

**TERMINO DE REFERENCIA SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA  
EL FUNCIONAMIENTO DE LA VIVIENDA DEL ADMINISTRADOR DE LA AGENCIA 3  
VILCASHUAMAN**

1. **AREA USUARIA:** Agencia 3 Vilcas Huamán – Subgerencia Macro Región IV Cusco del Banco de la Nación.
2. **OBJETIVOS DE LA CONTRATACIÓN:** Servicio de arrendamiento de un inmueble destinado para la vivienda del Administrador de la agencia 3 Vilcas Huamán
3. **FINALIDAD DEL REQUERIMIENTO:** El Banco de la Nación en el marco normativo brinda una vivienda a los Administradores de las Agencias 1, 2 y 3 tanto a subgerentes de la Macro Regiones que no pertenezcan a la ciudad donde desempeñan su cargo, y con el objetivo de garantizar la comodidad de sus funcionarios, ha programado la contratación de alquiler según términos de referencia de un inmueble apropiado para los fines descritos.



4. **OBJETIVOS DE LA CONTRATACIÓN**

El presente tiene por objetivo 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 Vilcas Huamán.

4.1. **Objetivo General.** – Brindar vivienda para el Administrador de la Agencia 3 Vilcas Huamán.

4.2. **Objetivo específico.** – Brindar garantía, bienestar y confort al administrador y con ello conseguir un óptimo desenvolvimiento del mismo en cada una de sus funciones.

5. **PLAN OPERATIVO INSTITUCIONAL**

Lo solicitado se encuentra alineado al objetivo estratégico y objetivo operativo, señalado en el plan operativo Institucional POI-2026.

OEI 04: Mejorar la experiencia del cliente.

6. **ANTECEDENTES**

El requerimiento obedece a la necesidad de garantizar la seguridad, el bienestar y la comodidad del Administrador Agencia 3 Vilcas Huamán y con ello conseguir el óptimo desenvolvimiento en cada una de sus funciones.

7. **ALCANCES Y DESCRIPCION DEL SERVICIO**

El ambiente para alquilar será destinado para vivienda del Administrador de la Agencia 3



Encargado  
Subgerencia Infraestructura

Vilcas Huamán.

### 7.1 Características del arrendamiento del inmueble:

- La ubicación del inmueble deberá estar ubicado en la parte céntrica y accesible, a las vías principales del distrito de Vilcas Huamán, provincia de Vilcas Huamán, departamento de Ayacucho.
- El área mínima del inmueble es 40 m<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.
- Deberá contar con 01 cocina/ comedor.
- Deberá 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:
  - Las instalaciones sanitarias y de desagüe deben estar operativas y no presentar fugas.
  - Las tuberías colgadas o adosadas deben estar adecuadamente fijadas a estructuras.
- Las instalaciones eléctricas deben estar en buen estado, de acuerdo al siguiente detalle:
  - Contar con medidor de energía eléctrica.
  - Alimentadores eléctricos en buen estado.

### 7.2 Documentos de admisión

- Certificado de Registro Inmobiliario (CRI), emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) o copia literal del predio con una antigüedad no mayor a 90 días.
- En caso no cuente con lo señalado en el párrafo anterior, deberá acreditar la propiedad con los documentos de compra venta notarial, que acredite la propiedad del mismo.

### 7.3 Otras obligaciones

#### 7.3.1 Otras obligaciones del arrendador:

- 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



Encargado  
Subgerencia Infraestructura

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 periodo de posición del inmueble.
- Declaración jurada firmada por el propietario donde indique que no adeude a la Municipalidad correspondiente o constancia de no adeudo emitido por la Municipalidad correspondiente (documento necesario para la firma del contrato)

### 7.3.2 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 serán asumidos por el funcionario que hace uso del bien inmueble.
- Devolver a la finalización del contrato de arrendamiento el inmueble en las mismas condiciones en la que fue recibido, sin más deterioro que el de su uso ordinario.

### 7.4 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.
- Los gastos de conservación y de mantenimiento ordinario son de cargo del banco.
- 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 calendarios.
- 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.

**Actividades: NO CORRESPONDE**

**Procedimiento/ Metodología: NO CORRESPONDE**

**Plan de Trabajo: NO CORRESPONDE**

**Garantía: NO CORRESPONDE**

La persona natural o jurídica que brindará el servicio quede estrictamente prohibida de usar nombres, 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 o sonidos.



Encargado

Subgerencia de Infraestructura

Asimismo, para la contratación de personas naturales, el área usuaria deberá indicar, en base al objeto de contratación y actividades a desarrollar, el contratista no se constituye como SUJETO 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-C/PREVI- Registro para el Control de Contratos de Consultoría en el Estado, el área usuaria deberá calificar si la contratación obedece a un servicio de consultoría cuando solicite los siguientes servicios:



- Servicio de Consultoría
- Asesoría
- Estudios técnicos
- Supervisiones
- Proyectos
- Investigaciones
- Auditorías
- Diseños
- Inspecciones y similares

Para que el área usuaria califique el servicio solicitado en relación a los supuestos señalados anteriormente, es necesario que verifique previamente el cumplimiento concurrente de estas condiciones:



- Que el objeto, actividades, y/u obligaciones a realizar en el servicio contratado revista cierta especialización o complejidad.
- Que tales características del servicio hayan conllevado a que se establezca un perfil profesional altamente calificado.
- Si el servicio se encuentra calificado se procederá a registrar la contratación en el Sistema de Registro para el Control de Contratos de Consultoría del Estado- SIRICC de la Contraloría General de la República-

Teniendo conocimiento de lo anteriormente mencionado, se deberá definir si la contratación **NO CALIFICA** como un servicio de consultoría.

## 8. PRESTACIONES ACCESORIAS A LA PRESTACIÓN PRINCIPAL

Ninguna.

## 9. REGLAMENTOS TÉCNICOS, NORMAS METROLOGICAS Y/O SANITARIAS

No corresponde

## 10. REQUISITOS DEL PROVEEDOR

Los requisitos del proveedor para servicio son:

- Persona natural o jurídica con RUC activo y habido.



Encargado  
Subgerencia Infraestructura

- Contar con RNP vigente – Registro de servicios o consultor de obras para contrataciones superiores a 01 UIT.
- No tener impedimento para contratar con el estado, conforme a lo dispuesto en el artículo N° 30 de la Ley General de Contrataciones Públicas y el artículo N° 39 de su Reglamento.

**HABILITACIÓN:**

No corresponde

**PERSONAL PROPUESTO:**

No corresponde

**11. VISITA TÉCNICA, NO CORRESPONDE:**

El proveedor para la elaboración de su cotización podrá efectuar una visita técnica a las instalaciones de (...) en donde se presentará el servicio y/o consultoría de manera que pueda verificar y obtener información real (in situ) de las condiciones del servicios y/o consultoría que va prestar, con respecto a los requerimientos logísticos que debe cubrir.

Esta visita le permitirá establecer la cantidad y tipo de equipos materiales suministros que requiera y los costos que estos involucren.

**12. ENTREGABLE (S)**

No corresponde.

**13. ÉTICA Y ANTICORRUPCIÓN**

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 legal, de manera directa o indirecta, a los evaluadores de 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 legal, directa o indirectamente a funcionarios públicos, servidores públicos, locadores de servicio o proveedores de servicio 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.

Actualmente, 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 de 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



Encargado  
Subgerencia Infraestructura

legales, funcionarios, asesores o cualquier persona vinculada a la persona jurídica que representa, comprometiéndose a informales 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 contratados. 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 publicados 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. RESPONSABILIDADES 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.

El plazo máximo de responsabilidad del contratista es de un (01) año, contando 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 Y/O CONSULTORÍA

El servicio deberá ejecutarse en un plazo máximo de **(24) meses**, contados a partir del día siguiente hábil de la notificación de la contratación en el PLADICOP y/o vía correo electrónico.

Al vencimiento del plazo contractual y conforme establece el artículo 142 numeral 142.6 del reglamento, cuando se trate del arrendamiento de bienes inmuebles, el plazo podrá ser prorrogado por un plazo similar o menor del contrato principal, 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 acordarse al índice de precios al consumidor que establece el Instituto Nacional de Estadísticas e Informática- INEI.



Encargado  
Subgerencia Infraestructura

## 18. LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO Y/O CONSULTORÍA

### 18.1 Recepción del local:

La recepción de local será realizada en concordancia a la Directiva BN DIR-2600-029-02 Rev. 0 y de ser el caso, se coordinará con la Agencia 3 Vilcashuamán.

### 18.2 Lugar

El servicio de arrendamiento de inmueble para funcionamiento de la vivienda del Administrador de la Agencia 3 Vilcashuamán, se llevará a cabo en el distrito, provincia de Vilcashuamán

## 19. FORMA DE PAGO

El pago se realizará en un plazo máximo de diez días hábiles, luego de otorgada la conformidad por parte del área usuaria y es prorrogable, previa justificación de la demora, por cinco 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/) y en 24 pagos, cada mes por mensualidad vencida.

Para iniciar el trámite de pagos de las contraprestaciones ejecutadas por el contratista, el Banco de la Nación debe contar con la siguiente documentación:

- Carta simple dirigida a la Agencia 2 Ayacucho.
- Comprobante de pago
- Copia Simple de documento de Contratación
- Acta de Conformidad original

Dicha documentación se debe presentar en mesa de partes de la Agencia 3 Vilcashuamán, Portal Willkawaman S/N plaza principal de Vilcashuamán, en el horario de 09:00 am a 16:00 horas.

## 20. RESPONSABLE DE DAR LA 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 **Administrador de la Agencia 3 Vilcashuaman** o quien haga sus veces en un plazo máximo de (7) día calendario o desde el día siguiente de recibido el entregable o máximo (20) días en caso se requiera efectuar pruebas que permitan verificar el cumplimiento de la obligación, o si trata de consultorías.

## 21. CONFIDENCIALIDAD:

Encargado

Subgerencia Infraestructura



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, 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, metodologías 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 la 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 la 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.



Encargado  
Subgerencia Infraestructura

### 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:

- a. 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.
- b. 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.
- c. El BANCO puede resolver la contratación cuando la penalidad aplicada excede el 10% del monto contractual.
- d. 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. CLAUSULA GESTIÓN DE RIESGOS

No corresponde



Encargado  
Subgerencia Infraestructura

**27. OTRAS CARACTERÍSTICAS QUE SEAN RELEVANTES PARA LA CONTRATACIÓN**

Esta contratación de servicios 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-lbsc>), 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 REPARACIÓN CIVIL- REDECI**

A la suscripción del contrato, el proveedor deberá presentar declaración Jurada de no encontrarse inscrito en el registro de deudores de reparación civil.



FIRMA Y SELLO / ÁREA



Encargado  
Subgerencia Infraestructura