

## TERMINO DE REFERENCIA DE SERVICIO

### 1. AREA USUARIA:

Agencia 2 Camana - Subgerencia Macro Región V Arequipa del Banco de la Nación

### 2. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:

Servicio de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la vivienda del Administrador de la Agencia 3 Atico.

### 3. FINALIDAD DEL REQUERIMIENTO:

El Banco de la Nación, en el marco normativo proporciona una vivienda a los Administradores de las Agencias 1, 2, 3 y a los Subgerentes de las Macro Regiones que proviene de una zona geográfica distinta a la zona de desempeño laboral, o no posea en dicha zona vivienda propia o si el Banco de la Nación no es propietario de un inmueble destinado para vivienda de los funcionarios indicados.

Esta medida tiene como finalidad garantizar la continuidad, eficiencia y presencia institucional del Banco en distintas zonas geográficas, facilitando el alojamiento del personal. De este modo, se asegura una atención oportuna al público y se promueve el cumplimiento efectivo de las funciones del Banco en beneficio de la ciudadanía.

### 4. OBJETIVOS DE LA CONTRATACIÓN:

El presente tiene por objeto la contratación de una persona natural o jurídica que brinde el servicio de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la vivienda del Administrador de la Agencia 3 Atico.

**Objetivo General.** - Brindar vivienda para el Administrador de la Agencia que proviene de una zona geográfica distinta a la zona de desempeño laboral.

**Objetivo Especifico.** - Brindar garantía, bienestar y confort al Administrador y con ello conseguir un óptimo desempeño del mismo en cada una de sus funciones.

### 5. PLAN OPERATIVO INSTITUCIONAL – POI

La contratación está vinculada con el Objetivo Operativo: Experiencia del cliente.

### 6. ANTECEDENTES:

El 08.03.2024 se suscribió con la Sra. ROSA AMANDA ZEGARRA DE NEYRA el Contrato CO-029605-2024 por el servicio de alquiler de inmueble para la vivienda del administrador de la Agencia 3 Atico, el cual se mantiene vigente hasta el 10.03.2027.

El 25.03.2025 la propietaria del inmueble falleció, una semana después fallece su hijo y único heredero. Ante la falta de comunicación con los herederos el 20 de marzo del 2025, se cursó la Carta EF/92.0624 N° 0015-2025, solicitando la regularización del tracto sucesivo de la propiedad. Con fecha 25.03.2025 los herederos nos hacen llegar la Carta S/N en la cual nos remiten la información del estado situacional del trámite de sucesión de la Sra., ROSA AMANDA ZEGARRA MONTOYA DE NEYRA, que debido a la demora de la rectificación de partida es que aún no se puede concluir con el trámite de la sucesión intestada.

El 22 de setiembre del 2025 mediante Carta 01-2025, con sucesión intestada, los herederos de la propietaria "solicitan la regularización del pago por concepto de arrendamiento de la vivienda del administrador de la Agencia 3 Atico"; la cual fue elevada al ALE, a su vez nos indican que los "herederos correspondientes deben de solicitar a SUNARP el traslado del dominio del inmueble materia de arrendamiento, a fin de que obre en SUNARP la transferencia de propiedad del inmueble materia de arrendamiento" y con ello suscribir una adenda del contrato; lo que fue comunicado a los herederos, indicando que no están en las condiciones de poder realizarlo ya que conlleva mucho tramite y ellos radican en la ciudad de Lima, motivo por el cual solicitan la devolución inmediata del inmueble y conclusión del contrato.

El requerimiento obedece a la necesidad de alquilar un inmueble destinado para vivienda del Administrador de la Agencia 3 Atico, por motivo de termino de contrato y como parte de sus funciones, requiere una residencia cercana a su lugar de trabajo, que le brinde comodidad y facilidad de acceso.



Encargado  
Subgerencia Infraestructura




## 7. ALCANCES Y DESCRIPCION DEL SERVICIO

La prestación del servicio comprende el arrendamiento de un inmueble destinado para vivienda del Administrador de la Agencia 3 Atico.

### 7.1 Características del arrendamiento:

- La ubicación del inmueble debe ser céntrica y accesible, en el distrito de Atico, provincia de Caraveli y departamento de Arequipa.
- El área mínima del inmueble de 40m<sup>2</sup>.
- Encontrarse saneado legalmente.
- Debe contar con los servicios básicos (red de alumbrado público, suministro de energía eléctrica, suministro de agua potable, alcantarillado)
- El ingreso debe ser independiente a la calle.
- Debe contar con un mínimo de 02 habitaciones.
- Debe contar con 01 sala/comedor, 01 cocina
- Debe contar con un mínimo de 01 servicio higiénico.
- Los pisos deben ser fijos y uniformes.
- El techo debe estar en buen estado.
- Los vidrios no podrán estar rotos o faltantes.
- Las puertas deben estar en buen estado de conservación.
- Las instalaciones sanitarias deben estar en buen estado, de acuerdo al siguiente detalle:
  - o Las instalaciones sanitarias y de desagüe deben estar operativas y no presentar fugas
  - o Las tuberías colgadas o adosadas deben estar adecuadamente fijadas a las estructuras
- Las instalaciones eléctricas deben estar en buen estado, de acuerdo al siguiente detalle:
  - o Contar con medidor de energía eléctrica
  - o Alimentadores eléctricos en buen estado




### 7.2 Requisitos del inmueble a ser presentador por el Proveedor

El proveedor debe presentar los siguientes documentos para acreditar la titularidad del inmueble:

- Certificado de Registro Inmobiliario (CRI), emitido por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) o Copia literal con antigüedad no mayor a 30 días.
- En caso no cuente con lo señalado en el párrafo anterior, deberá acreditar la propiedad con documento de compra venta notarial o ante Juez de Paz, de ser el caso.

### 7.3 Obligaciones del Contratista


- Pagar los impuestos que afecten al inmueble (como es el caso del impuesto predial) puntualmente.
- Pagar los impuestos que afecten la actividad de arrendamiento (como el impuesto a la renta, primera o tercera categoría) puntualmente.
- Recibir, a la finalización del contrato de arrendamiento, el inmueble con las modificaciones autorizadas por el arrendador o por acuerdo de partes.
- El arrendador no efectuará directa o indirectamente ninguna acción que perturbe al Arrendatario durante el período de posesión del inmueble.



### 7.4 Obligaciones del Banco

- Devolver a la finalización del contrato, el inmueble con las modificaciones autorizadas por el Arrendador.
- Pagar el consumo de energía eléctrica, agua y arbitrios de manera puntual, de forma proporcional al área arrendada, los cuales son asumidos por el Administrador de la Agencia 3 Atico que hace uso del bien inmueble.
- Devolver a la finalización del contrato de arrendamiento el inmueble en las mismas condiciones en las que fue recibido, sin más deterioro que el de su uso ordinario.

### 7.5 Conservación y Reparación del Inmueble

- El Arrendador garantiza que el inmueble cedido en arrendamiento se encuentra en buenas condiciones y cumple con los términos de referencia.
- 
- Encargado  
Subgerencia Infraestructura



- Los gastos de conservación y de mantenimiento ordinario son de cargo del Administrador que hace uso del bien inmueble.
- El Banco notificará al Arrendador para que realice las reparaciones que haya que efectuar en el inmueble, de corresponder a defectos o vicios ocultos no observados a la firma del contrato. Una vez recibida la notificación, el Arrendador deberá efectuar las reparaciones, sin costo para el Banco en un plazo no mayor a diez (10) días calendario.
- Si el Arrendador, después de haber sido notificado no efectúa las reparaciones, el Banco las efectuará; no obstante, este costo será descontado del pago futuro de la renta hasta su total cancelación.

**Descripción:** (NO corresponde)

**Actividades:** (NO corresponde)

**Procedimiento /Metodología:** (NO corresponde)

**Plan de Trabajo:** (NO corresponde)

**Garantía:**

De conformidad con el literal c) del artículo 139 del Reglamento de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas, aprobado por Decreto Supremo N° 009-2025-EF, no se otorga garantía de fiel cumplimiento ni garantía de fiel cumplimiento por prestaciones accesorias en los siguientes casos:

c) *Contratos de arrendamiento de bienes muebles y bienes inmuebles de propiedad privada.*

La persona natural o jurídica que brindará el servicio queda estrictamente prohibida de usar nombres o signos distintivos del Banco de la Nación para cualquier comunicación interna o externa, entendiéndose como signos distintivos palabras, lemas o frases que identifiquen al Banco, así como, imágenes, símbolo, gráficos, logotipos y sonidos.

Así mismo, para la contratación de personas naturales, en base al objeto de contratación y actividades a desarrollar, el contratista se constituye como **SUJETO NO OBLIGADO** para presentar declaración jurada de intereses.

De igual forma, según lo dispuesto en la Ley N°31559 - Ley que crea el Registro para el Control de Contratos de Consultoría en el Estado y la Directiva N°013-2024-CG/PREVI Registro para el Control de Contratos de Consultoría en el Estado, se indica que este servicio **NO CALIFICA como un servicio de consultoría** para registrar en el Sistema de Registro para el Control de Contratos de Consultoría del Estado – SIRICC de la Contraloría General de la República.

8. **PRESTACIONES ACCESORIAS A LA PRESTACIÓN PRINCIPAL** (NO corresponde)

9. **REGLAMENTOS TECNICOS, NORMAS METROLOGICAS Y/O SANITARIAS**

– Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas y su Reglamento aprobado

10. **REQUISITOS DEL PROVEEDOR**

Los requisitos del proveedor para servicios son:

- Persona natural o jurídica, con RUC en estado activo y habido.
- Contar con RNP vigente – Registro de servicios.
- No tener impedimento para contratar con el estado, conforme a lo dispuesto el artículo N°30 de la Ley General de Contrataciones Públicas, y el artículo N° 39 de su Reglamento.



Encargado

Subgerencia Infraestructura



HABILITACION (NO corresponde)

EXPERIENCIA (NO corresponde)

PERSONAL PROPUESTO (NO corresponde)

11. VISITA TECNICA (NO corresponde)

12. ENTREGABLE(S) (NO corresponde)

13. ÉTICA, ANTICORRUPCIÓN Y ANTISOBORNO

A la recepción del documento contractual, 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 contrato menor 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 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.

Asimismo, declara no tener, ni conocer actualmente ningún conflicto de interés para la ejecución de prestaciones contratadas. Por otro lado, se compromete a informar, de manera inmediata, al área usuaria y a la Gerencia de Oficialía de Cumplimiento Normativo y Conducta de Mercado (integridadbn@bn.com.pe) en caso tome conocimiento de una situación de conflicto de interés, debiendo inhibirse inmediatamente de intervenir en las actividades que directa o indirectamente se relacionen con el conflicto de interés advertido.

En consecuencia, el CONTRATISTA se compromete –en lo que le resulte aplicable- a cumplir en todo momento con lo establecido en el Código de Ética del Banco y normas de integridad publicadas en <https://www.bn.com.pe/integridad/integridad.asp>

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. En ningún caso, dichas medidas impiden el inicio de las acciones civiles, penales y administrativas a que hubiera lugar.

14. RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS

La conformidad del servicio por parte del Banco de la Nación 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.

El plazo máximo de responsabilidad del contratista es de un (01) año, contado a partir de la





conformidad otorgada.

**15. SEGURO COMPLEMENTARIO DE TRABAJO DE RIESGO (NO corresponde)**

**16. RECURSOS A SER PROVISTOS DEL PROVEEDOR (NO corresponde)**

**17. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL SERVICIO**

El plazo de ejecución del contrato es de treinta (36) meses; el inicio del plazo de ejecución empezará a regir desde el día siguiente del perfeccionamiento del contrato, o desde la fecha que se establezca en el contrato.

Al vencimiento del plazo contractual, éste podrá ser prorrogado en forma sucesiva por igual o menor plazo, sujetándose a los reajustes que pudieran acordarse al Índice de Precios al Consumidor que establece el INEI.

La entidad contratante se reserva el derecho de resolver unilateralmente el contrato antes del vencimiento previsto, sin reconocimiento de lucro cesante ni daño emergente, conforme a lo dispuesto en el numeral 126.6 del artículo 126 del Reglamento de la Ley N°32069 - Ley General de Contrataciones Públicas.

**18. LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO**

La prestación del servicio de arrendamiento de inmueble para funcionamiento de la vivienda del administrador, se prestará en el Distrito de Atico, Provincia de Caraveli, Departamento de Arequipa.

**19. FORMA DE PAGO:**

El pago se realiza en un plazo máximo de diez (10) días hábiles luego de otorgada la conformidad por parte del área usuaria, y es prorrogable previa justificación de la demora por cinco (05) días hábiles; de conformidad con lo establecido en el artículo 67 de la Ley General de Contrataciones Públicas.

El Banco de la Nación realizará el pago de la contraprestación pactada a favor del contratista en Soles (s/), en forma periódica en 36 partes por mensualidades vencidas, luego de la recepción formal y completa de la documentación correspondiente.

Para iniciar el trámite de pago de las contraprestaciones, el Banco de la Nación debe contar con la siguiente documentación:

- Carta simple dirigida a la Agencia 2 Camana
- Comprobante de pago
- Copia de documento de contratación
- Acta de conformidad original

Dicha documentación se debe presentar en la Av. Caraveli 402 Atico, en el horario de 09:00 a 16:00 horas de lunes a viernes.

**20. RESPONSABLE DE DAR CONFORMIDAD A LA PRESTACIÓN:**

Según lo señalado en el Artículo 144 del Reglamento de la Ley N°32069 - Ley General de Contrataciones Públicas.

La conformidad será otorgada por la unidad orgánica responsable la Administración de la Agencia 3 Atico o quien haga sus veces, en un plazo máximo de (7) días calendario o desde el día siguiente de recibido el entregable o máximo veinte (20) días en caso se requiera efectuar pruebas que permitan verificar el cumplimiento de la obligación, o si se trata de consultorias.

**21. CONFIDENCIALIDAD:**

EL PROVEEDOR se obliga a guardar estricta reserva sobre toda la información relacionada con EL BANCO y que sea de su conocimiento en el curso del cumplimiento de sus prestaciones, la cual no podrá ser utilizada sin previa autorización de este último, configurándose en causal de resolución de pleno derecho el incumplimiento de la indicada obligación, sin perjuicio de la indemnización de daños y perjuicios a que hubiere lugar. En este contexto, toda la información referida a clientes, personal,



Encargado  
Subgerencia Infraestructura



contabilidad, finanzas, productos, tráfico de llamadas telefónicas, tráfico de Internet, mensajería electrónica, actividades de comercialización, planes de negocio, acuerdos y actas de directorio, técnicas de marketing, procesos, servicios, políticas de precios, estrategias, buenas prácticas, metodología de trabajo, especificaciones técnicas, hardware, software, diseños, planos, dibujos, prototipos, nombres o marcas comerciales, modelos, descubrimientos, investigaciones, desarrollos, procesos, procedimientos, propiedad intelectual, sistemas de seguridad, estructura y distribución de las oficinas, sucursales y agencias, y también toda aquella información obtenida de terceras partes para EL BANCO, se considera confidencial y está considerada como parte de la obligación de reserva absoluta que asume EL PROVEEDOR por el presente instrumento. La obligación de mantener la confidencialidad de la información subsistirá incluso luego de finalizado la contratación.



## 22. PENALIDAD

Penalidad por Mora en la ejecución de la prestación:

Las penalidades serán aplicadas según lo señalado en el artículo 119 y 120 del Reglamento de la Ley General de Contrataciones Públicas, en caso de retraso injustificado del contratista en la ejecución de las prestaciones objeto del contrato menor, se aplica al proveedor una penalidad por cada día de atraso que le sea imputable.

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

En todos los casos, la penalidad se aplica automáticamente y se calcula de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Penalidad diaria} = \frac{0.10 \times \text{monto}}{F \times \text{plazo en días}}$$

Donde F tiene los siguientes valores:

Para Bienes y Servicios  $F = 0.40$

Una vez que se llega al monto máximo de la penalidad por mora, la entidad contratante puede optar por resolver el contrato menor.

## 23. OTRAS PENALIDADES (NO corresponde)

## 24. RESOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN

Cualquiera de las partes puede resolver el contrato, de conformidad con el artículo 68 de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas, y artículo 229 de su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-2025-EF.

Se puede resolver la contratación, en los siguientes casos:

- Por incumplimiento de alguna de LAS PARTES de las obligaciones asumidas en los términos de referencia, para lo cual la parte perjudicada con el incumplimiento deberá notificar a la otra parte comunicando la causal invocada.
- Por incumplimiento del requerimiento de presentar la Declaración Jurada de Intereses conforme a las normas aplicables, o la presentación tardía, incompleta o falsa, solo en el caso que el servicio sea prestado por persona natural con obligación de presentar declaración jurada de intereses de acuerdo con lo señalado por el área usuaria.
- El BANCO puede resolver la contratación cuando la penalidad aplicada excede el 10% del monto contractual.
- De corresponder a servicios profesionales de asesoría, servicios de consultoría y servicios legales: 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. Asimismo, 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.

- e. Paralización o reducción injustificada de la ejecución de la prestación, pese a haber sido requerido para corregir tal situación.
- f. Por mutuo acuerdo entre el proveedor y el Banco de la Nación, previa solicitud el área usuaria.
- g. Por caso fortuito o fuerza mayor, que imposibilite al Banco de la Nación de manera definitiva continuar con la contratación.
- h. Por incumplimiento de la cláusula anticorrupción.

## 25. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Todas las controversias que surjan entre las partes sobre la validez, nulidad, interpretación, ejecución, terminación o eficacia de los contratos menores se resuelven mediante conciliación.

## 26. CLÁUSULA GESTIÓN DE RIESGOS

Las partes realizan la gestión de riesgos de acuerdo con lo establecido en el presente documento, 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.

## 27. OTROS CARACTERISTICAS QUE SEAN RELEVANTES PARA LA CONTRATACIÓN

Esta contratación corresponde a la necesidad del área y se ratifica no estar dividiendo la contratación (FRACCIONANDO), para evadir la aplicación de un procedimiento de selección mayor a las 08 UIT. Asimismo, se ha verificado que el presente requerimiento NO SE ENCUENTRA PROGRAMADO en el PAC; en caso de tratarse de una necesidad imprevista se procederá con lo dispuesto en el artículo 50° de la Ley N° 32069 y artículo 45° de su reglamento.

Se ha verificado que el objeto de contratación no se encuentra en el Listado de Bienes y Servicios Comunes (<https://www.gob.pe/8194-consultar-el-listado-de-bienes-y-servicios-comunes-lbcs>), así como en la relación de las fichas de homologación (<https://central.perucompras.gob.pe/homologacion/relacion-fichas-homologacion-aprobadas.php>).

En todo lo no previsto expresamente en el presente termino de referencia, resulta aplicable la Ley General de Contrataciones Públicas - Ley N° 32069 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 009-2025-EF

## 28. REGISTRO DE DEUDORES DE REPARACION CIVIL - REDERECI

A la suscripción del contrato, el proveedor deberá presentar Declaración Jurada de no encontrarse inscritos en el Registro de Deudores de Reparación Civil.

FIRMA Y SELLO / ÁREA USUARIA

