

ANEXO N° 2

TERMINO DE REFERENCIA DE SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE
PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA VIVIENDA DEL ADMINISTRADOR DE LA
AGENCIA "2" AYAVIRI

1. AREA USUARIA:

Agencia 2 Ayaviri - Subgerencia Macro Región IV Cusco del Banco de la Nación.

2. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:

Servicio de arrendamiento de un inmueble destinado para la vivienda del administrador de la Agencia "2" Ayaviri.

3. FINALIDAD DEL REQUERIMIENTO:

El Banco de la Nación en el marco normativo brinda una vivienda a los Administradores de las Agencias 1, 2 y 3 tanto a Subgerentes de las Macro Regiones que no pertenezcan a la ciudad donde desempeñan su cargo, y con el objetivo de garantizar la comodidad de sus funcionarios, ha programado la contratación de alquiler según términos de referencia de un inmueble apropiado para los fines descritos.

4. OBJETIVOS DE LA CONTRATACIÓN:

Se tiene por objeto la contratación de una persona natural o jurídica que brinde el servicio de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la vivienda del administrador de la agencia 2 Ayaviri.

4.1. **Objetivo general.** – Brindar vivienda para el administrador de la agencia 2 Ayaviri.

4.2. **Objetivo específico.** – Brindar garantía, bienestar y confort al Administrador de la agencia "2" Ayaviri y con ello conseguir un óptimo desenvolvimiento del mismo en cada una de sus funciones.

5. **PLAN OPERATIVO INSTITUCIONAL - POI:** Lo solicitado se encuentra alineado al objetivo estratégico y objetivo operativo señalado en el plan operativo institucional POI 2025.

- OEI 18: Mejorar el clima laboral.

6. **CATALOGO UNICO DE BIENES, SERVICIOS Y OBRAS – CUBSO:** El servicio tiene la codificación CUBSO 8013150200094959 "SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE", la misma que está vinculada con el objeto de la contratación.

Link: <https://www.gob.pe/institucion/osce/informes-publicaciones/6369352-cubso-al-08-de-enero-del-2025-vigente>

7. **ANTECEDENTES:** El requerimiento obedece a la necesidad de garantizar la seguridad, el bienestar y la comodidad del Administrador Agencia 2 Ayaviri y con ello conseguir el óptimo desenvolvimiento en cada una de sus funciones y en atención al último plan de rotación anual 2025 donde se autorizó el traslado del trabajador de la Agencia Huanta a la Agencia Ayaviri.

8. ALCANCES Y DESCRIPCION DEL SERVICIO

El ambiente para alquilar será destinado para vivienda del administrador de la agencia 2 Ayaviri.



8.1 Características del arrendamiento del inmueble:

- La ubicación del inmueble deberá estar ubicado en la parte céntrica y accesible, a las vías principales del distrito de Ayaviri, provincia de Melgar, departamento de Puno.
- El área mínima del inmueble es 60 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.
- Deberá contar con un mínimo de 01 servicio higiénico.
- Los pisos deben ser fijos y uniformes.
- El techo debe estar en buen estado.
- Los vidrios no podrán estar rotos o faltantes.
- Las puertas deben estar en buen estado de conservación.
- Las instalaciones sanitarias deben estar en buen estado, de acuerdo al siguiente detalle:
 - Las instalaciones sanitarias y de desagüe deben estar operativas y no presentar fugas.
 - Las tuberías colgadas o adosadas deben estar adecuadamente fijadas a estructuras.
- Las instalaciones eléctricas deben estar en buen estado, de acuerdo al siguiente detalle:
 - Contar con medidor de energía eléctrica.
 - Alimentadores eléctricos en buen estado.

8.2 Documentos de admisión

- Certificado de Registro Inmobiliario (CRI), emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) o Copia literal del predio con una antigüedad no mayor a 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.

8.3 Medidas de control durante la ejecución contractual

El administrador de la agencia 2 Ayaviri se encargará de:

- La supervisión y de la coordinación con el proveedor.
- Emitir el Acta de Conformidad del servicio prestado.
- Recibir la documentación del arrendador.
- Realizar el pago, cuando corresponda.

8.4 Otras Obligaciones

8.51.1 Otras obligaciones del Arrendador

- Pagar los impuestos que afecten al inmueble (como es el caso del impuesto predial), puntualmente.
- Pagar los impuestos que afecten la actividad de arrendamiento (como el 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.
- Declaración Jurada firmada por el propietario donde indique que no adeuda a la Municipalidad correspondiente o Constancia de no Adeudo emitido por



la Municipalidad correspondiente (documento necesario para la firma del contrato).

8.51.2 Obligaciones del Banco

- Devolver a la finalización del contrato, el inmueble con las modificaciones autorizadas por el Arrendador.
- Pagar el consumo de energía eléctrica, agua y arbitrios de manera puntual, de forma proporcional al área arrendada, los cuales serán asumidos por el funcionario que hace uso del bien inmueble.
- Devolver a la finalización del contrato de arrendamiento el inmueble en las mismas condiciones en la que fue recibido, sin más deterioro que el de su uso ordinario.

8.5 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.

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, el área usuaria deberá indicar, en base al objeto de contratación y actividades a desarrollar, NO ES 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, el área usuaria deberá calificar si la contratación obedece a un servicio de consultoría cuando solicite los siguientes servicios:

- Servicios de consultoría
- Asesoría
- Estudios técnicos
- Supervisiones
- Proyectos
- Investigaciones
- Auditorías
- Diseños
- Inspecciones y similares.



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

- Que el objeto, actividades, y/u obligaciones a realizar en el servicio contratado revista cierta especialización o complejidad.
- Que tales características del servicio hayan conllevado a que se establezca un perfil profesional altamente calificado.

Si el servicio se encuentra calificado se procederá a registrar la contratación en el Sistema de Registro para el Control de Contratos de Consultoría del Estado – SIRICC de la Contraloría General de la República.

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

9. 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 o Consultor de obras.
- 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.

10. 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) 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.

11. 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.

12. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL SERVICIO Y/O CONSULTORÍA:

El plazo de ejecución del contrato es de 03 años o 36 meses; renovables hasta un máximo de diez (10) años, el cual empezará a regir al siguiente día de suscrito el contrato, o al finalizar el último contrato que se encuentre vigente.

Al vencimiento del plazo contractual y conforme establece el artículo 142 numeral 142.6 del Reglamento, cuando se trate del arrendamiento de bienes inmuebles, el plazo podrá ser prorrogado por un plazo similar o menor del contrato principal, reservándose la Entidad el derecho de resolver unilateralmente el contrato antes del vencimiento previsto, sin reconocimiento de lucro cesante ni daño emergente, sujetándose los reajustes que pudieran acordarse al índice de Precios al Consumidor que establece el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI.

13. LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO Y/O CONSULTORÍA

La recepción del Local y Lugar donde se prestará el servicio.

13.1 Recepción del Local

La recepción del Local será realizada en concordancia a la Directiva BN DIR-2600-029-02 Rev. 0 y de ser el caso; se coordinará con la Agencia 2 Ayaviri.

13.2 Lugar

El servicio de arrendamiento de inmueble para funcionamiento de la vivienda del administrador de la Agencia 2 Ayaviri, se llevará a cabo en el distrito de Ayaviri provincia de Melgar, departamento de Puno.

14. FORMA DE PAGO:

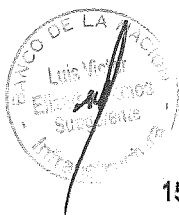
El Banco de la Nación realizará el pago de la contraprestación pactada a favor del contratista en Soles de 36 (treinta y seis) partes por mensualidad vencida.

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

- Carta simple dirigida a la Agencia Ayaviri.
- Comprobante de pago (impuesto a la renta)
- Copia simple de Carta de aprobación y/o Contrato
- Acta de conformidad original

Dicha documentación se debe presentar en la Ag. "2" Ayaviri – Jr. Arica N° 353 – 355 - 357 – Ayaviri, en el horario de 09:00 am a 16:00 horas

15. RESPONSABLE DE DAR CONFORMIDAD A LA PRESTACIÓN:



Según lo señalada en el artículo 144 del Reglamento de la Ley Número 32069 - Ley General de Contrataciones Públicas; la conformidad será otorgada por el administrador de la agencia "2" Ayaviri, otorgará en formato físico o virtual la Conformidad de la prestación al contratista, la conformidad deberá contener en detalle el estricto cumplimiento de las condiciones señaladas en el contrato, en un plazo máximo de (7) días calendario de presentado el entregable, o desde el día siguiente de recibido en entregable o máximo veinte (20) días en caso se requiera efectuar pruebas que permitan verificar el cumplimiento de la obligación, o si se trata de consultorías.

16. 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 finalizada la carta de aprobación.

17. PENALIDAD

Penalidad por mora en la ejecución de la prestación:

Las penalidades serán aplicadas según lo señalado en el artículo 229 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 formula:

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

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.

18. RESOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN

Cualquiera de las partes puede resolver el contrato, de conformidad con el numeral 68.1 del ART. 68 de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas y ART. N° 122 de su reglamento.

De encontrarse en alguno de los supuestos de resolución del contrato, las partes procederán de acuerdo con lo establecido en el ART. 122 del reglamento de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas, aprobado mediante decreto supremo N° 009-2025 - EF.

Se puede resolver el contrato, 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 remitir a la otra parte una carta comunicando la causal invocada.
- b) Por incumplimiento del requerimiento de presentar la declaración jurada de intereses conforme el numeral 11.5 del ART. 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.
- c) El Banco puede resolver el contrato 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. Así mismo, en caso se incumpla con los impedimentos señalados en el ART: 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 del área usuaria.
- g) Por caso fortuito o fuerza mayor, que imposibilite al Banco de la Nación de manera definitiva continuar con el contrato y por incumplimiento de la cláusula anticorrupción.



19. 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.

CLAUSULA 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 los riesgos positivos y disminuyendo la probabilidad de los riesgos negativos y su impacto durante la ejecución contractual, considerando la finalidad pública de la contratación.

20. OTRAS CARACTERÍSTICAS QUE SEAN RELEVANTES PARA LA CONTRATACIÓN

Nota:

- I. Esta contratación de servicios corresponde a la necesidad del área y se ratifica no estar dividiendo la contratación (FRACCIONANDO), para evadir la aplicación de la Ley General de Contrataciones Públicas y su reglamento. Asimismo, el presente requerimiento NO SE ENCUENTRA PROGRAMADO en el PAC por tratarse de una necesidad imprevista o crítica.
- II. 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



