

TÉRMINOS DE REFERENCIA

SERVICIO DE OPINION DE VALOR DE DETERMINACION DE RENTA DE ALQUILER Y COSTO DE LOS GASTOS Y SERVICIOS COMUNES DE LOS PISOS 29 Y 30 DEL INMUEBLE UBICADO EN LA AV. JAVIER PRADO ESTE N° 2499 – SAN BORJA Y POR CADA ESTACIONAMIENTO

1 AREA USUARIA

Sección Control Patrimonial de la Subgerencia de Servicios de la Gerencia de Administración y Logística.

2 OBJETO DE LA CONTRATACION

Es objeto de la contratación el servicio de opinión de valor de determinación de renta de alquiler y costo de los gastos y servicios comunes de los pisos 29 y 30 del inmueble ubicado en la Av. Javier Prado Este N° 2499, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima; la contratación del servicio se ciñe a lo establecido en el numeral 6.3.1 de la Circular BN-CIR-5500-228-04 Rev.5 – Gestión de Bienes: Saneamiento, Arrendamiento a Terceros, Comodato, Otras Modalidades Contractuales y Control de Bienes Muebles e Inmuebles; asimismo, el servicio debe considerar el valor de la renta de alquiler de cada estacionamiento.

3 FINALIDAD DEL REQUERIMIENTO

La finalidad del requerimiento es obtener para los fines previstos la determinación de la renta de alquiler y costo de los gastos y servicios comunes de las áreas arrendables disponibles de los pisos 29 y 30 de la Sede Principal del Banco de la Nación y el valor de la renta de alquiler de cada estacionamiento, lo cual debe asegurar una decisión apropiada para los intereses institucionales, transparentando ante las entidades públicas o privadas, respecto a la disposición de los ambientes que se indican en condiciones de arrendamiento.

4 OBJETIVOS DEL REQUERIMIENTO

El objetivo del requerimiento es la contratación de una persona natural o jurídica especializado, para efectuar el Estudio de Opinión de Valor para determinar la renta de alquiler y costo de los gastos y servicios comunes de las instalaciones disponibles que tiene la Sede Principal del BN en los pisos 29 y 30, adecuando el arrendamiento de dichos ambientes a favor de terceros en las mejores condiciones económicas que serán provistos por el Informe de Opinión de Valor que se indica.

5. VINCULACIÓN CON EL OBJETIVO META POI

Contribuir a lograr el Objetivo Estratégico Institucional 08 del Plan Operativo 2022-2026: "Optimizar la eficiencia financiera".

6. ANTECEDENTES

No corresponde

7. ALCANCES Y DESCRIPCION DEL SERVICIO

Descripción

La descripción del servicio corresponde a la formulación del Informe de Opinión de Valor de determinación de renta de alquiler y costo de los gastos y servicios comunes de los pisos 29 y 30 de la Sede Principal del BN y por cada estacionamiento, para procurar el arrendamiento a terceros en las condiciones más propicias a favor de la entidad.



Actividades

- El servicio consiste en realizar la evaluación técnica de la ubicación, distribución, entorno comercial inmobiliario, estado de conservación, ventajas competitivas que posee el inmueble, evaluación técnica de los gastos y servicios comunes del edificio; para efectos del análisis comercial y emitir opinión del valor de renta de alquiler de los pisos 29 y 30 de la Sede Principal del Banco de la Nación, en las condiciones en que se encuentran en la actualidad; asimismo, el valor de renta de cada estacionamiento.
- Determinar los costos proporcionales o alícuotas de los gastos y servicios comunes, servicios públicos y arbitrios municipales, para lo cual las áreas técnicas entregarán al postor ganador los documentos que sean necesarios para el cumplimiento del servicio encomendado.
- Evaluación técnica-económica del entorno del inmueble con relación al mercado inmobiliario de la zona, ú ofertas de otros inmuebles de similares características técnicas que poseen los niveles señalados, para efectos de emitir un valor de renta de alquiler coherente y homologado con las demás alternativas inmobiliarias de la zona en similares condiciones al de los pisos señalados.
- Establecer la estimación de la opinión de valor de renta por un periodo no menor de 03 años, determinando el mejor valor de renta del inmueble en cuestión, en las condiciones actuales de operatividad.

Procedimiento

No corresponde

Plan de Trabajo

No corresponde

Garantías

No corresponde

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, 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, 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, se deberá definir si la contratación **NO CALIFICA** como un servicio de consultoría.

8. PRESTACIONES ACCESORIAS A LA PRESTACION PRINCIPAL

No corresponde.

9. REGLAMENTOS TECNICOS, NORMAS METROLOGICAS Y/O SANITARIAS

No corresponde.

10. REQUISITOS DEL PROVEEDOR

Los requisitos del proveedor para el servicio son:

- El postor deberá ser persona natural o jurídica con RUC con estado activo y habido
- Contar con el Registro Nacional de Proveedores del Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado OSCE - Proveedor de servicios.
- No tener impedimento para contratar con el estado, conforme a lo dispuesto por el artículo 11 de la Ley de Contrataciones del Estado y el artículo 7 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

Habilitación

El contratista será representado ante la entidad por un profesional colegiado y habilitado, quien participará en forma efectiva en el servicio contratado, asumiendo la responsabilidad de la formalidad y legalidad del Informe de Opinión de Valor, memoria descriptiva y demás aspectos técnicos a prestarse, y debe tener formación académica y experiencia.

Experiencia

El proveedor debe acreditar un monto facturado acumulado equivalente a S/ 50,000.00 (Cincuenta mil y 00/100 soles) por la contratación de servicios iguales o similares al objeto de contratación, durante los quince (15) años anteriores a la fecha de la presentación de su cotización que se computaran desde la fecha de la conformidad o emisión del comprobante de pago, según corresponda.

Se consideran servicios similares: valorizaciones como perito tasador.



La experiencia 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 voucher de depósito, nota de abono, reporte de estado de cuenta, cualquier otro documento emitido por Entidad del sistema financiero que acredite el abono o mediante cancelación en el mismo comprobante de pago, correspondientes a un máximo de veinte (20) contrataciones. En caso el postor sustente su experiencia en la especialidad mediante contrataciones realizadas con privados, 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 compra con conformidad o constancia de prestación.

11. VISITA TECNICA

El proveedor para la elaboración de su cotización podrá efectuar una visita técnica a las instalaciones del inmueble en donde se prestará el servicio de manera que pueda verificar y obtener información real (in situ) de las condiciones del servicio que va prestar, con respecto a los requerimientos logísticos que debe cubrir.

12. ENTREGABLES

El informe de opinión de valor de determinación de renta de alquiler y costo de los gastos y servicios comunes de los pisos 29 y 30 del inmueble ubicado en la Av. Javier Prado Este N° 2499, debe contener lo siguiente:

- Determinación del Valor de Renta de alquiler:

Informe que contenga la razonabilidad, sostenibilidad e inobjetablez de la determinación del valor de renta de alquiler de los pisos 29 y 30 de la Sede Principal del BN y de cada estacionamiento, según las áreas arrendables disponibles.

- Determinación del costo de gastos y servicios comunes, públicos y arbitrios municipales:

Informe que contenga la sustentación técnica y económica del costo de gastos y servicios comunes operativos y servicios públicos y arbitrios municipales, en la parte alícuota que correspondería a los niveles materia del arrendamiento.

- Anexos, Fotografías, otros:

Todo en presentación impresa y anillada y en copia magnética.

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 PARA PROVEER POR EL PROVEEDOR

No corresponde.

17. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL SERVICIO

El plazo de la prestación del servicio será de diez (10) días calendario y se contabilizará a partir del día siguiente de la notificación de la carta de aprobación.

18. LUGAR DE PRESTACION DEL SERVICIO

La prestación del servicio será efectuada con la revisión técnica correspondiente de los pisos 29 y 30 de la Sede Principal del Banco de la Nación, sito en la Av. Javier Prado N° 2499 – San Borja.

El Banco de la Nación otorgará a la empresa contratista la documentación necesaria para efectuar el servicio, y ésta se brindará en la Oficina Principal, ubicado en la Av. Javier Prado Este



N° 2499, piso 14, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima – Sección Control Patrimonial de la Subgerencia de Administración y Servicios.

19. FORMA DE PAGO

La cancelación del servicio se realizará en un solo pago, previa emisión del Acta de conformidad del servicio por la Sección Control Patrimonial, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 171° del Decreto Supremo N° 344-2018 -EF Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado. Los documentos del pago deben presentarse en el Módulo de Logística de la Gerencia de Administración y Logística - Av. Javier Prado Este N° 2499 – San Borja, Lima, en el horario de 09:00am a 17:00 horas:

- Carta dirigida al Subgerente de Compras – Gerencia de Administración y Logística.
- Comprobante de Pago.
- Copia de la carta de aprobación.
- Acta de conformidad del área usuaria del servicio.

20. RESPONSABLE DE DAR CONFORMIDAD A LA PRESTACION

La emisión de la conformidad será realizada por la jefatura de la Sección Control Patrimonial de la Subgerencia de Servicios del Banco de la Nación, para cuyo efecto el contratista debe presentar la documentación que contenga el informe en original y copia digital requeridos en el numeral 12 de los presentes términos de referencia que son:

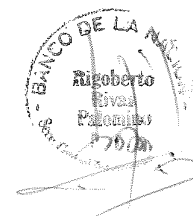
- Informe de Opinión de Valor de determinación de renta de alquiler y costo de los gastos y servicios comunes de los pisos 29 y 30 del inmueble ubicado en la Av. Javier Prado Este N° 2499 – San Borja.
- Anexos, Fotografías, otros:

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 contratación.

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 formula:

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

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

No corresponde

27. OTROS CARACTERISTICAS QUE SEAN RELEVANTES PARA LA CONTRATACIÓN

Esta contratación de servicios corresponde a la necesidad del área y se ratifica no estar dividiendo la contratación (FRACCIONANDO).

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 termino de referencia, resulta aplicable la Ley General de Contrataciones Públicas - Ley N° 32069 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 009-2025-EF.

