

TÉRMINOS DE REFERENCIA

SERVICIO DE ALQUILER DE UN (01) INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PROYECTO MEJORAMIENTO DEL SERVICIO DE ABASTECIMIENTO DE BIENES, SERVICIOS Y OBRAS

1. **Proyecto:** "Mejoramiento del Servicio de Abastecimiento de bienes, servicios y obras".
2. **Contrato de Préstamo:** N° 5696/OC-PE.
3. **Unidad Ejecutora:** Oficina General de Inversiones y Proyectos (OGIP).
4. **Coordinación Técnica:** Unidad de Coordinación del Proyecto (UCP)
5. **Componente:** 4 Gestión del Proyecto
6. **Acción:** 4.3 Costos operativos
7. **Tarea:** 4.3.14 Alquiler local
8. **Tipo:** Servicio de No Consultoría
9. **Plazo de Ejecución:** Treinta y seis (36) meses
10. **Responsable de la Supervisión:** La UCP a través del Coordinador del proyecto "Mejoramiento del Servicio de Abastecimiento Público de Bienes, Servicios y Obras"

I. DENOMINACIÓN

Contratación del Servicio de Alquiler de un inmueble para el funcionamiento del proyecto “Mejoramiento del Servicio de Abastecimiento Público de bienes, servicios y obras”

II. FINALIDAD PÚBLICA

Se requiere contratar el Servicio de Arrendamiento de un (01) inmueble para el funcionamiento del proyecto “Mejoramiento del Servicio de Abastecimiento Público de bienes, servicios y obras”. Con la finalidad de cumplir con los objetivos del Proyecto lo que permitirá mejorar las condiciones de trabajo a los consultores en cuanto a espacios y distribución lo cual repercutirá en beneficio del Sistema Nacional de Abastecimiento.

III. ANTECEDENTES

Mediante el Decreto Legislativo N° 1436, se aprobó una amplia reforma de la normativa que rige la Administración Financiera del Sector Público (AFSP), para su gestión integrada y eficiente, de manera intersistémica, en un contexto de sostenibilidad y responsabilidad fiscal. Esta reforma busca mejorar el proceso de asignación y uso de los recursos públicos y lograr un impacto positivo en la gestión macroeconómica, persiguiendo, entre otros, los siguientes objetivos específicos: a) Integrar en forma transversal (intersistémica) a los integrantes de la AFSP, a través de sus procesos e instrumentos; b) Desarrollar las regulaciones del Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA), y definir su rectoría; c) Consolidar en el MEF (Viceministerio de Hacienda) la gobernanza de la AFSP (Comité AFSP y el Comité de Asuntos Fiscales); d) Integrar a la AFSP, el Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones, el Sistema Nacional de Abastecimiento y a la Gestión Fiscal de los Recursos Humanos; e) Definir conceptos clave para todos los integrantes de la AFSP; y f) Establecer un soporte tecnológico único para apoyar la implementación del proceso de modernización de la AFSP.

El Decreto Legislativo N° 1439 desarrolla el SNA y establece las funciones de la Dirección General de Abastecimiento (DGA) como rector de este sistema administrativo. Las funciones a cargo del SNA forman parte y/o contribuyen a la gestión financiera del Estado. Ello implica que las funciones de la DGA están relacionadas con funciones que ejecutan otros entes rectores de la Administración Financiera del Sector Público (AFSP). Sin embargo, el SNA inicia su implementación en un contexto donde: (i) una buena parte de sus procesos y actividades ya hacían parte de las funciones de programación y gestión de recursos públicos de las entidades públicas, las cuales son realizadas de manera empírica y bajo una lógica de cumplimiento normativo; (ii) existen otros organismos (como OSCE, Perú Compras y la SBN) que realizan funciones relacionadas con etapas específicas de la Cadena de Abastecimiento Público (CAP); y (iii) existe diversidad de normativa, lineamientos y herramientas para las diferentes actividades que comprenden la cadena de abastecimiento público.

En ese contexto, la República del Perú, a través del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), ha previsto la ejecución del Proyecto “Mejoramiento de la Administración Financiera del Sector Público (AFSP) a través de la Transformación Digital”, (en adelante el Proyecto AFSP) a ser financiado parcialmente con recursos del Contrato de Préstamo N° 5301/OC-PE, el cual tiene como objetivo general incrementar la calidad de los servicios de información para la gestión de la AFSP; así como el Proyecto “Mejoramiento del Servicio de Abastecimiento Público de Bienes, Servicios y Obras” (en adelante el Proyecto SNA) a ser financiado parcialmente con recursos del Contrato de Préstamo N° 5696/OC-PE, que tiene como objetivo general mejorar la calidad del servicio de abastecimiento público de bienes, servicios y obras.

El organismo executor de los referidos proyectos es el MEF a través de la Oficina de General de Inversiones y Proyectos (OGIP), en estrecha coordinación con la Unidad Coordinadora de Proyectos (UCP), adscrita al Despacho Viceministerial de Hacienda y creada a los efectos de la

ejecución de dichos proyectos. La OGIP será responsable de la gestión fiduciaria y la UCP será responsable de la gestión técnica.

Para la ejecución del Proyecto, debe contratar el servicio de arrendamiento de un inmueble para que los consultores y/ o profesionales efectúen sus actividades para la ejecución del Proyecto que contribuya a cumplir los fines y objetivos.

IV. OBJETIVO

Objetivo General:

Contratar a una persona natural o jurídica que brinde el servicio de arrendamiento de un (01) inmueble para el proyecto "Mejoramiento del Servicio de Abastecimiento Público de bienes, servicios y obras"

Objetivos Específicos:

- Dotar de un adecuado local para brindar comodidad a los consultores y/o profesionales en el desarrollo de sus actividades y/o funciones en el proyecto.
- Contar ambientes adecuados para mantener reuniones de trabajo y coordinación con diferentes actores de la Cadena Pública de Abastecimiento.

V. JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO

El Proyecto tiene el objetivo incrementar la calidad de los servicios de información para la gestión del SNA, para lo cual ejecuta los siguientes Componentes:

➤ **Componente 1. Mejoramiento del modelo de gestión.**

Contempla: (i) el desarrollo de una adecuada gobernanza y rectoría del SNA incluyendo: (a) desarrollar el modelo de gestión y gobernanza del SNA; (b) desarrollar un sistema de gestión de la innovación; y (c) desarrollar el marco legal, regulatorio e institucional que permita la incorporación de mecanismos de transparencia e integridad en el SNA; y (ii) procesos e instrumentos específicos del SNA y complementarios a la AFSP adecuados y articulados incluyendo: (a) elaborar y revisar planes y normas para el abastecimiento público; (b) desarrollar los procesos y requerimientos funcionales en el abastecimiento público; y (c) desarrollar instrumentos metodológicos y estrategias para el abastecimiento público. Se financiará consultorías individuales, firmas y servicios diferentes de consultorías.

➤ **Componente 2. Adecuado capital humano.**

Contempla: (i) el desarrollo de una adecuada gestión de los recursos humanos, incluyendo estrategias de gestión de los recursos humanos en el abastecimiento público; y (ii) el desarrollo de suficientes competencias de los recursos humanos, incluyendo: (a) implementar un programa de desarrollo de capacidades y certificación de los recursos humanos en el ámbito del SNA; e (b) implementar un programa de asistencia técnica para la implantación de procesos en el ámbito del SNA.

➤ **Componente 3. Adecuada gestión de Tecnologías de Información (TI).**

Contempla: (i) el desarrollo de sistemas de información específicos del SNA y complementarios al AFSP incluyendo: (a) herramientas de planeamiento; (b) herramientas de gestión de bienes muebles; y (c) herramientas de gestión de bienes inmuebles; (ii) el desarrollo de la unicidad y articulación de las soluciones tecnológicas, incluyendo: (a) herramientas de soporte al usuario, y (b) herramientas de soporte para la gestión de la DGA; y (iii) el desarrollo de una adecuada infraestructura de tecnología de información incluyendo: (a) expandir equipos informáticos certificados por eficiencia energética para el SNA; (b) expansión del ambiente de nube; e (c) implementar software de base.

En ese contexto, se requiere contratar el servicio de arrendamiento de un inmueble para que los consultores y/ o profesionales efectúen sus actividades para la ejecución del Proyecto que contribuya a cumplir los fines y objetivos.

VI. ALCANCE Y DESCRIPCION DEL SERVICIO A CONTRATAR

CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	DESCRIPCION
01	Servicio	Contratación del servicio de alquiler de inmueble para el Proyecto "Mejoramiento del Servicio de Abastecimiento de bienes, servicios y obras".

6.1 UBICACIÓN

- El inmueble deberá estar ubicado en el Cercado de Lima, en el radio de 3Km. del Ministerio de Economía y Finanzas (Jr. Junín N° 319- Cercado de Lima).
- Deberá de indicar con exactitud la ubicación del inmueble, precisando el nombre de la calle, avenida, jirón y numeración.

6.2 CARACTERISTICAS

El inmueble deberá contar con las siguientes características:

- Ser de material noble, el mismo que deberá estar en buenas condiciones de tal manera que garantice el normal funcionamiento de sus instalaciones.
- Resistente a sismos
- Piso de cemento y/o cerámico y/o porcelanato.
- Contar con el suministro de energía eléctrica en estado operativo.
- Contar con agua potable y desagüe en estado operativo.
- Contar mínimo con 04 servicios higiénicos en buen estado.
- Contar con un sistema de iluminación en caso de emergencia en las áreas comunes del local.
- El inmueble debe estar libre de gravámenes y cargas, contar con saneamiento físico legal, estar al día en el pago de impuestos prediales, arbitrios municipales y servicios de agua, luz y otros.
- La propiedad debe estar inscrita en registro públicos a nombre del postor o arrendador.
- El arrendatario podrá realizar modificaciones en el inmueble, previo consentimiento del arrendador.

6.3 AREA REQUERIDA

- El área total a arrendar deberá tener un área de aproximadamente entre: 260 a 330m2 aproximadamente.

Esta área no incluye áreas comunes como: hall de recepción, escaleras de escape y/o estacionamientos, que se compartan con otros arrendatarios.

- En caso que sea más de una planta deberá tener los accesos correspondientes.

Acreditación:

Copia de documentos que sustenten la propiedad, la posesión, el compromiso de compra venta o alquiler u otro documento que acredite la disponibilidad de la infraestructura estratégica requerida.

Cualquiera de los citados documentos con el que acredite deberá estar inscritos en los Registros Públicos (SUNARP), con una antigüedad no mayor de 30 días calendarios, contados desde la fecha de presentación de la oferta.

6.4 ESTADO DE CONSERVACION

- Instalaciones eléctricas (cableado y/o tuberías empotradas, tomacorrientes y centros de luz en buen estado de funcionamiento) El arrendatario podrá habilitar instalaciones eléctricas adicionales según su necesidad.
- Ductería de agua y desagüé en buen estado de funcionamiento.

6.5 PERIODO DE GRACIA

Para efectos de habilitación de las instalaciones, se deberá contar con un periodo de gracia de dos (2) meses o equivalente a sesenta (60) días calendarios, en los cuales se exonera del pago del arrendamiento del inmueble.

El periodo de gracia, será contabilizado a partir del día siguiente del perfeccionamiento del contrato.

6.6 PERFIL DEL POSTOR O ARRENDADOR

- No tener impedimento para contratar con el Estado.
- Estar inscrito en el Registro Único del Contribuyente — RUC.
- Ser propietario o apoderado debidamente acreditado del inmueble sujeto a arrendamiento.

6.7 HABILITACION O DOCUMENTOS QUE SUSTENTEN LA TITULARIDAD DEL BIEN

- Partida registral vigente que acredite la propiedad ante los Registro Públicos, donde se certifique el domino del inmueble.
- En el caso de no ser propietario, se requiere la vigencia de poder que acredite la facultad de arrendar, que debe ser suscrito por el 100% de propietarios del inmueble, con una antigüedad máxima no mayor a 30 días calendarios a la presentación de oferta.
- Acreditar el área construida de las oficinas o el inmueble a arrendar, mediante la declaratoria de fabrica o la declaración jurada de impuesto predial (el PU y el HR) o declaración jurada de Autovaluo.
- Comprobante de pago del Impuesto Predial correspondiente al mes o periodo en el que se presentan los documentos.
- Planos de ubicación y distribución en formato pdf
- Copia simple de la Ficha de Registro Único de contribuyente (RUC) del propietario, el cual debe estar activo y tener condición de habido.
- En caso de copropietario por lo menos uno de ellos debe contar con RUC.
- Declaración Jurada suscrita por el propietario de no tener impedimento para contratar con el Estado, veracidad de los datos y documentos presentados, así como Declaración de estar al día en los pagos de recibos de agua y luz, adjuntando los recibos pagados.

6.8 REQUISITOS PARA LA RECEPCION Y ENTREGA DEL INMUEBLE

- Al momento de la recepción del inmueble, se firmará un acta de entrega del inmueble y un acta de entrega de llaves, a través de las cuales se consigna la fecha, hora, a fin de dejar constancia el estado en el que se recibe el bien inmueble, dichas actas serán firmadas por ambas partes. Dichas actas deberán ser suscritas dentro de los tres (03) días calendarios siguientes del perfeccionamiento del contrato.
- Cuando culmine la vigencia del contrato o sus prorrogas, para efectos de la devolución del inmueble el propietario levantará un acta consignando la devolución del bien inmueble y de las llaves, las cuales contendrán la fecha y hora de la entrega del inmueble, así como el estado en el que se devuelven las instalaciones, dichas actas serán firmadas por ambas partes.

6.9 OTRAS CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO

- El postor o arrendador, se compromete a autorizar al proyecto "Mejoramiento del Servicio de Abastecimiento Público de bienes, servicios y obras" para que este realice el pintado de los interiores de ser el caso, así como las modificaciones necesarias para el acondicionamiento del Inmueble, que serán asumidos por esta misma dependencia, previa autorización del arrendador.
- Al momento de la devolución del bien inmueble el arrendatario se compromete a devolver el predio en las mismas o mejores condiciones. En caso de vencimiento del contrato, de las adendas de prórroga, el Arrendador no quiere seguir alquilando el inmueble; el aviso a la Entidad para la devolución del inmueble, lo hará con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación.
- El Arrendador deberá entregar los ambientes en alquiler desocupados totalmente.
- Si se presentaran fallas estructurales en el inmueble arrendado o existieran vicios ocultos no advertidos al momento de la celebración del contrato, la reparación será asumida por el propietario o arrendador; si las fallas implican un alto riesgo en la habitación del inmueble, el contrato será resuelto sin reconocimiento de lucro cesante.
- El Impuesto Predial, lo asume el Arrendador.
- La Oficina General de Inversiones y Proyectos, del MEF asumirá el pago de servicios de energía eléctrica, agua, vigilancia, limpieza, ascensores, arbitrios y otros que corresponda con cargo al Proyecto "Mejoramiento del Servicio de Abastecimiento de bienes, servicios y obras".

VII. PLAZO DEL SERVICIO

El plazo de ejecución del servicio de alquiler, será por un periodo de treinta y seis (36) meses, contabilizados a partir del día siguiente de concluido el periodo de gracia de dos (02) meses o equivalente a sesenta (60) días calendario.

VIII. GARANTIA

La Oficina General de Inversiones y Proyectos del MEF, podrá entregar en calidad de depósito una garantía hasta por el máximo equivalente a dos (02) meses de arrendamiento, que cubrirá las obligaciones derivadas del contrato, la misma que tendrá como vigencia en plazo estipulado en el contrato, debiendo indicar que este será por única vez, no generará intereses y será devuelto a la Oficina General de Inversiones y Proyectos, en el acto de devolución del inmueble materia de arrendamiento. Su retención indebida dará lugar a las responsabilidades relacionadas con el dinero público.

El pago de la garantía se hará efectivo dentro de los diez (10) días calendarios de suscrito el acta de entrega del inmueble, el pago de la garantía no podrá ser destinado como pago de la merced conductiva de ningún periodo durante la ejecución del contrato.

La devolución de la garantía al Arrendatario se hará efectiva mediante depósito en cuenta al finalizar el contrato en el plazo de (20) días calendarios posteriores a la firma del acta de devolución del inmueble, que incluye un inventario de los bienes que son parte del mismo, previa verificación y comprobación del buen estado del inmueble y sus instalaciones, las que tendrán el único desgaste del uso ordinario de las mismas, para lo cual deberá suscribirse un acta de devolución por ambas partes.

IX. CONFORMIDAD

La conformidad será brindada por el Coordinador General de la UCP del MEF previa conformidad del Coordinador del Proyecto "Mejoramiento del Servicio de Abastecimiento Público de Bienes, Servicios y Obras", en un plazo máximo de 07 días calendario.

X. PENALIDAD

En caso de retraso injustificado del contratista en la ejecución de las prestaciones objeto del contrato, la Entidad le aplica automáticamente una penalidad por mora por cada día de atraso. La penalidad se aplicará automáticamente y se calculará de acuerdo con el siguiente detalle:

Penalidad diaria = $0.10 \times \text{monto del contrato} / (\text{F} \times \text{plazo en días})$

Donde F tiene los siguientes valores:

Para plazos mayores a sesenta (60) días: $F = 0.25$

XI. REQUISITOS DEL PROVEEDOR

El propietario debe presentar documento que acredite fehacientemente la representación de quien suscribe la oferta.

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

En caso de persona jurídica, la copia de la vigencia del poder actualizada del representante legal de la empresa o de los propietarios que acredite que cuente con facultades para perfeccionar el contrato, cuando corresponda.

En caso que el bien inmueble a arrendar, se encuentre copropiedad cada propietario deberá otorgar el poder correspondiente a uno solo de los copropietarios, a fin que este participe como postor en el procedimiento de selección, para la contratación del presente servicio de arrendamiento. El otorgamiento del poder deberá presentarse con la firma legalizada de cada uno de los copropietarios y del copropietario asignado con dicho poder.

XII. COORDINACIÓN Y SUPERVISIÓN

La coordinación y supervisión del servicio estará a cargo de la UCP, a través del Coordinador del Proyecto "Mejoramiento del Servicio de Abastecimiento Público de Bienes, Servicios y Obras" del MEF.

La Oficina General de Inversiones y Proyectos del MEF velará por el cumplimiento de los aspectos contractuales y administrativos, vinculados a la utilización de los recursos necesarios para proceder a efectuar los pagos correspondientes.

XIII. FORMA DE PAGO

La forma de pago será de manera mensual.

- En el primer pago se contemplará la garantía correspondiente al de dos mensualidades.
- El inicio de los pagos mensuales será a partir de la culminación del periodo de gracia.
- El pago de la renta mensual será por mes adelantado, previa presentación de la factura o voucher del pago del impuesto a la renta y conformidad emitida por el (la) Coordinador/a

General de la UCP previa conformidad del Coordinador del Proyecto "Mejoramiento del Servicio de Abastecimiento Público de Bienes, Servicios y Obras".

- El reembolso de gastos de servicios comunes, que incluya el porcentaje correspondiente al consumo de agua de las oficinas, el consumo de luz de las áreas comunes, el mantenimiento de ascensores, vigilancia perimetral, limpieza de áreas comunes, tanques y cisternas, entre otros, se efectuará al inicio del periodo mensual.
- La renta es susceptible al reajuste semestral por índice de Precios al Consumidor (IPC).

XIV. PLAZO PARA EL PAGO

Se realizará mediante abono al código de cuenta interbancaria (CCI) comunicada por el proveedor, en un plazo no mayor de diez (10) días calendarios siguientes de haber recibido la conformidad por parte de la Coordinación General de la UCP y de encontrarse completo el expediente para el pago.

Requisitos para el pago:

- Copia del contrato.
- Comprobante de Pago.
- Autorización de depósito en cuenta (CCI).
- Conformidad del Servicio.
- Copia de la Constancia del pago del impuesto de corresponder.

XV. OTRAS CONSIDERACIONES

- Subcontratación: El contratista no podrá subcontratar para prestar el servicio.
- Confidencialidad: El contratista guardará reserva de los conocimientos e información relacionada con el servicio al que tenga acceso, quedando prohibido de revelar dicha información a terceros.
- Responsabilidad por vicios ocultos: El contratista es el responsable por la calidad ofrecida y los vicios ocultos del servicio realizado, por un (01) año, contado a partir de la emisión de la conformidad del último entregable o producto.
- Compromiso antisoborno: El proveedor declara no haber, directa o indirectamente, ofrecido, negociado o efectuado pago o entregado beneficio o incentivo ilegal en relación al servicio de consultoría a prestarse.

XVI. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Son causales de resolución:

1. El incumplimiento injustificado de obligaciones contractuales, legales o reglamentarias, pese a haber sido requerido para ello.
2. Las señaladas en el artículo 1697 del Código Civil.
3. Mutuo Acuerdo, para cuyo efecto bastará que las partes suscriban un documento en donde se describan los motivos por los cuales se llega a la resolución del Contrato, en este supuesto queda perfectamente establecido que la resolución de común acuerdo, no dará lugar ni generará el derecho a indemnización, de ninguna clase, a favor de ninguna de las partes.
4. La falta de pago de dos meses y 15 días, por causa imputable a la Oficina General de Inversiones y Proyectos dará lugar a la resolución del contrato y a las acciones para pedir el desahucio conforme a ley. La aludida resolución se formalizará a través de la recepción de la

carta notarial respectiva y sus efectos se producirán dentro de los cuatro (04) días calendario siguientes de notificada.

Si alguna de las partes falta al cumplimiento de sus obligaciones, la parte perjudicada deberá requerirla mediante carta notarial para que las satisfaga, otorgándole un plazo no menor a quince (15) días, bajo apercibimiento de resolver el contrato.

Si vencido dicho plazo el incumplimiento continúa, la parte perjudicada podrá resolver el contrato en forma total o parcial, comunicando mediante carta notarial la decisión de resolver el contrato.

XVII. DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA

En los aspectos no previstos en los presentes términos de referencia se aplicará supletoriamente la normatividad en materia de contrataciones del Estado Peruano y el Código Civil Peruano.