

## TÉRMINO DE REFERENCIA DE SERVICIO

### SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE DESTINADO PARA VIVIENDA DEL ADMINISTRADOR DE LA AGENCIA SAN LORENZO DE LA MACRO REGIÓN VI IQUITOS

#### 1. ÁREA USUARIA

Subgerencia Macro Región VI - Sede Iquitos del Banco de la Nación.

#### 2. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Servicio de arrendamiento de un inmueble destinado para vivienda del ADMINISTRADOR de La Agencia 3 San Lorenzo de la Macro Región VI Sede Iquitos.

#### 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 de las Macro Regiones que no pertenezcan a la ciudad donde desempeñan su cargo, y con el objetivo de garantizar la comodidad de sus funcionarios.

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 procedimiento de selección tiene por objeto la contratación de una persona natural o jurídica que brinde el servicio de alquiler de un inmueble para la vivienda del ADMINISTRADOR de La Agencia 3 San Lorenzo de la Macro Región VI Sede Iquitos.

4.1 Objetivo general. – Brindar vivienda para el ADMINISTRADOR

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-POI

El requerimiento de la contratación se encuentra vinculado al Objetivo Estratégico Institucional N° 04 "Mejorar la experiencia del Cliente" Plan Estratégico 2022-2026.

#### 6. ANTECEDENTES

El requerimiento obedece a la necesidad de garantizar la seguridad, el bienestar y la comodidad del ADMINISTRADOR de La Agencia 3 San Lorenzo de la Macro Región VI Sede Iquitos y con ello conseguir el óptimo desenvolvimiento en cada una de sus funciones.

#### 7. ALCANCES Y DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

El ambiente para alquilar será destinado para la vivienda del ADMINISTRADOR de La Agencia 3 San Lorenzo de la Macro Región VI – Sede Iquitos, que será de acuerdo al monto de la propuesta presentada y teniendo en cuenta como máximo 8 UIT's.



  
PAUL JESÚS GUARDAMINO ALVAREZ  
cop. gerente  
Administrador de la Nación

### 7.1 Características del arrendamiento del inmueble:

- La ubicación del local deberá estar ubicado en la parte céntrica y accesible, a las vías principales del distrito, provincia y departamento de Loreto.
- El área mínima del inmueble es (114 m<sup>2</sup>.el área del inmueble)
- Encontrarse saneado legalmente.
- Debe contar con los servicios básicos (red de alumbrado público, suministro de agua potable, alcantarillado)
- Deberá contar con un mínimo de 01 habitación.
- Deberá contar con 01 sala, 01 comedor y 01 cocina.
- Deberá contar con un mínimo de 01 servicio higiénico.
- El inmueble debe estar amoblado y equipado.
- 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.
- 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.
- En los lugares donde las propiedades no cuenten con la información requerida en lo párrafos precedente, se solicitará la siguiente documentación:
  - a) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.
  - b) Compatibilidad de uso
  - c) Certificado de Posesión por (05) años de manera ininterrumpida expedido por la Municipalidad correspondiente.
  - d) Pago del impuesto predial y arbitrios del ejercicio anterior.
  - e) De no expedir la Municipalidad, los documentos a) y b), bastará con una comunicación de la Municipalidad, señalando que no cuenta con la posibilidad de expedir dichos documentos.



### 7.3 Otras Obligaciones

#### 7.3.1 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 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.

#### 7.3.2 Obligaciones del Banco

.....  
PAUL JESÚS GUARDAMINO ALVAREZ  
COD: 00000000  
Banco de la Nación  
ADMINISTRADOR AGENCIA SAN LORENZO



- Devolver a la finalización del contrato, el inmueble con las modificaciones autorizadas por el Arrendador.
- Pagar el consumo de energía eléctrica y arbitrios de manera puntual, de forma proporcional al área arrendada, los cuales serán asumidos por el ADMINISTRADOR Macro Región VI Iquitos.
- 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 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.

#### 7.5 Medidas de control durante la ejecución contractual

- El ADMINISTRADOR de la Agencia 3 San Lorenzo de la Macro Región VI – Sede Iquitos se encargará de:
  - La supervisión y de la coordinación con el proveedor.
  - Emitir el Acta de Conformidad del servicio prestado, cuando corresponda.
  - Recibir la documentación del arrendador.
  - Realizar el pago cuando corresponda.



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.

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.

  
.....  
PAUL JESUS GUARDAMINO ALVAREZ  
Cod: 020622  
Banco de la Nación  
ADMINISTRADOR AGENCIA SAN LORENZO

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, la contratación 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

Se podrán considerar como prestaciones accesorias al mantenimiento y operación, por lo que se deberá precisar el tipo, procedimiento, lugar, forma de pago, tipo de certificación que se otorgará, según la prestación solicitada.

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

No corresponde.

#### 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.

#### 11. VISITA TÉCNICA

No corresponde.

#### 12. ENTREGABLE

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](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.

#### 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.

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 servicio y/o consultoría se desarrollará en un plazo de veinte y cuatro (24) meses, computados a partir del día siguiente hábil de la notificación de la contratación o de la publicación de la adjudicación en la PLADICOP y/o vía correo electrónico.

#### 18. LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El servicio de alquiler de inmueble para la vivienda del ADMINISTRADOR, se llevará a cabo en la ciudad de San Lorenzo distrito de Barranca, provincia de Datem del Marañon y departamento de Loreto.

#### 19. FORMA DE PAGO

El pago se realiza 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/), en forma periódica y por mensualidades vencidas, luego de la recepción formal y completa de la documentación correspondiente.



  
PAUL JESÚS GUARDAMINO ÁLVAREZ  
COD: 00000000  
Banco de la Nación  
ADMINISTRADOR AGENCIA SAN LORENZO



-----  
F x 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:

- 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.

  
.....  
PAUL JESÚS GUARDALINO ÁLVAREZ  
COD: 00000000  
➔ Banco de la Nación  
ADMINISTRADOR AGENCIA SAN LORENZO

## 26. CLÁUSULA GESTION 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. OTRAS CARACTERISTICAS 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-lbcs>), así como en la relación de las fichas de homologación (<https://central.perucompras.gob.pe/homologacion/relacion-fichas-homologacionaprobadas.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



FIRMA Y SELLO / ÁREA USUARIA



PAUL JESÚS GUARDAMINO ÁLVAREZ  
COD: 0209822  
Banco de la Nación  
ADMINISTRADOR AGENCIA SAN LORENZO