



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”  
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración  
de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

### **TERMINO DE REFERENCIA**

## **SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMPLEMENTARIO PARA LAS LABORES DE LA DIRECCIÓN DE ALMACÉN Y DISTRIBUCIÓN DEL CENARES**

### **1. DEPENDENCIA QUE REQUIERE EL SERVICIO**

Dirección de Almacén y Distribución del Centro Nacional de Abastecimiento de Recursos Estratégicos en Salud (CENARES).

### **2. OBJETO DE LA CONVOCATORIA:**

Esta convocatoria tiene por objeto contratar una persona natural o jurídica que brinde el servicio de arrendamiento de inmueble complementario para las labores de la Dirección de Almacén y Distribución del CENARES.

### **3. FINALIDAD PÚBLICA:**

El presente servicio se sustenta en la necesidad de disponer un solo ambiente adecuado y amplio para la parte de gestión de los almacenes de la Dirección de Almacén y Distribución, para el buen desempeño laboral del personal administrativo de la Dirección de Almacén y Distribución del CENARES.

### **4. ACTIVIDAD DEL POI:**

AOI00134500734 GESTIÓN DE OPERACIONES

### **5. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:**

#### **5.1 Área total mínima requerida:**

Será de 700 m<sup>2</sup> construida.

#### **5.2 Ubicación:**

El inmueble debe estar ubicado dentro de Lima metropolitana, en un radio de hasta 500 metros, teniendo como punto de referencia, el local de la sede del central del CENARES, ubicado en Jr. Nazca 548 – Jesús María.

#### **5.3 Número de ambientes mínimo:**

Como mínimo 03 ambientes.

#### **5.4 Material de construcción:**

- Construcción del inmueble: Material noble con acabados en interiores y exteriores.
- Puertas: Contra placada o fierro o aluminio y vidrio en estado operativo.
- Ventanas: Aluminio o fierro o madera en estado operativo.
- Paredes: Tarrajeadas y Pintadas
- Pisos: Porcelanato o cerámico o cemento pulido o losetas.
- Techos: Tarrajeados y aligerados
- Iluminación y ventilación: Natural y/o artificial



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”  
 “Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración  
 de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

### **5.5 Servicios Higiénicos:**

Como mínimo dos baños completos (inodoro, lavatorio, espejos) propios y diferenciados uno para caballeros y otro para damas.

### **5.6 Servicios Básicos:**

- |                      |    |
|----------------------|----|
| - Energía Eléctrica: | SI |
| - Agua:              | SI |
| - Desagüe:           | SI |

### **5.7 Seguridad en Edificaciones:**

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| - Luces de emergencias:  | Serán colocados por el contratante |
| - Extintores portátiles:   | Serán colocados por el contratante |
| - Señales de seguridad:  | Serán colocados por el contratante |
| - Sistema de detección de alarma contra incendios:                             | Serán colocados por el contratante |
| - Grupo electrógeno (debe tener el espacio y condiciones para la instalación): | Será instalado por el contratante. |
| - Zonas seguras en caso de sismo dentro de la edificación:                     | SI                                 |

## **6. CONDICIONES DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO:**

El contratista deberá tener en consideración lo siguiente:

### **6.1 Conservación del inmueble:**

- El bien inmueble deberá ser independiente y de uso exclusivo del CENARES.
- El bien inmueble deberá encontrarse en buen estado de conservación, construcción y constitución arquitectónica, que permita tener buena iluminación y ventilación, con el ambiente cómodos y amplios, en perfectas condiciones de funcionamiento, acorde a la normativa de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Si se presentaran fallas estructurales en el bien 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 en la habitación del inmueble, el contrato será resuelto sin reconocimiento de lucro cesante.
- El CENARES podrá realizar el acondicionamiento para la instalación de oficinas administrativas, así como introducir mejoras, cambios y/o modificaciones que no impliquen cambios en la estructura ni en el estilo arquitectónico del inmueble arrendado, dando aviso al arrendador para su consentimiento.
- Las paredes y los techos deberán estar limpias y pintadas.
- Las puertas y ventanas deberán estar acondicionada para que se garanticen la seguridad debida, contando con los vidrios chapas y seguros necesarios para tal fin.
- Entregar los ambientes en alquiler desocupadas totalmente.



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”  
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración  
de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

## **6.2 Instalaciones Eléctricas:**

- El CENARES podrá realizar la adecuación, acondicionamiento e implementación del inmueble respecto a punto de red y/o telefonía, toma corrientes e interruptores, tomas para equipos informáticos y periféricos (equipos de computo e impresoras), así como los elementos de seguridad (luces de emergencia, extintores, detectores de humo, entre otros) y la señalética de seguridad u otros elementos que el arrendatario vaya a implementar los que son cargo de la entidad y a su costo por la adquisición de los bienes y servicios que correspondan.
- El bien inmueble deberá contar con un (01) pozo puesto a tierra de doce (12) OHMIO para uso general.
- Para la entrega del inmueble debe contar con una potencia mínima contratada de 15 kilowatts.
- De ser el caso y el CENARES requiera una mayor carga eléctrica, el arrendador brindará las facilidades al CENARES para el incremento de carga.

## **6.3 Instalaciones Sanitarias:**

- El bien inmueble debe contar con agua potable con medidor independiente, desagüe y alcantarillado, cuya facturación de los referidos servicios, deben encontrarse pagados al día.
- Las tuberías de agua y desagüe no deben presentar filtraciones.

## **7. OBLIGACIONES**

### **7.1 Del arrendador:**

EL ARRENDADOR otorga un periodo de gracias de QUINCE (15) días calendario; dicho periodo de gracia puede verse extendido hasta que el local cumpla con tener una potencia mínima contratada de 15 kilowatts.

EL ARRENDADOR deberá permitir al ARRENDATARIO (CENARES) los trabajos de acondicionamiento que permitan adecuar los ambientes del Inmueble a las necesidades de labores administrativas por ejecutarse del inmueble.

El pago de los arbitrios municipales (auto evalúo, serenazgo, limpieza pública, parque y jardines) y de mantenimiento ordinario y cualquier otro atribuido creado o por crearse, serán asumidas por el ARRENDADOR.

EL ARRENDADOR deberá mantener al día los pagos de impuestos prediales durante la vigencia del contrato.

EL ARRENDADOR se compromete a no solicitar la devolución del inmueble antes del vencimiento del plazo del contrato.

### **7.2 Del arrendatario:**

Por otro lado, la Entidad (CENARES) a partir de suscrito el Acta de entrega y recepción del inmueble, es responsable de realizar los pagos de los siguientes conceptos:

- Servicio de suministro de energía eléctrica y agua potable.

Al finalizar el contrato de arrendamiento, CENARES devolverá el inmueble en el mismo buen estado en el que se recibió sin más deterioro que el de su uso normal y ordinario, entregándolo con las paredes, pintadas y resanadas de corresponder en todos los ambientes interiores y la fachada; con ambientes desocupados, limpios y en buen estado; y con todos los bienes muebles entregados y completos y operativos (los que serán detallados mediante inventario en el acta de entrega y devolución de inmueble).



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”  
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración  
de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

EL CENARES se encargará de instalar sus propias líneas telefónica y servicio de internet, durante el periodo de gracia.

#### **8. ASPECTOS LEGALES:**

El predio deberá encontrarse saneado e inscrito en registros públicos, de acuerdo a la zona registral del local ofertado por el contratista, con declaratoria de fabrica inscrita no contando con carga, gravámenes, prenda u otro derecho en favor de terceros que afecte el libre y exclusivo uso y disfrute del bien inmueble.

El inmueble no deberá tener inconvenientes de índole legal y deberá estar totalmente saneado.

El inmueble no deberá tener cargas o gravámenes que puedan limitar la posesión durante el arrendamiento.

Se considera cargas o gravámenes que no afectan la posesión, entre otros:

- La hipoteca.
- Las anotaciones de demanda de declaratoria de herederos o sucesión indivisa.
- Las servidumbres de paso, derechos de uso y otras cargas sobre porciones que no sean objeto de arrendamiento.
- Las cargas técnicas impuestas por los certificados de parámetros urbanísticos y dispuestos por las municipalidades.

#### **9. LUGAR DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO:**

EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMPLEMENTARIO PARA LAS LABORES ADMINISTRATIVAS DE LA DIRECCIÓN DE ALMACÉN Y DISTRIBUCIÓN DEL CENARES se realizará en las instalaciones del inmueble arrendado.

#### **10. PERIODO DE CONTRATACION Y PLAZO DEL SERVICIO:**

El plazo de ejecución del contrato será de DOS (02) años (730 días calendario) contados a partir de la suscripción del Acta de entrega y Recepción del inmueble y después de finalizado el periodo de gracia.

El plazo máximo que tiene el arrendador para la entrega del inmueble materia del alquiler, el mismo que debe cumplir con todos los requerimientos técnicos mínimos solicitados por el CENARES es de 5 días calendario contados a partir de la firma del contrato.

El plazo para la suscripción del “acta de entrega y recepción conforme del inmueble” es de dos días calendario, contabilizado a partir del día siguiente de finalizado el acondicionamiento, dicha acta será suscrita por el representante legal del propietario/arrendador y por la Dirección de Almacén y Distribución.

#### **11. CONFORMIDAD DEL SERVICIO:**

La conformidad de Servicio estará a cargo del Ejecutivo Adjunto de la Dirección de Almacén y Distribución con el visto bueno del responsable de la Unidad de Operaciones.



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”  
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración  
de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

## 12. FORMA DE PAGO:

Se realizará en soles y se realizará de forma adelantada con periodicidad mensual.

Para el primer pago se realizará, luego de suscrito el Acta de entrega y recepción del inmueble y previa presentación al CENARES de parte del arrendador del respectivo comprobante de pago del tributo que corresponde por el alquiler del inmueble y su respectiva factura.

Para los meses posteriores EL ARRENDADOR deberá presentar al CENARES, el primer día hábil de cada mes la siguiente documentación:

- Comprobante de pago del tributo por alquiler de inmueble
- Factura.

## 13. 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 aplica automáticamente y se calcula de acuerdo con la siguiente fórmula:

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

Donde F tiene los siguientes valores:

a) Para plazos mayores a sesenta (60) días:

a.1) Para bienes, servicios en general y consultorías:  $F = 0.25$ .

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

## 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 (01) año contado a partir de la conformidad otorgada por LA ENTIDAD.

## 15. DEPOSITO EN GARANTÍA:

Conforme al artículo 154° del Reglamento de la Ley de contrataciones del Estado el CENARES entregará, a solicitud del CONTRATISTA en la presentación de su propuesta técnica, una garantía por concepto de arrendamiento del inmueble para garantizar los daños y perjuicios que se deriven por el uso del inmueble, salvo condiciones normales de desgaste.

Se considerará una garantía equivalente al valor de UN (01) mes de arrendamiento.

La entrega de una garantía a favor del ARRENDADOR, de corresponder será conforme al resultado de la indagación y será plasmada en el servicio debiendo indicar que será por única vez, no generará intereses y será restituido al CENARES en el acto de devolución del Inmueble materia del Arrendamiento. Su retención indebida dará lugar a las responsabilidades relacionadas con el dinero público.

El pago de la garantía de ser el caso, se hará efectivo durante los quince (15) días calendario de suscrito el Acta de entrega y Recepción 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.



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”  
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración  
de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

La devolución de la garantía al ARRENDATARIO se hará efectiva mediante el depósito en cuenta al finalizar el contrato, en el plazo de TRES (03) días calendario posteriores a la firma del acta de entrega del Inmueble, que incluye un inventario de los bienes que son parte del mismo, previa verificación y comprobación del buen estado de Inmueble y sus instalaciones, las que tendrá el único desgate del uso ordinario de las mismas, para lo cual deberá suscribirse un Acta de entrega de ambas partes.

## 16. CAPACIDAD LEGAL

Representación:

- El propietario debe presentar documento que acredite fehacientemente la representación de quien suscribe la oferta.
- En caso de personal natural, copia del documento nacional de identidad o documento analógico, o de certificado de vigencia de poder otorgado por personal natural, del apoderado o mandatario, según corresponda, expedido por registros públicos.
- En caso de una persona Jurídica, la copia del Documento de Identidad del representante legal y su inscripción de poderes ante la 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 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 dicho poder.

## 17. HABILITACIÓN O DOCUMENTOS QUE SUTENTEN LA TITULARIDAD DEL BIEN

### Documentos a ser presentado en la oferta:

- Partida registral vigente que acredite la propiedad ante los Registros Públicos, donde se certifique el dominio del inmueble.
- En 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 3 días calendario a la presentación de oferta.
- Acreditar el área construida de los ambientes o el inmueble a arrendar, mediante la declaratoria de fabrica ola declaración jurada de impuesto predial (el PU y HP) o declaración jurada de Autoevaluó.
- Comprobante de pago del Impuesto Predial.
- Planos arquitectónicos.
- Oferta económica del Inmueble (según formato) debidamente firmado por el propietario o apoderado.
- Copia simple de la constancia de Inscripción en el Registro Nacional de Proveedores (RNP), capítulo de servicios, expedido por el OSCE; del propietario del Inmueble. En caso de copropietario por lo menos uno de ellos debe contar con el RNP.
- Copia simple de la ficha de Registro Único de Comprobante (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 Jurada de estar al día en los pagos de recibos de agua y luz.
- Croquis de ubicación del inmueble.



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”  
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración  
de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

## 18. REQUISITOS PARA LA RECEPCIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE

Se requiere lo siguiente:

- Al momento de la recepción del inmueble, deberá dejarse constancia en un acta de entrega de llaves, fecha, hora y estado en el que recibe el bien inmueble.
- Cuando culmine la vigencia del contrato, 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 inmueble, así como el estado en el que se devuelven las instalaciones.

## 19. CONFIDENCIALIDAD

El contratista se compromete y obliga a no difundir a terceros la información obtenida, bajo responsabilidad de las acciones legales pertinentes por parte de la ENTIDAD, en caso suceda lo contrario.

El proveedor mantendrá en forma reservada toda la información suministrada por la Entidad y al término del servicio, devolverá todos aquellos documentos que le fueron proporcionados.

Esto incluye material impreso como grabado en medios magnéticos y/o digitalizados

Toda la información y/o documentación generada como parte de este proceso será de propiedad exclusiva de la Entidad, no pudiendo el proveedor utilizarla fuera del presente servicio.

## 20. OTRAS CONDICIONES

- En caso de incumplimiento por parte del ARRENDADOR, EL CENARES podrá efectuar las reparaciones correspondientes descontando lo pagado de las futuras cuotas (hasta un máximo de tres cuotas) de la renta hasta su total cancelación.
- El inmueble debe cumplir con las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones, en los Aspectos de estructura, arquitectura, instalaciones sanitarias e instalaciones eléctricas.
- De corresponder y de ser necesario el ARRENDADOR, implementará y/o instalará trabajos de mejora tales como: Instalación de puertas y/o ventanas y/o servicios higiénicos, pintado de pared, mejoramiento de estructuras metálicas entre otros que sean requeridos por el CENARES, el mismo que deberá cumplir en el plazo indicado en el numeral 10.
- El ARRENDADOR, asumirá la reparación del inmueble por deterioro que se produzcan por casos fortuitos, de fuerza mayor, incluyendo desastres naturales, en cualquiera de los casos efectúen el normal funcionamiento del inmueble.
- El arrendatario está obligado a permitir al arrendador que inspeccione el bien, previo aviso del arrendatario.
- El CENARES gestionará, de ser el caso, la documentación necesaria para el Certificado de Seguridad en Edificaciones o de defensa civil y otras que sean necesarios para el funcionamiento como sede administrativa de entidad Pública.

## 21. SISTEMA DE CONTRATACIÓN

Suma alzada

## 22. SUBCONTRATACIÓN

No se permite la subcontratación



Firmado digitalmente por CASTILLO  
DIAZ Juan Carlos Martin FAU  
2053829485 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 27.03.2024 17:59:02 -05:00

