20 días hábiles. (El mismo plazo operaría para interponer y absolver excepciones, objeciones y cuestiones probatorias).
- Plazo para reconsiderar resoluciones distintas al laudo y absolver la misma: 10 días hábiles.
- Plazo para solicitar y absolver la interpretación, exclusión, integración o rectificación del laudo: 15 días hábiles.

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.

La entidad no está obligada a constituir una fianza bancaria como requisito para suspender la obligación de cumplimiento del laudo y su ejecución arbitral o judicial; siendo este acuerdo oponible a cualquier reglamento del Centro de Arbitraje que administre el procedo arbitral.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: 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 OCTAVA: 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]

CORREO ELECTRÓNICO: [CONSIGNAR EL CORREO 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, 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].

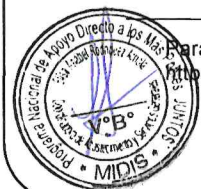
\_\_\_\_\_  
"LA ENTIDAD"

\_\_\_\_\_  
"EL CONTRATISTA"

**Importante**

*Este documento puede firmarse digitalmente si ambas partes cuentan con firma digital, según la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales<sup>7</sup>.*

Para mayor información sobre la normativa de firmas y certificados digitales ingresar a:  
<https://www.indecopi.gob.pe/web/firmas-digitales/firmar-y-certificados-digitales>





## ANEXOS



## ANEXO N° 1

### DECLARACIÓN JURADA DE DATOS DEL POSTOR

Señores

**ÓRGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES**  
**CONTRATACIÓN DIRECTA N° 002-2023-PNADP-1**

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>8</sup>	Sí	No	
Correo electrónico :			

#### Autorización de notificación por correo electrónico:

Autorizo que se notifiquen al correo electrónico indicado las siguientes actuaciones:

1. Solicitud de la descripción a detalle de todos los elementos constitutivos de la oferta.
2. Solicitud de reducción de la oferta económica.
3. Solicitud de subsanación de los requisitos para perfeccionar el contrato.
4. Solicitud para presentar los documentos para perfeccionar el contrato, según orden de prelación, de conformidad con lo previsto en el artículo 141 del Reglamento.
5. Respuesta a la solicitud de acceso al expediente de contratación.
6. Notificación de la orden de servicios<sup>9</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.*

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.

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  
**ÓRGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES**  
**CONTRATACIÓN DIRECTA N° 002-2023-PNADP-1**  
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

**ÓRGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES**

**CONTRATACIÓN DIRECTA N° 002-2023-PNADP-1**

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 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**  
**CONTRATACIÓN DIRECTA N° 002-2023-PNADP-1**  
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

Señores

**ÓRGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES**

**CONTRATACIÓN DIRECTA N° 002-2023-PNADP-1**

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
<b>TOTAL</b>	

El precio de la oferta [CONSIGNAR LA MONEDA DE LA CONVOCATORIA] 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.

Nota: Se solicita la garantía por la suma equivalente a [CONSIGNAR LA CANTIDAD DE MESES] mes (es), esto es [CONSIGNAR EL MONTO EN LETRAS Y NÚMEROS], conforme señala los términos de referencia.

[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.

