

**TÉRMINO DE REFERENCIA DE SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DE PROPIEDAD PRIVADA PARA FUNCIONAMIENTO DE LA AGENCIA 2 LOS OLIVOS DE LA SUBGERENCIA MACRO REGIÓN LIMA DE LA GERENCIA RED DE AGENCIAS**

**1. ÁREA USUARIA**

Subgerencia Macro Región Lima

**2. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN**

Servicio de arrendamiento de inmueble de propiedad privada para funcionamiento de la Agencia 2 Los Olivos de la Subgerencia Macro Región Lima de la Gerencia Red de Agencias.

**3. FINALIDAD DEL REQUERIMIENTO**

La finalidad pública de la presente contratación es asegurar la continuidad del arrendamiento del inmueble de propiedad privada que garantiza el funcionamiento y operatividad de la **Agencia 2 Los Olivos**, por un periodo de **un mes**, comprendido entre el **13 de febrero de 2026 y el 12 de marzo de 2026**; en condiciones de calidad y eficiencia, optimizando la prestación de los servicios financieros que ofrece EL BANCO a sus clientes.

**4. OBJETIVOS DE LA CONTRATACIÓN**

La presente tiene por objeto la contratación de una persona natural o jurídica que brinde el servicio de arrendamiento de un inmueble para continuar atendiendo al público de la zona.

**OBJETIVO GENERAL:**

Mantener al alcance de la población los servicios financieros del estado.

Es necesario mantener una agencia bancaria dentro del distrito de Los Olivos, a fin de que pueda atender las necesidades bancarias de la población y los beneficiarios de los diferentes programas sociales.

**OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

Seguir contando con un inmueble donde funcione la dependencia bancaria.

Se hace necesario alquilar un inmueble que cumpla con las características necesarias que permita brindar un servicio de calidad a la población del distrito de Los Olivos, así como a la población de los distritos aledaños.

**5. EL NUMERAL O CÓDIGO DEL PLAN OPERATIVO INSTITUCIONAL (POI) CON EL QUE TIENE VINCULACIÓN LA CONTRATACIÓN SOLICITADA, SEGÚN EL AÑO FISCAL QUE CORRESPONDA**

La presente contratación está vinculada al Objetivo Estratégico Institucional N° 04 "Mejorar la Experiencia del Cliente" Plan Estratégico 2022-2026.

**5.1. CUBSO**

Nro.	ÍTEM		Tipo de ítem
	CÓDIGO	TÍTULO	
2655	8013150200094959	SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE	2-SERVICIOS

**6. ALCANCES Y DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO**

El ambiente para alquilar será destinado para la Agencia 2 Los Olivos.

### 6.1. Características del arrendamiento:

La ubicación del inmueble debe ser céntrica y accesible, con frente a vías principales del distrito de Los Olivos, provincia de Barranca y Departamento de Lima.

Teniendo como referencia la siguiente calle:

- Jr. Santa Cruz de Pachacútec 164-166- distrito de Los Olivos
- ✓ El área mínima del inmueble de 450 m2.
- ✓ 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, en primer piso.
- ✓ 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 con el siguiente detalle:
  - Las tuberías de Agua y Desagüe deberán estar empotradas y no presentar fugas.
- ✓ Las instalaciones eléctricas deben estar en buen estado, de acuerdo con el siguiente detalle:
  - Contar con medidor de energía eléctrica.
  - Alimentadores eléctricos en buen estado.
  - Las tuberías y conexiones deberán estar empotradas.

#### ➤ UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

- El Servicio se prestará en Jr. Santa Cruz de Pachacútec 164-166- distrito de Los Olivos, provincia y Departamento de Lima.

#### ➤ ÁREA DEL INMUEBLE

El área del inmueble destinado para el funcionamiento de la Agencia 2 LOS OLIVOS, tienen un área mayor a 450 m<sup>2</sup>; área que cumplen con lo establecido en la Circular Consideraciones Técnicas Para El Arrendamiento, Compra, Donación, Afectación en Uso: Inmuebles y Terrenos de Tercero, BN-CIR-5500-233-01.

#### ➤ SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL, SERVICIOS BÁSICOS E INSTALACIONES

- ✓ Contar con saneamiento legal.
- ✓ Contar con los servicios básicos (red de alumbrado público, suministro de energía eléctrica, suministro de agua potable, alcantarillado).
- ✓ Contar como mínimo con un (01) servicio higiénico.
- ✓ Contar con pisos fijos y uniformes.
- ✓ Contar con un techo en buen estado.
- ✓ Contar con vidrios que no se encuentren rotos o faltantes.
- ✓ Contar con puertas en buen estado de conservación.
- ✓ Contar con instalaciones sanitarias en buen estado, siendo que:
  - ✓ las tuberías de agua y desagüe deben estar empotradas y no presentar fugas.
- ✓ Contar con instalaciones eléctricas en buen estado, siendo que:
  - ✓ Se debe contar con medidor de energía eléctrica.
  - ✓ Los Alimentadores eléctricos deben estar en buen estado.
  - ✓ Las tuberías y conexiones deberán estar empotradas.



## 7.1 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 30 días.
- En caso no cuente con lo señalado en el párrafo anterior, deberá acreditar la propiedad con documento de compra venta notarial, que acredite la propiedad del mismo.

## 7.2 Otras Obligaciones

### ➤ Obligaciones del Contratista

- ✓ El Contratista autoriza al BANCO a efectuar modificaciones al inmueble para el funcionamiento de una Agencia Bancaria, así como para la instalación de cajero(s) automático(s), de ser el caso.
- ✓ Pagar los impuestos que afecten al inmueble (como el caso de impuesto predial) puntualmente.
- ✓ Pagar los impuestos que afecten la actividad del arrendamiento (como 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 posesión del inmueble.

### ➤ Obligaciones del BANCO

- ✓ Al finalizar el contrato y de no haber renovación LAS PARTES establecerán un plazo adicional para la devolución del inmueble, suscribiendo para tal efecto el Acta respectiva.
- ✓ El inmueble será devuelto con las adecuaciones que EL BANCO se haya visto obligado a efectuar y que estas formen parte de la edificación (infraestructura).
- ✓ Pagar el consumo de energía eléctrica, agua y arbitrios de manera puntual, de forma proporcional del área arrendada.
- ✓ Mantener vigente el Certificado ITSE (según Riesgo).
- ✓ Mantener vigente la Licencia de Funcionamiento.
- ✓ Realizar la inspección Técnica de Seguridad al predio, en relación al aspecto Estructural de la Edificación.

### ➤ Obligaciones del BANCO y del CONTRATISTA

Al finalizar el contrato y de no haber prórrogas o renovaciones, EL BANCO y el Contratista establecerán un plazo adicional para la devolución del inmueble, suscribiendo para tal efecto el Acta respectiva. El inmueble será devuelto con las adecuaciones que EL BANCO se haya visto obligado a efectuar y que éstas formen parte de la edificación (infraestructura).

## 7.3 Conservación y reparación del inmueble

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.

Asimismo, para la contratación de personas naturales, 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-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 la contratación en el Sistema de Registro para el Control de Contratos de Consultoría del Estado – SIRICC de la Contraloría General de la República.

## 8. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL REQUERIMIENTO

El Servicio de Arrendamiento requerido implica continuar con el arrendamiento del inmueble en el que funciona y opera la Agencia 2 Los Olivos de la Subgerencia Macro Región Lima de la Gerencia Red de Agencias, dado que el mismo cuenta con las condiciones idóneas que permiten optimizar la prestación de los servicios financieros que ofrece EL BANCO a sus clientes.

## 9. ACTIVIDADES

(No corresponde)

## 10. PROCEDIMIENTO / METODOLOGIA:

(No corresponde)

## 11. PLAN DE TRABAJO:

(No corresponde)

## 12. 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.*

## 13. PRESTACIONES ACCESORIAS A LA PRESTACIÓN PRINCIPAL:

No corresponde

## 14. REGLAMENTOS TECNICOS, NORMAS METROLOGICAS Y/O SANITARIAS:

No corresponde

## 15. REQUISITOS DEL PROVEEDOR:

Los requisitos del proveedor para servicios son:

- Persona natural o jurídica, con RUC en estado activo y habido.
- 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.

## 16. VISITA TÉCNICA:

No corresponde

## 17. ENTREGABLE (S):

No corresponde

## 18. 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](mailto: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.



#### 19. RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS

La conformidad de la prestación por parte del BANCO no enerva su derecho a reclamar posteriormente por defectos o vicios ocultos, conforme a lo dispuesto por el numeral 69.2 del artículo 69 de LA LEY.

El plazo máximo de responsabilidad del Contratista es de un (1) año, contado a partir de la conformidad otorgada por EL BANCO.



#### 20. SEGURO COMPLEMENTARIO DE TRABAJO DE RIESGO:

No corresponde

#### 21. RECURSOS A SER PROVISTOS DEL PROVEEDOR:

No corresponde

#### 22. PLAZO DE PRESTACION

El plazo de ejecución del Servicio es de un mes (1) meses, en concordancia con lo establecido en la Estrategia de Contratación.

Para los arrendamientos de bienes inmuebles de propiedad privada, el plazo puede ser hasta por un máximo de tres (3) años prorrogables en forma sucesiva por igual o menor plazo en aplicación supletoria al artículo 1688 del Código Civil, sujetándose a los reajustes que pudieran acordarse al Índice de Precios al Consumidor de Lima Metropolitana que establece el INEI,

El inicio del plazo de ejecución de las prestaciones se iniciará al día siguiente de perfeccionamiento del contrato.

### 23. LUGAR DE PRESTACION DEL SERVICIO

El Servicio se prestará en la Jr. Santa Cruz de Pachacutec 164-166-, distrito de Los Olivos, provincia y Departamento de Lima

Se precisa que la Agencia 2 Los Olivos depende de la Subgerencia Macro Región Lima de la Gerencia Red de Agencias.

### 24. 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 y 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 Los Olivos.
  - Comprobante de pago.
  - Copia de contrato.
  - Acta de conformidad original.
- Dicha documentación se debe presentar en la oficina de la Agencia 2 Los Olivos, sito en Jr. Santa Cruz de Pachacutec 164-166- distrito de Los Olivos, provincia y Departamento de Lima.

### 25. 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 Agencia 2 Los Olivos quien haga sus veces, en formato físico o virtual, la misma que deberá contener a detalle el estricto cumplimiento de las condiciones señaladas en el contrato, en un plazo máximo de siete (7) días calendarios contabilizados desde el día siguiente de recibida la documentación, o máximo veinte (20) días, en caso se requiera efectúa pruebas que

permitan verificar el cumplimiento de la obligación.

### 26. 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, 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.

## 27. PENALIDAD:

### Penalidad por Mora en la ejecución de la prestación:

Las penalidades serán aplicadas según lo señalado en los artículos 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.

## 28. OTRAS PENALIDADES:

No corresponde

## 29. 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 el numeral 11.5 del artículo 11 del Reglamento del Decreto de Urgencia 020-2019 o la presentación de la Declaración Jurada de Interés con información inexacta 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.

- 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.

### **30. 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.

### **31. 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.

### **32. OTRAS CARACTERÍSTICAS 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-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 término de referencia, resulta aplicable la Ley General de Contrataciones Públicas - Ley N° 32069 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 009-2025-EF



-----  
FIRMA Y SELLO / ÁREA USUARIA



