



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE UCAYALI

Gerencia de Administración Distrital

Unidad de Administración y Finanzas

TÉRMINOS DE REFERENCIA

“SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO DE PAZ LETRADO DE MASISEA DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE UCAYALI”

1. AREA SOLICITANTE

Coordinación de Logística de la Corte Superior de Justicia de Ucayali

2. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Servicio de arrendamiento de inmueble para el funcionamiento del Juzgado de Paz Letrado de Masisea de la Corte Superior de Justicia de Ucayali.

3. FINALIDAD PÚBLICA

Contar con un inmueble, que reúna las condiciones adecuadas en cuanto a seguridad, salubridad, ubicación, fácil acceso, y cuente con características necesarias para el funcionamiento del Juzgado de Paz Letrado de Masisea, que permita brindar condiciones laborales adecuadas al personal administrativo y jurisdiccional del referido órgano jurisdiccional, para el cumplimiento de las funciones institucionales, que redundará en beneficio de los justiciables y la comunidad en general.

4. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

4.1 Localización

- El inmueble debe estar ubicado dentro del perímetro urbano del Distrito de Masisea, en una zona de fácil acceso, que permita la circulación o maniobrabilidad de vehículos. El proveedor deberá detallar con exactitud la ubicación del inmueble, señalando el nombre de la avenida, calle o jirón donde se encuentre, así como, la numeración.
- El inmueble deberá contar con frente y puerta principal hacia la calle principal o avenida.

4.2 Saneamiento físico legal

- Copia de título de propiedad, con escritura pública o copia literal de dominio y certificado de gravámenes expedido por la respectiva Oficina Registral.
- Pagos de impuestos prediales y arbitrios municipales 2023 (cancelados).
- Copias de los recibos por servicios básicos de energía eléctrica y/o agua cancelados.

4.3 Características del inmueble

- El área construida y techada del inmueble debe ser de 100 m² (± 20 m²)
- El estado y conservación del inmueble debe ser bueno y debe encontrarse en condiciones de uso operativo.
- El inmueble debe contar con 3 ambientes como mínimo. Los ambientes deben ser amplios para el acondicionamiento de oficinas y archivos para el Juzgado y deben ser debidamente acabados, pintados y confortables.
- De preferencia, el inmueble debe ser de material noble (concreto), las estructuras deben estar sin rajaduras ni riesgo estructural.
- Los pisos deberán estar con todos sus acabados, pueden ser de loseta, cerámica y/o en su defecto piso pulido, como mínimo.
- La puerta principal, deberá ser de madera o fierro, como mínimo, que permitan brindar seguridad a cada uno de los ambientes a ser ocupados.



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE UCAYALI

Gerencia de Administración Distrital

Unidad de Administración y Finanzas

-
- De preferencia, los ambientes deben contar con ventanas, las cuales deben prestar buena iluminación y ventilación, básicamente deben estar hechas de madera y/o vidrio y/o fierro.
 - Instalaciones eléctricas: tuberías de pvc, interruptores y tomacorrientes, etc, en óptimas condiciones de operatividad.
 - Debe existir una caja general de distribución eléctrica.
 - Instalaciones sanitarias: tubería pvc para agua y desagüe, en óptimas condiciones de operatividad.
 - Debe contar como mínimo, con 02 servicios higiénicos completos (inodoro, lavadero de mano, y/u otros accesorios).
 - El inmueble a arrendar no debe formar parte de un terreno habitado por familias.
 - El inmueble debe ser independiente, no compartir sus accesos.

4.4 Aspecto legal

- El Inmueble no debe estar con procesos de embargo
- El inmueble no debe ser objeto de demandas civiles admitidas
- Sólo se suscribirá contrato con:
 - ✓ El propietario exclusivo del inmueble
 - ✓ La totalidad de los copropietarios
 - ✓ El curador, tutor, representante legal o cualquier representante o mandatario de las personas señaladas anteriormente, que cuente con poderes o facultades suficientes para contratar el arrendamiento.

4.5 Requisitos mínimos que debe cumplir y documentación que deberá presentar el postor, al momento de remitir su propuesta económica.

- Copia de documento que demuestre la propiedad del inmueble expedido por la Oficina Registral respectiva.
- Copia de DNI del propietario en caso de personal natural, en el caso de sociedad conyugal, copia del DNI del cónyuge.
- Copia del DNI y vigencia de Poder actualizada, del representante legal de la empresa, que acredite facultades para perfeccionamiento del contrato, en caso de Persona Jurídica.
- Memoria descriptiva del inmueble, en el que deberá detallar, la ubicación, área total, área construida, descripción de la edificación, entre otros; asimismo, deberá incluir fotografías del inmueble.
- Deberá contar con Registro Único de Contribuyente – RUC, cuyo estado y condición debe encontrarse activo y habido
- Deberá contar con inscripción en el Registro Nacional de Proveedores – RNP.

5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

5.1 Obligaciones del arrendatario

- No subarrendar, ceder, ni traspasar en todo o en parte el bien materia del presente contrato.
- Cuidar el inmueble, no pudiendo destinarlo para otro uso que el señalado en el contrato.
- Dar aviso inmediato al arrendador, de cualquier acto de usurpación, perturbación o posición de servidumbre que intente contra el inmueble.
- El arrendatario pagará 100% del consumo por concepto de energía eléctrica y agua, que utilice el órgano jurisdiccional de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, siempre que estos suministros se encuentren independizados.
- Cuando culmine la vigencia del contrato, se devolverá el inmueble en las mismas condiciones en que fue entregado, salvo el desgaste propio del uso



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE UCAYALI

Gerencia de Administración Distrital

Unidad de Administración y Finanzas

ordinario del inmueble para la finalidad que fue arrendado, para lo cual se levantará un acta de devolución de inmueble, consignado la devolución de las llaves, la fecha y hora de la entrega del inmueble, así como el estado en el que se devuelven las instalaciones.

5.2 Obligaciones del arrendador

- Deberá realizar el servicio de acuerdo a las condiciones y términos de referencia establecidos, no pudiendo transferir esa responsabilidad a otras entidades ni terceros en general.
- Deberá cumplir con la entrega del inmueble, el cual debe encontrarse en perfectas condiciones.
- Luego de la suscripción del contrato, deberá entregar el inmueble completamente pintado con los colores institucionales del Poder Judicial.
- No tener llaves de acceso al inmueble y no ingresar sin previa autorización de la entidad.
- No estar impedido para contratar con el Estado, según el artículo 11º de la Nueva Ley de Contrataciones del Estado N° 30225.
- Autorizar al arrendatario a realizar las adecuaciones necesarias y cualquier mejora en el inmueble para el funcionamiento del órgano jurisdiccional, para lo cual el ARRENDATARIO deberá comunicar por escrito al ARRENDADOR, las mejoras a efectuar y su valor. Lo antes expuesto se regulará por lo dispuesto en los Artículos 916º y 919º del Código Civil.
- Pago de los impuestos y arbitrios municipales.

5.3 Documentación a presentar para perfeccionamiento de contrato

- Copia Literal de Partida Registral actualizada, expedida por la respectiva Oficina Registral, que demuestre la propiedad del inmueble.
- Carta Poder con firmas legalizadas ante Notario, con facultades para suscripción de contrato, en caso de curador, tutor, representante legal, sociedad conyugal, de corresponder.
- Copia de recibos de pago de los servicios básicos de luz y agua (cancelados).
- Código de Cuenta Interbancaria.
- No estar impedido para contratar con el Estado (Art. 11 de la Ley de Contrataciones del Estado – Anexo 05).
- Declaración Jurada Antisoborno – Anexo 06.

5. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL SERVICIO

El plazo de ejecución del servicio será de doce (12) meses, contados a partir del día siguiente de la suscripción del contrato y/o Acta de entrega - recepción del inmueble, suscrito por el ARRENDADOR y la Coordinación de Logística de la Corte Superior de Justicia de Ucayali por parte del ARRENDATARIO.

6. LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El lugar de prestación del servicio será en el distrito de Masisea, donde se encuentre ubicado el inmueble a arrendar para el funcionamiento del Juzgado de Paz Letrado de Masisea.

7. CONFORMIDAD

La conformidad del servicio, el control de la ejecución y cumplimiento de las condiciones contractuales, estará a cargo de la Coordinación de Logística, asimismo, suscribirá y otorgará la conformidad en forma mensual.



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE UCAYALI

Gerencia de Administración Distrital

Unidad de Administración y Finanzas

El informe de conformidad, no invalida cualquier reclamo posterior por parte de LA ENTIDAD por defectos o inadecuaciones a los términos de referencia y otras situaciones anómalas no detectables o no verificables en la recepción del mismo.

8. FORMA DE PAGO

El pago se realizará en moneda nacional, en forma mensual, en un plazo de diez (10) días calendario, previa conformidad del área usuaria.

Para el pago mensual de la merced conductiva, el arrendador deberá presentar el Boucher de pago del impuesto a la renta de primera categoría (arrendamiento); y la Coordinación de Logística emitirá la conformidad respectiva.

Para el pago del primer mes, adicionalmente a lo señalado líneas arriba se presentará el Acta de entrega – recepción, del inmueble, suscrito por el ARRENDADOR y la Coordinación de Logística de la Corte Superior de Justicia de Ucayali por parte del ARRENDATARIO.

Asimismo, no se otorgarán adelantos ni garantías.

9. RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA

El arrendador es responsable por la calidad ofrecida y por los vicios ocultos del servicio ofertado, de acuerdo a las condiciones contractuales establecidas, dentro del plazo de vigencia del contrato (12 meses).

10. PENALIDAD

En caso de retraso injustificado en la ejecución de las prestaciones objeto de la Orden de Servicio, se aplica automáticamente una penalidad por mora por cada día de retraso, calculado de acuerdo a la siguiente fórmula:

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

Donde F tendrá los siguientes valores:

- Plazos menores o iguales a 60 días F = 0.40.
- Plazos mayores a 60 días F = 0.25.

Tanto el monto como el plazo, se refieren según corresponda, a la Orden de Servicio, o en caso éste involucre obligaciones de ejecución periódica, a la prestación parcial que fuera materia del retraso.

11. RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

El contrato y/o Orden de Servicio puede ser resuelta por las causales siguientes:

- ✓ Por incumplimiento injustificado de las obligaciones contractuales, pese a que haya sido requerido su cumplimiento.
- ✓ Por acumulación del monto máximo de las penalidades indicadas en los TDR.
- ✓ Por caso fortuito y/o fuerza mayor.
- ✓ Por mutuo acuerdo entre las partes.

12. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Todos los conflictos que se deriven de la ejecución e interpretación de la presente contratación, son resueltos mediante trato directo, conciliación y/o acción judicial.