



Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Huaura
Gerencia de Administración Distrital
Unidad Administrativa y de Finanzas

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

TÉRMINOS DE REFERENCIA

CONTRATACIÓN DE SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CUNA INSTITUCIONAL EN EL DISTRITO JUDICIAL DE HUAURA DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUAURA

1. ENTIDAD CONTRATANTE

Corte Superior de Justicia de Huaura

2. AREA SOLICITANTE

Oficina de Recursos Humanos de la Corte Superior de Justicia de Huaura

3. FINALIDAD PÚBLICA

La presente contratación tiene como finalidad contar con un inmueble que tenga ambientes adecuados para el funcionamiento la Cuna Institucional en beneficio de los menores de la familia Judicial de la Corte Superior de Justicia de Huaura

4. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Contratación del Servicio de Arrendamiento de Inmueble para el Funcionamiento de la Cuna Institucional en el Distrito Judicial de Huaura de la Corte Superior de Justicia de Huaura.

5. FUNDAMENTO LEGAL

- ✓ Ley N.º 32069 – Ley General de Contrataciones Públicas
- ✓ Reglamento aprobado por D.S. N.º 009-2025-EF
- ✓ Resolución Administrativa N.º 000297-2025-CE-PJ

6. TERMINOS DEL SERVICIO

➤ CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

- Se requiere que el inmueble se encuentre situado dentro del perímetro urbano de la provincia de Huaura y de fácil acceso.
- El postor debe detallar con exactitud la ubicación del inmueble respecto a las características, el saneamiento físico legal, la ubicación precisando con exactitud el nombre de la Avenida, calle, Jirón, y su numeración, así como las referencias de su ubicación (como puede ser instituciones públicas y/o privadas).



Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Huaura
Gerencia de Administración Distrital
Unidad Administrativa y de Finanzas

6..2. INFRAESTRUCTURA

- El inmueble debe estar construido con material noble, el mismo que debe estar en buenas condiciones, de tal manera que garantice el normal funcionamiento.
- El ambiente del inmueble ofertado en arrendamiento por el postor debe ser amplio y debe contar con 03 ambientes y 2 baños (inodoros y lavatorios) como mínimo.
- El inmueble deberá contar con la luminaria que garantice una adecuada iluminación de los ambientes.
- Los pisos deberán estar bien conservados, siendo deseable que los ambientes cuenten con pisos de loseta, cemento pulido, cerámica o parquet.
- El inmueble ofertado en arrendamiento debe tener como mínimo un área de terreno de 183.61 m² y un área techada de 183.61 m².

▪ Primer piso : 183.61 m²

- La infraestructura debe estar en buen estado, sin rajaduras ni riesgo estructural, con instalaciones eléctricas y sanitarias en buenas condiciones de uso.
- Las habitaciones y/o ambientes deberán contar con puertas y ventanas en buen estado de conservación, asimismo la pintura interior y exterior de las paredes deben estar debidamente conservados.
- La puerta principal deberá ser de madera o fierro, como mínimo, que permitan brindar seguridad a cada uno de los ambientes a ser ocupados.
- Instalaciones eléctricas: tuberías de PVC, interruptores y tomacorrientes, etc. en óptimas condiciones de operatividad.
- Debe existir una caja general de distribución eléctrica ó medidor independiente por cada piso con una carga eléctrica que garantice el funcionamiento de los equipos eléctricos, electrónicos, etc.
- Instalaciones sanitarias: tubería PVC para agua y desagüe, en óptimas condiciones de operatividad.
- El inmueble debe contar con los servicios de Luz, agua y desagüe.

Nota: La Entidad pagará el 100% del consumo que, por concepto de Energía Eléctrica y el 100% de arbitrios municipales, con excepción del Impuesto Predial, el cual será asumido íntegramente por el propietario. En caso se trate de un suministro compartido, la entidad pagará el porcentaje correspondiente a su consumo.

➤ OBLIGACIONES DE LAS PARTES

6..1. ARRENDADOR

- Deberá realizar el servicio de acuerdo a las condiciones y términos de referencia establecidos, no pudiendo transferir esa responsabilidad a otras entidades ni terceros en general.



Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Huaura
Gerencia de Administración Distrital
Unidad Administrativa y de Finanzas

- Entregar el inmueble con todos los servicios de agua y luz instaladas y en perfectas condiciones.
- Asumir el pago del impuesto predial y los demás impuestos de similar índole que recaigan sobre el inmueble.
- Asumir el pago de agua al 100% del inmueble.
- A no efectuar ningún acto directo o indirecto que perturbe la posesión que tiene EL ARRENDATARIO.
- A no ingresar al local alquilado sin previa autorización.
- Autorizar a EL ARRENDATARIO a efectuar cualquier mejora útil en el inmueble de su propiedad, para lo cual EL ARRENDATARIO deberá comunicar por escrito a EL ARRENDADOR las mejoras y su valor. Estas se regularán por lo dispuesto en el Código Civil.
- Realizar mejoras y atenciones de índole estructural, sanitarias y eléctricas que involucren reparaciones de gran complejidad.
- El inmueble deberá contar con una capacidad instalada mínima en su medidor de suministro eléctrico no menor a uno con veinte kilowatts (1.20 kw), debidamente habilitada y operativa, a fin de garantizar el funcionamiento continuo y seguro de los sistemas eléctricos requeridos para el desarrollo de las funciones.
- Asimismo, el arrendador asume la obligación de gestionar de forma inmediata ante la empresa prestadora del servicio eléctrico la atención y subsanación de cualquier incidencia, anomalía o deficiencia en el suministro que se presente durante la vigencia del contrato, sin perjuicio de las acciones preventivas que correspondan a su cargo para asegurar la continuidad operativa del servicio.

6..2. EL ARRENDATARIO

- Pagar la merced conductiva estipulada, no subarrendar, ceder ni traspasar en todo o en parte el bien materia del presente proceso.
- Cuidar el inmueble en forma diligente, no pudiendo destinarlo para otro uso.
- Dar aviso inmediato a EL ARRENDADOR de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente sobre el inmueble.
- Devolver el inmueble a EL ARRENDADOR al vencimiento del plazo que dure el contrato
- El pago del importe de los arbitrios municipales, servicios públicos, tales como energía eléctrica y servicios de telefonía, el cual debe efectuar los pagos de manera mensual por el periodo que dure el contrato de arrendamiento.
- Todas las mejoras realizadas, que no involucre modificación de la infraestructura, serán por cuenta del EL ARRENDATARIO.
- El contrato podrá ser prorrogado de acuerdo a los requerimientos de la entidad.



Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Huaura
Gerencia de Administración Distrital
Unidad Administrativa y de Finanzas

7. REQUISITOS DEL ARRENDADOR

- No tener impedimento para contratar con el estado.
- Estar inscrito en el Registro Único del Contribuyente – RUC
- Estar inscrito en el Registro Nacional de Proveedores del Estado – RNP.
- Ser propietario o apoderado del inmueble sujeto a arrendamiento debidamente acreditado.

8. DOCUMENTACION A PRESENTAR

- Memoria descriptiva
- Inscripción de predio a la SUNARP
- Copia del plano de localización y perimétrico
- Copia del DNI del propietario(a) y/o propietarios, en caso sea persona natural y vigencia de poder en caso de persona jurídica, en caso sea una sociedad conyugal deberá presentar el DNI del cónyuge.
- Pagos de impuestos prediales al 2025 y arbitrios actualizados.
- Recibo cancelado de luz de los últimos 3 meses.

9. SISTEMA DE CONTRATACION

Suma alzada

10. PLAZO DE EJECUCIÓN

El periodo de ejecución del servicio será de trescientos sesenta y cinco (365) días calendario, para lo cual se firmará un contrato de arrendamiento que será suscrito por la Corte Superior de Justicia de Huaura y el propietario de inmueble, y será contabilizado a partir del día siguiente de la fecha de entrega y recepción del inmueble.

11. LUGAR DE EJECUCION DEL SERVICIO

El lugar de ejecución del servicio será en la provincia de Huaura, Departamento de Lima.

12. GARANTÍA DEL SERVICIO

El plazo de garantía será dentro de los trescientos sesenta y cinco (365) días calendario (01 año) de vigencia del contrato, por los daños y/o averías ajenas a la Entidad.

13. SUPERVISION DEL SERVICIO

La supervisión y el control de la ejecución y cumplimiento de los términos contractuales estarán a cargo de la Coordinación de Recursos Humanos con Visto bueno de la Coordinación de Logística.





Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Huaura
Gerencia de Administración Distrital
Unidad Administrativa y de Finanzas

14. CONFORMIDAD DEL SERVICIO

La conformidad del servicio será emitida por la Coordinación de Recursos Humanos y la Coordinación de Recursos Humanos, con Visto Bueno de la Unidad de Administración y Finanzas de la Corte Superior de Justicia de Huaura.

15. COSTO Y CONDICIONES DE PAGO

El costo del servicio, incluye los impuestos de ley (como el predial e impuesto a la renta de primera categoría).

16. FORMA DE PAGO

El pago se realiza de conformidad con lo establecido en el artículo 67 de la ley. Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas.

LA ENTIDAD paga las contraprestaciones pactadas a favor del CONTRATISTA dentro de los diez días hábiles siguientes de otorgada la conformidad por parte del área usuaria o estratégica y es prorrogable, previa justificación de la demora, por cinco días hábiles.

LA ENTIDAD realiza el pago de la contraprestación pactada a favor del CONTRATISTA en moneda nacional en pagos **mensuales**, así como el detalle que corresponde en el caso de pago a cuenta.

Para efectos del pago de las contraprestaciones ejecutadas por el contratista, LA ENTIDAD debe contar con la siguiente documentación:

- Acta de recepción del inmueble en el primer mes (por única vez).
- Conformidad del servicio mensual;
- Pago de impuesto a la renta de Primera categoría mensual.

No se otorgarán adelantos ni garantías

17. RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA O ARRENDADOR

El contratista es responsable por la calidad del servicio ofertado dentro de los trescientos sesenta y cinco (365) días calendario de vigencia del contrato.

18. PENALIDAD

Si el proveedor no cumple con entregar el inmueble dentro del plazo establecido, la Entidad le aplicará una penalidad por cada día de retraso, hasta por un monto equivalente del 10% del monto de la contratación, el cual debe consignarse en el contrato. La penalidad se aplicará automáticamente y se calculará de acuerdo al siguiente detalle:

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



Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Huaura
Gerencia de Administración Distrital
Unidad Administrativa y de Finanzas

Donde F tiene los siguientes valores:

F = 0.25 para plazos mayores a sesenta (60) días o;

F = 0.40 para plazos menores o iguales a sesenta (60) días.

19. SOLUCION DE CONTROVERSIAS

Las controversias que surjan entre las partes durante la ejecución del contrato se resuelven de acuerdo a lo establecido en el numeral 83.2 del artículo 83 de la Ley N.º 32069, Ley General de Contrataciones Públicas.

20. RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

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

De encontrarse en alguno de los supuestos de resolución del contrato, las partes proceden de acuerdo a lo establecido en el artículo 122 del Reglamento de la Ley N.º 32069, aprobado por Decreto Supremo N.º 009-2025-EF.

Así mismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 135, numeral 6, en los casos de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad privada, el plazo puede ser hasta por un máximo de tres años prorrogables en forma sucesiva por igual o menor plazo sujetándose los reajustes que pudieran acordarse al Índice de Precios al Consumidor que establece el INEI, **reservándose la entidad contratante el derecho de resolver unilateralmente el contrato antes del vencimiento previsto, sin reconocimiento de lucro cesante ni daño emergente.**

21. ANTICORRUPCIÓN Y ANTISOBORNO

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.

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 CONTRATISTAS 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



Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Huaura
Gerencia de Administración Distrital
Unidad Administrativa y de Finanzas

cuales tuviera conocimiento durante la ejecución del contrato con la entidad.

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.

Finalmente, el incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta cláusula, durante la ejecución contractual, otorga a la entidad el derecho de resolver total o parcialmente el contrato. Cuando lo anterior se produzca por parte de un CONTRATISTA adjudicatario de los catálogos electrónicos de acuerdo marco, el incumplimiento de la presente cláusula conllevará que sea excluido de los catálogos electrónicos de acuerdo marco. En ningún caso, dichas medidas impiden el inicio de las acciones civiles, penales y administrativas a que hubiera lugar.

22. GESTIÓN DE RIESGOS

En atención a lo previsto en el artículo 25 de la Ley N.º 32069 y su Reglamento, la Entidad incorpora la gestión de riesgos como parte de la planificación y ejecución de la contratación, con el objeto de asegurar el cumplimiento de los fines públicos, prevenir retrasos y garantizar la integridad del proceso.

- **Riesgos asumidos por la Entidad:** La Entidad es responsable de gestionar los riesgos inherentes a sus funciones y decisiones a lo largo del proceso, tales como:
 - Definición inadecuada del requerimiento técnico y funcional, lo cual podría conllevar a procesos de selección desiertos o controversias contractuales.
 - Retrasos en la aprobación y validación del expediente de contratación (mitigado mediante cronograma de ejecución y control de plazos por la oficina de logística).
 - Falta de disponibilidad oportuna del crédito presupuestario (mitigado por programación en el Cuadro Multianual de Necesidades y coordinación con la oficina de presupuesto).
 - Demoras en la emisión de la conformidad y en el trámite del pago (mitigado mediante procedimientos internos y control administrativo por el área usuaria y financiera).
 - Inadecuado seguimiento o control del cumplimiento del servicio (mitigado con designación formal del responsable de supervisión desde el inicio del contrato).
- **Riesgos asumidos por el Postor/Contratista:**
 - Entrega tardía del inmueble arrendado o incumplimiento en los plazos de ejecución pactados (mitigado mediante cláusula de penalidades automáticas y cronograma de ejecución contractual).
 - Falla en el cumplimiento de las condiciones físicas, técnicas o legales del inmueble (mitigado con declaración jurada de saneamiento físico-legal previa a la recepción del bien).





Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Huaura
Gerencia de Administración Distrital
Unidad Administrativa y de Finanzas

- Deficiencias o interrupciones en los servicios básicos (agua, luz, desagüe) que afecten la operatividad del inmueble (mitigado con declaración jurada de compromiso de subsanación en la ejecución contractual para la operativización y mantenimiento permanente).
- Perturbaciones externas, legales o materiales que impidan el uso pacífico del inmueble (mitigado por cláusula de resolución contractual y declaración jurada del contratista de asumir saneamiento legal y defensa posesoria).

Huacho, 21 de julio de 2026.

