

**SUPERINTENDENCIA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS  
ZONA REGISTRAL No VI**

**TÉRMINOS DE REFERENCIA**

**CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE  
LA OFICINA REGISTRAL DE AGUAYTIA DE LA ZONA REGISTRAL No VI**

**1. DENOMINACION DE LA CONTRATACION**

Contratación del Servicio de Arrendamiento de Inmueble para el Funcionamiento de la Oficina Registral de Aguaytia de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa.

**2. FINALIDAD PÚBLICA**

En la actualidad los servicios que brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es otorgar seguridad jurídica a través de la inscripción y publicidad de los actos, contratos, derechos y titularidades a los ciudadanos mediante un servicio de calidad accesible, oportuno y predecible, la misma que es brindado a través de la Zonas Registrales ubicados a nivel nacional.

En este contexto resulta necesario dotar a la Oficina Registral de Aguaytia de una infraestructura acorde con el estándar de crecimiento actual, garantizando el bienestar de todos los agentes.

**3. ANTECEDENTES**

Que ante el vencimiento de la contratación del Servicio de Arrendamiento de Inmueble para el Funcionamiento de la Oficina Registral de Aguaytia de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, el 30.06.2025 se tiene la necesidad de arrendar un inmueble (local) ubicado en la Provincia de Padre Abad y Departamento de Ucayali.

**4. OBJETIVOS DE LA CONTRATACIÓN**

**Objetivo General**

Contratar el Servicio de Arrendamiento de Inmueble para el Funcionamiento de la Oficina Registral de Aguaytia de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa.

**Objetivo Especifico**

Brindar servicio de calidad accesible, oportuna y predecible.

**5. ALCANCE Y DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO**

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE**

Distrito y Provincia de Padre Abad del departamento de Ucayali. El inmueble debe encontrarse ubicado en el casco urbano del distrito y provincia de Padre Abad del Departamento de Ucayali.

**A. CONDICIONES DE LA CONTRACION**

- Edificación de material noble de fácil acceso al público usuario, con instalaciones en un primer piso.
- Se requiere contar un área de terreno mínimo construida de 100 m2.
- El local deberá contar con un ambiente amplio en el primer piso, para el funcionamiento de Hall de atención, mesa de partes, caja, área registral y archivo.
- Deberá contar con un (01) servicio Higiénico como mínimo.
- El inmueble deberá encontrarse a nombre del contratante e inscrito en los registros públicos.
- Los pagos de servicio de agua, energía eléctrica, impuesto predial de Arbitrios, deben encontrarse plenamente al día; no deben existir deudas pendientes por parte del propietario del local.



Firmado digitalmente por MURGA  
BONILLA Jose Luis Roque FAU  
20192055416 soft  
Motivo: Doy V° B°  
Fecha: 13.05.2025 16:50:37 -05:00



Firmado digitalmente por TORRES  
PEZO Diana Fiorella FAU  
20192055416 hard  
Motivo: Doy V° B°  
Fecha: 14.05.2025 11:08:15 -05:00

- El local debe encontrarse con disponibilidad inmediata, a partir del correspondiente contrato de arrendamiento.
- El pago mensual por los conceptos de luz y agua será asumido por el arrendatario.
- El local deberá contar pozo a tierra mínimo uno (01).
- El arrendador deberá entregar el inmueble al arrendatario luego de la firma del contrato de arrendamiento, a fin de realizar el acondicionamiento y adecuaciones correspondientes, sin costo alguno para el arrendatario.

## B. ARQUITECTURA

- Construcción: El inmueble deberá ser estructura moderna, a base de material noble (ladrillo, cemento fierro).
- Distribución: El inmueble contara con 02 ambientes sub siguientes sin conexiones libres entre sí, y ubicadas en forma continua.
- Acabados: El inmueble deberá contar con piso de cemento, loseta, parquet cerámico o vinílico; paredes tarrajeadas y pintadas, cielo raso acabados pintados, los ambientes deberán contar con puertas seguras, baños revestidos de cerámicos u otro material que garantice la asepsia.
- Instalación de Servicios Básicos: deberá contar con conexión de agua y desagüé (medidor independiente), Instalación de conexión eléctrica trifásico.

## C. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

### OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA (ARRENDADOR)

- Entregar el inmueble en buen estado de conservación y funcionamiento.
- Asegurar al arrendatario el uso pacifico del bien.
- Entregar el bien en el tiempo estipulado y en buen estado, asegurando la seguridad, el mantenimiento y la conservación.
- Realizar las reparaciones mayores del bien, o de los elementos necesarios para conservar el bien en las condiciones de habitabilidad convenida, durante el periodo contractual.
- Procede la cesión de posición contractual en caso de transferencia de propiedad de bienes que se encuentre arrendados a las entidades, cuando se produzca fusiones o excisiones o que exista norma legal que lo permita expresamente.

### OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD (ARRENDATARIO)

- La renta se pagara por adelantado cada tres meses, para los próximos tres meses siguientes el arrendador deberá presentar los respectivos recibos por pago de impuesto. (1ra categoría).
- Comunicar al arrendador cada vez que se realice alguna modificación al inmueble durante el periodo contractual.
- Todas las medicaciones realizadas durante el periodo contractual serán retiradas al término del contrato, salvo lo que hubiese perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable del uso.
- Denunciar al propietario del bien, si entre en ella sin la autorización respectiva.

## D. ESTADO DE CONSERVACION

El inmueble deberá contar con toda infraestructura, arquitectura, ambientes, instalaciones, servicios higiénicos, pisos puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, pintado en general y funcionamiento a ciento por ciento, garantizando el uso de forma inmediata. En caso de presentarse alguna falla en la edificación como filtraciones imprevistas, aniegos por falta de un buen drenaje de aguas fluviales, estas deberán ser reparadas a cargo de la arrendadora.

## E. SISTEMA DE CONTRATACION

Suma alzada



Firmado digitalmente por TORRES  
EZO Diana Fiorella FAU  
0192055416 hard  
Motivo: Doy V° B°  
Fecha: 14.05.2025 11:08:27 -05:00



Firmado digitalmente por MURGA  
BONILLA Jose Luis Roque FAU  
20192055416 soft  
Motivo: Doy V° B°  
Fecha: 13.05.2025 16:51:05 -05:00

- 5.1 ACTIVIDADES**  
No aplica.
- 5.2 PROCEDIMIENTO**  
No aplica.
- 5.3 PLAN DE TRABAJO**  
No aplica.
- 5.4 RECURSOS HACER PROVISTOS POR EL PROVEEDOR**  
No aplica.
- 5.5 RECURSOS Y FACILIDADES A SER PROVISTOS POR LA ENTIDAD**  
No aplica.
- 5.6 IMPACTO AMBIENTAL**  
No aplica
- 5.7 SEGUROS**  
No aplica.
- 5.8 PRESTACIONES ACCESORIAS A LA PRESTACION PRINCIPAL**  
No aplica.
- 5.9 REQUERIMIENTOS DEL PROVEEDOR Y DE SU PERSONAL**

**REQUISITOS DEL PROVEEDOR**

- Vigencia poder en caso de Persona Jurídica o copia de DNI en caso de Persona Natural propietaria del Inmueble a ofertar.
- Contar con RNP capítulo de servicio vigente
- Copia certificada simple del título de propiedad de inmueble y no estar inmersa en alguna controversia judicial
- Documento de registro de gravamen del predio, donde se visualice las cargas existentes con las que cuenta el predio.
- Copias de recibos cancelados de arbitrios municipales.

**5.10 LUGAR Y PLAZO DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO**

**Lugar:** Provincia de Padre Abad / Distrito Padre Abad / Departamento Ucayali

**Plazo de Ejecución:** Periodo de 12 meses, a partir del 01 de Julio de 2025.

**5.11 ENTREGABLES**  
No Aplica

**5.12 CONFIDENCIALIDAD**

El contratista se compromete a guardar confidencialidad y mantener en reserva cualquier información relacionada a la Entidad, quedando prohibido revelar dicha información a terceros



Firmado digitalmente por TORRES  
Diana Fiorella FAU  
92055416 hard  
Motivo: Doy V° B°  
Fecha: 14.05.2025 11:08:40 -05:00



Firmado digitalmente por MURGA  
BONILLA Jose Luis Roque FAU  
20192055416 soft  
Motivo: Doy V° B°  
Fecha: 13.05.2025 16:51:11 -05:00

### 5.13 MODALIDADES DE PAGO

Suma Alzada

### 5.14 FORMA DE PAGO

Para efectos de pago el contratista, deberá presentar mediante documento firmado, dentro de los cinco primeros días de cada trimestre en el cual corresponde el pago, los siguientes documentos:

- Voucher original de pago de renta 1ra categoría
- Código de cuenta Interbancaria – CCI de 20 dígitos vigente.

### 5.15 PENALIDADES

No aplica

### 5.16 OTRAS PENALIDADES

No aplica

### 5.17 RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS

La conformidad emitida, no enerva su derecho a reclamar posteriormente por defectos o vicios Ocultos, conforme lo dispuesto por el Art. 40° de la Ley de Contrataciones del Estado. El plazo de responsabilidad por vicios ocultos es por el periodo de 1 año.

### 5.18 CONFORMIDAD

Unidad Registral

### 5.19 REAJUSTES DE LOS PAGOS

No Aplica

### 5.20 CLAUSULA ANTICORRUPCIÓN

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/orden de servicio u compra, 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 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 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/orden de servicio u compra con LA ENTIDAD CONTRATANTE.

### 5.21 CLAUSULA DE GARANTIA

De conformidad con el artículo 61 de la Ley No 32069 Ley General de Contrataciones Públicas.



Firmado digitalmente por MURGA  
BONILLA Jose Luis Roque FAU  
20192055416 soft  
Motivo: Doy V° B°  
Fecha: 13.05.2025 16:51:18 -05:00



Firmado digitalmente por TORRES  
PEZO Diana Fiorella FAU  
20192055416 hard  
Motivo: Doy V° B°  
Fecha: 14.05.2025 11:08:58 -05:00

## 5.22 CLAUSULA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR INCLUMPIAMIENTO

Cualquiera de las partes puede resolver el contrato, de conformidad con el numeral 68.1 del artículo 68 de la Ley No 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 No 32069, Ley General de Contrataciones Públicas, aprobado por Decreto Supremo No 009-2025-EF.

Asimismo, son causales de resolución de contrato la presentación con información inexacta o falsa de la Declaración Jurada de Prohibiciones e Incompatibilidades a que se hace referencia en la Ley de prevención y mitigación del conflicto de intereses en el acceso y salida de personal del servicio público Ley No 31564. , en caso se incumpla con los impedimentos señalados en el artículo 5 de dicha ley se aplicará la inhabilitación por cinco años para contratar o prestar servicios al Estado, bajo cualquier modalidad.

## 5.23 CLAUSULA GESTION DE RIESGOS

LAS PARTES realizan la gestión de riesgos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato/orden de servicio u compra y los documentos que lo conforman, a fin de tomar decisiones informadas, aprovechando el impacto de riesgos positivos y disminuyendo la probabilidad de los riesgos negativos y su impacto durante la ejecución contractual, considerando la finalidad pública de la contratación.

## 5.24 PROPIEDAD INTELECTUAL

No aplica.

## 5.25 ANEXOS

No aplica.



Firmado digitalmente por MURGA  
BONILLA Jose Luis Roque FAU  
20192055416 soft  
Motivo: Doy V° B°  
Fecha: 13.05.2025 16:51:26 -05:00



Firmado digitalmente por TORRES  
PEZO Diana Fiorella FAU  
20192055416 hard  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 14.05.2025 11:09:35 -05:00