

**TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE CONSULTORÍA EN  
GENERAL**

<b>Unidad de Organización</b>	<b>DEPARTAMENTO DE INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>
<b>Actividad del POI</b>	<b>GINV.2.4 REALIZAR LA EVALUACION SOBRE LOS MECANISMOS PARA LA SALIDA ORDENADA DE LAS GALERIAS</b>
<b>Denominación de la Contratación</b>	<b>ESTUDIO DE TASA DE FLUJO DESCONTADO – CALCULO DE LA TASA GALERIAS Y PASEO PRADO</b>

<b>1. Finalidad Pública</b>
<p>El presente servicio busca asegurar que los activos de la Caja de Pensiones Militar Policial (en adelante CPMP) se manejen de forma responsable y transparente, al conocer el valor de las galerías comerciales y C.E. Paseo Prado, utilizando el método de Flujo de Caja Descontado. Para ello la CPMP busca garantizar que los valores comerciales de estos activos inmuebles estén acorde al mercado, permitiendo tomar decisiones que aseguren los fondos de los pensionistas.</p>
<b>2. Antecedentes</b>
<p>En el marco de la administración del Régimen Previsional regulado por el Decreto Ley N°19846, y conforme a lo establecido en el numeral 4.5.3 de la DGG N°01-GG-2025 “Normas sobre la Gestión Inmobiliaria”, la actualización de precios de venta se basa en tasaciones, el cual es utilizado para el registro contable. Sin embargo, el Consejo Directivo realizó el pedido N° 05-06-2025, solicitando a Gerencia General que se determine el mejor método de valorización y registro contable a futuro de las inversiones inmobiliarias.</p>
<b>3. Objetivo de la Contratación</b>
<b>3.1 Objetivo General</b> <p>Establecer el valor comercial actualizado de las galerías comerciales y C.E. Paseo Prado de la CPMP, aplicando la metodología de Flujo de Caja Descontado (FCD), con el fin de obtener una valoración técnica basada en la capacidad de generación de ingresos y la situación actual del mercado inmobiliario.</p>
<b>3.2 Objetivo Específico</b> <p>Proyectar los flujos de caja netos de las galerías comerciales y C.E. Paseo Prado, integrando tanto los ingresos (contratos vigentes y tasas de ocupación actuales) como los egresos operativos y de mantenimiento, ajustados a las tendencias actuales del mercado inmobiliario comercial.</p>
<b>4. Alcance y Descripción del Servicio</b>
<p>a) Información que se entregará a la empresa consultora es:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Características de cada activo inmobiliario (m2 total de terreno, m2 área ocupada, área construida)</li><li>✓ Información de contratos vigentes.</li><li>✓ Renta por contrato (sin IGV).</li><li>✓ Nivel de ocupabilidad de cada galería comercial y C.E. Paseo Prado.</li><li>✓ Lista de las unidades inmobiliarias de las galerías y C.E. Paseo Prado.<ul style="list-style-type: none"><li>- Stands comerciales</li><li>- Locales comerciales</li><li>- Oficinas</li><li>- Depósitos</li><li>- Talleres</li><li>- Azoteas</li><li>- Estacionamientos</li></ul></li></ul>

- ✓ Pago anual de administración (Limpieza, seguridad, servicios básicos, u otros gastos operativos)
- ✓ Pago de Seguros (de ser el caso)
- ✓ Pago de Arbitrios
- ✓ Pago anual de Impuesto Predial

b) Plan de trabajo

- ✓ Trabajo de campo
  - Inspección de las unidades inmobiliarias de las galerías comerciales y C.E. Paseo Prado.
  - Registro de características físicas: ubicación, área, visibilidad, accesos, estado de conservación, etc.
- ✓ Análisis comparativo de mercado
  - Estudio de campo para determinar si los alquileres actuales de las galerías comerciales y C.E. Paseo Prado están a precio de mercado.
  - Evaluación del entorno comercial y proyecciones de crecimiento del sector donde se ubican las galerías comerciales y C.E. Paseo Prado (factores que afectan la plusvalía).
- ✓ Determinación de valores de galerías comerciales y C.E. Paseo Prado
  - Cálculo de valores de renta por unidad inmobiliaria usada como comparable, considerando variables como:
    - Precio por m<sup>2</sup>.
    - Condiciones físicas.
    - Nivel de demanda.
- ✓ Modelamiento Financiero (Flujo de Caja Descontado)
  - Establecer y sustentar el horizonte de tiempo (ej. 10 años) y las tasas de crecimiento anual de los ingresos.
  - Determinación técnica del porcentaje que se usará para traer el dinero futuro al presente.
  - Estimación del valor de las galerías comerciales y C.E. Paseo Prado al final del periodo proyectado.
- ✓ Análisis de Sensibilidad y Conclusiones
  - Evaluación de resultados en tres escenarios (optimista, base y conservador) considerando variaciones en los niveles de ocupación, inflación y gastos operativos para determinar la solidez del flujo proyectado.
  - Determinación del valor comercial final por cada galería comercial y C.E. Paseo Prado.
- ✓ Entrega y Sustentación del Informe
  - Entrega del informe final firmado por el especialista, incluyendo los archivos de cálculo (Excel con fórmulas) para verificación.

c) Estructura del Informe del Estudio de Renta

- El informe a presentar tendrá la siguiente estructura:
  - ✓ Resumen Ejecutivo
    - Síntesis del servicio realizado.
    - Cuadro resumen con los valores comerciales finales de cada galería y C.E. Paseo Prado.
  - ✓ Aspectos Generales
    - Objetivo del Informe

- Metodología
- Base Legal y Normativa
- ✓ Descripción de los Activos
  - Identificación y ubicación de cada galería y C.E. Paseo Prado.
  - Diagnóstico de la situación física de las galerías y C.E. Paseo Prado.
  - Situación legal y administrativa (Cargas y/o gravámenes)
- ✓ Análisis del Mercado Inmobiliario
  - Estudio de oferta y demanda de locales comerciales en la zona.
  - Comparativa de valores de renta.
  - Proyecciones del sector comercial para los próximos años.
- ✓ Análisis Operativo y Financiero
  - Ingresos
  - Gastos
  - Flujo Neto
- ✓ Aplicación del Modelo de Flujo de Caja Descontado
  - Definición de años proyectados.
  - Sustento técnico de la tasa de descuento elegida.
  - Cálculo del valor de las galerías comerciales y C.E. Paseo Prado al final del periodo de cada proyección.
- ✓ Análisis de sensibilidad
  - Pruebas de estrés.
- ✓ Conclusiones y Recomendaciones
  - Opinión del valor de mercado hallado.
  - Recomendaciones sobre la gestión de los activos.
- ✓ Anexos
  - Registros fotográficos.
  - Cuadros de Excel con fórmulas de cálculos.
- Exposición final
  - ✓ La empresa consultora deberá exponer el informe final vía Google meet u otro servicio de videotelefonía.

## 5. Requisitos del Proveedor y/o Personal

El proveedor debe ser una persona natural o jurídica y deberá de presentar los siguientes documentos:

- DNI (Acreditar con copia en caso sea persona natural)
- Vigencia de poder del representante legal (en caso sea personal jurídico, adicionalmente DNI del representante legal)
- Tener registro Nacional de Proveedores vigente (RNP), capítulo Servicios
- Tener Registro único de contribuyente vigente (RUC), activo y habido
- Tener código de cuenta interbancaria registrado, asociado al RUC.
- No encontrarse impedido para contratar con el estado.
- Contar con recibo por honorario profesionales, de acuerdo a la norma vigente (persona natural) o factura (persona jurídica)

## 6. Lugar y Plazo de Ejecución

### Lugar:

La empresa consultora deberá prever todas las acciones para realizar la consultoría y deberá visitar las siguientes galerías:

- Galería Yuyi: Jr. San Cristóbal y Jr. Gamarra (La Victoria)
- Galería Santa Rosa: Jr. Gamarra N°789 (La Victoria)
- Galería Santa Patricia I: Jr. Castilla N°751 – (Magdalena del Mar)
- Galería Santa Patricia II: Jr. Castilla N°745 – (Magdalena del Mar)
- Galería San Martín: Jr. San Martín N°751 (Magdalena del Mar)
- Galería Breña: Jr. Gral. Luis José Orbegoso Av. Juan Pablo Fernandini (Breña)
- C.E. Paseo Prado: Av. Jorge Basadre N°592 (San Isidro)

**Plazo:** El plazo de ejecución del servicio será hasta cuarenta (40) días calendarios, contabilizado a partir del día siguiente de notificada la orden de servicio.

## **7. Entregables**

Se entregará un único Informe de Actividades dirigido al Departamento de Inversiones Inmobiliarias de la CPMP, el cual deberá remitirse de forma digital. Este producto contendrá la valorización detallada en formato PDF, integrando cuadros y gráficos de alta resolución, así como un Anexo en Excel con los valores individuales para cada activo (con fórmulas).

Cabe precisar que el contenido detallado y la estructura formal que debe seguir dicho documento se encuentran descritos en el punto c) del apartado 4 (Alcances y Descripción del Servicio) de los presentes términos.

## **8. Conformidad**

La conformidad será otorgada por el **Departamento de Inversiones Inmobiliarias**, que emite en un plazo máximo de siete (07) días calendario contabilizados desde el día siguiente de recibido el entregable, salvo que se requiera efectuar pruebas que permitan verificar el cumplimiento de la obligación, o si se trata de consultorías, en cuyo caso la conformidad se emite en un plazo máximo de veinte (20) días, bajo responsabilidad del servidor o funcionario que debe emitir la conformidad. La sola recepción de bienes en la entidad o en el destino final, según sea el caso, no constituye la conformidad del área usuaria.

De existir observaciones, el Departamento de Contrataciones, previo informe del usuario, comunica las observaciones al contratista, indicando claramente el sentido de estas, otorgándole un plazo para subsanar dependiendo de la complejidad o sofisticación de las subsanaciones a realizar. El plazo de subsanación no debe ser mayor del 30% del plazo del entregable correspondiente. Subsanadas las observaciones dentro del plazo otorgado, no corresponde la aplicación de penalidades. El mismo plazo establecido para la subsanación de observaciones resulta aplicable para que la entidad contratante se pronuncie sobre el levantamiento de observaciones.

Este procedimiento no resulta aplicable cuando los bienes, servicios y/o consultorías manifiestamente no cumplan con las características y condiciones ofrecidas, en cuyo caso la CPMP mediante el área pertinente no efectúa la recepción o no otorga la conformidad, según corresponda, debiendo considerarse como no ejecutada la prestación aplicándose la penalidad que corresponda por cada día de atraso.

Lo antes establecido se encuentra acorde al artículo 144° del Reglamento de la Ley 32069 – Ley General de Contrataciones Públicas

## **9. Forma y Condiciones de Pago**

El pago se realiza de conformidad con lo establecido en el artículo 67° de la Ley.

El pago se realizará en una sola armada y se realizará previa conformidad por el Departamento de Inversiones Inmobiliarias.

La CPMP debe pagar las contraprestaciones pactadas a favor del proveedor en un plazo máximo de diez (10) días hábiles siguientes a la conformidad del entregable, siempre que se verifique las condiciones establecidas en el contrato. Este plazo es prorrogable, previa justificación de la demora, por cinco (05) días hábiles.

Los proveedores deben remitir al correo de facturacionelectronica@lajaja.com.pe sus comprobantes de pago en archivo PDF y la validación autorizada por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración tributaria (SUNAT) en XML, a fin de poder sustentar el crédito fiscal. Además, debe adjuntar la orden de compra y/o servicio contrato, adendas o pólizas según corresponda.

Para efectos del pago, el Departamento de Inversiones Inmobiliarias deberá presentar la siguiente:

- Comprobante de pago.
- Acta de Conformidad del bien (con el VBº respectivo).
- Copia del contrato
- Entregable

En caso de retraso en el pago por parte de la CPMP, salvo que se deba a caso fortuito o fuerza mayor, EL CONTRATISTA tiene derecho al pago de intereses legales conforme a lo establecido en el artículo 67º de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas

#### **10. Confidencialidad**

El CONTRATISTA deberá mantener la confidencialidad de toda información a la que tenga acceso, en virtud de las obligaciones asumidas en el presente Contrato, ya sea escrita, en medio físico o electrónico, oral o visual.

El CONTRATISTA se obliga a no revelar, divulgar exhibir, mostrar, comunicar la mencionada información, ni a utilizarla y/o emplearla en su favor ni en el de terceros y en consecuencia a mantenerla de manera confidencial y privada, así como a proteger dicha información para evitar su divulgación no autorizada, ejerciendo sobre ésta el mismo grado de diligencia que utiliza para proteger información confidencial de su propiedad.

El CONTRATISTA declara conocer y se compromete a cumplir con todas las normas vigentes en el Perú, relacionadas con las condiciones mínimas de seguridad que deben tenerse en cuenta respecto de la información proporcionada por la CPMP y a su procesamiento.

#### **11. Penalidades**

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

Se establece la penalidad por mora aplicables al contratista ante el incumplimiento injustificado de sus obligaciones contractuales.

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

Estas penalidades se deducen de los pagos a cuenta, pagos parciales o del pago o liquidación final, según corresponda; o si fuera necesario, se descuenta del monto resultante de la ejecución de la garantía de fiel cumplimiento.

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

En caso de retraso injustificado del contratista en la ejecución de las prestaciones objeto del contrato, la entidad contratante le aplica automáticamente una penalidad por mora por cada día de atraso que le sea imputable. La penalidad se aplica automáticamente y se calcula de acuerdo con la siguiente fórmula:

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

Donde F tiene los siguientes valores:

Para bienes y servicios:  $F = 0.40$ .

Tanto el monto como el plazo se refieren, según corresponda, al monto vigente del contrato, componente o ítem que debió ejecutarse o, en caso de que estos involucren entregables cuantificables en monto y plazo, al monto y plazo del entregable que fuera materia de retraso. En el caso de sistemas

de entrega de obra y consultoría de obra que contenga más de un componente el monto y plazo corresponde al componente que se ejecuta.

En caso no sea posible cuantificar el monto de la prestación materia de retraso, la entidad contratante establece en las bases la penalidad a aplicar.

El retraso se justifica a través de la solicitud de ampliación de plazo debidamente aprobada. Adicionalmente, se considera justificado el retraso y en consecuencia no se aplica penalidad, cuando el contratista acredite, de modo objetivamente sustentado, que el mayor tiempo transcurrido no le resulta imputable. En este último caso, la calificación del retraso como justificado por parte de la entidad contratante no da lugar al pago de gastos generales ni costos directos de ningún tipo.

Lo antes citado corresponde a lo establecido en el Reglamento de la Ley 32069 Ley General de Contrataciones Públicas, art.119 y 120.

### **12. Resolución del Contrato**

Cualquiera de las partes puede resolver el contrato, de conformidad con el numeral 68.1 del artículo 68 de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas.

De encontrarse en alguno de los supuestos de resolución del contrato, LAS PARTES procederán de acuerdo con lo establecido en el artículo 122 del Reglamento de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-2025-EF

### **13. Responsabilidad por vicios ocultos**

El plazo máximo de responsabilidad del contratista por vicios ocultos es de un año (01) contado a partir de la conformidad otorgada por el área correspondiente de la CPMP.

Lo antes mencionado se encuentra regulado por la Ley 32069 - Ley General de Contrataciones Públicas art. 69, numeral 69.2 - c).

### **14. Obligación Anticorrupción y Antisoborno**

El proveedor se compromete con el cumplimiento de la Política Antisoborno DCN N° 04-2024 y del Manual de Gestión Antisoborno DCD N° 11-2024, vigentes en la CPMP, por ello, debe de abstenerse de cualquier acción contraria a lo establecido en los documentos que lo regulan. Asimismo, se compromete a comportarse de forma ética y legal, y en concordancia con los valores de la entidad, por tanto, cualquier incumplimiento de lo establecido en el presente párrafo, será pasible de sanción según corresponda.

A la suscripción de este contrato, 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, 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.

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.

Se entiende como persona vinculada a una persona natural o jurídica a: (i) Cualquier persona jurídica que sea propietaria directa de más del treinta por ciento (30%) de las acciones representativas del capital o tenedora de participaciones sociales en dicho porcentaje en la propiedad de esta; y, (ii) Cualquier persona natural o jurídica que ejerce un control sobre esta y las otras personas sobre las cuales aquella ejerce también un control.

EL CONTRATISTA declara que sus empleados, agentes, administradores, asesores, proveedores, consultores, subcontratistas y otras personas vinculadas con EL CONTRATISTA se encuentran prohibidas de A la suscripción de este contrato, 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, 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.

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.

Se entiende como persona vinculada a una persona natural o jurídica a: (i) Cualquier persona jurídica que sea propietaria directa de más del treinta por ciento (30%) de las acciones representativas del capital o tenedora de participaciones sociales en dicho porcentaje en la

propiedad de esta; y, (ii) Cualquier persona natural o jurídica que ejerce un control sobre esta y las otras personas sobre las cuales aquella ejerce también un control. EL CONTRATISTA declara que sus empleados, agentes, administradores, asesores, proveedores, consultores, subcontratistas y otras personas vinculadas con EL CONTRATISTA se encuentran prohibidas de:

Obtener consentimientos, permisos, licencias, aprobaciones, resoluciones, sentencias, autorizaciones, derechos, privilegios o cualquier otra ventaja o beneficio que pudiese considerarse como indebida, según se encuentra establecido en la Ley N° 30424, Ley N° 30835, el D. Leg.1352, y demás normas vinculadas, a través de:

(i) Realizar sobornos al dar, ofrecer o prometer directa o indirectamente, dinero, cualquier cosa de valor en cualquier forma o una ventaja indebida a cualquier empleado de una Entidad Pública o Mixta;

(ii) Participar en colusión simple o agravada al concertar con funcionarios públicos en procesos de adquisición del Estado; y

(iii) Participar en Tráfico de Influencias al solicitar en favor de EL CONTRATISTA de LA CPMP el uso de influencias reales o aparentes sobre cualquier empleado de Entidades Públicas o Mixtas;

Dentro del contexto a que se refiere el párrafo precedente, y sin que la presente enunciación sea limitativa sino meramente enunciativa, EL CONTRATISTA, todas las personas empleadas por él, que actúan a su nombre y/o que hayan sido designadas por EL CONTRATISTA para alguna actividad y/u obligación del presente Contrato, se obligan y garantizan que no efectuarán, directa o indirectamente, pagos, promesas u ofertas de pagos, ni autorizará el pago de monto alguno, ni efectuará o autorizará la entrega, ofrecimiento o promesa de entrega de objeto de valor alguno, ni el ofrecimiento o promesa de una ventaja indebida a candidatos para cargos políticos o públicos, cualquier partido político o cualquier funcionario o representante de partidos políticos; y cualquier persona o Entidad Pública, Privada o Mixta en tanto se sepa o se tenga motivos para saber que todo o parte del pago o bien entregado u ofrecido será a su vez ofrecido, entregado o prometido, directa o indirectamente, a una persona o Entidad Pública, Privada o Mixta con la finalidad de influir en cualquier acto o decisión de dicha persona o Entidad Pública, Privada o Mixta, inclusive en la decisión de hacer u omitir algún acto ya sea en violación de sus funciones o inclusive en el cumplimiento de las mismas, o induciendo a dicha persona o Entidad a influir en las decisiones o actos del gobierno o personas o Entidades Públicas, Privadas o Mixta dependientes del mismo, ya sea con la finalidad de obtener indebidamente algún tipo de ayuda o asistencia para EL CONTRATISTA o para LA CPMP en la ejecución y

cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato, o ya sea con la finalidad de recibir o mantener cualquier otro beneficio de parte de cualquier Entidad Pública, Privada o Mixta.

Se entenderá como Entidad Pública a cualquier organización del Estado Peruano que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, regulatorias, jurisdiccionales, municipales, o administrativas que correspondan a funciones de gobierno y ejerzan jurisdicción sobre las personas o materias en cuestión, así como a las Fuerzas Armadas.

EL CONTRATISTA declara que no se encuentra incurso en una investigación o denuncia penal, civil, administrativa derivada de la entrega, ofrecimiento, o promesa de entrega de dinero, objetos de valor o una ventaja, ni que EL CONTRATISTA ni sus empleados, agentes, administradores, asesores, proveedores, consultores, o subcontratistas hayan reconocido a la fecha la comisión de la entrega, ofrecimiento, o promesa de entrega de dinero, objetos de valor o de una ventaja o han sido incluidos en el Registro de Personas Jurídicas Sancionadas Administrativamente del Poder Judicial y/o en el Portal de Difusión y Transparencia del MINJUS.

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.

En todo caso, si durante el plazo de vigencia del Contrato se concluye que EL CONTRATISTA y/o alguno de sus empleados, agentes, administradores, asesores, proveedores, consultores, subcontratistas y/o alguna persona que haya sido designada por EL CONTRATISTA para alguna actividad y/u obligación del presente Contrato, ha incumplido cualquier disposición de esta cláusula o que tal violación es sustancialmente probable que ocurra LA CPMP tendrá el derecho de resolver unilateralmente, de pleno derecho y de manera inmediata el Contrato, cursando para ello a EL CONTRATISTA una comunicación escrita vía Notarial con un plazo de anticipación de cinco (5) días útiles quedando LA CPMP liberada de indemnizar a EL CONTRATISTA por cualquier daño o perjuicio que éste último pudiera alegar. Como consecuencia de la resolución, LA CPMP únicamente pagará a favor de EL CONTRATISTA las prestaciones efectivamente ejecutadas hasta la fecha de la notificación de la resolución, por lo que en caso hayan existido pagos anticipados, los mismos serán devueltos en proporción a las tareas efectuadas. LA CPMP se reserva el derecho de exigir la respectiva indemnización a EL CONTRATISTA por daños y perjuicios en caso se haya visto perjudicada patrimonialmente y/o en su imagen, y el inicio de acciones penales que le pudieran corresponder conforme a Ley.

## **15. Protección de Datos Personales**

1. Debido a que, para la prestación del servicio, EL CONTRATISTA accederá a datos personales contenidos o destinados a ser contenidos en los bancos de datos de LA ENTIDAD, EL CONTRATISTA deberá guardar absoluta confidencialidad de dichos datos conforme a lo dispuesto en la Ley N° 29733, Ley de Protección de Datos Personales.  
En cualquier caso, corresponde a LA ENTIDAD, decidir sobre la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos, limitándose EL CONTRATISTA a utilizar dichos datos, única y exclusivamente, para los fines que se deriven del presente contrato.
2. Los bancos de datos que contengan datos personales a los que accederá EL CONTRATISTA, son de titularidad exclusiva de LA ENTIDAD, extendiéndose también esta titularidad a cuantas elaboraciones, evaluaciones, segmentaciones o procesos similares que, en relación con los mismos, pudiese realizar EL CONTRATISTA, declarando EL CONTRATISTA que los mismos son confidenciales para todos los efectos; sujetos, en consecuencia, al más estricto secreto profesional, incluso una vez finalizado el presente contrato.
3. EL CONTRATISTA, en su calidad de encargado del tratamiento, queda obligado al cumplimiento de lo

establecido en la Ley N° 29733, Ley de Protección de Datos Personales y en su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 016-2024-JUS; y, en particular, se compromete específicamente a:

- a. Custodiar los datos personales a los que accederá como consecuencia de la prestación de sus servicios, adoptando las medidas de índole jurídica, técnica y organizativa necesarias, y en especial las establecidas en el Reglamento de la Ley N° 29733, aprobado por el Decreto Supremo N° 016- 2024-JUS, y demás disposiciones de desarrollo, para garantizar la seguridad de los datos personales y evitar su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado, habida cuenta del estado de la tecnología, la naturaleza de los datos suministrados y los riesgos a que están expuestos, ya provengan de la acción humana o del medio físico o natural.
- b. Utilizar o aplicar los datos personales, exclusivamente, para la realización del presente contrato y, en su caso, de acuerdo con las instrucciones impartidas por LA ENTIDAD.
- c. No comunicar los datos personales, ni siquiera para su conservación a otras personas, ni tampoco las elaboraciones, evaluaciones o procesos similares citados anteriormente, ni duplicar o reproducir toda o parte de la información, resultados o relaciones sobre los mismos.
- d. Asegurarse que los datos personales a los que acceda sean tratados únicamente por aquellos empleados cuya intervención sea necesaria para realizar el presente contrato. EL CONTRATISTA comunica a los empleados respecto a las medidas de seguridad que se aplicarán y el deber de secreto y confidencialidad que deben guardar con relación a los datos personales, incluso una vez finalizado el contrato.
- e. Admitir controles y auditorias que, de forma razonable, pretenda realizar LA ENTIDAD, a los efectos del cumplimiento de sus servicios.
- f. Una vez finalizado el contrato, EL CONTRATISTA debe devolver los soportes o documentos en que consten los datos personales, sin conservar copia alguna. En caso de que, con los datos personales proporcionados por LA ENTIDAD, EL CONTRATISTA haya creado un registro con la finalidad de cumplir con el objeto del presente contrato, éste debe ser destruido.
- g. Por su parte, LA ENTIDAD debe mantener el deber de secreto y confidencialidad, sobre los datos personales que haya podido conocer durante la ejecución del contrato, contenidos en los bancos de datos de EL CONTRATISTA, incluso una vez terminada la relación contractual y de manera indefinida, debiendo limitarse a utilizar dichos datos, única y exclusivamente, para los fines que se deriven de la ejecución del objeto de este contrato, o salvo que por disposición legal corresponda a LA ENTIDAD poner dichos datos en conocimiento de determinadas autoridades o entidades, conforme a sus competencias”.

#### **16. Cláusula Solución de Controversias**

Todos los conflictos que se deriven de la ejecución e interpretación de la presente contratación se resolverán mediante Conciliación, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 81 de la Ley General de Contrataciones Públicas.

Cualquiera de las partes tiene el derecho a solicitar una conciliación dentro del plazo de caducidad correspondiente, según lo señalado en el artículo 82 de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas, sin perjuicio de recurrir al arbitraje, en caso no se llegue a un acuerdo entre ambas partes o se llegue a un acuerdo parcial. Las controversias sobre nulidad del contrato solo pueden ser sometidas a arbitraje. El Laudo arbitral emitido es inapelable, definitivo y obligatorio para las partes desde el momento de su notificación, según lo previsto en el artículo 84° de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas.

Para el arbitraje, el postor ganador de la buena pro selecciona a una de las siguientes Instituciones Arbitrales para administrar el arbitraje:

<b>N.º</b>	<b>INSTITUCIONES ARBITRALES</b>	<b>RUC</b>
1	EL CENTRO DE ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ (CARC-PUCP)	20155945860
2	LA CAMARA DE COMERCIO	20101917003

	AMERICANA DEL PERÚ (AMCHAM)	
3	CENTRO DE ARBITRAJE Y RESOLUCIÓN DE DISPUTAS ANKAWA INTERNACIONAL	20601273781

## 1. REQUISITOS DE CALIFICACIÓN

### 1.1. REQUISITOS DE CALIFICACIÓN OBLIGATORIOS

#### A. EXPERIENCIA DEL POSTOR EN LA ESPECIALIDAD

##### Requisitos:

El postor debe acreditar un monto facturado acumulado equivalente a S/55,000.00 (Cincuenta y cinco mil con 00/100 soles), por la contratación de consultorías iguales o similares al objeto de la convocatoria, durante los quince años anteriores a la fecha de la presentación de ofertas que se computa desde la fecha de la conformidad o emisión del comprobante de pago, según corresponda.

Se consideran servicios de consultoría similares a los siguientes servicios como valorización de activos y/o tasación y/o estudio de mercado y/u opinión de valor de mercado inmobiliario.

##### Acreditación:

La experiencia del postor en la especialidad se acredita con copia simple de: (i) contratos u órdenes de servicios, y su respectiva conformidad o constancia de prestación; o (ii) comprobantes de pago cuya cancelación se acredite documental y fehacientemente, con constancia de depósito, nota de abono, reporte de estado de cuenta o cualquier otro documento emitido por entidad del sistema financiero que acredite el abono o mediante cancelación en el mismo comprobante de pago<sup>1</sup> o comprobante de retención electrónico emitido por SUNAT por la retención del IGV<sup>2</sup>, correspondientes a un máximo de veinte contrataciones. En caso el postor sustente su experiencia en la especialidad mediante contrataciones realizadas con privados<sup>3</sup>, para acreditarla debe presentar de forma obligatoria lo indicado en el numeral (ii) del presente párrafo; no es posible que acredite su experiencia únicamente con la presentación de contratos u órdenes de servicios con conformidad o constancia de prestación.

En caso los postores presenten varios comprobantes de pago para acreditar una sola contratación, se debe acreditar que corresponden a dicha contratación; de lo contrario, se asume que los comprobantes acreditan contrataciones independientes, en cuyo caso solo se considerará, para la evaluación, las veinte (20) primeras contrataciones indicadas en el **Anexo N° 11** referido a la Experiencia del Postor en la Especialidad.

En el caso de servicios de ejecución periódica o continuada, solo se considera como experiencia la parte del contrato que haya sido ejecutada durante los quince años anteriores a la fecha de presentación de ofertas, debiendo adjuntarse copia de las conformidades correspondientes a tal parte o los respectivos comprobantes de pago cancelados.

Si el titular de la experiencia no es el postor, consignar si dicha experiencia corresponde a la matriz en caso de que el postor sea sucursal, o fue transmitida por reorganización societaria, debiendo acompañar la documentación sustentatoria correspondiente.

Si el postor acredita experiencia de otra persona jurídica como consecuencia de una reorganización societaria, debe presentar adicionalmente el **Anexo N° 12**.

<sup>1</sup> El solo sello de cancelado en el comprobante, cuando ha sido colocado por el propio postor, no puede ser considerado como una acreditación fehaciente de su cancelación. Es válido el sello colocado por el cliente del postor (sea utilizando el término "cancelado" o "pagado").

<sup>2</sup> De acuerdo con el Régimen de Retenciones del Impuesto General a las Ventas (IGV).

<sup>3</sup> Se entiende "privados" como aquellos que no son entidades contratantes.

Las personas jurídicas resultantes de un proceso de reorganización societaria no pueden acreditar como experiencia del postor en la especialidad que le hubiesen transmitido como parte de dicha reorganización las personas jurídicas sancionadas con inhabilitación vigente o definitiva.

Cuando en los contratos, órdenes de servicios o comprobantes de pago el monto facturado se encuentre expresado en moneda extranjera, debe indicarse el tipo de cambio venta publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP correspondiente a la fecha de suscripción del contrato, de emisión de la orden de servicio o de cancelación del comprobante de pago, según corresponda.

Sin perjuicio de lo anterior, los postores deben llenar y presentar el **Anexo N.º 11** referido a la Experiencia del Postor en la Especialidad.

**Advertencia**

En el caso de consorcios, solo se considera la experiencia de aquellos integrantes que ejecutan conjuntamente el objeto del contrato.

**B. CAPACIDAD PROFESIONAL DEL PERSONAL CLAVE<sup>4</sup>**

**B.1. EXPERIENCIA DEL PERSONAL CLAVE**

Requisitos:

El Especialista Principal debe acreditar una experiencia mínima de cinco (5) años en actividades inmobiliarias, gestión de activos o consultoría financiera, de los cuales se deberá demostrar capacidad técnica específica en la determinación de valores de mercado mediante la metodología de Flujo de Caja Descuento (FCD) para negocios en marcha o galerías comerciales; dicha experiencia debe integrar de manera sustentada el análisis de proyecciones de ingresos por rentas, estimación de costos y gastos operativos, tasas de vacancia y el cálculo de tasas de descuento, con el fin de determinar la rentabilidad real y el valor comercial de los activos institucionales para fines de venta directa o inversión.

Acreditación:

El postor debe señalar la denominación del puesto, cargo y/o posición, y tiempo de experiencia del personal clave propuesto (años, meses y días) en el **Anexo N° 16**, adjuntando en su oferta copia simple de cualquiera de los siguientes documentos: (i) contratos y su respectiva conformidad; (ii) constancias; (iii) certificados; o (iv) cualquier otra documentación que, de manera fehaciente, demuestre la experiencia del personal propuesto. Estos documentos deben señalar los nombres y apellidos del personal clave; el cargo desempeñado indicando el día, mes y año de inicio y culminación; el nombre de la entidad u organización que emite el documento; la fecha de emisión y nombres y apellidos de quien suscribe el documento.

En caso los documentos para acreditar la experiencia establezcan esta en meses sin especificar los días se debe considerar el mes completo. Se considera aquella experiencia que no tenga una antigüedad mayor a veinticinco años anteriores a la fecha de la presentación de ofertas. El inicio de plazo de la experiencia requerida debe ser desde obtenido el título profesional. De presentarse experiencia ejecutada paralelamente (traslape), para el cómputo del tiempo de dicha experiencia sólo se considera una vez el periodo traslapado. En ningún caso corresponde exigir que el mismo personal clave acredite experiencia en más de un cargo.

**Advertencia**

- Al calificar la experiencia del personal, se debe valorar de manera integral los documentos presentados por el postor para acreditar dicha experiencia. En tal sentido, aun cuando en los documentos presentados la denominación del cargo o puesto no coincida literalmente con aquella prevista en las bases, se debe validar la experiencia si las actividades que realizó el personal corresponden con la función propia del cargo o puesto requerido en las bases.

<sup>4</sup> Pueden ser considerados personal clave los profesionales especialistas que son esenciales para ejecutar la prestación. No son personal clave aquellos que brinden labores de asistencia administrativa, técnica, u operativas.

- Solo se puede establecer el cómputo de la experiencia desde la colegiatura, cuando la normativa de determinada profesión establezca que la función que desempeñará el profesional requiere de la habilitación en el colegio profesional.

## B.2 CALIFICACIÓN DEL PERSONAL CLAVE

### **Advertencia**

Como requisito de calificación solo puede consignarse “grado de bachiller” o “título profesional”, según el perfil del personal clave definido por el área usuaria considerando, entre otros aspectos, la normativa que resulte aplicable.

### Requisitos:

El personal clave deberá contar con el grado de Título Profesional en Ingeniería Industrial y/o Economía y/o Ingeniería Civil y/o Arquitectura y/o Administración.

### Acreditación:

El postor debe señalar los nombres y apellidos, documento de identidad, el nombre de la universidad o institución educativa que expidió el grado de título profesional, y el grado o título profesional obtenido en el **Anexo N° 16**, adjuntando en su oferta copia del grado de bachiller o título profesional. En caso se acredite estudios en el extranjero del personal clave, debe presentarse, adicionalmente, copia simple de la revalidación o reconocimiento del grado o título ante la SUNEDU.

Los evaluadores o la DEC, según corresponda, verifican los grados o títulos profesionales en el Registro Nacional de Grados Académicos y Títulos Profesionales de la Superintendencia Nacional de Educación Superior Universitaria – SUNEDU, a través del siguiente link: <https://enlinea.sunedu.gob.pe/> o en el Registro Nacional de Certificados, Grados y Títulos del Ministerio de Educación, a través del siguiente link: <https://titulosinstitutos.minedu.gob.pe/> según corresponda.

---