

## TERMINOS DE REFERENCIA

### CONTRATACION DEL SERVICIO DE ALQUILER DE LOCAL PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE SALUDPOL

**1. AREA USUARIA:**

Patrimonio - Oficina de Logística y Patrimonio

**2. OBJETO DEL SERVICIO:**

Contratación del servicio de alquiler de local para las oficinas administrativas del Fondo de Aseguramiento en Salud de la Policía Nacional del Perú – SALUDPOL.

**3. FINALIDAD PUBLICA:**

Garantizar la prestación del servicio de alquiler de un local para fines institucionales que cuente con las garantías mínimas establecidas en la legislación vigente de Edificaciones y Seguridad, que permita realizar eficazmente las actividades al personal que labora en SALUDPOL.

**4. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:**

**A. Ubicación:**

Para el alquiler del inmueble serán considerado los distritos de: Magdalena, San Isidro, San Miguel, Miraflores, San Borja, Jesús María, Pueblo Libre o Lince.

**B. Área de Infraestructura:**

- Un espacio mínimo para oficinas de 1, 515 m<sup>2</sup> (Incluido áreas netas y áreas de servicios). Las áreas ofertadas deben contar con pisos contiguos.
- Acceso directo a la calle, de ubicarse el inmueble en un edificio, deberá contar como mínimo con 4 ascensores, escaleras y corredores cuyo ancho mínimo esté conforme a lo determinado en el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- Deberá contar con una carga eléctrica no menor de 200kv, garantizando que la energía eléctrica a consumir del sistema de aire acondicionado no hará uso de la carga ofertada.
- El proveedor deberá brindar las facilidades para la instalación de servicios de Internet, Telefonía, TV Cable, ya sea a través de medio inalámbrico (acceso e instalación de dispositivos en el techo) o alámbrico (instalación de fibra óptica del proveedor de telecomunicaciones).
- El inmueble deberá contar con instalaciones de ventilación.
- Servicios higiénicos diferenciados en cada nivel siendo en números y condiciones conforme a lo determinado en el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- Contar con instalaciones de chapa de seguridad y cerrojos.
- Contar con puntos para iluminación en todos los ambientes
- Cisternas con capacidad de 50 m3 con sistema de presión constante y bomba de respaldo.
- Sistema contra incendios en áreas comunes y estacionamientos.
- Sistema de video vigilancia en áreas comunes y estacionamientos.
- Contar con pozos a tierra.

Adicionalmente, se requiere contar con las siguientes áreas:

- Estacionamientos hasta 10 vehículos



**C. Edificación:**

Las paredes, los techos y los pisos de las instalaciones deben ser de material noble y de encontrarse en buen estado.

**D. Estado de Conservación:**

En perfecto estado de conservación, el mismo que incluye:

- Instalaciones eléctricas recubiertas y/o empotradas.
- Ductería de agua y desagüe.

**E. Entrega y disponibilidad del inmueble:**

De acuerdo a la necesidad del ARRENDATARIO.

**5. REQUISITOS QUE DEBERA CUMPLIR EL ARRENDADOR:**

- Contar con inscripción vigente en el RNP.
- No estar incurso en algunos de los impedimentos para contratar con el Estado, establecidos en el Art.º 11 del RLCE.
- No estar inhabilitado para contratar con el Estado.

**6. CONDICIONES DE ARRENDAMIENTO:**

**DEL ARRENDADOR:**

- El ARRENDADOR deberá permitir al arrendatario realizar los trabajos de acondicionamiento que permita adecuar los ambientes del inmueble a las necesidades de las labores administrativas por ejecutarse en el inmueble cuyos gastos serán asumidos por EL ARRENDATARIO.
- El ARRENDADOR deberá mantener al día los pagos de impuesto prediales durante la vigencia del contrato.
- El ARRENDADOR se compromete a no solicitar la devolución del inmueble antes del vencimiento del plazo del contrato.

**DEL ARRENDATARIO:**

El ARRENDATARIO a partir de la entrega del inmueble es responsable del pago de los siguientes conceptos:

- Arbitrios municipales.
- Servicio de energía eléctrica, agua potable y servicios de telefonía e internet.
- Mantenimiento que incluya los servicios de áreas comunes que permita la conservación del bien inmueble a arrendar.

**7. DOCUMENTACION PARA LA PRESENTACION DE OFERTAS:**

- Copia de documento que acredite la autorización para realizar contrato de alquiler del inmueble.
- Copia literal de la partida de inscripción en registros públicos donde se certifique el asiento de dominio del terreno, con una antigüedad no mayor de treinta (30) días calendario desde la presentación de la oferta.
- Copia del documento del certificado inmobiliario (CRI).



- Copia del certificado de parámetro emitido por la municipalidad de la jurisdicción y/o zonificación para oficinas administrativas.
- Copia de Certificado ITSE (Seguridad de áreas comunes).

**8. DOCUMENTACION PARA LA SUSCRIPCION CONTRACTUAL:**

Para la suscripción del contrato, el ARRENDADOR deberá presentar adicionalmente a los documentos exigidos en el Art. 117° del RLCE y en las bases lo siguiente:

- Copia de los recibos cancelados por los servicios de agua y luz del inmueble, los cuales deben acreditar estar al día en los pagos.
- Copia de los recibos cancelados por concepto de arbitrios municipales del inmueble, el cual debe acreditar estar al día en los pagos.
- Copia de los recibos cancelados por concepto del impuesto predial del inmueble, el cual debe acreditar estar al día en los pagos.
- Copia de licencia de edificación o recepción de obra.
- Copia de la conformidad de obra municipal.

**9. DE LOS ACONDICIONAMIENTOS POR PARTE DEL ARRENDATARIO:**

El ARRENDATARIO, estará autorizado para instalar en la parte inferior del inmueble arrendado las divisiones de tabiquerías, chapas y cerraduras, necesarias para la seguridad y buen desarrollo de sus actividades; así como estará en la facultad de colocar señalética en el inmueble, quedando bajo responsabilidad del ARRENDATARIO, el cumplimiento de las obligaciones que pudieran derivarse del ejercicio de tal facultad.

Todos los acondicionamientos que el ARRENDATARIO realice dentro del plazo de la vigencia del contrato, será dejados por el ARRENDATARIO a la entrega del inmueble a excepción de aquellos que sea definido como reutilizable por el ARRENDATARIO.

**10.LUGAR DE LA PRESTACION DE SERVICIO:**

El local debe estar ubicado en los distritos señalados en el numeral 4.A

**11.PLAZO DE ENTREGA DEL INMUEBLE:**

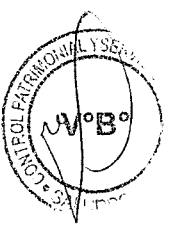
El ARRENDADOR hará la entrega física del inmueble en un plazo máximo que no exceda los 05 días calendario, luego de la suscripción del contrato.

A la entrega del inmueble se suscribirá un acta de recepción de inmueble, que será suscrito por un representante del ARRENDATARIO y el ARRENDADOR (haciendo entrega de las llaves del inmueble).

**12.PLAZO DE PRESTACION DEL SERVICIO:**

El plazo de arrendamiento es de treinta y seis (36) meses contados a partir del día siguiente de suscrita el acta de entrega del inmueble a SALUDPOL.

El plazo podrá ser prorrogado, de acuerdo al numeral 3 del artículo 120° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado vigente, el mismo que establece que cuando se trate de arrendamiento de bienes inmuebles, el plazo puede ser hasta un máximo de tres (03) años prorrogables en forma sucesiva por igual o menor plazo; reservándose la Entidad el derecho de resolver unilateralmente el contrato antes del vencimiento previsto, sin reconocimiento de lucro cesante ni daño emergente, sujetándose los reajustes que pudieran acordándose al Índice de Precios al Consumidor que establece el Instituto Nacional de Estadística e Informática INEI.



**13. CONFORMIDAD:**

Para tal efecto, el responsable de otorgar la conformidad del servicio estará a cargo de la Oficina de Logística y Patrimonio, quien representará a las áreas usuarias que conviven en el inmueble, deberá ser en un plazo que no exceda a los cinco (05) días calendario, posteriores a la fecha de vencimiento de cada mes.

**14. FORMA DE PAGO:**

La Entidad efectuará el pago al ARRENDADOR luego de la recepción formal y completa de la documentación correspondiente, según lo indicado en el artículo 149° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado vigente. Asimismo, deberá adjuntar un informe de los avances del procedimiento de independización en registros públicos.

El pago se efectuará en forma adelantada con periodicidad mensual, con un periodo de gracia de 45 días calendarios, contabilizados a partir del día que el proveedor entrega las llaves.

Cabe precisar que el proveedor previamente deberá presentar el comprobante de pago del impuesto a la renta, de corresponder.

Si el precio de alquiler fuese ofertado en dólares americanos, para efectos del pago se aplicará el tipo del cambio de venta en soles correspondiente a la fecha de la emisión de la factura o comprobante de pago respectivo, considerando el tipo de cambio del día de la SBS y AFP.

**15. RESPONSABILIDAD POR VICIO OCULTO:**

La conformidad del servicio por parte de ARRENDATARIO no enerva su derecho a reclamar posteriormente por defectos o vicios ocultos, conforme a lo dispuesto por el artículo 40° de la Ley de Contrataciones del Estado, que establece que el ARRENDADOR es responsable por la calidad ofrecida y por los vicios ocultos de los bienes o servicios ofertados.

El plazo máximo de responsabilidad del ARRENDADOR será no menor de un (01) año contabilizado a partir de la conformidad otorgada.

Sin perjuicio de la indemnización por daños ulterior, las sanciones administrativas y pecuniarias, aplicadas al ARRENDADOR, no lo eximen de cumplir con las demás obligaciones pactadas ni de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.

**16. PENALIDADES:**

De acuerdo a lo indicado en el artículo 133° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado vigente, en caso de retraso injustificado del ARRENDADOR en la ejecución de las prestaciones objeto del contrato, el ARRENDATARIO le aplicará automáticamente una penalidad por mora por cada día de atraso.

