

## **BASES CONTRATACION DIRECTA**

### **CONTRATACION DIRECTA N° 001-2023-COFOPRI**

### **CONTRATACIÓN DEL “SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA LA OFICINA ZONAL DE AREQUIPA”**

**2023**



Firmado digitalmente por CABRERA  
REATEGUI Juan Ramon FAU  
20306484479 soft  
Motivo: Doy V° B°  
Fecha: 10.05.2023 11:49:07 -05:00



Firmado digitalmente por VASQUEZ  
JESUS ROXALLY ELIZABETH FIR  
10547010 hard  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 10.05.2023 12:27:34 -05:00

## CAPÍTULO I GENERALIDADES

### 1.1. ENTIDAD CONVOCANTE

Nombre : ORGANISMO DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL – COFOPRI

RUC N° : 20306484479

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

Teléfono: : 319 – 3838

Correo electrónico: : [icabrera@cofopri.gob.pe](mailto:icabrera@cofopri.gob.pe)  
[rvasquez@cofopri.gob.pe](mailto:rvasquez@cofopri.gob.pe)

### 1.2. OBJETO DE LA CONVOCATORIA

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

### 1.3. EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN

El expediente de contratación fue aprobado mediante MEMORANDO N° D000455-2023-COFOPRI-OA el 20 de abril del 2023.

### 1.4. FUENTE DE FINANCIAMIENTO

RECURSOS ORDINARIOS

#### Importante

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

### 1.5. SISTEMA DE CONTRATACIÓN

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

### 1.6. DISTRIBUCIÓN DE LA BUENA PRO

NO APLICA

### 1.7. ALCANCES DEL REQUERIMIENTO

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

### 1.8. PLAZO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Los servicios materia de la presente convocatoria se prestarán en el plazo de setecientos treinta (730) días calendarios (2 años), el mismo que se computará desde el día siguiente de vencimiento del plazo de gracia, susceptible a ser prorrogados bajo las mismas condiciones, en concordancia con lo establecido en el expediente de contratación.

### 1.9. COSTO DE REPRODUCCIÓN Y ENTREGA DE BASES

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

#### Importante

*El costo de entrega de un ejemplar de las bases no puede exceder el costo de su reproducción.*

### 1.10. BASE LEGAL

- Texto Único Ordenado de la Ley N°30225 - Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por Decreto Supremo N°082-2019-EF y modificatorias (en adelante, la Ley).
- Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por el Decreto Supremo N° 344-2018-EF y modificatorias (en adelante, el Reglamento).
- Ley N°31368 - Ley del Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2023.
- Ley N°31369 - Ley de Equilibrio Financiero del Presupuesto del Sector Público del año fiscal 2023.
- Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Ley N° 27806 – Ley de Transparencia y de Acceso a la Información Pública.
- Ley N° 27815 – Ley del Código de Ética de la Función Pública.

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

## CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN

### 2.1. CALENDARIO DEL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN

Según el cronograma de la ficha de selección de la convocatoria publicada en el SEACE.

#### Importante

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

### 2.2. CONTENIDO DE LAS OFERTAS

La oferta contendrá, además de un índice de 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.

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

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

#### Advertencia

*De acuerdo con el artículo 4 del Decreto Legislativo N° 1246, las Entidades están prohibidas de exigir a los administrados o usuarios la información que puedan obtener directamente mediante la interoperabilidad a que se refieren los artículos 2 y 3 de dicho Decreto Legislativo. En esa medida, si la Entidad es usuaria de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – 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

<sup>1</sup> La omisión del índice no determina la no admisión de la oferta.

<sup>2</sup> 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/>

el numeral 3.1 del Capítulo III de la presente sección. **(Anexo N° 3)**

- e) Copia simple de la ficha de inscripción en los RRPP (con una antigüedad no mayor a 30 días calendarios de emitido), donde se certifique el asiento del dominio del inmueble a favor del Postor.
- f) Copia Simple de Licencia de construcción u otro documento que acredite el área construida del inmueble.
- g) Declaración jurada de plazo de prestación del servicio. **(Anexo N° 4)<sup>3</sup>**
- h) El precio de la oferta en Soles **(Anexo N° 6)**

El precio total de la oferta y los subtotales que lo componen son expresados con dos (2) decimales. Los precios unitarios pueden ser expresados con más de dos (2) decimales.

#### Importante

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

### 2.3. REQUISITOS PARA PERFECCIONAR EL CONTRATO

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

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

#### Advertencia

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

- e) Domicilio para efectos de la notificación durante la ejecución del contrato.
- f) Detalle de los precios unitarios del precio ofertado<sup>5</sup>.
- g) Documentos que acrediten que el inmueble está al día en los pagos de sus servicios básicos agua, luz, telefonía fija, internet, impuesto predial y arbitrios y/o impuesto a la renta o cualquier otro servicio o multa, que se encuentre obligado como Arrendador

<sup>3</sup> En caso de considerar como factor de evaluación la mejora del plazo de prestación del servicio, el plazo ofertado en dicho anexo servirá también para acreditar este factor.

<sup>4</sup> 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/>

<sup>5</sup> Incluir solo en caso de la contratación bajo el sistema a suma alzada.

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

## **2.5. FORMA DE PAGO**

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

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

- Acta de conformidad o documento de conformidad emitido por el Jefe de la Oficina Zonal de Arequipa.
- Voucher o Comprobante de pago que acredite el abono del impuesto a la renta.
- Comprobante de pago.

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

## CAPÍTULO III REQUERIMIENTO

### Importante

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

### 3.1. TERMINOS DE REFERENCIA



#### TÉRMINOS DE REFERENCIA

- I. **DENOMINACIÓN DE LA CONTRATACIÓN:**  
"Servicio de arrendamiento de Local para la Oficina Zonal de Arequipa"
- II. **FINALIDAD PÚBLICA:**  
El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI tiene como finalidad pública contar con un local (espacio físico) apropiado que permita que la Oficina Zonal de Arequipa desarrolle sus actividades en el marco de la Ley de Creación de COFOPRI, para el cumplimiento de las metas institucionales en beneficio de la población.
- III. **OBJETIVO DE LA CONTRATACIÓN:**  
Disponer de un inmueble en el departamento de Arequipa, para la cual se va contratar el servicio de arrendamiento de local de una persona natural o jurídica bajo los mejores términos y condiciones, optimizando los recursos públicos del Estado.
- IV. **ALCANCES Y DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO**
  - 4.1 **Ubicación:**
    - a) Se requiere que el inmueble se encuentre ubicado en el distrito de Arequipa, Selva Alegre, Cayma, Yanahuara y Miraflores, provincia de Arequipa, departamento de Arequipa, dentro de un radio de 3km tomando como referencia (eje central) de la Plaza de Armas, y que se encuentre cercano a otras entidades públicas y/o privadas, centros comerciales, bancos y/o entidades financieras.
    - b) Debe estar ubicado en vías principales y de fácil acceso al público.
    - c) El local deberá ser de uso exclusivo del COFOPRI.
    - d) El local ofertado en alquiler, no podrá ser parte de un bien inmueble en cuya edificación, en forma vertical, funcionen, además, centros de diversiones como karaokes, discotecas, salas de juego, casinos, night club, bares, peñas, hostales ni hoteles, (se considerará como parte del inmueble los sótanos, semisótanos y los pisos superiores).
  - 4.2 **Descripción y condiciones del Inmueble:**
    - a) Inmueble deberá ser de material noble.
    - b) El inmueble deberá tener un área mínima de terreno de 280m<sup>2</sup> y construida mínima de 400 m<sup>2</sup>.
    - c) Accesos directos a las instalaciones del local
    - d) El local podrá tener un área mayor a la requerida, pero el metraje adicional no irrogará un costo adicional para la Institución.
    - e) El local deberá contar como mínimo con dos (02) servicios higiénicos dentro del área solicitada.
    - f) El local ofrecido o edificación debe contar con abastecimiento de agua continuo.
    - g) Contar con instalaciones eléctricas originales empotradas y en buen estado de conservación deben contar con tablero eléctrico de 380V, con capacidad disponible mínima de 20Kw, caso contrario, el arrendador realizará el trámite y pago por servicio de incremento de carga ante la empresa concesionaria pertinente, previa entrega de información técnica, resultado del expediente técnico. ( de ser el caso)
    - h) Contar con medidor Trifásico previo al inicio de actividades.
    - i) Contar con Pozo de puesta a tierra previo al inicio de actividades.
    - j) El inmueble a alquilar no deberá tener inconvenientes de índole legal y deberá estar totalmente saneado.
    - k) Contar con espacio en fachada del local, para la instalación de letreros institucionales.
    - l) La disponibilidad deberá ser inmediata; desde la fecha que se determine en el contrato o desde el día siguiente de la suscripción del contrato a elección de la Entidad.
  - 4.3 **Conservación y mantenimiento**
    - a) El inmueble debe encontrarse en buen estado de conservación, debe contar con buena iluminación y ventilación natural, encontrándose en condiciones de uso operativo inmediato, respecto a los acabados como son: pisos, paredes, puertas, ventanas, vidrios y cerraduras, todos deben encontrarse operativos al momento de la entrega del inmueble.



- b) Las conexiones eléctricas, deben estar en perfectas condiciones de funcionamiento, deben contar con placas de interruptores, tomacorrientes, llave térmica, medidor de energía eléctrica independiente, además de luminarias adecuadas para oficina.
- c) Las instalaciones sanitarias de agua potable y desagüe, como sus aparatos sanitarios deben encontrarse en perfecto estado de funcionamiento, con abastecimiento de agua directo de red, con medidor de agua.

#### 4.4 Seguridad

- a) Las puertas y otros medios de acceso al local deberán contar con chapas y cerrojos en perfectas condiciones de funcionamiento y buen estado de conservación.
- b) El arrendador deberá dar la autorización del caso, para las modificaciones que se requiera.

#### 4.5 Servicios Básicos e Impuestos

- a) El inmueble deberá contar con todos los servicios básicos y estar al día en sus recibos correspondientes energía eléctrica, agua, telefonía fija e internet, impuesto predial y arbitrios.
- b) Durante el plazo de ejecución del contrato, la Entidad pagará al 100% por concepto de arbitrios municipales y por consumo de energía eléctrica, telefonía fija e internet y agua potable derivado de las labores propias del trabajo, con excepción del Impuesto Predial y el impuesto a la renta mensual, los cuales serán asumidos íntegramente por el Arrendador.

#### 4.6 Obligaciones de las partes:

##### Del Arrendador

- a) Debe proporcionar los planos del inmueble.
- b) El arrendador se obliga de proporcionar ambientes o espacios para los 04 vehículos institucionales.
- c) Autoriza los cambios y modificaciones en el bien, total o parcial, para los fines de destino del bien, previa comunicación escrita y con acuerdo de ambas partes, así como la instalación exterior de nuestro aviso con el logotipo de nuestra Entidad. Las mejoras o modificaciones al inmueble, no implica dañar la parte estructural del mismo.
- d) El inmueble debe estar inscrito en los Registros Públicos. No debe tener cargas o gravámenes que puedan limitar la posesión durante el arrendamiento. Se considerarán cargas o gravámenes que no afectan la posesión:
  - i. La hipoteca recaída en el inmueble, en tanto el arrendador acredite el cumplimiento del pago periódico de la deuda pactada.
  - ii. Las anotaciones de demanda de declaratoria de herederos o sucesión indivisa.
  - iii. Las servidumbres de paso, derechos de uso y otras cargas sobre porciones que no sean objeto de arrendamiento.
  - iv. La falta de inscripción de la declaratoria de fábrica siempre que no existan construcciones antirreglamentarias.
- e) Pago de servicios básicos libre de deuda; deberá estar al día en sus recibos correspondientes a luz, agua, telefonía fija e internet, impuesto predial y arbitrios y/o impuesto a la renta o cualquier otro servicio o multa, que se encuentre obligado como Arrendador. El mismo que debe ser acreditado para la firma del contrato.
- f) Entregar el inmueble en buen estado de conservación, contar con buena iluminación, pisos, paredes, puertas, ventanas, vidrios, cerraduras, ventilación y otros en condiciones de uso operativo inmediato, además el inmueble debe estar desocupado y limpio en el momento de la entrega.
- g) El Inmueble será de uso **exclusivo** del COFOPRI. El Arrendador No deberá transferir parcial o totalmente los servicios contratados, siendo su responsabilidad la ejecución y cumplimiento de las obligaciones fijadas en los términos de referencia.

##### Del Arrendatario

- a) La Entidad pagará al 100% del consumo por concepto de arbitrios municipales, energía eléctrica, telefonía fija e internet y agua potable derivado de las labores propias del trabajo, durante el plazo de ejecución del contrato.
- b) Mantener el inmueble en buen estado de conservación y utilizarlo para el fin que se destinó en el contrato.



- c) Autorizar los cambios y modificaciones en el bien, total o parcial, para los fines de destino del bien, previa comunicación escrita y con acuerdo de ambas partes, así como la instalación exterior de nuestro aviso con el logotipo de nuestra Entidad.
- d) Realizar modificaciones del inmueble, previo consentimiento del Arrendador.
- e) Devolver el inmueble al Arrendador al vencimiento del plazo establecido en el contrato, sin mayor deterioro que el originado por su uso diario.

**V. OTRAS CONSIDERACIONES**

- a) El inmueble no debe estar considerado como monumento Histórico o Patrimonio Cultural de la Nación.
- b) Disponibilidad Inmediata, desde la fecha que se determine en el contrato.

**VI. REQUISITOS DEL PROVEEDOR**

El inmueble debe estar inscrito en los Registros Públicos, y debe estar totalmente saneado, debiendo adjuntar al momento de la presentación de la oferta la documentación siguiente:

- a) Persona Natural copia del Documento Nacional de Identificación
- b) Persona Jurídica, copia de certificado de vigencia de poder del representante legal, apoderado o mandatario designado para tal efecto, expedido por Registros Públicos con una antigüedad no mayor a treinta días calendarios a la presentación de ofertas.
- c) Copia simple del documento que acredite la propiedad del inmueble y en caso de no ser propietario, poder notarial o documento que acredite la facultad de arrendar, el cual debe ser suscrito por propietarios que representan el 100% de la propiedad a arrendar.
- d) Copia simple de la ficha de inscripción en los RR.PP. (con una antigüedad no mayor a 30 días calendarios de emitido), donde se certifique el asiento del dominio del inmueble a favor del Postor.
- e) Licencia de construcción u otro documento que acredite el área construida del inmueble.
- f) Copia de recibos de pago de servicios de último mes.

**VII. MEDIDAS DE CONTROL**

**Área que supervisa:** El Jefe de la Oficina Zonal de Arequipa.

**Área que coordina con el Proveedor:** La Unidad de Abastecimiento y la Oficina Zonal de Arequipa.

**Área que Otorga La Conformidad:** La Oficina Zonal de Arequipa.

**VIII. INSPECCION TECNICA**

El contratista brindará las facilidades de supervisión técnica al inmueble, como parte de la evaluación técnica del inmueble, por las áreas competentes de la entidad, emitiéndose el informe pertinente, dando la opinión técnica, según sea el caso.

**IX. SISTEMA DE CONTRATACION**

La presente contratación se rige bajo el Sistema de Contratación a Suma Alzada.

**X. LUGAR Y PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA PRESTACIÓN:**

**Lugar:** Ciudad de Arequipa

**Plazo de ejecución:** El Plazo de ejecución del servicio de alquiler es de 730 días calendario, el mismo que se computará desde el día siguiente de vencimiento del plazo de gracia, susceptible a ser prorrogados bajo las mismas condiciones.

**XI. FORMA DE PAGO:**

La Entidad realizará el pago de la contraprestación pactada a favor del Contratista en pagos mensuales.

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

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



**XII. PERIODO DE GRACIA:**

El Contratista otorgará al COFOPRI, un periodo de veinte (20) días calendario como periodo de gracia, contados desde el día siguiente de la fecha de suscripción del "**Acta de entrega y recepción del inmueble**".

En el periodo de gracia la Oficina Zonal Arequipa del COFOPRI, realizará los trabajos de adecuación e implementación a fin de disponer de un local (espacio físico) apropiado que permita que la Oficina Zonal de Arequipa desarrolle sus actividades en el marco de la Ley de Creación de COFOPRI; razón por la cual, en dicho periodo, no se generará renta a favor del Arrendador.

**XIII. GARANTÍA:**

En cuanto al pago de la garantía, si el Postor participante solicita una garantía, solo será hasta un máximo de un (01) mes de la renta mensual a favor del Arrendador, la cual se entregará a partir del día siguiente de suscrita el acta de entrega y recepción del inmueble, la cual se entregará dentro del plazo de diez (10) días calendarios siguientes de suscrito el contrato y entregado el inmueble.

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

**XIV. SUBCONTRATACIÓN**

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

**XV. PENALIDAD POR ATRASO**

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

**XVI. VINCULACION AL POI**

Meta: 015 diagnóstico técnico legal

## CAPÍTULO V PROFORMA DEL CONTRATO

### Importante

*Dependiendo del objeto del contrato, de resultar indispensable, puede incluirse cláusulas adicionales o la adecuación de las propuestas en el presente documento, las que en ningún caso pueden contemplar disposiciones contrarias a la normativa vigente ni a lo señalado en este capítulo.*

Conste por el presente documento, la contratación del SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA LA OFICINA ZONAL DE AREQUIPA, que celebra de una parte el ORGANISMO DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL- COFOPRI, en adelante LA ENTIDAD, con RUC N° 20306484479, con domicilio legal en Av. Paseo de la República N° 3135 – 3137 San Isidro, representada por [...], identificado con DNI N° [...], y de otra parte [...], con RUC N° [...], con domicilio legal en [...], inscrita en la Ficha N° [...] Asiento N° [...] del Registro de Personas Jurídicas de la ciudad de [...], debidamente representado por su Representante Legal, [...], con DNI N° [...], según poder inscrito en la Ficha N° [...], Asiento N° [...] del Registro de Personas Jurídicas de la ciudad de [...], a quien en adelante se le denominará EL CONTRATISTA en los términos y condiciones siguientes:

### **CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES**

Con fecha [...], el órgano encargado de las contrataciones, adjudicó la buena pro de la **CONTRATACION DIRECTA N° 001-2023-COFOPRI** para la contratación del **SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA LA OFICINA ZONAL DE AREQUIPA**, a [INDICAR NOMBRE DEL GANADOR DE LA BUENA PRO], cuyos detalles e importe constan en los documentos integrantes del presente contrato.

### **CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO**

El presente contrato tiene por objeto la contratación del SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA LA OFICINA ZONAL DE AREQUIPA.

### **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>6</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 tal efecto, el responsable de otorgar la conformidad de la prestación deberá hacerlo en un plazo que no excederá de los siete (7) días de producida la recepción, salvo que se requiera efectuar pruebas que permitan verificar el cumplimiento de la obligación, en cuyo caso la conformidad se emite en un plazo máximo de quince (15) días, bajo responsabilidad de dicho funcionario.

LA ENTIDAD debe efectuar el pago dentro de los diez (10) días calendario siguientes de otorgada la conformidad de los servicios, siempre que se verifiquen las condiciones establecidas en el contrato para ello, bajo responsabilidad del funcionario competente.

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

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 setecientos treinta (730) días calendarios (2) años, el mismo que se computará desde el día siguiente de vencimiento del plazo de gracia, susceptible a ser prorrogados bajo las mismas condiciones

**CLÁUSULA SEXTA: PARTES INTEGRANTES DEL CONTRATO**

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

**CLÁUSULA SETIMA: CONFORMIDAD DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO**

La conformidad de la prestación del servicio se regula por lo dispuesto en el artículo 168 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado. La conformidad será otorgada por el Jefe de la Oficina Zonal de Arequipa en el plazo máximo de 07 días de producida la recepción.

De existir observaciones, LA ENTIDAD las comunica al CONTRATISTA, indicando claramente el sentido de estas, otorgándole un plazo para subsanar no menor de dos (2) ni mayor de ocho (8) días. Dependiendo de la complejidad o sofisticación de las subsanaciones a realizar el plazo para subsanar no puede ser menor de cinco (5) ni mayor de quince (15) días. Si pese al plazo otorgado, EL CONTRATISTA no cumpliera a cabalidad con la subsanación, LA ENTIDAD puede otorgar al CONTRATISTA periodos adicionales para las correcciones pertinentes. En este supuesto corresponde aplicar la penalidad por mora desde el vencimiento del plazo para subsanar.

Este procedimiento no resulta aplicable cuando los servicios manifiestamente no cumplan con las características y condiciones ofrecidas, en cuyo caso LA ENTIDAD no otorga la conformidad, debiendo considerarse como no ejecutada la prestación, aplicándose la penalidad que corresponda por cada día de atraso.

**CLÁUSULA OCTAVA: DECLARACIÓN JURADA DEL CONTRATISTA**

EL CONTRATISTA declara bajo juramento que se compromete a cumplir las obligaciones derivadas del presente contrato, bajo sanción de quedar inhabilitado para contratar con el Estado en caso de incumplimiento.

**CLÁUSULA NOVENA: RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS**

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

El plazo máximo de responsabilidad del contratista es de un (01) año contado a partir de la conformidad otorgada por LA ENTIDAD.

**CLÁUSULA DÉCIMA: PENALIDADES**

Si EL CONTRATISTA incurre en retraso injustificado en la ejecución de las prestaciones objeto del contrato, LA ENTIDAD le aplica automáticamente una penalidad por mora por cada día de atraso, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{Penalidad Diaria} = \frac{0.10 \times \text{monto vigente}}{F \times \text{plazo vigente en días}}$$

Donde:

**F = 0.25 para plazos mayores a sesenta (60) días o;**

**F = 0.40 para plazos menores o iguales a sesenta (60) días.**

El retraso se justifica a través de la solicitud de ampliación de plazo debidamente aprobado. Adicionalmente, se considera justificado el retraso y en consecuencia no se aplica penalidad, cuando EL CONTRATISTA acredite, de modo objetivamente sustentado, que el mayor tiempo transcurrido no le resulta imputable. En este último caso la calificación del retraso como justificado por parte de LA ENTIDAD no da lugar al pago de gastos generales ni costos directos de ningún tipo, conforme el numeral 162.5 del artículo 162 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

#### **Importante**

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

Estas penalidades se deducen de los pagos a cuenta o del pago final, según corresponda; o si fuera necesario, se cobra del monto resultante de la ejecución de la garantía de fiel cumplimiento.

Estos dos (2) tipos de penalidades pueden alcanzar cada una un monto máximo equivalente al diez por ciento (10%) del monto del contrato vigente, o de ser el caso, del ítem que debió ejecutarse.

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

#### **CLÁUSULA UNDÉCIMA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

Cualquiera de las partes puede resolver el contrato, de conformidad con el numeral 32.3 del artículo 32 y artículo 36 de la Ley de Contrataciones del Estado, y el artículo 164 de su Reglamento. De darse el caso, LA ENTIDAD procederá de acuerdo a lo establecido en el artículo 165 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES**

Cuando se resuelva el contrato por causas imputables a algunas de las partes, se debe resarcir los daños y perjuicios ocasionados, a través de la indemnización correspondiente. Ello no obsta la aplicación de las sanciones administrativas, penales y pecuniarias a que dicho incumplimiento diere lugar, en el caso que éstas correspondan.

Lo señalado precedentemente no exime a ninguna de las partes del cumplimiento de las demás obligaciones previstas en el presente contrato.

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

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

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

Además, EL CONTRATISTA se compromete a i) comunicar a las autoridades competentes, de manera directa y oportuna, cualquier acto o conducta ilícita o corrupta de la que tuviera conocimiento; y ii) adoptar medidas técnicas, organizativas y/o de personal apropiadas para evitar los referidos actos o prácticas.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: MARCO LEGAL DEL CONTRATO**

Sólo en lo no previsto en este contrato, en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, en las directivas que emita el OSCE y demás normativa especial que resulte aplicable, serán de aplicación supletoria las disposiciones pertinentes del Código Civil vigente, cuando corresponda, y demás normas de derecho privado.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS<sup>7</sup>**

Las controversias que surjan entre las partes durante la ejecución del contrato se resuelven mediante conciliación o arbitraje, según el acuerdo de las partes.

Cualquiera de las partes tiene derecho a iniciar el arbitraje a fin de resolver dichas controversias dentro del plazo de caducidad previsto en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento.

Facultativamente, cualquiera de las partes tiene el derecho a solicitar una conciliación dentro del plazo de caducidad correspondiente, según lo señalado en el artículo 224 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, sin perjuicio de recurrir al arbitraje, en caso no se llegue a un acuerdo entre ambas partes o se llegue a un acuerdo parcial. Las controversias sobre nulidad del contrato solo pueden ser sometidas a arbitraje.

El Laudo arbitral emitido es inapelable, definitivo y obligatorio para las partes desde el momento de su notificación, según lo previsto en el numeral 45.21 del artículo 45 de la Ley de Contrataciones del Estado.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: FACULTAD DE ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA**

Cualquiera de las partes puede elevar el presente contrato a Escritura Pública corriendo con todos los gastos que demande esta formalidad.

**CLÁUSULA DECIMA SETIMA: DOMICILIO PARA EFECTOS DE LA EJECUCIÓN CONTRACTUAL**

Las partes declaran el siguiente domicilio para efecto de las notificaciones que se realicen durante la ejecución del presente contrato:

DOMICILIO DE LA ENTIDAD: [.....]

DOMICILIO DEL CONTRATISTA: [CONSIGNAR EL DOMICILIO SEÑALADO POR EL POSTOR GANADOR DE LA BUENA PRO AL PRESENTAR LOS REQUISITOS PARA EL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO]

La variación del domicilio aquí declarado de alguna de las partes debe ser comunicada a la otra parte, formalmente y por escrito, con una anticipación no menor de quince (15) días calendario.

De acuerdo con las bases integradas, la oferta y las disposiciones del presente contrato, las partes lo firman por duplicado en señal de conformidad en la ciudad de [.....] al [CONSIGNAR FECHA].

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

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

<sup>7</sup> De acuerdo con el numeral 225.3 del artículo 225 del Reglamento, las partes pueden recurrir al arbitraje ad hoc cuando las controversias deriven de procedimientos de selección cuyo valor estimado sea menor o igual a cinco millones con 00/100 soles (S/ 5 000 000,00).

## ANEXOS

## ANEXO N° 1

### DECLARACIÓN JURADA DE DATOS DEL POSTOR

Señores  
ÓRGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES  
**CONTRATACION DIRECTA N° 001-2023-COFOPRI**  
Presente.-

El que se suscribe, [...], postor y/o Representante Legal de [CONSIGNAR EN CASO DE SER PERSONA JURÍDICA], identificado con [CONSIGNAR TIPO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD] N° [CONSIGNAR NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD], con poder inscrito en la localidad de [CONSIGNAR EN CASO DE SER PERSONA JURÍDICA] en la Ficha N° [CONSIGNAR EN CASO DE SER PERSONA JURÍDICA] Asiento N° [CONSIGNAR EN CASO DE SER PERSONA JURÍDICA], **DECLARO BAJO JURAMENTO** que la siguiente información se sujeta a la verdad:

Nombre, Denominación o Razón Social:					
Domicilio Legal:					
RUC :		Teléfono(s) :			
MYPE <sup>8</sup>		Sí		No	
Correo electrónico:					

#### Autorización de notificación por correo electrónico:

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

1. Solicitud de la descripción a detalle de todos los elementos constitutivos de la oferta.
2. Solicitud de subsanación de los requisitos para perfeccionar el contrato
3. Respuesta a la solicitud de acceso al expediente de contratación.
4. Notificación de la orden de 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.*

<sup>8</sup> Esta información será verificada por la Entidad en la página web del Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo en la sección consulta de empresas acreditadas en el REMYPE en el link <http://www2.trabajo.gob.pe/servicios-en-linea-2-2/> y se tendrá en consideración, en caso el postor ganador de la buena pro solicite la retención del diez por ciento (10%) del monto del contrato original, en calidad de garantía de fiel cumplimiento, en los contratos periódicos de prestación de servicios, según lo señalado en el artículo 149 del Reglamento. Asimismo, dicha información se tendrá en cuenta en caso de empate, conforme a lo previsto en el artículo 91 del Reglamento.

<sup>9</sup> Cuando el monto del valor estimado del procedimiento o del ítem no supere los cien mil Soles (S/ 100 000.00), en caso se haya optado por perfeccionar el contrato con una orden de servicios.

## ANEXO N° 2

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

Señores  
ÓRGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES  
**CONTRATACION DIRECTA N° 001-2023-COFOPRI**  
Presente.-

Mediante el presente el suscrito, postor y/o Representante Legal de [CONSIGNAR EN CASO DE SER PERSONA JURÍDICA], declaro bajo juramento:

- i. No haber incurrido y me obligo a no incurrir en actos de corrupción, así como a respetar el principio de integridad.
- ii. No tener impedimento para postular en el procedimiento de selección ni para contratar con el Estado, conforme al artículo 11 de la Ley de Contrataciones del Estado.
- iii. Que mi información (en caso que el postor sea persona natural) o la información de la persona jurídica que represento, registrada en el RNP se encuentra actualizada.
- iv. Conocer las sanciones contenidas en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, así como las disposiciones aplicables del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- v. Participar en el presente proceso de contratación en forma independiente sin mediar consulta, comunicación, acuerdo, arreglo o convenio con ningún proveedor; y, conocer las disposiciones del Decreto Legislativo N° 1034, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Represión de Conductas Anticompetitivas.
- vi. Conocer, aceptar y someterme a las bases, condiciones y reglas del procedimiento de selección.
- vii. Ser responsable de la veracidad de los documentos e información que presento en el presente procedimiento de selección.
- viii. Comprometerme a mantener la oferta presentada durante el procedimiento de selección y a perfeccionar el contrato, en caso de resultar favorecido con la buena pro.

[CONSIGNAR CIUDAD Y FECHA]

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

#### Importante

*En el caso de consorcios, cada integrante debe presentar esta declaración jurada, salvo que sea presentada por el representante común del consorcio.*

### ANEXO N° 3

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

Señores  
ÓRGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES  
**CONTRATACION DIRECTA N° 001-2023-COFOPRI**  
Presente.-

Es grato dirigirme a usted, para hacer de su conocimiento que luego de haber examinado las bases y demás documentos del procedimiento de la referencia y, conociendo todos los alcances y las condiciones detalladas en dichos documentos, el postor que suscribe ofrece el servicio de la contratación del **SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA LA OFICINA ZONAL DE AREQUIPA**, de conformidad con los Términos de Referencia que se indican en el numeral 3.1 del Capítulo III de la sección específica de las bases y los documentos del procedimiento.

[CONSIGNAR CIUDAD Y FECHA]

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

#### Importante

*Adicionalmente, puede requerirse la presentación de documentación que acredite el cumplimiento de los términos de referencia, conforme a lo indicado en el acápite relacionado al contenido de las ofertas de la presente sección de las bases.*

#### **ANEXO N° 4**

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

Señores  
ÓRGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES  
**CONTRATACION DIRECTA N° 001-2023-COFOPRI**  
Presente.-

Mediante el presente, con pleno conocimiento de las condiciones que se exigen en las bases del procedimiento de la referencia, me comprometo a prestar el servicio objeto del presente procedimiento de selección en el plazo de setecientos treinta (730) días calendarios (2 años), el mismo que se computará desde el día siguiente de vencimiento del plazo de gracia, susceptible a ser prorrogados bajo las mismas condiciones.

[CONSIGNAR CIUDAD Y FECHA]

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

## ANEXO N° 6

### PRECIO DE LA OFERTA

Señores  
ÓRGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES  
**CONTRATACION DIRECTA N° 001-2023-COFOPRI**  
Presente.-

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

CONCEPTO	PRECIO TOTAL (SOLES)
<b>SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA LA OFICINA ZONAL DE AREQUIPA INCLUYE UN MES DE GARANTIA</b>	

El precio de la oferta SOLES incluye todos los tributos, garantía, seguros, transporte, inspecciones, pruebas y, de ser el caso, los costos laborales conforme a la legislación vigente, así como cualquier otro concepto que pueda tener incidencia sobre el costo del servicio a contratar; excepto la de aquellos postores que gocen de alguna exoneración legal, no incluirán en el precio de su oferta los tributos respectivos.

[CONSIGNAR CIUDAD Y FECHA]

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