

TÉRMINOS DE REFERENCIA

CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ALQUILER DE LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD DE PROTECCIÓN ESPECIAL DE UCAYALI

1. ÁREA QUE REQUIERE EL SERVICIO

Unidad de Protección Especial (UPE) de Ucayali, de la Dirección de Protección Especial; de la Dirección de General de Niñas, Niños y Adolescentes que dependen del Despacho Viceministerial de Poblaciones Vulnerables

2. FINALIDAD PÚBLICA:

La Contratación del servicio de alquiler de local, se efectúa con el fin de contar con un local de acceso rápido, confortable, implementado para el funcionamiento de la Unidad de Protección Especial de Ucayali, para la atención de casos de niñas, niños y adolescentes, que se encuentran sin cuidado parentales o en riesgo de perderlos, en el marco de la normatividad vigente, según a lo dispuesto en el D.L. 1297 – Decreto Legislativo para la Protección de niñas, niños y adolescentes sin cuidados parentales o en riesgo de perderlos, que propicie un adecuado ambiente laboral que potencie el desempeño y cumplimiento de metas para beneficio de nuestro público objetivo y brinde seguridad una mejor distribución a su personal y visitantes, así como sus bienes y acervo documentario.

3. OBJETO:

Contar con un local que cuente con infraestructura moderna, ambientes adecuados y de uso exclusivo para el funcionamiento de la Unidad de Protección Especial de Ucayali, para atender a niñas, niños y adolescentes que se encuentren sin cuidado parentales o en situación de riesgo, en un ambiente adecuado, que esté ubicado en una zona céntrica, de fácil acceso y que cuente con infraestructura moderna.

4. ANTECEDENTES:

- ✓ En el artículo único de la Resolución Ministerial N°0327-2019-MIMP se resuelve la Creación e inicio de la competencia de la Unidad de Protección Especial de Ucayali, que será competente para los nuevos procedimientos por desprotección familiar que se inicien a partir de la entrada en vigencia de la presente resolución y correspondan a los distritos de las provincias de Coronel Portillo, y Padre Abad del departamento de Ucayali.
- ✓ Actividad Operativa: AOI00108700606: Atención, seguimiento y evaluación socio-familiar de niñas, niños y adolescentes en desprotección familiar desde las Unidades de Protección Especial – Ucayali.

5. REQUISITOS MÍNIMOS QUE DEBE CUMPLIR EL CONTRATISTA DEL PROPIETARIO:

Los requisitos que a continuación se detallan deberán ser presentados por el arrendador al momento de la presentación de su oferta.

5.1 Si el (los) propietario(s) es persona natural (es) o sociedad conyugal:

- Documentos de identidad de (el/los) propietario(s) o ambos cónyuges vigentes.
- RUC de primera categoría (Arrendamiento de Local).
- Carta poder, con firmas legalizadas ante Notario Público, del cónyuge otorgándole poder a uno de ellos para participar en el procedimiento de selección y pueda cobrar los arrendamientos, con una antigüedad no mayor a 30 días calendario contados a partir de la presentación de ofertas.

5.2 Si intervienen los copropietarios:

- Documento de identidad de los copropietarios (vigente).
- RUC (Arrendamiento de local).

- Carta poder notarial de los copropietarios otorgándole a uno de ellos para cobrar los arriendos mensuales, con una antigüedad no mayor a 30 días calendario contados a partir de la presentación de ofertas

5.3 Si interviene un apoderado de persona natural.

- Copia del documento nacional de identidad (vigente).
- Acreditar representación con poderes vigentes, debidamente inscritos y actualizados (SUNARP) vigente, con una antigüedad no mayor a 30 días calendario contados a partir de la presentación de ofertas.

5.4 Si el propietario es persona jurídica.

- Copia del documento nacional de identidad del representante legal (vigente).
- Copia del RUC.
- Acreditar representación de poderes vigentes, debidamente inscritos y autorizados (SUNARP) vigente con una antigüedad no mayor a 30 días contados a partir de la presentación de ofertas.

5.5 Si el propietario es una sucesión indivisa o intestada.

- Copia del documento nacional de identidad del representante de la sucesión (vigente).
- Certificado de vigencia del poder otorgado por la Oficina Registral correspondiente, con una antigüedad no mayor a 30 días calendario contados a partir de la presentación de ofertas.
- Copia literal de la Partida Registral de la sucesión intestada y sucesión testamentaria en el Registro de Personas Naturales y Registro de Propiedad Inmueble, con una antigüedad no mayor a 30 días calendario contados a partir de la presentación de ofertas

Asimismo, al momento de la presentación de la oferta el postor deberá presentar la siguiente documentación:

- ❖ Documento en el que se acredite el área construida, pudiendo presentar: documento emitido por Registros Públicos (Declaratoria de fábrica) o el Formato PU – Predio Urbano, proporcionado por la Municipalidad correspondiente, o Plano o memoria descriptiva suscrito por ingeniero civil o arquitecto.
- ❖ Copia del certificado de parámetros urbanísticos o certificado de zonificación y compatibilidad de uso vigente donde se acredite que la ubicación del inmueble es compatible para Oficinas Administrativas, emitido por la Municipalidad de la jurisdicción.
- ❖ Copia del Certificado de Registro Inmobiliario (CRI) o Copia Literal de Dominio del inmueble (ficha registral), a nombre del postor, el cual no debe tener una antigüedad mayor a 30 días calendario contados a partir de la presentación de ofertas.
- ❖ Declaración Jurada, autorizando al MIMP realizar trabajos de acondicionamiento (de ser el caso) para adecuar las instalaciones del inmueble a los requerimientos necesarios de los fines para los que está siendo arrendado, las mismas que no dañará la parte estructural del mismo.
- ❖ Declaración Jurada comprometiéndose a brindar al MIMP, todas las facilidades para la obtención de las licencias, certificados u otros que fueran necesarias, para su funcionamiento, conforme a la normativa sobre la materia y en la oportunidad respectiva.
- ❖ Declaración Jurada, comprometiéndose a gestionar el certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) en la Municipalidad correspondiente, conforme a la normativa sobre la materia y en la oportunidad respectiva.
- ❖ Copia del plano de distribución de los ambientes arrendados.
- ❖ Declaración Jurada que el inmueble cumple con los requisitos mínimos de habilitación y funcionalidad, referidos al uso, accesibilidad e iluminación del inmueble requeridos por el RNE y las normas específicas aplicables.

Así mismo, para el perfeccionamiento del contrato, el postor deberá presentar la siguiente documentación:

- ❖ Copia de los voucher de pago y recibos que acredite estar al día en el pago de los tributos municipales (autovalúo, arbitrios e impuesto predial)
- ❖ Copia de los recibos de pago cancelados de los servicios de energía eléctrica y agua, que acrediten estar al día en sus pagos (cancelado al mes anterior a la fecha de presentación de ofertas)

En caso que el propietario tenga alguna de las condiciones establecidas en el numeral 5 de los presente Términos de referencia: Carta Poder, con firmas legalizadas ante Notario Público, de representación para la suscripción del contrato

6. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

a) UBICACIÓN

- ❖ El inmueble debe estar ubicado dentro del casco urbano de los distritos de Callería o Yarinacocha, de la provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali.

b) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

- ❖ La prestación del servicio, comprende el alquiler por un periodo determinado de un inmueble construido en su integridad de material noble con ingreso independiente desde la vía pública.
- ❖ El inmueble debe tener un área techada entre 400 m² como mínimo y de 700 m² como máximo para el uso y funcionamiento de oficinas:
 - Instalaciones eléctricas (tableros, llaves diferenciales, luminarias, interruptores, tomacorrientes comerciales) que cumplan con la NTP en electricidad.
 - Instalación de piso y zócalo en porcelanato o cerámico o parquet.
 - Con instalaciones eléctricas trifásicas, con pozo a tierra para instalaciones eléctricas e instalaciones de redes de cómputo. De preferencia, el medidor de energía eléctrica debe ser independiente.

Si el inmueble no cuenta con energía trifásica el postor deberá presentar una Declaración Jurada o carta de compromiso en la que indique que se hará el cambio de corriente monofásica a corriente trifásica, en el plazo no mayor de 15 días calendario contabilizado desde el día siguiente a la suscripción del contrato, sin costo adicional para la Entidad, lo cual será verificado por la Dirección de la Unidad de Protección Especial de Ucayali.

 - Debe de contar con instalaciones eléctricas recubiertas y empotradas, tomacorrientes e interruptores operativos, en buen estado de conservación.
 - El inmueble no debe tener cableado, tableros o equipos eléctricos en mal estado de conservación.
 - El inmueble debe tener planos eléctricos de todos los circuitos eléctricos, la misma que serán entregados a solicitud del MIMP.
 - El inmueble debe contar con sistema pozo a tierra.
- ❖ Instalaciones sanitarias:
 - Con instalaciones de agua potable y desagüe en buenas condiciones, con abastecimiento de agua directo de la red, cisterna, tablero elevado o bombeo operativo. De preferencia el medidor de agua debe ser independiente.
 - Deberá contar con servicios higiénicos en número adecuado para atender de manera solvente a un máximo de 30 personas.
 - Deberá contar como mínimo con 03 servicios higiénicos, y por lo menos 01 de los servicios higiénicos deberá contar con ducha (para el aseo de las niñas, niños y adolescentes que son conducidos a la UPE).
- ❖ El local deberá contar con ventilación e iluminación natural.

- ❖ Todas las adecuaciones que correspondan a bienes que hayan sido codificados, siendo parte del patrimonio del Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables, serán devueltos por el arrendador necesariamente al MIMP.
- ❖ El área arrendada deberá tener total independencia respecto a otros ambientes del inmueble que no sean objeto del servicio.
- ❖ 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/contratista. Si las fallas implican un alto riesgo para la habitabilidad del inmueble, el contrato será resuelto sin reconocimiento de lucro cesante.

c) OBLIGACIONES DEL MINISTERIO DE LA MUJER Y POBLACIONES VULNERABLES

- ❖ El MIMP asumirá el costo de las mejoras de imagen en el interior y exterior como: rotulado, luces exteriores, etc. Estos bienes son de propiedad del MIMP y serán retirados al finalizar el contrato, con excepción de los acabados que se integren al inmueble, como pintura y refacciones que quedarán en beneficio del propietario.
- ❖ Durante todo el período de contratación, la Entidad pagará el 100% del consumo por concepto de arbitrios municipales, energía eléctrica y agua potable, por el suministro que tenga medidor independiente, y en forma proporcional los que tengan medidor compartido, derivado de las labores propias de trabajo, con excepción del Impuesto Predial y el impuesto a la renta mensual, los cuales serán asumidos íntegramente por el propietario del inmueble.
- ❖ La Entidad no tiene la obligación de asumir responsabilidad alguna por daños o perjuicio del inmueble, producido por casos fortuitos o fuerza mayor, incluyendo desastres naturales.

d) OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

- ❖ El arrendador es responsable del pago de los impuestos creados o por crearse que graven la propiedad del inmueble arrendado al MIMP.
- ❖ El arrendador es responsable de que el inmueble no cuenta con carga o gravámenes que puedan limitar la posesión durante el arrendamiento.
- ❖ El arrendador en calidad de propietario, garantiza al MIMP la posesión pacífica y estable del bien arrendado durante la vigencia del contrato y se responsabiliza por cualquier perturbación o interrupción de su posesión, así como por los daños que pudiesen surgir en caso que sus derechos para celebrar el contrato de arrendamiento, sean discutidos o impugnados durante la vigencia del mismo.
- ❖ El arrendador se compromete a brindar todas las facilidades para la obtención de las licencias respectivas, tales como: de construcción (si fuera el caso), y otras.
- ❖ El arrendador deberá asumir los gastos por mantenimiento involucren mantener en buen estado de conservación e higiene las áreas comunes y equipamiento del inmueble, tales como: Cisterna, bombas de impulsión de agua, y pozo a tierra.
- ❖ El arrendador del inmueble se obliga a autorizar a la Entidad, el trámite administrativo, cuando corresponda, para incrementar la carga eléctrica del inmueble de acuerdo a las necesidades de la Entidad.
- ❖ Si durante la ejecución del contrato, la Unidad de Protección Especial de Ucayali requiere efectuar modificaciones al inmueble, el arrendador del inmueble se obliga a autorizarlas en un plazo no mayor a cinco (05) días calendario de recibida la solicitud de modificación.

e) SERVICIOS BÁSICOS

- ❖ El inmueble deberá contar con todos los servicios básicos y estar al día en sus pagos, correspondiente de: Agua, Energía Eléctrica, Impuesto predial y Arbitrios municipales.

f) ASPECTO LEGAL

- ❖ El inmueble no debe tener inconveniente de índole legal, administrativo y/o urbanístico, deberá estar totalmente saneado.

7. LUGAR Y PLAZO DE EJECUCIÓN DEL SERVICIO

❖ LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El inmueble debe estar ubicado en los centros urbanos dentro del casco urbano de los distritos de Ucayali o Yarinacocha de la provincia de Coronel Portillo, del departamento de Ucayali.

❖ **PLAZO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO**

El plazo de entrega del inmueble es de máximo diez (10) días calendario contados a partir del día siguiente de suscrito el contrato, para lo cual, el mismo día de la entrega de llaves del inmueble, se deberá emitir el "Acta de recepción del inmueble" y se dará inicio del servicio con la suscripción del "Acta de Inicio de Prestación del Servicio", dicha acta deberá estar debidamente suscrita por el contratista y el (la) responsable de la Unidad de Protección Especial de Ucayali, siendo esta última, el(la) encargada de verificar el cumplimiento de las condiciones indicadas en los Términos de Referencia y en la oferta del arrendador..

El plazo de ejecución es de Mil Noventa y Cinco (1095) días calendario, computados desde el día de firmado el "Acta de Inicio de Prestación del Servicio".

Al término de la prestación del servicio, el MIMP entregará el inmueble al arrendador, para lo cual se deberá emitir el "Acta de devolución del inmueble", la cual debe ser suscrita por el contratista y la Unidad de Protección Especial de Ucayali; y deberá contener como mínimo la fecha y hora de entrega, la descripción detallada del estado físico del inmueble, debidamente documentado con fotografías en las cuales se evidencie el estado de conservación en el cual se entrega, previa verificación y comprobación del buen estado del inmueble y sus instalaciones, las que tendrán el desgaste ordinario por el uso del inmueble, y el inventario de los bienes que son parte del mismo.

8. GARANTÍA

Conforme al artículo 154 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado vigente, el MIMP entregará a solicitud del Contratista, una garantía por concepto de arrendamiento de inmueble para garantizar los daños y perjuicios que se deriven por el uso del inmueble, salvo condiciones normales de desgaste. Se considerará la garantía equivalente a dos (02) meses de arrendamiento.

El depósito en garantía se hará efectivo dentro de los diez (10) días calendario de suscrito el contrato, no podrá ser destinado el pago de merced conductiva de ningún periodo y solo se emplea para cubrir los eventuales daños que no correspondan al desgaste ordinario del uso del bien inmueble

La devolución de la garantía a la Entidad se hará efectivo mediante depósito a la cuenta bancaria que será indicada por la Entidad por concepto de alquiler, en un plazo de diez (10) días calendario contados a partir del día siguiente de entregado el inmueble por parte del MIMP, el cual incluirá 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 desgaste ordinario por el uso del inmueble.

En caso no se cumpla con devolver la garantía en el plazo previsto precedentemente, la Entidad quedará facultada para efectuar las acciones legales correspondientes.

9. CONCLUSIÓN ANTICIPADA

LA ENTIDAD podrá dar por concluido el contrato sin expresión de causa, para lo cual bastará que curse una carta notarial al CONTRATISTA con no menos de quince (15) días calendario de anticipación, vencidos los cuales se tendrá por resuelto el contrato. La resolución a que se refiere el párrafo anterior, no dará lugar al reconocimiento de lucro cesante o daño emergente.

10. 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 la Dirección de Protección Especial, previo visto bueno de la Unidad de Protección Especial de Ucayali, en el plazo máximo de siete (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.

11. FORMA DE PAGO

La Entidad realizará el pago de la contraprestación pactada a favor del contratista en moneda nacional (soles), y de manera mensual.

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

- Conformidad será otorgada por la Dirección de Protección Especial, previo visto bueno de la Unidad de Protección Especial de Ucayali.
- Comprobante que acredite el pago del Impuesto a la Renta del periodo que corresponde pagar.

Dicha documentación (comprobante de pago) debe ser presentada en forma física en Mesa de Partes del MIMP, sito en Jirón Camaná 616, Cercado de Lima, en el horario de 8:00 a. m. a 16:00 p.m. o de manera virtual a través del siguiente link: <https://sgd.mimp.gob.pe/mpde>, en el horario de 8:00 a. m. a 16:00 p.m.

LA ENTIDAD debe efectuar el pago de las contraprestaciones pactadas a favor del CONTRATISTA 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.

12. SISTEMA DE CONTRATACIÓN: Suma Alzada

13. PENALIDAD POR MORA

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 aprobada. 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.

14. 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 (1) año contado a partir de la última conformidad otorgada por LA ENTIDAD.

15. 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 efectuar, 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.

Finalmente, EL CONTRATISTA se compromete a no colocar a los funcionarios públicos con los que deba interactuar, en situaciones reñidas con la ética. En tal sentido, reconoce y acepta la prohibición de ofrecerles a éstos cualquier tipo de obsequio, donación, beneficio y/o gratificación, ya sea de bienes o servicios, cualquiera sea la finalidad con la que se lo haga.