

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

1. **AREA USUARIA:**
Agencia 2 Periférica Arequipa - Subgerencia Macro Región V Arequipa 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 Periférica Arequipa.
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 Periférica Arequipa.
Objetivo general. – Brindar vivienda para el administrador de la agencia 2 Periférica Arequipa.
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:**
La contratación esta vinculada con el Objetivo Estratégico Institucional: Mejora la experiencia del cliente, Objetivo Operativo Institucional 4 "Experiencia del cliente"
6. **ANTECEDENTES:**
El requerimiento obedece a la necesidad de garantizar la seguridad, el bienestar y la comodidad del Administrador Agencia 2 Periférica Arequipa y con ello conseguir el óptimo desenvolvimiento en cada una de sus funciones.
7. **ALCANCES Y DESCRIPCION DEL SERVICIO**
El ambiente para alquilar será destinado para vivienda del administrador de la agencia 2 Periférica Arequipa.

7.1 Características del arrendamiento del inmueble:

- La ubicación del inmueble deberá estar ubicado en la parte céntrica y accesible, a las vías principales como avda. Ejército, trinidad Moran avda. Cayma Avda. Bolognesi Cayma inmediaciones del ovalo Vallecito inmediaciones de la recoleta en los distritos de Cayma, Yanahuara o el cercado de Arequipa provincia de Arequipa, departamento de Arequipa.
- El área mínima del inmueble es 74 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 02 servicios higiénicos.
- 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 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 con una antigüedad no mayor a 30 días.
- En caso no cuente con lo señalado en el párrafo anterior, deberá acreditar la propiedad con documento de compra venta notarial, que acredite la propiedad del mismo.

7.3 Otras Obligaciones

7.3.1 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).

7.3.2 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.



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.

La persona natural o jurídica que brindará el servicio queda estrictamente prohibida de usar nombres o signos distintivos del Banco de la Nación para cualquier comunicación interna o externa, entendiéndose como signos distintivos palabras, lemas o frases que identifiquen al Banco, así como, imágenes, símbolo, gráficos, logotipos y sonidos.

Asimismo, para la contratación de personas naturales, en base al objeto de contratación y actividades a desarrollar, el contratista no se constituye como SUJETO OBLIGADO para presentar declaración jurada de intereses

De igual forma, según lo dispuesto en la Ley N° 31559 - Ley que crea el Registro para el Control de Contratos de Consultoría en el Estado y la Directiva N° 013-2024-CG/PREVI - Registro para el Control de Contratos de Consultoría en el Estado, se indica que este servicio NO califica como un servicio de consultoría para registrar la contratación en el Sistema de Registro para el Control de Contratos de Consultoría del Estado – SIRICC de la Contraloría General de la República.

7.5 Descripción:

No corresponde

7.6 Actividades

No corresponde

7.7 Procedimiento/ Metodología

No corresponde

7.8 Plan de trabajo

No corresponde

7.9 Garantía

El arrendador garantiza que el inmueble esta en condiciones optimas y asume responsabilidad por defectos ocultos detectados durante el uso.

8. PRESTACIONES ACCESORIAS A LA PRESTACIÓN PRINCIPAL.

No corresponde

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 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.

11. VISITA TECNICA

No corresponde

12. ENTREGABLE (S)

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) 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 Y/O CONSULTORÍA:

El plazo de ejecución del contrato es de 20 meses (600 días calendario); 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.

18. LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO Y/O CONSULTORÍA

La prestación del servicio de arrendamiento de inmueble para funcionamiento de la vivienda del administrador, se prestará en el distrito de Cayma, Yanahuara o Cercado, Provincia de Arequipa, Departamento de Arequipa.

19. FORMA DE PAGO: El pago se realiza 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 en forma periódica y por mensualidades vencidas.

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 2 Periférica Arequipa.
- Comprobante de pago (impuesto a la renta)
- Copia simple del documento de contratación
- Acta de conformidad original

Dicha documentación se debe presentar en la Agencia 2 Periférica Arequipa – Av. Cayma 618, Distrito de Cayma, Provincia de Arequipa Departamento de Arequipa, en el horario de 09:00 am a 16:00 pm de lunes a viernes.

20. RESPONSABLE DE DAR CONFORMIDAD A LA PRESTACIÓN:



Según lo señalado en el Artículo 144 del Reglamento de la Ley N° 32069 – Ley General de Contrataciones Públicas:

La conformidad será otorgada por el administrador de la agencia 2 Periférica Arequipa, 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 el 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.

21. CONFIDENCIALIDAD:

EL PROVEEDOR se obliga a guardar estricta reserva sobre toda la información relacionada con EL BANCO y que sea de su conocimiento en el curso del cumplimiento de sus prestaciones, la cual no podrá ser utilizada sin previa autorización de este último, configurándose en causal de resolución de pleno derecho el incumplimiento de la indicada obligación, sin perjuicio de la indemnización de daños y perjuicios a que hubiere lugar. En este contexto, toda la información referida a clientes, personal, contabilidad, finanzas, productos, tráfico de llamadas telefónicas, tráfico de Internet, mensajería electrónica, actividades de comercialización, planes de negocio, acuerdos y actas de directorio, técnicas de marketing, procesos, servicios, políticas de precios, estrategias, buenas prácticas, metodología de trabajo, especificaciones técnicas, hardware, software, diseños, planos, dibujos, prototipos, nombres o marcas comerciales, modelos, descubrimientos, investigaciones, desarrollos, procesos, procedimientos, propiedad intelectual, sistemas de seguridad, estructura y distribución de las oficinas, sucursales y agencias, y también toda aquella información obtenida de terceras partes para EL BANCO, se considera confidencial y está considerada como parte de la obligación de reserva absoluta que asume EL PROVEEDOR por el presente instrumento. La obligación de mantener la confidencialidad de la información subsistirá incluso luego de finalizado la carta de aprobación.

22. 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 fórmula:

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

Donde F tiene los siguientes valores: Para Bienes y Servicios F= 0.40

Una vez que se llega al monto máximo de la penalidad por mora, la entidad contratante puede optar por resolver el contrato menor.

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 el numeral 11.5 del artículo 11 del Reglamento del Decreto de Urgencia 020-2019 o la presentación de la Declaración Jurada de Interés con información inexacta o falsa, solo en el caso que el servicio sea prestado por persona natural con obligación de presentar declaración jurada de intereses de acuerdo con lo señalado por el área usuaria.
- 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.

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. OTROS CARACTERISTICAS QUE SEAN RELEVANTES PARA LA CONTRATACIÓN

Esta contratación corresponde a la necesidad del área y se ratifica no estar dividiendo la contratación (FRACCIONANDO), para evadir la aplicación de un procedimiento de selección mayor a las 08 UIT. Asimismo, se ha verificado que el presente requerimiento NO SE ENCUENTRA PROGRAMADO en el PAC; en caso de tratarse de una necesidad imprevista se procederá con lo dispuesto en el artículo 50° de la Ley N°32069 y artículo 45° de su reglamento.

Se ha verificado que el objeto de contratación no se encuentra en el Listado de Bienes y Servicios Comunes (<https://www.gob.pe/8194-consultar-el-listado-de-bienes-y-servicios-comunes-lbcs>), así como en la relación de las fichas de homologación (<https://central.perucompras.gob.pe/homologacion/relacion-fichas-homologacion-aprobadas.php>).

En todo lo no previsto expresamente en el presente término de referencia, resulta aplicable la Ley General de Contrataciones Públicas - Ley N° 32069 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N°009-2025-EF.





28. REGISTRO DE DEUDORES DE REPARACION CIVIL- REDERECI

A la suscripción del contrato, el proveedor deberá presentar Declaración Jurada de no encontrarse inscrito en el Registro de Deudores de Reparación Civil.



FIRMA Y SELLO / ÁREA USUARIA

