

ANEXO N° 01

TÉRMINOS DE REFERENCIA

SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA FISCALÍA PROVINCIAL PENAL Y FISCALÍA PROVINCIAL CIVIL Y FAMILIA DE OCROS DEL DISTRITO FISCAL DE ANCASH

1. OBJETO DEL SERVICIO

Contratar a una persona Natural o Jurídica que brinde el servicio de arrendamiento, de un inmueble que se encuentre ubicado dentro del distrito y provincia de Ocros, departamento de Ancash; en avenida, jirón o calle principal, preferentemente en un radio que no exceda a cinco cuadras de distancia de a entidades como órganos jurisdiccionales de la Corte Superior de Justicia de Ancash, Comisaria Policial, entidades financieras y comerciales, para el fácil acceso del público usuario, para el funcionamiento de la Fiscalía Provincial Penal y Fiscalía Provincial Civil y Familia de Ocros del Distrito Fiscal de Ancash.

2. FINALIDAD PÚBLICA

El Ministerio Público es un Organismo constitucionalmente autónomo, que se encuentra integrado al proceso de administración de justicia, y cuya misión es prevenir y perseguir el delito, defender la legalidad, los derechos ciudadanos y los intereses públicos tutelados por la ley; representar a la sociedad, al menor y a la familia en juicio; velar por la recta y efectiva administración de justicia. Por ello, es necesaria su presencia en la jurisdicción de Ancash, a fin de alcanzar una sociedad pacífica y contribuir en la administración de justicia, para el logro de la misión, visión y objetivos que la Ley le imparte.

3. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE



Firmado digitalmente por MORENO
ARDILES Marianella FAU
20131370301 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 06.09.2022 16:20:19 -05:00

- a) Inmueble en buen estado de conservación, mantenimiento y condiciones ideales de habilitación y uso.
- b) Deberá estar ubicado en una zona de fácil acceso (tránsito vehicular fluido por servicios de transporte urbano), en avenida, calle o jirón en el distrito y provincia de Ocros, departamento de Ancash; preferentemente no mayor a cinco cuadras de entidades públicas, comerciales y financieras.
- c) Inmueble con puerta de ingreso independiente y adecuado para el ingreso de personal; las oficinas y/o ambientes deben ser amplios, iluminados y ventilados.
 - Área total mínima requerida : 222.30 m²
 - Área total máxima requerida : 266.76 m²
 - Número de oficinas mínimo: 06 oficinas.
- d) Material de Construcción:
 - **Puertas** : Contraplacada y/o fierro y vidrio y/o aluminio y vidrio y/o

vidrio y/o fierro y/o aluminio y/o PVC y/o MDF y/o hierro forjado y/o triplay y/o melanina.

- **Ventanas** : Aluminio y vidrio y/o fierro y vidrio y/o madera y vidrio y/o madera y/o fierro y/o aluminio.
- **Paredes** : Albañilería y/o concreto y/o drywall y/o vidrio
- **Pisos** : Porcelanato y/o cerámico y/o cemento pulido y/o losetas y/o mayólica y/o madera y/o mármol y/o laminado y/o vinílico y/o piso alfombrado.
- **Techos** : Aligerado y/o estructura metálica y/o eternit y/o calaminón y/o teja y/o policarbonato y/o fibrocemento y/o baldosa y/o tablero OBS y/o madera.

e) Servicios Higiénicos mínimo de : 02 medios baños.

f) Servicios Básicos: Debe contar con los servicios de agua, desagüe, así como instalación de conexión eléctrica, en buen estado de funcionamiento.

4. DE LAS MODIFICACIONES

- Siempre y cuando el propietario lo autorice, la entidad contratante podrá realizar modificaciones en el inmueble para el acondicionamiento de los ambientes arrendados según sus necesidades, sin ocasionar deterioro y/o destrucción de éste.
- En caso se requiera algún cambio que implique modificación estructural, previo informe técnico de un especialista de la Oficina General de Inversiones, se solicitará al propietario las autorizaciones respectivas para su ejecución.
- De igual forma, la entidad podrá realizar la instalación de mástiles, logotipos de identificación institucional, entre otros en la fachada del inmueble a efectos de cumplir con los protocolos de imagen institucional dispuestos por el Ministerio Público.
- La entidad podrá realizar la señalización obligatoria de las medidas sanitarias, entre otros para la información al público en general, en el espacio exterior del inmueble (pisos y veredas), sin que afecten la imagen institucional.

5. DE LA DISPONIBILIDAD Y PLAZO DE ENTREGA DEL LOCAL

- Primer momento: De requerirse, el arrendador debe dar acceso al inmueble para las visitas de inspección técnica antes de la firma del contrato.
- Segundo momento: El local deberá estar desocupado totalmente tanto por el propietario como por terceros a la entrega del inmueble.

6. CONFORMIDAD

La conformidad de pago será otorgada por la Administración del Distrito Fiscal de Ancash.

7. FORMAS DE PAGO

- La forma de pago será **mensual**; y el pago de la renta mensual se realizará únicamente por mes vencido, previa presentación de factura o voucher de pago del impuesto a la



Firma
Digital

Firmado digitalmente por MORENO
ARDILES Marianella FAU
20131370301 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 06.09.2022 16:20:39 -05:00

renta y la conformidad emitida por el Distrito Fiscal de Ancash.

- Si el inmueble tuviera registrado una hipoteca en el Certificado Literal, el arrendador deberá entregar junto a la documentación solicitada en el punto anterior para el pago de su merced conductiva, copia del último pago realizado de su hipoteca mensual.
- El abono se realizará a través del Código de Cuenta Interbancaria (CCI) del contratista.

8. CONDICIONES GENERALES DEL SERVICIO

- Si se presentara cualquier falla estructural en el inmueble arrendado o cualquier vicio oculto existente al momento de la recepción del inmueble, los costos requeridos para las subsanaciones deben ser asumidas por el arrendador.
- Una vez generado o evidenciado el daño en las instalaciones alquiladas, incluidas las áreas comunes y accesorias que requiere de atención para el normal desarrollo de las funciones del arrendatario, el arrendador deberá proceder a las reparaciones estructurales, incluidas las instalaciones eléctricas, tuberías de agua, desagüe, sanitarios, cableados, etc. en el más breve plazo.

9. OTRAS CONDICIONES

Obligaciones a cargo del arrendador: Pago del Impuesto predial

- El propietario deberá efectuar el pago del impuesto predial, así como el pago del impuesto a la renta a la SUNAT y remitir mensualmente a la Administración del Distrito Fiscal de Ancash el Comprobante de pago.
- Asimismo, son obligaciones del arrendador garantizar que el inmueble de su propiedad está en buenas condiciones y cumple con todas las características y términos del presente servicio.

Obligaciones a cargo del arrendatario: Pagos de los Arbitrios y tributos Municipales, consumo de energía eléctrica y agua.

- En el caso se trate de un inmueble compartido, el Ministerio Público pagará el porcentaje correspondiente a la cantidad de espacio que ocupe del inmueble, debiendo presentar el propietario ante la Administración del Distrito Fiscal de Ancash su comprobante de pago emitido por la Municipalidad Respectiva.
- En caso se trate de un suministro compartido, la entidad pagará el porcentaje correspondiente a su consumo, debiendo presentar el propietario ante la Administración del Distrito Fiscal de Ancash su comprobante de pago emitido por las respectivas empresas de Energía Eléctrica y de Agua.

10. PENALIDAD

- **Artículo 162. Penalidad por mora en la ejecución del servicio**
162.1 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 aplica automáticamente y se calcula de acuerdo a la siguiente fórmula:

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

 **Firma Digital** 
Firmado digitalmente por MORENO
ARDILES Marianella FAU
20131370301 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 06.09.2022 16:20:46 -05:00

Donde F tiene los siguientes valores:

- a) Para plazos menores o iguales a sesenta (60) días, para bienes, servicios en general, consultorías y ejecución de obras: F 0.40.
- b) Para plazos mayores a sesenta (60) días:
 - b.1) Para bienes, servicios en general y consultorías: F = 0.25
 - b.2) Para obras: F = 0.15

Tanto el monto como el plazo se refieren, según corresponda, al monto vigente del contrato o ítem que debió ejecutarse o, en caso que estos involucraran obligaciones de ejecución periódica o entregas parciales, a la prestación individual que fuera materia de retraso.

11. PLAZO DEL SERVICIO

El plazo de ejecución del contrato es de **treinta y seis (36) meses prorrogables en forma sucesiva por igual o menor plazo**, el mismo que se computa a partir del día siguiente de la suscripción del acta descrita en el primer párrafo del numeral 15.

La entidad se reserva el derecho de resolver unilateralmente el contrato antes del vencimiento previsto, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 142 numeral 6 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

12. INSPECCIÓN TÉCNICA

Todo inmueble propuesto estará sujeto a la inspección técnica a cargo de la Oficina General de Inversiones del Ministerio Público, quien emitirá el informe pertinente, dando la opinión técnica según sea el caso.

13. CAPACIDAD LEGAL

- 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 por persona natural, del apoderado o mandatario, según corresponda, expedido por los registros públicos.
- En caso de persona jurídica, la copia del Documento de Identidad del representante legal y su inscripción de poderes ante SUNARP.
- 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 que este participe como postor en el procedimiento de selección para el servicio de arrendamiento. El otorgamiento del poder deberá ser inscrito en el registro pertinente de la SUNARP.

14. HABILITACIÓN O DOCUMENTOS QUE SUSTENTEN LA TITULARIDAD DEL BIEN

- Partida registral vigente que acredite la propiedad ante los Registros Públicos, donde se certifique el dominio del inmueble.
- En el caso de no ser propietario, se requiere la vigencia de poder inscrito en Registros Públicos que acredite la facultad de arrendar, que debe ser suscrito por el 100 % de propietarios del inmueble.
- Acreditar el área construida de las oficinas o el inmueble a arrendar, mediante la declaratoria de fábrica o la declaración jurada de impuesto predial o declaración jurada de Autovaluo.

15. REQUISITOS PARA LA RECEPCIÓN Y ENTREGA DEL LOCAL

- 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 bien 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 y hora de la entrega del local, así como el estado en el que se devuelven las instalaciones.



Firmado digitalmente por MORENO
ARDILES Marianella FAU
20131370301 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 06.09.2022 16:20:58 -05:00