



## TERMINOS DE REFERENCIA

### ALQUILER DE LOCAL PARA OFICINA

#### I. DENOMINACION DE LA CONTRATACION

CONTRATACION DEL SERVICIO DE ALQUILER DE LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL PROYECTO DENOMINADO: "AMPLIACION DEL SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL URBANA DEL DISTRITO DE SAN SEBASTIAN – CUSCO – CUSCO"

#### II. AREA USUARIA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL

#### III. OBJETIVO DE LA CONTRATACIÓN

El presente requerimiento tiene por objeto la contratación de un proveedor que brinde el servicio de alquiler de local para las oficinas del proyecto denominado: "AMPLIACION DEL SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL URBANA DEL DISTRITO DE SAN SEBASTIAN – CUSCO – CUSCO".

#### IV. FINALIDAD PÚBLICA

La presente contratación tiene por finalidad el garantizar la continuidad operativa del proyecto con la prestación del servicio de Alquiler de local para Residencia y almacén que cuente con las garantías mínimas establecidas en la legislación vigente de edificaciones y seguridad, asimismo permita desarrollar eficazmente las actividades laborales del personal que prestara servicios en el proyecto : "AMPLIACION DEL SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL URBANA DEL DISTRITO DE SAN SEBASTIAN – CUSCO – CUSCO"

#### V. CARACTERÍSTICAS DE BIEN A ALQUILAR

- La ubicación debe ser accesible, con frente a vías vehiculares del distrito de San Sebastián, de preferencia con cercanía a la oficina principal de la municipalidad de San Sebastián.
- El inmueble o área alquilada de tener como mínimo de 250 a 300 m<sup>2</sup> de área construida.
- Debe contar con servicios básicos de agua y electricidad y de comunicación en perfecto estado de funcionamiento, con suministros de independientes de preferencia, mínimamente deberá contar con 02 servicios higiénicos diferenciados, puntos de iluminación y de tomacorrientes suficientes seguros y que responda a un sistema trifásico y/o monofásico; debe contar mínimo con un ambiente (01) amplio o más, apropiado para oficinas, y que pueda ser sujeto de acondicionamiento para implementar las condiciones físicas de la infraestructura que requiera el proyecto.
- Los componentes de la edificación, como paredes, techos y pisos deben ser de material adecuado y seguro para los fines administrativos requeridos; asimismo, las puertas y ventanas deben estar debidamente acondicionadas con los



vidrios, cerrojos y otros dispositivos de cierre que garanticen la seguridad correspondiente.

- La edificación debe estar acorde a todas las normas de seguridad establecidas para establecimientos administrativos y de almacén.
- La infraestructura debe estar en buen estado de conservación física (estructural y edificatoria); conductos de agua y desagüe en buenas condiciones de uso; con instalaciones eléctricas empotradas y recubiertas; con iluminación y ventilaciones adecuadas, preferentemente naturales.

#### **VI. REQUISITOS MINIMOS DEL PROVEEDOR Y PERSONAL PROPUESTO**

El postor deberá acreditar la propiedad del inmueble con la presentación del título de propiedad del inmueble y/o con inscripción en los Registros, certificado de registro inmobiliario (CRI) i copia literal de dominio del inmueble o cualquier otro documento que acredite la propiedad del inmueble, escritura de compra y venta. Donaciones, anticipos de legítima o sucesiones indivisas debidamente legalizadas notarialmente.

#### **RECURSOS Y FACILIDADES A SER PROVISTOS POR EL PROVEEDOR**

- El proveedor deberá brindar la documentación exigida (recibos, permisos y/o documentos contractuales) para la instalación de servicios de internet; según sea la necesidad del arrendatario.
- El proveedor deberá mantener al día los pagos de impuesto prediales durante la vigencia del contrato.
- El proveedor se compromete a no solicitar la devolución del inmueble antes del vencimiento del plazo del contrato.
- El proveedor deberá cumplir con los impuestos necesarios para brindar el servicio.

#### **RECURSOS A SER PROVISTOS POR EL ARRENDATARIO**

- El arrendatario a partir de la entrega del inmueble es responsable del pago del siguiente concepto: Servicio de energía eléctrica y servicio de agua de forma mensual.
- El arrendatario estará en la facultad de colocar señalética necesaria en el inmueble.
- El arrendatario, está autorizado para instalar en el inmueble alquilado, las divisiones de tabiquerías, chapas y cerraduras, necesarias para la seguridad y buen desarrollo de sus actividades, sin atentar o modificar la estructura del inmueble, todos los acondicionamientos que la entidad realice dentro del plazo de la vigencia del contrato, quedarán a favor del proveedor o serán removidos si así lo requiere, entregándose el inmueble en las mismas condiciones como fue recepcionado.

#### **VII. LUGAR DE PRESTACION DEL SERVICIO Y/O CONSULTORÍA**



La infraestructura a alquilar deberá estar ubicada dentro del radio urbano del distrito de San Sebastián, de preferencia cercano a la sede central de la Municipalidad distrital de San Sebastián."

**VIII. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL SERVICIO**

El servicio de alquiler será por el lapso de 12 meses, cuyo inicio y fin deberá estar contemplado en el contrato de alquiler de local para residencia del proyecto adjudicando al proveedor ganador.

**IX. CONFORMIDAD DE LA PRESTACIÓN**

**El Área que brindará la conformidad del servicio, estará a cargo de la residencia y del supervisor del proyecto: "AMPLIACION DEL SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL URBANA DEL DISTRITO DE SAN SEBASTIAN – CUSCO – CUSCO"**

**X. FORMA Y CONDICIONES DE PAGO**

La forma de pago será de forma mensual, y dependiendo de la fecha del inicio del servicio, el primer pago será prorrateado a los días que estén dentro del mes del contrato, de igual forma el ultimo pago, será prorrateado a los días que queden dentro del último mes para culminar el servicio.

**XI. PENALIDADES**

Penalidad por mora en la ejecución de la prestación del servicio:

En caso de 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, hasta por un monto máximo equivalente al diez por ciento (10%) del monto del contrato vigente, o, de ser el caso del ítem que debió ejecutarse. Esta penalidad será deducida de los pagos a realizarse.

La penalidad se aplica automáticamente y se calcula de acuerdo a la siguiente formula:

$$\text{Penalidad diaria} = \frac{0.10 \times \text{Monto vigente}}{F \times \text{Plazo vigente en días}}$$

Donde F tendrá los siguientes valores:

- Para plazos menores o iguales a sesenta (60) días: F = 0.40
- Para plazos mayores a sesenta (60) días: F= 0.25

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 involucren obligaciones de ejecución periódica o entregas parciales, a la presentación individual que fuera materia de retraso.

**XII. RESPONSABILIDAD DEL PROVEEDOR Y/O CONSULTOR**

El contratista es el responsable por la calidad ofrecida y por los vicios ocultos del servicio ofertados por un plazo no menor de un (1) año contado a partir de la conformidad otorgada por la Entidad.



**XIII. DISPOSICIONES DE CONFIDENCIALIDAD**

**El contratista se obliga a mantener y guardar estricta reserva y absoluta confidencialidad de todos los documentos e información que tenga acceso o sea proporcionada por el "AMPLIACION DEL SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL URBANA DEL DISTRITO DE SAN SEBASTIAN – CUSCO – CUSCO".** Se entiende que la obligación asumida por el proveedor está referida no solo a los documentos e informaciones señalados como "confidenciales" si no a todos los documentos e informaciones que en razón del presente servicio o vinculado con la ejecución del mismo, puedan ser conocidos a través del contratista.

**XIV. CLAUSULA DE ANTICORRUPCION**

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 los impedimentos señalados en El Reglamento, ofrecido, negociado o efectuado, 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 los impedimentos señalados en El Reglamento.

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.

**XV. NORMAS ANTISOBORNO**

El proveedor, no debe ofrecer, negociar o efectuar cualquier pago, objeto de valor o cualquier dádiva en general, o cualquier beneficio o incentivo ilegal en relación al contrato, que pueden constituir un incumplimiento a la ley, tales como robo, fraude, cohecho o tráfico de influencias, directa o indirectamente, o a través de socios, integrantes órganos de administración, apoderados, representantes legales, funcionarios, asesores o personas vinculadas, en concordancia a lo establecido en el artículo 11 de Ley de Contrataciones del Estado, Ley N° 30225, sus modificaciones.

Asimismo, el proveedor 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, participantes, integrantes órganos de administración, apoderados, representantes legales, funcionarios, asesores y personas vinculadas en virtud a lo establecido en los artículos antes citados de la Ley de Contrataciones.

De la misma forma, el proveedor se compromete a comunicar a las autoridades



competentes, de manera directa y oportuna, cualquier acto o conducta ilícita o corrupta de la que tuviere conocimiento; así también, en adoptar medidas técnicas, prácticas, a través de canales dispuestos por la MDSS.

El proveedor es consciente que, de no cumplir con lo anteriormente expuesto, se somete a la resolución del servicio o bien contratado y a las acciones civiles y/o penales que el Programa pueda accionar, constituyendo su declaración, la firma del mismo en la Orden de Servicio de la que estos términos de referencia forman parte integrante.

#### **XVI. RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

La MDSS puede resolver el contrato, en los siguientes casos:

- a) Por el incumplimiento injustificado de las obligaciones contractuales, legales o reglamentarias a su cargo, pese a haber sido requerido para ello.
- b) Por la acumulación del monto máximo de la penalidad por mora o por el monto máximo para otras penalidades, en la ejecución de la prestación a su cargo.
- c) Por la paralización o reducción injustificada de la ejecución de las prestaciones, pese a haber sido requerido para corregir tal situación.
- d) Por caso fortuito o fuerza mayor que imposibilite de manera definitiva la continuidad de la ejecución, amparado en un hecho o evento extraordinario, imprevisible e irresistible; o por un hecho sobreviniente al perfeccionamiento del contrato, orden servicio que no sea imputable a las partes.
- e) Asimismo, puede resolver de forma total o parcial la orden de servicio y/o contrato por mutuo acuerdo entre las partes, previa opinión del área usuaria.

#### **XVII. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

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

\_\_\_\_\_  
FIRMA Y SELLO DEL RESIDENTE

\_\_\_\_\_  
FIRMA Y SELLO DEL INSPECTOR