



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

**BASES PARA LA CONTRATACIÓN DIRECTA DE SERVICIO
DE ALQUILER DE INMUEBLE**

CONTRATACIÓN DIRECTA N° 01-2025-OEC-CSJAN-PJ

**SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA EL
FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS
JURISDICCIONALES DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE
YUNGAY DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE
ANCASH.**



CAPÍTULO I GENERALIDADES

1.1. ENTIDAD CONVOCANTE

Nombre : CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANCASH
RUC N° : 20571436575
Domicilio legal : AV. 28 DE JULIO NRO. S/N BARR. BELEN (DENTRO DEL PODER JUDICIAL) ANCASH - HUARAZ - HUARAZ

1.2. OBJETO DE LA CONVOCATORIA

El presente procedimiento de selección tiene por objeto la contratación del *SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE YUNGAY DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANCASH.*

1.3. VALOR REFERENCIAL¹

El valor referencial asciende a *S/ 324,000.00 (Trecientos Veinticuatro Mil con 00/100 soles)*, incluidos los impuestos de Ley y cualquier otro concepto que incida en el costo total de la ejecución del servicio. El valor referencial ha sido calculado al mes de abril del 2025.

1.4. EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN

Aprobado mediante Resolución Administrativa N° 00576-2025-P-CSJAN-PJ, de fecha 14 de abril de 2025.

1.5. FUENTE DE FINANCIAMIENTO

Recursos Ordinarios

1.6. SISTEMA DE CONTRATACIÓN

El presente procedimiento se rige por el sistema de *Precios unitarios*, de acuerdo con lo establecido en el expediente de contratación respectivo.

1.7. MODALIDAD DE EJECUCIÓN

No aplica

1.8. ALCANCES DEL REQUERIMIENTO

El alcance del servicio de alquiler está definido en el Capítulo III de la presente sección de las bases.

1.9. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del servicio es de 1095 días calendario, en concordancia con lo establecido en el expediente de contratación.

¹ El monto del valor referencial indicado en esta sección de las bases no debe diferir del monto del valor referencial consignado en la ficha del procedimiento en el SEACE. No obstante, de existir contradicción entre estos montos, primará el monto del valor referencial indicado en las bases aprobadas.

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.

Etapas	Fecha, hora Lugar
Invitación	21/04/2025
Presentación de oferta	Desde las 08:00 horas del 23/04/2025 Hasta las: 13:00 horas del 23/04/2025
Evaluación de oferta	24/04/2025
Otorgamiento de la buena pro	24/04/2025

2.2. CONTENIDO DE LAS PROPUESTAS.

SOBRE N° 1 - CONTENDRÁ OBLIGATORIAMENTE ADEMÁS DE UN ÍNDICE, LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN:

- a) Registro Nacional de Proveedores - RNP (Capítulo servicios).
- b) Declaración Jurada de Datos del Postor (Anexo N° 1).
- c) Declaración Jurada (Art. 52 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado) (Anexo N° 2).
- d) Declaración Jurada de cumplimiento de los Términos de Referencia (Anexo N° 3).
- e) Documentación adicional que deberá presentar el postor
 - Croquis de ubicación.
 - Título de propiedad y/o documento de arrendamiento.
 - Copia DNI actualizado de la persona autorizada a realizar el arrendamiento.
 - Copia simple de recibo de agua y luz.
 - Registro Nacional de Proveedores.
 - Certificado registral inmobiliario o copia Literal de Registros Públicos.
- f) Declaración Jurada de Plazo de Ejecución del servicio (Anexo N° 4).
- g) Precio de la Oferta (Anexo N° 6).



2.3. EVALUACION DE PROPUESTAS.

La evaluación de las propuestas estará a cargo del “Órgano Encargado de las Contrataciones” y se realizará en las siguientes etapas.

- a) Admisión
- b) Evaluación, y
- c) Calificación.

2.4. ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO.

La coordinación de logística hará de conocimiento el otorgamiento de la Buena Pro en la fecha y hora prevista en el calendario.

2.5. DEL CONTRATO.

Para suscribir el contrato el postor ganador de la Buena Pro, deberá presentar los siguientes documentos:

1.10. BASE LEGAL

- Decreto Legislativo N° 1440 – Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Presupuesto Público.
- LEY N° 32185 - Ley de Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2025.
- LEY N° 32186- Ley de Equilibrio Financiero del Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2025.
- Decreto Supremo N° 082-2019-EF que aprueba el TUO de la Ley N° 30225 – Ley de Contrataciones del Estado.
- Decreto Supremo N° 344-2018-EF que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30225 - Ley de Contrataciones del Estado, modificado por Decreto Supremo N° 377-2019-EF, Decreto Supremo N° 168-2020-EF y por Decreto Supremo N° 162-2021-EF.
- Decreto Supremo N° 004-2019-JUS que Aprueba el TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Texto Único Ordenado de la Ley N° 27806, Ley de Transparencia y de Acceso a la Información Pública, aprobado por Decreto Supremo N° 043-2003-PCM.
- Ley N° 29973 - Ley General de la Persona con Discapacidad.
- Decreto Supremo N° 013-2013-PRODUCE que Aprueba el TUO de la Ley de Impulso al Desarrollo Productivo y al Crecimiento Empresarial.
- Código Civil.
- Directivas y Opiniones del OSCE.
- Cualquier otra disposición legal vigente que permita desarrollar el objeto de la convocatoria, que no contravenga lo regulado por la Ley de Contrataciones del Estado.

Las referidas normas incluyen sus respectivas modificaciones, de ser el caso.



- a) Copia de DNI de propietario
- 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) Domicilio para efectos de la notificación durante la ejecución del contrato.
- d) Si el (los) propietario (s) es persona (s) natural (es) o sociedades conyugales
 - Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI), por cada propietario o conyugue, y RUC de corresponder.
- e) Del Inmueble.
 - Copia de Título de propiedad del inmueble o Copia Literal (Expedido por la SUNARP).
 - Licencia de construcción (opcional).
 - Informe técnico del estado situacional de las instalaciones eléctricas y sanitarias (para firma de contrato).
 - Certificado Registral Inmobiliario (CRI) (Expedido por la SUNARP).
 - Plano de Localización y Ubicación del inmueble.
 - Planos de Distribución del Inmueble (planos de arquitectura de planta).
 - Memoria descriptiva y/o descripción del inmueble, debiendo detallar la Dirección, indicando el distrito, provincia y departamento, todas las numeraciones que tenga el inmueble, especificando las que serán puestas a disposición la CSJAN. Indicar el número de pisos y área construida por cada piso, número de ambientes por piso, número de servicios higiénicos por piso, arquitectura del inmueble y otros de acuerdo con lo señalado en las Especificaciones Técnicas Mínimas de corresponder.
 - Copias de recibos cancelados por servicios de energía eléctrica, agua, teléfono y arbitrios municipales.
 - En el caso cuando resulte necesario, deberá presentar copia de la Declaración Jurada de Autoevaluó o copia de los Certificados de Numeración, expedido por la Municipalidad.



2.6. PERFECCIONAMIENTO EL 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 unidad de trámite documentario Ubicado en Plaza de Armas s/n – Huaraz, en el primer piso del Palacio Judicial.

2.7. FORMA DE PAGO.

La entidad realizará el pago de la contraprestación pactada a favor del contratista en pagos periódicos de forma mensual, para ellos el contratista deberá presentar el pago de impuesto realizado ante SUNAT (Boucher de pago).

2.8. VIGENCIA DEL CONTRATO

La vigencia del contrato se extenderá desde el día 01/06/2025 hasta el 31/05/2028.

CAPÍTULO III
REQUERIMIENTO





CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANCASH

TERMINOS DE REFERENCIA DEL SERVICIO:

"SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE YUNGAY DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANCASH"



UBICACIÓN:

DEPARTAMENTO	:	ANCASH
PROVINCIA	:	YUNGAY
DISTRITO	:	YUNGAY



Firmado digitalmente por CALDUA
CALDERON Ivan Milbertid FAU
20571436575 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 12.03.2025 18:26:27 -05:00

MARZO – 2025

Plaza de Armas s/n - Huaraz - central telef.: 043-487150

Términos de Referencia





ANEXO N°02

TÉRMINOS DE REFERENCIA DE SERVICIOS EN GENERAL

Área Solicitante:

COORDINACIÓN DEL ÁREA DE INFRAESTRUCTURA

1. OBJETO DEL SERVICIO:

Contratar el servicio de "SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE YUNGAY DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANCASH".

2. FINALIDAD PUBLICA:

La finalidad de la contratación del presente servicio es dotar con ambientes en óptimas condiciones para el funcionamiento DE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE YUNGAY DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANCASH, a fin de mejorar el servicio que brinda nuestra institución como unidad ejecutora, buscando elevar los niveles de atención, eficiencia y satisfacción de los usuarios a través del servicio de alquiler, por un periodo de 36 meses, a partir del día siguiente de la suscripción del contrato en condición a ser renovado.

3. ANTECEDENTES:

- Mediante el INFORME N°000063-2023-UAF-GAD-CSJAN-PJ, emitida por el jefe de la unidad de administración y finanzas de la CSJAN, comunica a nuestra coordinación, que por la antigüedad de los contratos de alquileres de los inmuebles, ya ha cumplido los 10 años de ejecución en el presente ejercicio fiscal, al cual adjunta un cuadro en Excel, recomendándose nueva convocatoria para llevarse a cabo su contratación.
- En octubre del 2023, se realiza la primera prorroga al contrato, por 12 meses así mismo en octubre del 2024 se realiza la segunda prorroga, cumpliéndose el 03 de octubre del 2025. Esta constante se debió a la falta de locales para cubrir las exigencias que en los términos de referencia se exigían.
- Según ello la coordinación de infraestructura a continuado en la búsqueda de locales mas adecuados para poder atender a los servidores de esta sede, que con el paso del tiempo se fue ocupando los espacios y generando un hacinamiento entre los servidores tornándose esta situación cada vez más difícil su estancia en el local, impactando en la salud y el buen desempeño de los trabajadores; por lo que es necesario la reubicación necesaria e indispensable a aun nuevo local de mayor envergadura física y arquitectónica que cubra las expectativas como un nuevo local de la sede de la corte en los próximos años.
- En atención a lo solicitado, la coordinación de Infraestructura ha procedido a realizar la elaboración de los términos de referencia (TDR) del servicio de alquiler de un inmueble con ambientes necesarios para el funcionamiento de los órganos jurisdiccionales de la Provincia de Yungay de la CSJAN.

4. OBJETIVOS DE LA CONTRATACIÓN:

El objetivo de la presente contratación está orientado a contar con un inmueble cuyas características permitan el funcionamiento de los órganos jurisdiccionales en la Provincia de Yungay de la Corte Superior de Justicia de Ancash, brindar un servicio eficiente y oportuno a favor del usuario

CARACTERISTICAS TECNICAS:

Plaza de Armas s/n - Huaraz - central telef.: 043-487150





4.1. UBICACIÓN.

El inmueble materia del presente TDR, deberá estar ubicado dentro del casco urbano de la Ciudad de Yungay y debe ser de fácil acceso para el público usuario a través del transporte público y privado, que tengan las características técnicas para uso de oficina de atención al usuario.

El postor debe indicar con exactitud la ubicación del inmueble respecto a las características, área del inmueble, área de construcción, precisar con exactitud el nombre de la Urbanización, Avenida, Calle o Jirón y su Numeración respectiva.

4.2. DISPONIBILIDAD.

La Disponibilidad del local será desde el día siguiente de suscrito el contrato.

4.3. ÁREA MÍNIMA.

De acuerdo a la Directiva N°001-2013-P-PJ, "Lineamientos para la Estandarización de la Infraestructura en los Locales Institucionales del Poder Judicial" se ha realizado los siguientes cálculos de área netas.

CÁLCULO DE ÁREAS NETAS DE ACUERDO A LA DIRECTIVA N°001-2013-P-PJ

JUZGADO CIVIL DE YUNGAY:

JUEZ DEL JUZGADO CIVIL.

01 despacho y sala de audiencia del Juez: Área neta 25 m²

ESPECIALISTA JUDICIAL DE JUZGADO.

02 personas mínimo: por persona 2*3=6 m² área neta 12 m²

ASISTENTE JUDICIAL DE JUZGADO.

02 personas mínimo: por persona 2*3=6 m² área neta 6 m²

AUXILIAR JUDICIAL DE JUZGADO.

02 personas mínimo: por persona 2*3=6 m² área neta 6 m²

ARCHIVO MODULAR.

Ambiente: Archivo modular. 4*3.75=15 m² área neta 15 m²

SALA DE LECTURA.

Ambiente: Sala de lectura. 1*2= 2 m² área neta 2 m²

MESA DE PARTES.

Ambiente: Sala de lectura. 2.5*3= 7.5 m² área neta 7.5 m²

PARCIAL ÁREA NETA =73.50 M2

JUZGADO DE PAZ LETRADO DE YUNGAY:

JUEZ DE PAZ LETRADO.

01 despacho y sala de audiencia del Juez: Área neta 25 m²

ESPECIALISTA JUDICIAL DE JUZGADO.

02 personas mínimo: por persona 2*3=6 m² área neta 12 m²

ASISTENTE JUDICIAL.

02 personas mínimo: por persona 2*3=6 m² área neta 12 m²

AUXILIAR JUDICIAL.

Plaza de Armas s/n - Huaraz - central telef.: 043-487150





02 personales mínimo: por persona $2 \times 3 = 6$ m² área neta 12 m²

ARCHIVO MODULAR.

Ambiente: archivo modular. $4 \times 3.75 = 15$ m² área neta 15 m²

SALA DE LECTURA

Ambiente: sala de lectura $1 \times 2 = 2$ m² área neta 2 m²

MESA DE PARTES

Ambiente: mesa de partes. $2.5 \times 3 = 7.5$ m² área neta 7.5 m²

PARCIAL ÁREA NETA = 85.50 M2

NUEVO MÓDULO PROCESAL PENAL DE YUNGAY:

JUEZ DE JUZGADO DE LA INVESTIGACIÓN PREPARATORIA.

01 despacho del Juez: Área neta 15 m²

SALA DE AUDIENCIAS DEL JUZGADO DE LA INVESTIGACIÓN PREPARATORIA.

14 personas: por persona: $= 2.5 \times 14 = 35.00$ m² Área neta 35 m²

JUEZ DE JUZGADO PENAL UNIPERSONAL.

01 despacho del Juez: Área neta 15 m²

SALA DE AUDIENCIAS DEL JUZGADO PENAL UNIPERSONAL

14 personas: por persona: $= 2.5 \times 14 = 35.00$ m² Área neta 35 m²

ESPECIALISTA JUDICIAL DEL JUZGADO

02 persona: por persona: $= 2 \times 3 = 6$ m² Área neta 12 m²

ESPECIALISTA JUDICIAL DE AUDIENCIA DE JUZGADO

02 personas: por persona: $= 2 \times 3 = 6$ m² Área neta 12 m²

ASISTENTE JURISDICCIONAL DE JUZGADO

01 persona: por persona: $= 2 \times 3 = 6$ m² Área neta 6 m²

ASISTENTE JURISDICCIONAL DE CUSTODIA DE GRABACIONES Y EXP.
(ARCHIVO)

01 persona: por persona: $= 4 \times 5 = 20$ m² Área neta 20 m²

SALA DE LECTURA

01 persona: por persona: $= 2 \times 1.25 = 2.5$ m² Área neta 2.5 m²

OFICINA DE INFORMÁTICA

01 persona: por persona: $= 4 \times 5 = 20$ m² Área neta 20 m²

ASISTENTE DE COMUNICACIONES

01 persona: por persona: $= 2 \times 3 = 6$ m² Área neta 6 m²

ASISTENTE DE ATENCIÓN AL PÚBLICO - MESA DE PARTES

01 persona: por persona: $= 2.5 \times 3 = 7.50$ m² Área neta 7.50 m²



PARCIAL ÁREA NETA =186.00 M2

EL ÁREA NETA MINIMA TOTAL: $73.50 + 85.50 + 186.00 = 345.00 \text{ m}^2$

Por lo tanto, el área neta mínima total calculada es de 283.00 m2. Correspondiente al área interna de los ambientes (independiente al área de muros, columnas, circulación y servicios higiénicos).

A esta área se debe considerar un área de pasadizos y SS. HH equivalente a 30 m2

Por lo tanto, se tiene un área total a contratar de: **375.0 m2**



4.4. MEDIDAS DE SEGURIDAD.

El local deberá cumplir con las condiciones de seguridad exigidas por el Reglamento de las Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones aprobada mediante **Decreto Supremo N°058-2104-PCM** y Manual de Ejecución de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones, aprobada por **Resolución Jefatura N°016-2018-CENEPRED/J** elaborada por el **Centro Nacional de Estimación, Prevención de Riesgos y Desastres (CENEPRED)**, entidad que ha asumido mediante **Decreto Supremo N°043-2013-PCM** la competencia respecto de las Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones – ITSE. O contar con el certificado de seguridad.



4.5. NÚMERO DE SERVICIOS HIGIENICOS

Se requiere un mínimo 05 servicios higiénicos independientes por juzgado, dos medio baños para damas personal jurisdiccional y público, dos medio baños para caballeros personal jurisdiccional y público; y un medio baño mixto para el juez del juzgado, el cual deberá de contar con los siguientes accesorios (inodoro y lavamanos), los cuales se deben encontrar en buen estado, que serán puestos a disposición de cada órgano jurisdiccional especializado de la provincia de Yungay de la Corte Superior de Justicia de Ancash.

4.6. ACCESO

Debe ser de fácil acceso y ubicado en el primer nivel, cerca de las vías principales o secundarias. El local deberá contar con accesos secundarios para casos de emergencia.

4.7. CARACTERISTICAS DEL LOCAL

1. Construcción de material noble
2. Acabados en buen estado de conservación y limpieza.
3. Piso de porcelanato, cerámico o parquet.
4. Puertas de metal o madera
5. Instalaciones eléctricas, empotradas en tubería PVC con puesta a tierra, teléfono, instalación de conexión de agua y desagüe (medidor independiente), indicar el número de medidores y/o suministro de ser el caso.
6. Ventilación directa o indirecta o mecánica.
7. Iluminación natural y artificial.
8. Servicios higiénicos para damas y caballeros en buenas condiciones
9. Luminarias en buenas condiciones tipo led (luz blanca)

Plaza de Armas s/n - Huaraz - central telef.: 043-487150

Términos de Referencia





10. Debe estar ubicado y acceso desde el 1er piso, que permita un ingreso directo de preferencia.
11. El inmueble debe contar con la debida señalización de las zonas de seguridad y salidas, las dimensiones de vías de escape deben tener un ancho mínimo de 1.20m.
12. El inmueble a alquilar debe ser única no compartida

Documentos que obligatoriamente deberán presentar las personas naturales o jurídicas que ofrezcan en arrendamiento inmuebles a la Corte Superior de Justicia de Ancash.

DEL PROPIETARIO:

- a) Si el (los) propietario (s) es persona (s) natural (es) o sociedades conyugales:
 - Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI), por cada propietario o conyugue, y RUC de corresponder.
- b) Si interviene un apoderado de persona natural:
 - Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI).
 - Acreditar representación de poderes vigentes, debidamente inscritos y actualizados (SUNARP).
- 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 Indivisa:
 - Copia del Documento Nacional de Identidad del representante de la Sucesión.
 - Poder del representante legal otorgado por Escritura Pública e inscrito en la respectiva Oficina Registral.
 - Certificado de Vigencia de Poder otorgado por la Oficina Registral correspondiente.
 - 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:

- Copia de Título de propiedad del inmueble o Copia Literal (Expedido por la SUNARP).
- Licencia de construcción (opcional)
- Informe técnico del estado situacional de las instalaciones eléctricas y sanitarias (para firma de contrato)
- Certificado Registral Inmobiliario (CRI) (Expedido por la SUNARP).
- Plano de Localización y Ubicación del inmueble.
- Planos de Distribución del Inmueble (planos de arquitectura de planta)
- Memoria descriptiva y/o descripción del inmueble, debiendo detallar la Dirección, indicando el distrito, provincia y departamento, todas las numeraciones que tenga el inmueble, especificando las que serán puestas a disposición la CSJAN. Indicar el número de pisos y área construida por cada piso, número de ambientes por piso, número de servicios higiénicos por piso, arquitectura del inmueble y otros de acuerdo con lo señalado en las Especificaciones Técnicas Mínimas de corresponder.
- Copias de recibos cancelados por servicios de energía eléctrica, agua, teléfono y arbitrios municipales.
- En el caso cuando resulte necesario, deberá presentar copia de la Declaración Jurada de Autoevaluó o copia de los Certificados de Numeración, expedido por la Municipalidad.

Plaza de Armas s/n - Huaraz - central telef.: 043-487150





OBLIGACIONES DE LAS PARTES

EL arrendador, se obliga a:

- Entregar el bien objeto de la prestación del servicio a su cargo, en el plazo coordinado con el arrendatario y en buen estado según el TDR previa verificación por el área de infraestructura para iniciar el plazo del contrato.
- A no efectuar ningún acto directo o indirecto que perturbe la posesión por parte del EL ARRENDATARIO.
- El proveedor adjudicado deberá presentar un informe técnico de un especialista en instalaciones eléctricas a fin de garantizar el correcto funcionamiento del sistema caso contrario el propietario se responsabiliza por algún desperfecto del sistema y bienes deteriorados, se debe presentar una declaración jurada.
- Responsabilizarse en mantener en condiciones habitables del inmueble de aquellas que por el paso del tiempo puedan deteriorarse o colapsarse (filtraciones, coberturas, calidad de las instalaciones eléctricas y sanitarias), no contempla todas aquellas deficiencias, que son ocasionados producto del uso cotidiano
- A no ingresar al local sin previa autorización.
- A no tener llaves de acceso al local.
- Autorizar a EL ARRENDATARIO a efectuar cualquier mejora útil en el inmueble de su propiedad, para lo cual EL ARRENDATARIO deberá comunicarse por escrito a EL ARRENDADOR, las mejoras a efectuar y su valor. Lo antes señalado, se regulará por dispuesto en los Artículos 916° al 919° del código Civil.
- El pago de los impuestos de Gobierno Central y/o Municipales respectivos.

EL arrendatario, se obliga a:

- No subarrendar, ceder ni traspasar en todo o en parte el bien materia del presente contrato, sin asentimiento escrito del arrendador.
- Cuidar el inmueble, no pudiendo destinarlo para otro uso que el señalado.
- Dar aviso inmediato a EL ARRENDADOR, de cualquier acto de usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble.
- Devolver el bien a EL ARRENDADOR, al vencimiento del plazo estipulado sin más deterioro que el producido por el uso normal.
- EL ARRENDATARIO pagará el 100% del consumo que, por concepto de Energía Eléctrica, de agua que realicen las dependencias de esta Corte Superior, del Impuesto Predial, el cual será asumido íntegramente por EL ARRENDADOR. En caso se trate de un suministro compartido, la entidad pagará el porcentaje correspondiente a su consumo.

4.8. PLAZO DEL SERVICIO

El inmueble será alquilado por un periodo de 36 meses iniciándose este plazo con visto bueno del área de infraestructura de la CSJAN, y en condiciones de renovarse el contrato.

4.9. CONDICIONES DE LA INFRAESTRUCTURA E INSTALACIONES

- El o los ambientes materia de alquiler deben garantizar la calidad y comodidad del arrendador para los fines programados. Los bienes que por su naturaleza propia sean desgastados por uso diario serán corregidos y/o repuestos por el arrendador a excepción de aquellos, que están a responsabilidad del propietario como son las coberturas, cielo raso, cableado y tableros de instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias previo coordinación. Es importante la revisión por parte de un técnico en instalaciones eléctricas y sanitarias previo a la entrega del inmueble
- Servicios de agua y desagüe permanente (para ello la edificación deberá contar con tanques elevados o cisternas para el abastecimiento de agua potable), aparatos





sanitarios y accesorios operativos y en buen estado para garantizar la operatividad y continuidad de los servicios

- Facilidades para conexión telefónica e internet.

IMPORTANTE:

Todo trabajo de acabado a nivel arquitectónico del inmueble puede ser subsanado para el cumplimiento a los términos de referencia previa coordinación con el área técnica, siempre y cuando no amerite plazos extensos previo al conteo del plazo del servicio de alquiler

4.10.ASPECTO LEGAL

- El postor deberá acreditar documentariamente la propiedad del inmueble o el permiso legal para arrendarlo otorgado por el propietario (este facultado por el propietario afirmar el contrato de arrendamiento por mandato de un poder especial debidamente inscrito en registros públicos.
- El inmueble se debe encontrar libre de embargo u orden de desalojo.
- No deberá tener deudas pendientes de pago con la Municipalidad y compañías proveedoras de servicios de agua potable, electricidad, telefonía internet o cable.

4.11.FORMA DE PAGO

- El importe de la renta mensual se efectuará de manera mensual dentro de los (10) diez primeros días hábiles del mes por ser condición para la prestación del servicio, luego de la presentación de los siguientes documentos:
 - Factura, si es persona Jurídica
 - Recibo del impuesto respectivo (SUNAT) por el propietario del inmueble, persona natural
 - Conformidad Otorgada por la Coordinación de Infraestructura de la Corte Superior de Justicia de Ancash.
- No se entregará garantía.

4.12.MEDIDAS DE CONTROL DURANTE LA EJECUCION CONTRACTUAL.

- Áreas que coordinarán con el proveedor: El área de logística e Infraestructura serán las encargadas de las coordinaciones.
- Área que brindará la conformidad: área de infraestructura.

4.13.CONFIDENCIALIDAD

La información obtenida del Contratante y la documentación elaborada dentro de los alcances del presente servicio no podrán ser divulgadas a terceros o usadas para otros fines que no sean los del presente servicio.

4.14.RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS

En el caso de encontrar vicios ocultos, existirá una responsabilidad del proveedor durante el tiempo de la contratación.

Huaraz, marzo del 2025

IVAN MILBERTD CALDUA CALDERON
Coordinador de Infraestructura
CSJAN



Firma
Digital

Firmado digitalmente por CALDUA
CALDERON Ivan Milbertd FAU
20571436575.salt
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 12.03.2025 18:26:43 -05:00

Plaza de Armas s/n - Huaraz - central telef.: 043-487150

Términos de Referencia



CAPÍTULO IV FACTORES DE EVALUACIÓN

La evaluación se realiza sobre la base de cien (100) puntos.

FACTOR DE EVALUACIÓN	PUNTAJE / METODOLOGÍA PARA SU ASIGNACIÓN
A. PRECIO	
<p><u>Evaluación:</u></p> <p>Se evaluará considerando el precio ofertado por el postor.</p> <p><u>Acreditación:</u></p> <p>Se acreditará mediante el documento que contiene el precio de la oferta (Anexo N° 6).</p>	<p>La evaluación consistirá en otorgar el máximo puntaje a la oferta de precio más bajo y se otorga a las demás ofertas puntajes inversamente proporcionales a sus respectivos precios, según la siguiente fórmula:</p> $P_i = \frac{O_m \times PMP}{O_i}$ <p>I = Oferta Pi = Puntaje de la oferta a evaluar Oi = Precio i Om = Precio de la oferta más baja PMP = Puntaje máximo del precio</p> <p style="text-align: right;">100² puntos</p>



² De 85 a 100 puntos, en el caso de obras bajo la modalidad de ejecución llave en mano en las que se puede incluir adicionalmente el factor capacitación.

CAPÍTULO V PROFORMA DEL CONTRATO

CONTRATO DE SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE YUNGAY DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANCASH

Conste por el presente documento, el contrato de **SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE YUNGAY DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANCASH**, que celebran de una parte la Corte Superior de Justicia de Ancash, en adelante "**EL ARRENDATARIO**" con registro único de contribuyente (RUC) N° 20571436575, con domicilio legal en el Jr. 28 de Julio S/N Barrio Belén Distrito y Provincia de Huaraz, departamento de Ancash, debidamente representada en este acto por Presidente de Corte Sr. _____, **identificado con DNI N° _____**, en mérito a lo dispuesto en el Artículo Primero de la parte resolutive de la **Resolución Administrativa N° ____-P-CSJAN/PJ**, y de otra parte el **Sr. XXXX**, identificados con DNI N° xxx quien es propietario del inmueble ubicado en XXXX del distrito de Caraz, provincia de Huaylas, así mismo que para efectos tributarios se consignan como Registro Único de Contribuyente el RUC N° XX con domicilio legal en la XXX, a quienes en adelante se le denominará "**EL ARRENDADOR**" conforme a los siguientes términos y condiciones:

CLAUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

1. Mediante el Informe N° XXX-2019-CL-UAF-GAD-CSJAN/PJ, de fecha XX de julio del 2025, se remite documento para la contratación del **SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE YUNGAY DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANCASH**.
2. Mediante el Memorándum N° XX-2020-GAD-CSJAN/PJ, de fecha 23 de julio del 2020, se autoriza la contratación con proveedor único para la contratación del **SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE YUNGAY DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANCASH**.
3. La Unidad de Administración y Finanzas de la CSJAN, con informe N° XX-2020-CL-UAF-GAD-CSJAN/PJ; solicitud de certificado presupuestal, para la contratación **SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE YUNGAY DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANCASH**.
4. Que, mediante Memorándum N° 288-2019-CPP-UPD-GAD-CSJAN/PJ, de fecha 22 de julio del 2020; la Jefa de la Unidad de Planeamiento y Desarrollo de la CSJAN informa que se ha aprobado Certificado Presupuestal SIAF N° XXX, y la previsión presupuestal XXX por el monto de s/. XXXX, Asimismo se ha emitido compromiso de programación para los años el 2021, 2022 y 2023 por el monto de s/. XXX0

CLAUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

El presente contrato tiene por objeto el **SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE YUNGAY DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANCASH**, el mismo que se encuentra ubicado en la XXX - Distrito de Caraz y Provincia de Huaylas, Departamento de Ancash.

CLAUSULA TERCERA: MONTO CONTRACTUAL

El monto total de alquiler del inmueble asciende a la suma de S/.XX (Doce Mil Seiscientos con 00/100 soles, incluido los impuestos de ley los mismos que serán pagados en forma mensual por el monto de S/ XX.00 (Un Mil Ochocientos con 00/100 soles mensuales).

CLÁUSULA CUARTA: VIGENCIA DEL CONTRATO

La vigencia del presente contrato es por el periodo de XXX días calendarios comprendido entre el 23 de julio del 2020 al 23 de julio del 2022.

de julio del 2020 al 23 de julio del 2022.

CLAUSULA QUINTA: EL PAGO

EL ARRENDATARIO se obliga a pagar la renta mensual a **EL ARRENDADOR** en moneda nacional, en forma mensual, luego de la recepción formal y completa de la documentación correspondiente, según lo establecido en el artículo 171° del Reglamento 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 diez (10) días calendarios de ser estos recibidos.

EL ARRENDATARIO debe efectuar el pago dentro de los quince (15) días calendarios siguientes al otorgamiento de la conformidad respectiva, siempre que se verifique las demás condiciones establecidas en el contrato.

En caso de retraso en el pago, **EL ARRENDADOR** tendrá derecho al pago de intereses conforme a lo establecido en el numeral 171.2 del artículo 171° de la Ley de Contrataciones del Estado, contado desde la oportunidad en el que el pago debió efectuarse.

CLAUSULA SEXTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES

"EL ARRENDADOR" se obliga a:

- Entregar el bien objeto del servicio en el plazo estipulado y en buen estado de conservación, pintado y en óptimas condiciones.
- A no efectuar ningún acto directo o indirecto que perturbe la posesión del **ARRENDATARIO**.
- A no ingresar al local sin previa autorización.
- A no tener llaves de acceso al local.
- Autorizar a **"EL ARRENDATARIO"** a efectuar cualquier mejora útil en el inmueble de su propiedad, para lo cual **"EL ARRENDATARIO"** deberá comunicar por escrito a **"EL ARRENDADOR"**, las mejoras a efectuar y su valor. Lo antes señalado, se regulará por lo dispuesto en los Artículos 916° al 919° del Código Civil.
- El pago de los impuestos Central y/o municipales respectivos.
- El plazo de entrega del inmueble (local) máximo 10 días calendarios luego de suscrito el contrato.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a:

- No subarrendar, ceder ni traspasar en todo o en parte el bien materia del presente contrato, sin asentimiento escrito del arrendador.
- Cuidar el inmueble, no pudiendo destinarlo para otro uso que el señalado.
- Dar aviso inmediato a **"EL ARRENDADOR"**, de cualquier acto de usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble.
- Devolver el bien a **"EL ARRENDADOR"**, al vencimiento del plazo estipulado sin más deterioro que el producido por el uso normal.
- **"EL ARRENDATARIO"** pagará el 100% del consumo por concepto de energía eléctrica, el 100% del servicio de agua que realicen las dependencias de esta corte superior y el 100% de los arbitrios municipales, con excepción del impuesto predial, el cual será asumido íntegramente por el **ARRENDADOR**.
- El plazo de entrega del inmueble (local): máximo 10 días calendario, luego de suscrito el contrato.
- La conformidad del servicio estará a cargo de la Coordinadora de Infraestructura.

CLAUSULA SEPTIMA: RESOLUCION UNILATERAL A FAVOR DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANCASH.

EL ARRENDATARIO en aplicación del Tercer Numeral del Artículo 164° del Reglamento de la Ley de contrataciones del Estado, se reserva el derecho de resolver unilateralmente el presente contrato antes del vencimiento del plazo pactado, sin el reconocimiento de lucro cesante ni daño emergente, sujetándose los reajustes que pudieran acordarse al índice de precios al consumidor que establece el Instituto Nacional de Estadística e informática INEI.



CLÁUSULA OCTAVA: MARCO LEGAL DEL CONTRATO

Siendo que esta contratación se encuentra en el marco del DL N° 1444 - Ley N° 30225 Ley de Contrataciones del Estado y el DECRETO SUPREMO N° 344-2018-EF Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, aprobados y vigentes a la fecha de suscripción del presente 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, se utilizarán las disposiciones pertinentes del Código Civil vigente y demás normas concordantes.

CLÁUSULA NOVENA: PERFECCIONAMIENTO Y FORMALIDAD FACULTATIVA

El presente contrato queda perfeccionado con la suscripción de la partes, no obstante cualquiera de ellas podrá elevarlo a Escritura Pública corriendo con todos los gastos que demande esta formalidad.

CLÁUSULA DECIMA: DOMICILIO LEGAL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO

El presente contrato queda perfeccionado con la suscripción de las partes. No obstante cualquiera de ellas podrá elevarlo a escritura pública corriendo con todos los gastos que demande esta formalidad.

CLÁUSULA UNDECIMA: DOMICILIO PARA EFECTOS DE LA EJECUCION CONTRACTUAL

Las partes declarar el siguiente domicilio para efectos de las notificaciones que se realicen durante la ejecución del presente contrato.

DOMICILIO DEL ARRENDATARIO: Av. 28 DE Julio s/n Barrio Belén Huaraz

DOMICILIO DEL ARRENDADOR: xxxx

CLAUSULA DUODECIMA: EXTREMOS NO ESTIPULADOS

Los extremos no estipulados en el presente contrato se regirán por lo establecido en el Código Civil

En señal de conformidad las partes suscriben por duplicado el presente contrato en la ciudad de Huaraz a los xx días del mes de agosto del 2025

EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADO



ANEXOS



ANEXO N° 1

DECLARACIÓN JURADA DE DATOS DEL POSTOR

Señores
COORDINACION DE LOGISTICA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANCASH
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 ³	Sí	No	
Correo electrónico :			



Autorización de notificación por correo electrónico:

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

1. Solicitud de subsanación de los requisitos para perfeccionar el contrato.
2. Solicitud al postor que ocupó el segundo lugar en el orden de prelación para presentar los documentos para perfeccionar el contrato.
3. Respuesta a la solicitud de acceso al expediente de contratación.



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

³ 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, según las condiciones previstas 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.

ANEXO N° 2

DECLARACIÓN JURADA (ART. 52 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE CONTRATACIONES DEL ESTADO)

Señores
COORDINACION DE LOGISTICA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANCASH
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**

ANEXO N° 3

DECLARACIÓN JURADA DE CUMPLIMIENTO DE LOS TERMINOS DE REFERENCIA

Señores
COORDINACION DE LOGISTICA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANCASH
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 la ejecución de la obra [CONSIGNAR EL OBJETO DE LA CONVOCATORIA], de conformidad con el respectivo Termino de Referencia y las demás condiciones 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**



ANEXO N° 4

DECLARACIÓN JURADA DE PLAZO DE EJECUCIÓN DEL SERVICIO

Señores
COORDINACION DE LOGISTICA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANCASH
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 [CONSIGNAR LA DENOMINACIÓN DE LA CONVOCATORIA] en el plazo de [CONSIGNAR EL PLAZO OFERTADO, EL CUAL DEBE SER EXPRESADO EN DÍAS CALENDARIO] días calendario.

[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
COORDINACION DE LOGISTICA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANCASH
Presente.-

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

DESCRIPCION	CANT.	PRECIO MENSUAL S/	TOTAL
SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE YUNGAY DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANCASH			
TOTAL			

El precio de la oferta en [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 de la obra a ejecutar; 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**

