

TÉRMINOS DE REFERENCIA

CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DESCENTRALIZADO DEL MINISTERIO PÚBLICO DISTRITO FISCAL DE LA LIBERTAD

I. OBJETO DEL SERVICIO

Contratar a una persona Natural o Jurídica que brinde el servicio de arrendamiento de inmueble para el funcionamiento del archivo descentralizado del Ministerio Público Distrito Fiscal La Libertad, en el distrito de La Esperanza o El Porvenir provincia de Trujillo, Región La Libertad.

II. FINALIDAD PÚBLICA

El Ministerio Público, es un Organismo Constitucionalmente Autónomo, que se encuentra integrado al proceso de Administración de Justicia, cuya misión es defender la legalidad y los intereses públicos tutelados por la Ley; por lo que se requiere residencia física para el funcionamiento del archivo descentralizado del Distrito Fiscal La Libertad en el Distrito de La Esperanza o El Porvenir, provincia de Trujillo, a fin de brindar un servicio descentralizado, donde el personal de dicha dependencia, puedan desempeñar sus labores en ambientes adecuados y seguros, que posibilite una cómoda atención a los usuarios, contribuyendo de esta manera en la administración de justicia para el logro de la misión, visión y objetivos que la Ley imparte.

III. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL INMUEBLE

3.1. Ubicación:

El inmueble deberá estar ubicado en el Distrito de La Esperanza o El Porvenir, Provincia de Trujillo, Región La Libertad; asimismo debe contar con acceso independiente a la calle y/o a la avenida principal, con ubicación en zona de fácil acceso que permita circulación y tránsito.

3.2. Infraestructura:

Se requiere un área construida de:

- Mínima necesaria (m²) : 676.20
- Máxima necesaria (m²) : 811.44

Cabe señalar que el área que se encuentre entre el promedio requerido, puede estar distribuido en varios pisos; asimismo el inmueble debe contar con ambientes amplios, con proyección a acondicionar oficinas de acuerdo a la necesidad del usuario, que serán puestos a disposición de **LA ENTIDAD**.

3.3. Número de oficinas / ambientes:

Mínimo de 7 ambientes.

3.4. Material de construcción:

- Puerta: Madera y/o fierro y/o contraplacada
- Ventanas: Vidrio templado y/o laminado y/o tipo nova, con marcos de madera, fierro o aluminio.
- Paredes: Material noble, empastado y pintado.
- Pisos: Cerámica y/o porcelanato y/o mayólica y/o parquet y/o cemento.
- Techos: Aligerado.

3.5. Servicios Higiénicos:

cantidad mínima = 02 baños en óptimas condiciones de conservación.

3.6. Estado de conservación:

El inmueble deberá encontrarse en óptimo estado de conservación y mantenimiento. Respecto de los acabados como son: pisos, techos, pasamanos, pintado integral, ventanas, vidrios, puertas, etc., deberán encontrarse en óptimo estado de conservación.

Las instalaciones eléctricas, instalaciones de agua y desagüe deberán de encontrarse en muy buenas condiciones, a fin de evitar filtraciones de agua, olores fétidos por atoros de desagüe, cortos circuitos.

3.7. Medidas de seguridad en defensa civil

El inmueble debe prestar la seguridad para el público usuario, trabajadores y bienes patrimoniales.

El inmueble deberá de cumplir con las condiciones de Seguridad en Defensa Civil exigidas por la normativa de materia "Manual de Inspecciones Técnicas de Seguridad en Defensa Civil" y normas nacionales vigentes en aspectos de estructura.

El arrendador a solicitud del arrendatario deberá presentar el Certificado de Inspección Técnica de Seguridad de Defensa Civil.

3.8. Disponibilidad del inmueble

La entrega del bien inmueble se efectuará de forma inmediata, debiendo el arrendador encontrarse al día en el pago del impuesto predial, arbitrios municipales y servicios públicos, entre otros.

De preferencia el bien inmueble no debe tener cargas ni gravámenes; en caso las tuviera, deberá presentar copia de la documentación que acredite haber cumplido con la obligación principal que originó la hipoteca o haber extinguido la obligación de la cual deriva el embargo, así como iniciado el trámite para el levantamiento ante la instancia competente o la cancelación del asiento registral de la carga o gravamen de encontrarse está pendiente, por haberse acordado su cumplimiento a través de prestaciones de ejecución periódica, deberá acreditarse documentalmente el cumplimiento oportuno de las obligaciones que como carga gravamen afectan al predio.

El inmueble no debe tener cargas o gravámenes que puedan limitar la posesión durante la prestación del servicio de arrendamiento. Se consideran cargas o gravámenes que afecten la posesión: las anotaciones de demanda de declaratoria de herederos o sucesión indivisa.

El inmueble no debe ser objeto de demanda civiles admitidas.

3.9. Servicios Básicos:

Que posea los servicios de:

- Energía eléctrica
- Agua y desagüe
- Teléfono (opcional).

3.10. Otras características y condiciones del bien inmueble

- a) El inmueble debe estar alejado de zonas sujetas a erosión de cualquier tipo (aludes, huaycos, otros similares), evitar hondonadas y de inmuebles susceptibles a inundaciones.
- b) El inmueble deberá consignar áreas en el primer nivel, para la atención preferencial y por consiguiente la recepción.
- c) En caso el inmueble ofertado tuviese escaleras, éstas deberán ser continuas, es decir, que conecte todos los pisos del inmueble.
- d) El inmueble deberá contar con salidas amplias, que permita una evacuación adecuada, ante una incidencia de emergencia.
- e) El inmueble ofertado, deberá tener patios o ductos que permitan ventilar e iluminar los ambientes de manera natural, caso contrario se consignará la implementación del sistema de aire acondicionado, si así lo requiere la ubicación del inmueble.

IV. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

4.1. EI ARRENDADOR se obliga a:

- a) A entregar el inmueble según el plazo de inicio de ejecución del servicio.
- b) No efectuar ningún acto directo o indirecto que perturbe la posesión que tiene el arrendatario.
- c) Asumir el costo de reparación de cualquier falla estructural en el inmueble arrendado o por existencia de vicios ocultos al momento de la celebración del contrato.

- d) Ser el único responsable que el inmueble ofrecido se ajuste a las características requeridas por el área usuaria, para la contratación.
- e) Realizar los pagos correspondientes de impuesto al patrimonio predial, Arbitrios Municipales y cualquier otro impuesto creado o por crearse que afecte al propietario en forma exclusiva.
- f) Garantizar, durante la vigencia del contrato, la buena conservación de la infraestructura del inmueble, así como el adecuado funcionamiento de las instalaciones eléctricas y de agua (bomba de agua), accesorios de baño (inodoro, tanque y lavamanos), ventanas, pisos, puertas; asimismo que no exista filtraciones de agua en paredes del inmueble.
- g) No efectuar ningún acto directo o indirecto que perturbe la posesión por parte del Arrendatario.
- h) Dar aviso a **LA ENTIDAD** en un plazo no menor de 180 días calendario anterior al vencimiento del plazo contractual, su decisión de no prorrogar el servicio o modificar las condiciones contractuales.
- i) No ingresar al inmueble una vez firmado el contrato, sin previa autorización del Arrendatario; asimismo no podrá compartir accesos de ingreso, suministros de agua o luz de uso exclusivo de los inquilinos, según el inmueble arrendado.
- j) Ser responsable por los daños y perjuicios que se originen por el incumplimiento de sus obligaciones.
- k) Autorizar colocar en el exterior o fachada del inmueble y/o oficina materia de arrendamiento, letreros, logos avisos y/o placas que identifiquen a La Entidad.
- l) A dar mantenimiento, dentro del plazo otorgado por La Entidad, al inmueble que incluye:
 - Realizar mantenimientos preventivos al sistema de desagüe, sistema eléctrico y sistema de agua potable y alcantarillado (cambio de accesorios de lavatorio y de los sanitarios cuando corresponda).
 - A las paredes interiores y exteriores, pues no deben de estar con moho, humedecidas, y otras filtraciones que se presenten por lluvias u otros materiales.

4.2. EL ARRENDATARIO se obliga a:

- a) Realizar los pagos de servicios básicos de: energía eléctrica, agua potable y teléfono.
- b) No subarrendar el inmueble, ni total ni parcialmente, ni traspasarlo, sin el consentimiento expreso del **CONTRATISTA**.
- c) Dar aviso inmediato a **EL CONTRATISTA** de cualquier acto de usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se atente contra el bien.
- d) Pagar por los servicios de energía eléctrica, agua potable y teléfono.
- e) Asumir los gastos que originen la colocación de letreros, logos avisos y/o placas que identifiquen a **LA ENTIDAD**, en el exterior o fachadas del inmueble, incluyendo consecuentemente los impuestos y licencias, de corresponder.
- f) Al finalizar el contrato, **LA ENTIDAD** devolverá el inmueble en las mismas condiciones recibidas, sin más deterioro que los del uso ordinario, para los cual se levantará un Acta de entrega de inmueble con su respectivo inventario, la misma que será suscrita por **LA ENTIDAD** y **EL CONTRATISTA**.

V. PLAZO DEL SERVICIO

El plazo de ejecución del servicio es de 365 días calendario, (12 meses).

VI. INSPECCIÓN TÉCNICA

Todo inmueble propuesto estará sujeto a la inspección técnica a cargo de la Gerencia Central de Infraestructura del Ministerio Público, quien emitirá el informe respectivo, dando la opinión respectiva según sea el caso.

VII. CAPACIDAD LEGAL

Documento que acredite fehacientemente la representación de quien suscribe la oferta.

7.1. Si el (los) propietario (s) es (son) persona(s) natural (es) o sociedades conyugales:

- a) Copia del documento nacional de identidad, por cada uno de los propietarios o cónyuge.
- b) Copia simple de ficha RUC o consulta RUC, del (los) propietario(s), el cual debe estar activo y tener condición de habido.

- c) Copia simple y legible que acredite representación de poderes debidamente inscritos y actualizados en SUNARP.

7.2. Si el (los) propietario (s) es (son) persona(s) jurídica (s):

- a) Copia del documento nacional de identidad del representante legal.
- b) Copia simple de ficha RUC o consulta RUC, el cual debe estar activo y tener condición de habido.
- c) Copia del certificado de vigencia de poder del representante legal, apoderado o mandatario, designado para tal efecto, expedido por SUNARP, con una antigüedad no mayor de treinta (30) días calendario a la presentación de la oferta.

7.3. Si el propietario es una sucesión indivisa:

- a) Copia del documento nacional de identidad del representante legal de la sucesión.
- b) Copia simple de ficha RUC o consulta RUC, el cual debe estar activo y tener condición de habido.
- c) Copia de la vigencia de poder, con una antigüedad no mayor de treinta (30) días calendario, expedido por SUNARP.
- d) Copia literal de la Partida Registral de la Sucesión Intestada y/u sucesión testamentaria en el registro de personas naturales y registro de propiedad inmueble correspondiente.

7.4. En caso que el bien inmueble a arrendar, se encuentre en copropiedad cada propietario deberá otorgar el poder correspondiente a uno solo de los copropietarios, a fin de que este participe como postor en el procedimiento de selección o contratación menor a 8 UIT, 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.

7.5. No estar inhabilitado para contratar con el estado.

7.6. Contar con inscripción en el Registro Nacional de Proveedores (RNP), Capítulo de Servicios, expedido por el Organismo Supervisor de Contrataciones del Estado (OSCE).

VIII. DOCUMENTOS QUE SUSTENTEN LA TITULARIDAD DEL BIEN INMUEBLE

- a) Partida registral vigente que acredite la propiedad del inmueble, con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario a la fecha de presentación de la oferta, computada desde la fecha de emisión.
- b) Acreditar el área construida de las oficinas y/o inmueble a arrendar, mediante declaratoria de fábrica o declaración jurada de autovalúo o declaración jurada de impuesto predial o inscripción de partida electrónica.
- c) Copia Simple de Declaración Jurada de Impuesto Predial (Autoevalúo) – HR-PU.
- d) Propuesta Técnica en la que se detallen las condiciones y características del inmueble ofertado.
- e) Planos arquitectónicos actualizados, es decir, deberá ser compatible con el estado actual del inmueble, la misma que será cotejada durante la visita técnica de evaluación.

IX. OTROS REQUISITOS MÍNIMOS QUE DEBE CUMPLIR EL ARRENDADOR

- El proveedor debe tener inscripción vigente en el Registro Nacional de Proveedores (RNP).
- Debe contar con un Código de Cuenta Interbancaria (CCI).
- El estado de la ficha RUC del proveedor debe encontrarse activo y habido.
- Debe fijar dirección domiciliaria y correo electrónico para efectos de la notificación.
- Declaración jurada de no estar impedido para contratar con el Estado, según el artículo 11 de la Ley de Contrataciones vigente.
- Deberá presentar su oferta en moneda: SOLES.

X. REQUISITOS PARA LA RECEPCIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE

Al momento de la recepción del inmueble al inicio del contrato, deberá dejarse constancia en un acta de entrega de llaves, la fecha, hora y estado en el que se recibe el inmueble.

Cuando culmine la vigencia del contrato o sus prórrogas, para efectos de la devolución del inmueble al propietario se levantará un acta consignando la devolución de las llaves, la fecha de la entrega del inmueble, así como el estado en el que se devuelven las instalaciones.

XI. LA CONFORMIDAD DEL SERVICIO

La conformidad mensual del inmueble estará a cargo de la Gerencia Administrativa del Ministerio Público La Libertad, y se emitirá dentro de los 10 primeros días de cada mes; asimismo tendrá como referencia lo establecido en el artículo 168 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado vigente.

XII. PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- a) Las partes por mutuo acuerdo podrán prorrogar el plazo de vigencia contractual del servicio de arrendamiento, ante su vencimiento, por un periodo igual o menor al periodo del contrato primigenio.
- b) Si el Arrendador no tiene voluntad de prorrogar por un periodo más el contrato, deberá comunicarlo a la Entidad formalmente mediante carta con firma legalizada, en un plazo no menor de ciento ochenta (180) días calendario, previos al término del contrato vigente.

XIII. PENALIDAD

Penalidad por Mora:

Por retraso imputable al contratista en la entrega del inmueble, de acuerdo al plazo señalado en la firma de contrato, se aplicará la penalidad establecida en el artículo 162 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

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

Donde:

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

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

XIV. FORMA Y DOCUMENTOS PARA PAGO

- a) El pago de la renta será mensual, será por mes vencido.
- b) Presentación de factura o voucher de pago del impuesto a la renta (la misma que será entregada en el Área de Abastecimiento, sitio en Calle New York N° 332- Urb. San Nicolás – Trujillo.
- c) Conformidad emitida por la Gerencia Administrativa del Ministerio Público La Libertad.
- d) El pago se realizará en moneda nacional, y se efectuará a través del Código de Cuenta Interbancario (CCI) del contratista.

XV. RESOLUCIÓN UNILATERAL DE CONTRATO

La Entidad podrá resolver unilateralmente el contrato y/o adenda antes del vencimiento previsto, sin reconocimiento de lucro cesante ni daño emergente, en concordancia con lo facultado en el artículo 142, numeral 142.6 del vigente Reglamento de la Ley de Contrataciones.

XVI. SISTEMA DE CONTRATACIÓN

A suma alzada.

XVII. CLÁUSULA DE REAJUSTE

La presente contratación no corresponde aplicar el reajuste de precios.

XVIII. CLÁUSULA DE 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.

XIX. CONFIDENCIALIDAD

A la recepción de la Orden de Servicio, **EL CONTRATISTA** queda expresamente obligado a mantener absoluta confidencialidad y reserva sobre la información fruto de la evaluación o cualquier otro aspecto relacionado con **LA ENTIDAD**, no pudiendo difundir, aplicar ni comunicar a terceros información a la que haya tenido acceso durante la ejecución del mismo, no pudiendo copiar o utilizar esta información con fin distinto a su objeto, ni tampoco ceder a otros, ni siquiera a efectos de conservación. Esta obligación se mantendrá incluso después del término del contrato de servicio.

EL CONTRATISTA deberá dar cumplimiento a todas las políticas y estándares definidos por **LA ENTIDAD**, en materia de seguridad de la información. Dicha obligación comprende la información que se entrega, como también la que se genera durante la realización de las actividades y la información producida una vez que se haya concluido el servicio.