

TÉRMINOS DE REFERENCIA

I. DENOMINACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

Servicio de arrendamiento de un (01) inmueble para funcionamiento del CENTRO DE ATENCION PRIMARIA SAN JACINTO -Red Asistencial Ancash del Seguro Social de Salud - EsSalud.

II. FINALIDAD PÚBLICA

El presente proceso busca asegurar una infraestructura adecuada para la prestación de servicios asistenciales a toda la población asegurada de los distritos de Nepeña, Moro y Cáceres del Perú, provincia del Santa, departamento de Ancash; pertenecientes a la Red Asistencial Ancash – EsSalud; por constituir el área de influencia del CAP II San Jacinto; cuya finalidad es brindar servicios médicos de alta calidad, con un enfoque en la atención integral y el bienestar de la comunidad. Este establecimiento de salud está comprometido con el principio de acceso equitativo a servicios de salud de calidad para toda la población asegurada; de acuerdo al enfoque de la nueva política institucional

III. ANTECEDENTES

EsSalud, como institución de seguridad social en salud, tiene la misión de garantizar el bienestar de sus asegurados, brindándoles acceso oportuno a prestaciones de salud, económicas y sociales de manera integral y con alta calidad, a través de una gestión transparente y eficiente.

En este marco, el CENTRO DE ATENCION PRIMARIA SAN JACINTO - Red Asistencial Ancash del Seguro Social de Salud - EsSalud se encuentra ubicado en el Centro Poblado San Jacinto, Distrito de Nepeña, Provincia del Santa, Departamento de Ancash.

Desde el año 2019 viene funcionando en un inmueble arrendado de 4 pisos (propiedad vertical de 134.20 m² de área de terreno) cuya infraestructura fue edificada para el funcionamiento de un hotel, el mismo que se encuentra ubicado en el Centro Poblado San Jacinto.

Según su área de influencia el Centro de Atención Primaria CAP II San Jacinto brinda servicios de salud a 10,594 asegurados, titulares y derechohabientes; información de la Gerencia de Gestión de la Información – Estadística e indicadores al mes de abril de 2025 (ESSALUD EN CIFRAS).

El inmueble donde se encuentra funcionando el CAP II San Jacinto resulta poco estratégico para el desarrollo de los servicios que ofrece a los usuarios, presenta una escalera muy en pendiente y estrecha siendo ésta la única vía de acceso a los consultorios externos distribuidos en tres, de los cuatro pisos del inmueble, que



dificulta el acceso sobre todo a las gestantes, adultos mayores y pacientes con discapacidad.

De acuerdo con la Resolución N° 941-GG-2024, se aprueba la Directiva N° 03-GG-ESSALUD-2024, que regula las disposiciones para la evaluación y aprobación de arrendamiento de bienes inmuebles en EsSalud, el arrendamiento de bienes inmuebles se constituye en una medida excepcional para cubrir la necesidad de infraestructura para su funcionamiento o la gestión de los fines previstos en su norma de creación, en tanto se realice las acciones necesarias para obtener un bien propio y/o en administración del Estado, conforme al marco normativo de la materia.

IV. OBJETIVOS DE LA CONTRATACIÓN

4.1. **OBJETIVO GENERAL:** Arrendar un inmueble que cuente con ambientes adecuados en una infraestructura moderna, un equipo médico calificado y un enfoque en la atención integral y la prevención de enfermedades, a fin de continuar siendo un referente en la atención médica de calidad en la región, contribuyendo así al desarrollo y bienestar de la población local y de áreas aledañas en el distrito de Nepeña, provincia del Santa, región Ancash

4.2. **OBJETIVO ESPECÍFICO:**

Garantizar una atención oportuna, continua y de calidad a los asegurados en los servicios de medicina, enfermería, obstetricia, Terapia Física, Odontología Nutrición, Laboratorio e Implementar el Servicio de Rayos X.

Realizar la detección precoz y tratamiento oportuno, según capacidad resolutive, de las enfermedades que generan morbilidad y disminución de la calidad de vida en la población asegurada.

Realizar actividades de promoción, prevención, recuperación y rehabilitación de la salud que generen un impacto positivo en la salud colectiva de la población asegurada. -Fomentar la participación social de toda la Población Asegurada.

V. CONDICIONES GENERALES

5.1. El inmueble requerido en arrendamiento, deberá contar con los siguientes documentos:

5.1.1. En cumplimiento a lo dispuesto en el literal b), numeral 17.1.3 y la Tabla 1 del Anexo I de la Directiva de Gerencia General N° 03-GG-ESSALUD-2024 "Disposiciones para la DISPOSICIONES PARA LA EVALUACIÓN Y APROBACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN EL SEGURO SOCIAL DE SALUD - ESSALUD", el inmueble debe contar con la siguiente documentación:



- a. Certificado Registral Inmobiliario (CRI);
- b. Saneamiento Físico Legal
- c. Situación de Cargas y Gravámenes
- d. Poder que faculta a suscribir contrato a nombre de los propietarios del (los) posible(s) predio(s) a arrendar, de ser el caso
- e. Acreditar copia de arbitrio municipal e impuesto predial del inmueble al último trimestre, previo al arrendamiento
- f. Acreditar copia de los servicios de luz y agua cancelados y sin deudas del mes anterior a la presentación de la cotización
- g. Declaración jurada manifestando la inexistencia de deudas financieras, hipotecas, afectaciones judiciales.
- h. Certificado de Zonificación y/o compatibilidad emitido por la Municipalidad.

El ARRENDADOR deberá acreditar la documentación previamente descrita, con ocasión de la presentación de la oferta a la Entidad.

5.1.2. Criterios para la selección de bienes inmuebles para arrendamiento

De conformidad con el artículo 15 de la Directiva de Gerencia General N°03-GG-ESSALUD-2024 “Disposiciones PARA LA EVALUACIÓN Y APROBACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN EL SEGURO SOCIAL DE SALUD - ESSALUD”, el inmueble debe reunir las siguientes características mínimas:

- a. Contar con servicios básicos y vías de acceso definidas que faciliten el acceso a personas y vehículos, a fin de que las actividades se realicen sin interferencias. (acreditar con una DD.JJ.)
- b. Cumplir con las normas municipales, normas sectoriales y parámetros urbanísticos y edificatorios (de no estar inscrita en los documentos registrales, deberá contar con licencia de parámetro, certificado de numeración; entre otros)
- c. Cumplir las disposiciones sobre seguridad en defensa civil (gestión de riesgos de desastres) (inmueble en condiciones aptas para gestionar y obtener el Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones – D.J.)
- d. Contar con zonificación compatible con el uso del bien inmueble (Certificado y/o constancia de compatibilidad de uso emitido por la Municipalidad) (DD.JJ)



- e. Estar ubicado a una distancia estratégica de acuerdo con la necesidad de la institución y de sus usuarios, que faciliten el acceso, traslado, así como la recepción, distribución y/o traslado de bienes, según corresponda.
- f. Considerar lugares que coadyuven al cumplimiento de sus objetivos institucionales, y faciliten el acceso a los usuarios, especialmente para las personas con discapacidad y facilite la coordinación institucional.
- g. Elegir bienes inmuebles cuyas características (como ubicación, acabados u otros) no determinen un alto costo por metro cuadrado en su arrendamiento, mantenimiento y/o acondicionamiento.
- h. Cumplir con los criterios técnicos mínimos de diseño y dimensionamiento de infraestructura física, presente buenas condiciones, adecuado mantenimiento y factibilidad para habilitar los servicios de salud.

5.2. Contar con Registro Nacional de Proveedores vigente.

VI. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO (ESSALUD)

- 6.1 Realizar el pago en forma mensual por concepto de arrendamiento del inmueble, de acuerdo al contrato suscrito entre ambas partes.
- 6.2 Serán a cargo de EsSalud los gastos correspondientes a servicios públicos tales como: consumo de energía eléctrica, agua potable y desagüe, arbitrios municipales, servicio telefónico y demás contribuciones creadas o por crearse, salvo los impuestos atribuibles expresamente al ARRENDADOR.
- 6.3 EsSalud quedará autorizado para colocar en el exterior de la zona correspondiente al inmueble materia de arrendamiento, avisos o placas con su nombre, asumiendo los gastos que se originen por su cuenta, incluyendo consecuentemente los impuestos y licencias municipales.
- 6.4 EsSalud se obliga a realizar el mantenimiento en limpieza y/o conservación de inmueble, a fin de garantizar el perfecto funcionamiento.

VII. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

- 7.1. EL ARRENDADOR, en su calidad de propietario del inmueble, asumirá el pago del impuesto al valor del patrimonio predial correspondiente y cualquier otro tributo que por mandato legal se pudiera crear.
- 7.2. Brindar el servicio de alquiler de inmueble de acuerdo a las condiciones, características y demás consideraciones que se encuentran contenidas en los términos de referencia, bases y propuesta técnica-económica del ARRENDADOR, que formaran parte integrante del contrato a suscribirse.



- 7.3. EL ARRENDADOR no podrá compartir accesos de ingreso, suministros de agua potable o energía eléctrica siendo uso exclusivo de EsSalud como nuevos inquilinos.
- 7.4. El ARRENDADOR se obliga a realizar el mantenimiento preventivo de las instalaciones sanitarias (agua y desagüe) y las instalaciones del sistema eléctrico, a fin de garantizar el perfecto funcionamiento, como mínimo una (1) vez por cada año fiscal. Culminado cada mantenimiento, el ARRENDATARIO deberá comunicar por escrito a la Gerencia de Red Asistencial Ancash - EsSalud, dentro de los cinco (5) días siguientes al mantenimiento.

Ante situaciones de emergencia por fallas en el funcionamiento de las instalaciones sanitarias (agua y desagüe) y las instalaciones del sistema eléctrico, EL ARRENDADOR, se obliga a corregir tales desperfectos en el plazo máximo de un (1) DÍA CALENDARIO DE NOTIFICADO TAL HECHO POR LA ENTIDAD. En el caso de vicios ocultos de índole estructural, o salubridad el arrendador se obliga a corregir el mismo en un plazo máximo de 1 mes.

VIII. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS MÍNIMAS

- 8.1. El inmueble deberá estar ubicado en una zona céntrica, cercana preferentemente en una avenida principal, jirón o calle del distrito de Nepeña, provincia del Santa y región Ancash

El inmueble, debe de cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- a) Área construida en un rango de 500 a 600 m² como mínimo. Este metraje se encuentra supeditado a características particulares de la localidad o distrito tales como, región geográfica, medio cultural, ambiente y oferta inmobiliaria. La Red asistencial en razón a dicho análisis podrá exceptuar dicho requisito.
- b) El inmueble no deberá tener más de dos años de antigüedad de construido, desde la terminación de fábrica/construcción.
- c) El área ofertada en arrendamiento deberá estar distribuida preferentemente en dos (02) pisos como máximo (construcción vertical)
- d) Número de ambiente: 25 ambientes como mínimo, para el desarrollo de actividad asistencial, administrativa y otros; incluidos servicios higiénicos para damas y caballeros:
- 1 Ambiente amplio con techo para terapia física
 - 1 Ambiente amplio con techo para farmacia.
 - 1 Ambiente amplio con techo para Rayos “X”
 - 1 Ambiente para oficina administrativa con baño propio
 - 1 Ambiente amplio con techo para comedor
 - 1 Ambiente amplio con techo para la realización de talleres y reuniones



- 02 baños para damas
 - 02 baños para caballeros
 - 01 baño para personas con discapacidad
 - 01 ambiente con duchas y vestuarios para damas.
 - 01 ambiente con duchas y vestuarios para caballeros
 - 01 Ambiente con techo para Sala de Parto Inminente
 - 10 Ambientes amplios y ventilados para uso de consultorios externos
 - 1 Ambiente para almacenamiento exclusivo de material Biocontaminado, con salida independiente al exterior
- e) El inmueble debe contar con instalaciones sanitarias (agua potable y desagüe) operativas y en buen estado de funcionamiento, con abastecimiento de agua directo de la red o cisterna o tanque elevado o equipo de bombeo operativo, que permita el abastecimiento durante 24 horas al día.
- f) El inmueble deberá contar con las instalaciones eléctricas, interruptores, tomacorrientes, tablero eléctrico operativos y en buen estado de conservación.
- g) Las instalaciones de conexión eléctrica, sanitarias, telefonía y cable existentes, deberán estar empotradas y/o en canaletas en las paredes, techos (cielo raso) y pisos; y deben tener un buen estado de conservación; si tuviera el servicio telefónico, El ARRENDADOR deberá gestionar su suspensión, por cuanto EsSalud gestionará su propia telefonía fija.
- h) El inmueble debe contar con buena ventilación e iluminación natural y con un buen sistema de iluminación artificial tanto interna como externamente, y estar en óptimas condiciones de habitabilidad y adecuación para el inmediato funcionamiento.
- i) Las puertas y chapas deben estar en estado operativo y deben entregar tres (03) juegos de llaves a EsSalud.
- j) Ambientes con pisos para el alto tránsito y paredes parejas que no presentes levantamientos ni rajaduras o desniveles, asimismo, deberán estar completamente pintadas con colores institucionales de preferencia y limpias; cielos rasos en buen estado.
- k) Los accesorios de los servicios higiénicos (inodoros, griferías, lavatorios, válvulas, etc.), deben estar en buen estado. Servicios higiénicos: Dos (02) como mínimo (varones y mujeres) los mismos que deben contar con barras de apoyo y material antideslizantes en los pisos.
- l) El local no deberá tener afectaciones judiciales, hipotecas o ningún otro gravamen que pueda condicionar y/o limitar su uso o aprovechamiento.



- m) El inmueble no debe presentar fallas o grietas en sus elementos estructurales y/o deterioro de sus acabados.
- n) El acceso principal y circulación, no deberá contar con barreras arquitectónicas.
- o) Deberá contar con salida bien señalizada para la evacuación rápida del personal administrativo y usuarios.

8.2. El inmueble debe estar desocupado y disponible para la entrega a ESSALUD, como máximo, dentro de dos (02) días calendario siguientes a partir de la vigencia del contrato.

IX. DE LA RECEPCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble será recepcionado por la Dirección del CAP II San Jacinto o quien haga sus veces en la Red Asistencial Ancash, en presencia de EL ARRENDADOR o un representante de este último, quienes procederán a verificar el estado de conservación de muros, techos, pisos, puertas, ventanas con vidrios, cerrajería, servicios de agua potable, desagüe, suministro de energía eléctrica, sanitarios y demás infraestructura que disponga; así como la entrega de llaves, debiendo firmar un ACTA DE RECEPCION DEL INMUEBLE.

X. DEL ACONDICIONAMIENTO

EsSalud podrá efectuar acondicionamiento en el inmueble que se otorga en arrendamiento siempre y cuando éstas no modifiquen su estructura original, requiriendo la autorización previa y por escrito del ARRENDADOR, quien brindará la correspondiente autorización a EsSalud.

XI. SISTEMA DE CONTRATACION

Suma Alzada.

XII. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO

El plazo de ejecución del arrendamiento, será de 36 meses, contados a partir del día siguiente de la suscripción del ACTA DE RECEPCION DEL INMUEBLE, suscrito entre EL ARRENDADOR y el funcionario de la Entidad.

Dentro de las 48 horas siguientes de suscrito el respectivo contrato, EL ARRENDADOR deberá hacer entrega del local al funcionario designado en el numeral IX del presente Términos de Referencia, a través de un ACTA DE REPCECION DEL INMUEBLE, que debe contener el inventario físico del inmueble.

El inmueble debe estar desocupado y disponible para la entrega a EsSalud, como máximo dentro de dos (02) días calendario siguientes a partir de la vigencia del contrato.



XIII. FORMA DE PAGO

La Entidad realizará el pago de la contraprestación pactada a favor del ARRENDADOR en SOLES, en forma mensual, con abono en cuenta bancaria, luego de otorgada la conformidad al servicio ejecutado, previa presentación de la siguiente documentación:

- Carta y documentación del ARRENDADOR, adjuntando copia de la Constancia de Declaración y Pago del Impuesto a la Renta 1^{ra} Categoría o Comprobante de Pago (factura), según corresponda.

Dicha documentación se debe presentar en forma mensual, en Mesa de Partes de EsSalud Red Asistencial Ancash.

XIV. CONFORMIDAD DE SERVICIO

La conformidad será otorgada por la Dirección del CAP II San Jacinto o quien haga de sus veces en la Red Asistencial Ancash, previa recepción de documentos descritos en el numeral XIII.

La conformidad se emite conforme a los plazos señalados en el artículo 144 del Reglamento de la Ley N° 32069 Ley General de las Contrataciones Públicas.

XV. RESOLUCIÓN UNILATERAL

La Entidad podrá resolver unilateralmente el contrato y/o adenda antes del vencimiento previsto, sin reconocimiento de lucro cesante ni daño emergente; para tal efecto, bastará que el ARRENDATARIO comunique al ARRENDADOR, con una anticipación de quince (15) días calendario, mediante carta notarial.

XVI. PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

De acuerdo a la normativa vigente y las partes de mutuo acuerdo podrán ampliarlo por un periodo igual o menor el servicio de arrendamiento.

Si EL ARRENDADOR, no desee renovar el periodo del servicio de arrendamiento, deberá comunicarlo a EL ARRENDATARIO formalmente a través de un documento escrito, en un plazo no menor de noventa (90) días calendario, previo al término del contrato, a efectos de tomar las medidas necesarias del caso.

Asimismo, en caso EL ARRENDADOR estuviera de acuerdo en prorrogar la continuidad del servicio en las mismas condiciones con las cuales se suscribió el contrato, deberá manifestarlo a la Entidad en un plazo no menor de noventa (90) días calendario previo al término del contrato.

XVII. PENALIDADES



Si EL ARRENDADOR 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 aprobado.

Adicionalmente, se considera justificado el retraso y en consecuencia no se aplica penalidad, cuando EL ARRENDADOR 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 120.4 del artículo 120 del Reglamento de la Ley N° 32069 Ley General de las Contrataciones Públicas

XVIII. CLAUSULA ANTICORRUPCIÓN Y DE CONFLICTO DE INTERESES

EL ARRENDADOR declara y garantiza no haber, directa o indirectamente, ofrecido, negociado o efectuado, cualquier pago o, en general, cualquier beneficio o incentivo ilegal en relación a las actividades y/o funciones a realizar en la Entidad.

EL ARRENDADOR 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.

EL ARRENDADOR 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.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta cláusula, durante la ejecución contractual, da el derecho a EsSalud, a resolver automáticamente y de pleno derecho el contrato, bastando para tal efecto que EsSalud remita una comunicación informando que se ha producido dicha resolución, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles y/o penales, que tuvieran a lugar.

XIX. DE LA CONFIDENCIALIDAD Y LA PROPIEDAD INTELECTUAL

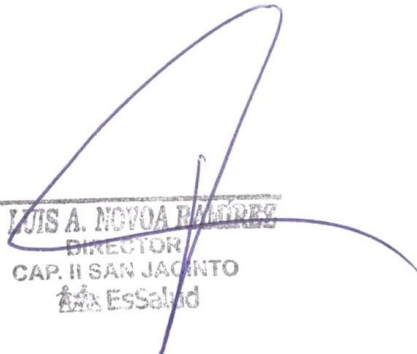
EL ARRENDADOR se obliga a mantener CONFIDENCIALIDAD ABSOLUTA respecto de la información y documentación trabajada, su contenido será utilizado sólo para los fines contratados, por lo que cualquier alteración de este será



considerada como incumplimiento grave del contrato, motivo por el cual EsSalud podrá resolver automáticamente el mismo, sin perjuicio de las sanciones y penalidades contempladas en el contrato, así como las demás acciones legales que pudieran derivarse de ello. Esta obligación se mantendrá incluso después de la conclusión del contrato y se hace extensivo al personal del proveedor aun cuando ellos hayan dejado de tener vínculo laboral con este.

Los documentos, archivos y en general cualquier información o conocimiento generados digital o físicamente, durante la prestación del servicio, serán de propiedad única y exclusiva de la Entidad, quedando prohibido su uso por parte del proveedor, salvo que cuente con autorización expresa por parte del seguro social de salud - EsSalud.

Así mismo, queda prohibido cualquier tipo de reproducción, publicación, disertación o divulgación pública o con terceros, por cualquier medio verbal y lo escrito.



Dr. LUIS A. NOVOA HUANCAS
DIRECTOR
CAP. II SAN JACINTO
EsSalud