

TÉRMINOS DE REFERENCIA

“SERVICIO ALQUILER DE ESPACIOS PARA OFICINAS PARA EL PROYECTO”

AREA USUARIA	CREACION SERVICIOS DEL CENTRO REGIONAL DE RECURSOS EDUCATIVOS ESPECIALIZADO PARA LA EDUCACIÓN BÁSICA REGULAR EN LA DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CUSCO, DISTRITO DE SAN SEBASTIAN - PROVINCIA DE CUSCO - DEPARTAMENTO DE CUSCO
META PRESUPUESTARIA	066

I. FINALIDAD PUBLICA: Brindar espacios seguros y adecuados para el desempeño laboral de todos los trabajadores del proyecto, para el cumplimiento de las metas y objetivos planificados.
II. OBJETIVO DEL SERVICIO: Seleccionar una persona natural o jurídica para el arrendamiento de un local para el funcionamiento de las oficinas del “proyecto creación servicios del centro regional de recursos educativos especializado para la educación básica regular en la dirección regional de educación del gobierno regional del cusco, distrito de San Sebastián - provincia de cusco - departamento de Cusco”
III. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO: SERVICIO ALQUILER DE ESPACIOS PARA OFICINAS 3.1 Ubicación: El inmueble debe estar ubicado entre los distritos de Santiago, Cusco, Wanchaq y San Sebastián, de la provincia y departamento de Cusco. 3.2 Área del inmueble: El inmueble debe contar con un área y capacidad mínima de 250 m2, para albergar como 150 personas respectivamente (Sin límite de pisos). 3.3 Edificación y Seguridad: <ul style="list-style-type: none">- Construcción de material noble- Buen estado de conservación para su funcionamiento, pisos en buenas condiciones, techos sin filtraciones ni goteras.- Contar con un mínimo de 17 ambientes, con iluminación y ventilación natural.- Los servicios de agua, desagüe y energía eléctrica deben estar en buen estado de conservación, funcionando y saneados ante las empresas prestadoras de servicios.- El inmueble deberá tener el acondicionamiento adecuadas para el inicio de la prestación (disposición de espacios y conexiones).- Las puertas y otros medios de acceso al local deberán contar con chapas y cerrojos en perfectas condiciones de funcionamiento y buen estado de conservación.- Debe tener capacidad para el desarrollo de trabajos de oficina, con ambientes destinados para almacén y archivo.- Debe ser de acceso fácil al público contando con un acceso exclusivo, independiente del acceso de otros inquilinos de ser el caso y directo desde la calle



a través de una puerta principal. Dicho acceso exclusivo debe encontrarse en el primer piso del inmueble.

- Debe contar con un mínimo de uno (01) servicios higiénicos por cada piso.
- De preferencia deberá contar con una cochera dentro del establecimiento.

3.4 Disponibilidad del local:

A partir del día siguiente calendario de suscrito el contrato, el arrendador contará con el plazo máximo de cinco (05) días calendarios para hacer entrega del inmueble con las llaves de este; una vez realizado esto se realizará el Acta de Entrega del Inmueble, entre el arrendador, residente y supervisor del proyecto de inversión.

3.5 Requisitos mínimos del proveedor:

- Las personas naturales y/o jurídicas y/o copropietarios y/o sociedades conyugales y/o sucesión intestada y/o indivisa y/o propietarios del inmueble a arrendar deberán encontrarse habilitadas para contratar con el Estado de conformidad con la Ley de Contrataciones del Estado (RNP), además de contar con RUC activo y habido.

3.6 Documentos técnicos que deberá contar la oferta técnica:

- Copia simple de la copia literal de partida registral (ficha o tomo) del inmueble, expedido por registros públicos (SUNARP) con una antigüedad no mayor de 90 días calendarios a la fecha de presentación de oferta, computada desde la fecha de emisión; o copia simple del contrato privado de compraventa del inmueble que acredite la propiedad, dominio o posesión de este.
- Copia simple de la declaratoria de fabrica o declaración jurada del autoavaluo (PU y HR) correspondiente al presente año donde se acredite el área construida del inmueble.
- Con ocasión de la presentación de la oferta, se deberá acreditar la propiedad del inmueble a través de los siguientes documentos según corresponda:
 - o Si el propietario es persona natural, copropietarios o sociedad conyugal:
 - Copia de documento nacional de identidad DNI por cada propietario o conyugue y RUC de corresponder.
 - o Si interviene un apoderado o persona natural, copropietarios o sociedad conyugal:
 - Copia de documento nacional de identidad DNI por cada propietario o conyugue y RUC de corresponder.
 - Copia de documento nacional de identidad DNI del apoderado.
 - Carta poder notariado otorgando facultades para que realice arrendamiento del inmueble, suscrito por todos los propietarios o copropietarios, el apoderado deberá contar con RNP vigente en servicios y RUC de ser el caso.
 - o Si el propietario es persona jurídica:
 - Copia de ficha RUC
 - Copia del DNI del representante legal.
 - Vigencia de poder emitida por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a 30 días calendarios a la fecha de la presentación de ofertas.
 - o Si el propietario es una sucesión intestada o indivisa:
 - Copia de DNI del representante de la sucesión.
 - Copia literal de la partida registral de la sucesión intestada y sucesión testamentaria en el registro de personas naturales y

registro de propiedad inmueble correspondiente, con una antigüedad no mayor a 30 días calendarios a la fecha de la presentación de la oferta.

- Copia simple del último recibo de los servicios de electricidad y agua del inmueble, debidamente cancelados, la cancelación de estos se acreditará mediante el sello de la empresa prestadora de servicio en el mismo recibo, copia simple del voucher, depósito, transferencia bancaria o reporte emitido por la empresa prestadora del servicio mediante documento físico, medios electrónicos o vía página web; la antigüedad del periodo de pago correspondiente al servicio cancelado, no podrá ser mayor a los 90 días calendarios a la fecha de la presentación de la oferta.
- Declaración jurada, señalando i) que el inmueble no cuenta con carga o gravámenes que pueden limitar la posesión durante el servicio de arrendamiento; ii) se encuentre al día en el pago de los arbitrios municipales e impuesto predial; iii) no tiene inconvenientes de índole legal y se encuentra totalmente saneado para la disposición del inmueble a favor de la entidad; iv) el inmueble puede funcionar como oficina administrativa y/o local institucional.
- El sistema eléctrico del inmueble deberá contar con sistema de pozo a tierra que garantice el buen funcionamiento de los aparatos electrónicos, el mismo que deberá ser acreditado mediante una declaración jurada.

IV. PLAZO DE EJECUCIÓN:

El plazo de ejecución del servicio de arrendamiento será hasta el 31 de diciembre del año 2022, desde el día siguiente de suscrita el acta de entrega del inmueble y entrega de llaves. El acta de entrega del inmueble deberá ser suscrita por el propietario, el residente y supervisor del proyecto de inversión. Las partes de mutuo acuerdo podrán ampliarlo por un periodo igual o menor el servicio de arrendamiento.

V. OBLIGACIONES CONTRACTUALES

Son obligaciones de **EL Arrendatario:**

- No subarrendar ni parcial ni totalmente el inmueble arrendado a terceros, ni a ceder su posición contractual, sin el consentimiento expreso del EL ARRENDADOR.
- Conservar convenientemente el inmueble y emplearlo únicamente como oficinas y cochera respectiva, en donde se encuentra el local arrendado, dándole diligente cuidado; por cuyo motivo se reserva El Arrendador, el derecho de realizar visitas por sí mismo o través de sus representantes, de mediar justa causa; por cual deberá prevenir su visitar con un (1) día de anticipación.
- Devolver el inmueble cuando finalice el plazo acordado, en las mismas condiciones que fueron entregados y sin mas menoscabos que el de su uso ordinario.
- Pagar la renta estipulada en el contrato.
- Dar aviso inmediato al El Arrendador mediante carta o conducto notarial, de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble.
- No hacer uso del inmueble que sea contrario al orden público o a las buenas costumbres.
- Pagar por el servicio de energía eléctrica y agua del inmueble arrendado, salvo se trate de un inmueble compartido que cuente con un solo medidor, el gasto por el consumo total de este servicio será asumido por El Arrendador.

Son obligaciones de **El Arrendador:**

- Entregar el inmueble a El Arrendatario en el plazo y estados establecidos según su oferta, una vez entregado se presume que se halla en buen estado y con todo lo necesario para su uso.
- Mantener a El Arrendatario en el uso pacífico del inmueble durante el plazo establecido del contrato.
- Autorizar las modificaciones del inmueble, solicitadas por El Arrendatario, en un plazo no mayor de cinco (5) días, calendarios de recibida la solicitud de modificación, referente al acondicionamiento del inmueble, así como mejoras, cambios y/o modificaciones internas que estime la entidad; las mismas que quedaran a favor de El Arrendador una vez finalizada la prestación.
- Durante la vigencia del contrato, El Arrendador no podrá hipotecar el inmueble, ni realizar carga o gravamen alguno sobre el mismo, bajo apercibimiento de resolver el contrato.
- Pagar puntualmente el impuesto predial y los arbitrios municipales del inmueble arrendado, Asimismo, cuando se trate de arrendamiento del inmueble en propiedad exclusiva y de uso común el pago de mantenimiento de áreas comunes, pago de cuotas ordinarias y extraordinarias, mantenimiento de tanque y poza, limpieza de áreas comunes, pintado y otros gastos propios que determine la junta de propietarios y/o administración, serán asumidos íntegramente por el arrendador.

VI. 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 la entidad comunique a El Arrendador (propietario), con una anticipación de quince (15) días calendarios.

VII. RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de El Arrendador o El Arrendatario podrá dar lugar a la Resolución por incumplimiento.

VIII. PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- Las partes de mutuo acuerdo podrán ampliarlo por un periodo igual o menor el servicio de arrendamiento.
- Por otro lado, si El Arrendador no deseara renovar el periodo del servicio de alquiler, deberá comunicarlo a El Arrendatario formalmente con documento en un plazo no menor de noventa (90) días calendarios, 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 en las cuales se suscribió el contrato, deberá de manifestarlo a través de la presentación una declaración jurada o documento similar.

IX. CONFORMIDAD DEL SERVICIO

La conformidad del servicio estará a cargo del Residente del Proyecto, Supervisor del proyecto, la cual se otorgará en un plazo de diez (10) hábiles de producida la recepción del documento de pago de los impuestos a la renta por el alquiler del inmueble y/o comprobante de pago de ser el caso.

X. FORMA DE PAGO

- El pago por concepto de alquiler del inmueble será por mes concluido y en forma mensual.
- El pago se efectuará en soles, en forma mensual previa presentación del comprobante de pago del impuesto a la renta respectiva por parte del propietario a la conformidad del servicio emitida por el residente y supervisor.



- EL pago del servicio se efectuará en abono en cuenta, a través del depósito en cuenta interbancaria CCI (20 dígitos) proporcionada por El Arrendador.

XI. PENALIDADES

Las penalidades serán aplicas de acuerdo con la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento.

XII. RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS

La conformidad de recepción de la prestación por parte de la entidad no enerva su derecho a reclamar posteriormente por defectos o vicios ocultos, conforme a lo dispuesto en el numeral 40.2 del artículo 40 de la Ley N° 30225 Ley de Contrataciones del Estado, el plazo máximo de responsabilidad del contratista es de dos (02) años.



Mgt. Econ. Flor de L. Lasteros Enriquez
RESIDENTE DE PROYECTO CREE
CEC. 1741