		TÉRMINOS DE REFERENCIA DE SERVICIOS EN GENERAL
CÓDIGO	VERSIÓN	
S03.OAF.FR.018	03	

Órgano o Unidad Orgánica:	UNIDAD FUNCIONAL DE EJECUCION DE PROYECTOS DE INVERSION
Meta Presupuestaria:	32
Actividad en el POI:	GESTIÓN PI JZ AREQUIPA CUI 2465686
Denominación de la Contratación:	SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA USO DE ALMACEN PARA LA JEFATURA ZONAL DE AREQUIPA

1. FINALIDAD PÚBLICA

La finalidad de la presente contratación es contar con la infraestructura adecuada de almacenamiento para la Jefatura Zonal de Arequipa - MEJORAMIENTO DE LOS SERVICIOS MIGRATORIOS BRINDADOS POR LA DEPENDENCIA DE LA JEFATURA ZONAL DE AREQUIPA - SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE MIGRACIONES - DISTRITO DE YANAHUARA - PROVINCIA DE AREQUIPA - DEPARTAMENTO DE AREQUIPA” CUI N° 2465686, y asimismo, que la Entidad seleccione la mejor oferta, maximizando el valor de lo que obtiene en cada contratación, en términos de eficiencia, eficacia y economía (principio de valor por dinero) para brindar una mejora de las actividades y funciones de su personal y un óptimo servicio a la ciudadanía.

2. ANTECEDENTES

Debido a las demoras injustificadas en la elaboración del Expediente Técnico del Proyecto de Inversión MEJORAMIENTO DE LOS SERVICIOS MIGRATORIOS BRINDADOS POR LA DEPENDENCIA DE LA JEFATURA ZONAL DE AREQUIPA - SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE MIGRACIONES - DISTRITO DE YANAHUARA - PROVINCIA DE AREQUIPA - DEPARTAMENTO DE AREQUIPA” CUI N° 2465686 por parte del consultor, se ocasionó retrasos en los avances y teniendo en cuenta que había excedido los plazos, la entidad, mediante Carta N°0039-2023-OAF-Migraciones del 28.02.2023, comunica al Consorcio MURARIA, la resolución parcial del Contrato N°002-2021-Migraciones-OAF.

Con el fin de continuar con la elaboración del expediente técnico resuelto y ejecutar la obra que incluye diseño y construcción con estudio básico de ingeniería, es que, con fecha 31.07.2025 se suscribió el CONTRATO N° 045-2025-MIGRACIONES-OAF entre la Entidad y el Consorcio AJN INVERSIONES SAC.

Mediante MEMORANDO N° 001959-2025-JZ10AQP-MIGRACIONES la JZ Arequipa indica que el local prestado, en donde brindan atención al público actualmente, carece de espacio para almacenar expedientes y equipos de la JZ, siendo así que, en los últimos años han almacenado los equipos y expedientes en el terreno en donde se construirá la nueva JZ Arequipa.


La reproducción total o parcial de este documento, constituye una “COPIA NO CONTROLADA”

1


 Firmado digitalmente por
 MALPARTIDA ROMERO Jorge Luis
 FAU 20551239692 soft
 Motivo: Doy V° B°
 Fecha: 28.10.2025 16:02:59 -05:00



Firmado digitalmente por:
 AYASTA NIQUEN WALDIR
 ENRIQUE FIR 73318819 hard
 Motivo: Soy el autor del
 documento
 Fecha: 28/10/2025 14:36:07-0500

		TÉRMINOS DE REFERENCIA DE SERVICIOS EN GENERAL
CÓDIGO	VERSIÓN	
S03.OAF.FR.018	03	

Por lo expuesto, se ha identificado que es necesario el alquiler de un almacén para la Jefatura Zonal de Arequipa, a fin de que el contratista pueda continuar con la ejecución del nuevo local de la JZ.

3. OBJETIVOS DE LA CONTRATACIÓN

Contar con un local temporal adecuado para uso de almacén de la Jefatura Zonal de Arequipa, mientras dure la ejecución de la obra.

La Superintendencia Nacional de Migraciones – Migraciones requiere continuar contratando el Servicio de Alquiler de un Inmueble amplio, céntrico, accesible moderno y adecuado, con la finalidad de brindar el servicio de almacén, en tanto continúe la ejecución de obra del mejoramiento de los servicios del predio de la Jefatura Zonal de Arequipa en la actualidad.

4. CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DEL SERVICIO A CONTRATAR.


4.1. DESCRIPCIÓN Y CANTIDAD DEL SERVICIO A CONTRATAR

La prestación del servicio comprende el alquiler de un inmueble de material noble, el cual será usado exclusivamente por la Jefatura Zonal de Arequipa, con un ingreso independiente, donde será utilizado para almacenamiento de la citada Jefatura Zonal.

4.2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El servicio deberá contemplar las siguientes características:

- Estar ubicado en el Distrito de Cerro Colorado, Provincia de Arequipa, Departamento de Arequipa, de preferencia en áreas céntricas con alto tránsito.
- El inmueble debe ser iluminado y con ventilación natural, debe tener un área construida mínima de 30m² para almacenamiento y custodia de bienes.
- La construcción debe ser de material noble, para almacenamiento y custodia de bienes de la citada jefatura Zonal.
- Asimismo, debe encontrarse en buen estado de conservación y habitabilidad, así como, con las instalaciones eléctricas y sanitarias en buen estado de funcionamiento.
- La infraestructura deberá contar con acabados (puertas, ventanas, pisos, techos, vidrios, pintura exterior e interior) en debido estado de conservación.

		TÉRMINOS DE REFERENCIA DE SERVICIOS EN GENERAL
CÓDIGO	VERSIÓN	
S03.OAF.FR.018	03	

- El inmueble debe contar con servicios básicos (agua – desagüe y energía eléctrica) independientes.
- La seguridad de las puertas y otros medios de acceso al inmueble deberán contar con chapas y cerrojos en buen estado.
- El bien inmueble, será de uso exclusivo de la Jefatura Zonal de Arequipa.

4.3. LUGAR Y PLAZO DE INSTALACION

5.3.1 Lugar

El servicio se ejecutará en un local ubicado en el distrito de Cerro Colorado, Provincia de Arequipa, Departamento de Arequipa.

5.3.2 Plazo

El plazo de prestación del servicio será de setenta y cinco (65) días calendarios o hasta la culminación del presente año fiscal o lo que ocurra primero, contado desde el día siguiente de suscrito el acta de entrega y recepción del inmueble, previa notificación de la orden de servicio respectiva.

El acta de entrega y recepción del inmueble, deben señalar las condiciones en que se entrega y recepciona el inmueble, y será suscrita por el arrendador y por el Jefe Zonal de Arequipa de la Superintendencia Nacional de Migraciones.


4.4. RESULTADOS ESPERADOS

Un inmueble amplio, céntrico, accesible, moderno y adecuado para uso de, almacenamiento y custodia de bienes de la Jefatura Zonal de Arequipa.

5. REQUISITOS Y RECURSOS DEL PROVEEDOR

5.1. REQUISITOS DEL PROVEEDOR

- Persona natural y/o persona jurídica.
- Contar con RUC habido y activo.
- Contar con inscripción vigente en el Registro Nacional de Proveedores del estado (excluyente si el monto no supera a 1UIT).
- Copia Literal de la Partida Registral que acredite la propiedad del inmueble o título de propiedad del inmueble.

		TÉRMINOS DE REFERENCIA DE SERVICIOS EN GENERAL
CÓDIGO	VERSIÓN	
S03.OAF.FR.018	03	


- Vigencia de poderes o facultades legales que cuente el proveedor para el arrendamiento.
- Copia simple del PU y RH de la declaración anual del autoevaluado.
- En caso de cónyuges o copropietarios del inmueble, estos deberán presentar una carta poder notarial o emitida por el Juez de paz letrado, indicando quien los representa, a fin de que esta pueda actuar durante el procedimiento de selección, así como para todos los actos que se realicen durante el servicio.
- Copia de DNI del propietario o apoderado, según corresponda.
- No encontrarse impedido para contratar con el estado, según lo dispuesto en el artículo N° 30 de la Ley 32069, Ley de General de Contrataciones Públicas.
- Declaración Jurada que indique la ubicación exacta del inmueble ofertado, en cumplimiento a lo solicitado en los términos de referencia.
- Declaración Jurada de ofrecer un inmueble con disponibilidad inmediata y de no tener deudas pendientes de impuestos o tributos, ni mandato judicial, ni deuda tributaria (ante la Municipalidad o Sunat) y estar al día con los pagos de servicios públicos (electricidad y agua) que puedan afectar la ejecución del servicio.
- Declaración Jurada de compromiso a aceptar las mejoras u modificaciones en el inmueble, las mismas que no dañaran la parte estructural del inmueble a arrendar.

6. OTRAS CONSIDERACIONES PARA LA EJECUCIÓN DE LA PRESTACIÓN

6.1. OTRAS OBLIGACIONES

6.1.1. Otras obligaciones del arrendatario

- Efectuar el pago de los impuestos u otros que afecten al inmueble tales como: (predios municipales) de manera oportuna y puntual, correspondiente al periodo de arrendamiento.
- Efectuar el pago del impuesto de 1ra categoría – Formato N°11683, correspondiente al periodo de arrendamiento en caso de persona natural y/o factura en caso de ser persona jurídica.
- Autorizar a la Superintendencia Nacional de Migraciones, realizar trabajos de implementación, acondicionamiento y habilitación del inmueble de requerirlo, así como el aumento de carga eléctrica, previa coordinación con el propietario.
- Efectuar el pago de los arbitrios municipales según corresponda, de manera oportuna y puntual, del periodo de arrendamiento.
- Realizar los pagos de manera oportuna de los servicios básicos como: agua y energía eléctrica.

		TÉRMINOS DE REFERENCIA DE SERVICIOS EN GENERAL
CÓDIGO	VERSIÓN	
S03.OAF.FR.018	03	

6.1.2. Otras obligaciones de la Entidad

- No destinar el inmueble contratado para usos distintos a los indicados en el contrato de alquiler.
- Solicitar por escrito al arrendador, para efectos de realizar cualquier modificación o acondicionamiento en el local o inmueble, así como el aumento de carga eléctrica correspondiente.

6.2. MODALIDADES DE PAGO

El pago por el presente servicio se realizará bajo la modalidad de pago a SUMA ALZADA, de conformidad con el artículo 130 del Reglamento.

6.3. CONFIDENCIALIDAD

El proveedor se compromete a no revelar, comentar, suministrar o transferir de cualquier forma a terceros, la información que hubiere recibido directa o indirectamente de la Superintendencia Nacional de Migraciones o que hubiese generado como parte del servicio.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la resolución inmediata del contrato perfeccionado mediante orden de servicio.


6.4. CLAUSULA ANTICORRUPCIÓN Y ANTISOBORNO

EL CONTRATISTA declara y garantiza no haber ofrecido, negociado, prometido o efectuado ningún pago o entrega de cualquier beneficio o incentivo ilegal, de manera directa o indirecta, a los evaluadores del proceso de contratación o cualquier servidor de la entidad contratante.

Asimismo, EL CONTRATISTA se obliga a mantener una conducta proba e íntegra durante la vigencia del contrato, y después de culminado el mismo en caso existan controversias pendientes de resolver, lo que supone actuar con probidad, sin cometer actos ilícitos, directa o indirectamente.

Aunado a ello, EL CONTRATISTA se obliga a abstenerse de ofrecer, negociar, prometer o dar regalos, cortesías, invitaciones, donativos o cualquier beneficio o incentivo ilegal, directa o indirectamente, a funcionarios públicos, servidores públicos, locadores de servicios o proveedores de servicios del área usuaria, de la dependencia encargada de la contratación, actores del proceso de contratación y/o cualquier servidor de la entidad contratante, con la finalidad de obtener alguna ventaja indebida o beneficio ilícito.

En esa línea, se obliga a adoptar las medidas técnicas, organizativas y/o de

		TÉRMINOS DE REFERENCIA DE SERVICIOS EN GENERAL
CÓDIGO	VERSIÓN	
S03.OAF.FR.018	03	

personal necesarias para asegurar que no se practiquen los actos previamente señalados. Adicionalmente, EL CONTRATISTA se compromete a denunciar oportunamente ante las autoridades competentes los actos de corrupción o de inconducta funcional de los cuales tuviera conocimiento durante la ejecución del contrato con LA ENTIDAD CONTRATANTE.

Tratándose de una persona jurídica, lo anterior se extiende a sus accionistas, participacionistas, integrantes de los órganos de administración, apoderados, representantes legales, funcionarios, asesores o cualquier persona vinculada a la persona jurídica que representa; comprometiéndose a informarles sobre los alcances de las obligaciones asumidas en virtud del presente contrato. Finalmente, el incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta cláusula, durante la ejecución contractual, otorga a LA ENTIDAD CONTRATANTE el derecho de resolver total o parcialmente el contrato. Cuando lo anterior se produzca por parte de un proveedor adjudicatario de los catálogos electrónicos de acuerdo marco, el incumplimiento de la presente cláusula conllevará que sea excluido de los Catálogos Electrónicos de Acuerdo Marco. En ningún caso, dichas medidas impiden el inicio de las acciones civiles, penales y administrativas a que hubiera lugar.

En cumplimiento de la Resolución de Superintendencia N° 000186-2024-MIGRACIONES, mediante el cual, se modifica la "POLÍTICA DE INTEGRIDAD Y ANTISOBORNO", se hace de conocimiento de dicha norma la misma que se encuentra publicada en el siguiente link:

[Resolución de Superintendencia N.º 0186-2024-MIGRACIONES - Normas y documentos legales - Superintendencia Nacional de Migraciones - Plataforma del Estado Peruano \(www.gob.pe\)](https://www.gob.pe/resolucion-de-superintendencia-n-0186-2024-migraciones-normas-y-documentos-legales-superintendencia-nacional-de-migraciones-plataforma-del-estado-peruano)


Así mismo, se exhorta al contratista a implementar, mantener, revisar y/o mejorar una política anticorrupción y antisoborno dentro de su representada, ello con la finalidad de mitigar riesgos futuros.

6.5. MEDIDAS DE CONTROL DURANTE LA EJECUCIÓN CONTRACTUAL

El contratista coordina directamente con la Unidad Funcional de Proyectos de Inversión, a través de la Jefatura Zonal de Arequipa para realizar el Acta de Entrega y Recepción del inmueble.

6.6. CONFORMIDAD DE LA PRESTACIÓN

La conformidad por la prestación del servicio será otorgada por la Unidad Funcional de Proyectos de Inversión, previo Informe de la Jefatura Zonal de Arequipa.

		TÉRMINOS DE REFERENCIA DE SERVICIOS EN GENERAL
CÓDIGO	VERSIÓN	
S03.OAF.FR.018	03	

6.7. FORMA DE PAGO

El pago se realizará de manera **mensual y por adelantado**, previa conformidad de la Unidad Funcional Ejecutora de Inversiones y previo informe de la Jefatura Zonal de Arequipa. El pago incluirá los impuestos de Ley y todo costo o retención que recaiga en el servicio, no debiendo proceder pagos a cuenta por servicios no efectuados, ni adelanto alguno.

El pago se deberá realizar dentro de los plazos que establece la normativa vigente, vía abono en la cuenta “Código de Cuenta Interbancaria” (CCI) del contratista en moneda nacional, siempre que se verifique las condiciones establecidas en la orden de servicio.

6.8. GARANTIAS

No corresponde.

6.9. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Todas las controversias que surjan entre las partes se resuelven conforme lo dispuesto por el artículo 76 de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas.

6.10. RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO

Cualquiera de las partes puede resolver el contrato, de conformidad con el numeral 68.1 del artículo 68 de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas.

De encontrarse en alguno de los supuestos de resolución del contrato, LAS PARTES proceden de acuerdo a lo establecido en el artículo 122 del Reglamento de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas, aprobado por Decreto Supremo N° 009-2025-EF.

6.11. FORMULA DE REAJUSTES


No corresponde.

6.12. GESTION DE RIESGO

No corresponde de acuerdo a lo establecido en el Artículo 128 del Reglamento de la Ley General de Contrataciones Públicas.

6.13. PENALIDADES

Si el proveedor no cumple con el servicio dentro del plazo estipulado, la Entidad aplicará una penalidad por cada día de atraso. La penalidad se aplicará

		TÉRMINOS DE REFERENCIA DE SERVICIOS EN GENERAL
CÓDIGO	VERSIÓN	
S03.OAF.FR.018	03	

automáticamente y se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

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

Donde F tiene los siguientes valores:

Para bienes y servicios: F = 0.40

La Superintendencia Nacional de Migraciones se reserva el derecho de resolver la orden de servicio ante la imposición de penalidades por parte del contratista.

La Entidad tiene el derecho a exigir, además de la penalidad, el cumplimiento de la obligación.

La suma de la aplicación de las penalidades por mora y de otras penalidades no debe exceder el 10% del monto vigente del contrato o, de ser el caso, del ítem correspondiente.

Estas penalidades se deducen de los pagos a cuenta, pagos parciales o del pago o liquidación final, según corresponda; o si fuera necesario, se descuenta del monto resultante de la ejecución de la garantía de fiel cumplimiento.

Asimismo, son aplicables las disposiciones correspondientes a las penalidades establecidas en los artículos 119 y 120 del Reglamento de la Ley General de Contrataciones Públicas.

6.14. RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS

La recepción conforme de la prestación por parte de LA ENTIDAD CONTRATANTE no enerva su derecho a reclamar posteriormente por defectos o vicios ocultos, conforme a lo dispuesto por los artículos 69 de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas y el artículo 144 de su Reglamento.

7. MARCO LEGAL

La presente contratación se rige por las disposiciones contempladas en la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 009-2025-EF, las directivas que emita la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas, así como el OECE y demás normativa especial que resulte aplicable.