

## Anexo N° 10. TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS Y CONSULTORÍAS

Órgano:	Dirección de Inversiones
Actividad del POI/Acción Estratégica PEI:	<b>AOI00005500830:</b> Incremento de la rentabilidad de los activos inmobiliarios del FCR
Denominación de la Contratación:	Servicio de asistencia técnica para la explotación de los activos inmobiliarios del FCR, bajo la modalidad de venta por adjudicación directa

<b>I. FINALIDAD PUBLICA</b>
La presente contratación tiene como finalidad gestionar la correcta explotación de los activos inmobiliarios a través de la venta bajo la modalidad de adjudicación directa, logrando maximizar la rentabilidad de los activos inmobiliarios que respaldan las obligaciones previsionales de los regímenes administrados por la ONP.
<b>II. OBJETIVO DE LA CONTRATACION</b>
Contar con un servicio especializado, que coadyuve a la oportuna gestión para la explotación de los activos inmobiliarios del FCR a través de la modalidad de venta por adjudicación directa.
<b>III. ALCANCES DEL SERVICIO:</b>
<p>La descripción y características del servicio requerido son las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Asistencia técnica en la elaboración de un reporte con la información relacionada a las respuestas en absolución de las consultas de los postores interesados en los activos inmobiliarios del FCR.</li> <li>b. Asistencia técnica especializada en la ejecución de actividades relacionada al proceso de venta de activos inmobiliarios del FCR bajo la modalidad de adjudicación directa, que permita maximizar la rentabilidad de los activos inmobiliarios que respaldan las obligaciones previsionales de los regímenes administrados por la ONP.</li> </ol>
<b>IV. REQUISITOS DEL PROVEEDOR / PERFIL DEL CONSULTOR</b>
<p>La persona que ejecute el servicio deberá cumplir como mínimo los siguientes requisitos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4.1 <u>De carácter legal</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ser una persona natural.</li> <li>• Contar con el Registro Único de Contribuyente (RUC), activo y habido.</li> <li>• Contar con el Registro Nacional de Proveedores (RNP), vigente.</li> <li>• No encontrarse inhabilitado ni sancionado ni suspendido para contratar con el Estado. Se acreditará mediante la presentación de una declaración jurada.</li> <li>• Contar con código de cuenta interbancaria (CCI).</li> </ul> </li> <li>4.2 <u>Perfil mínimo:</u> <u>Formación Académica:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Profesional titulado de la carrera de Ingeniería Civil o Arquitectura o Ingeniería Industrial, acreditado con copia del título profesional.</li> <li>• Maestría en gestión y/o dirección de empresas constructoras e inmobiliarias.</li> </ul> </li> </ol>

- Cursos y/o especialización en evaluación y administración de proyectos, con un mínimo de doscientas (200) horas acumuladas lectivas o académicas.
- Conocimiento en Gestión Pública o Políticas Públicas o Sistemas Administrativos del Estado o Gestión Comercial o Inmobiliaria.
- Conocimiento de procesador de texto, hojas de cálculo o programa de presentaciones, mínimo nivel básico.

Acreditación: La formación académica será acreditada con copias simples del grado académico o título profesional, los programas de especialización, cursos y seminarios requeridos, se acreditarán con copia simple de i) certificados , o ii) diplomas, o iii) constancias; u otro documento que de manera fehaciente demuestre que estas fueron realizadas.

Experiencia:

- Experiencia general de seis (06) años en el sector público y/o privado.
- Experiencia específica no menor de tres (03) años, como residente o supervisor de obra o ingeniero civil o inspector civil.

Acreditación: La experiencia se acreditará con cualquiera de los siguientes documentos: i) copia simple de contratos y/o orden de servicio con su respectiva conformidad o constancia de prestación; o ii) constancias; o iii) certificados; o iv) cualquier otra documentación que, de manera fehaciente demuestre la experiencia.

**V. SEGUROS**

No aplica

**VI. PRESTACIONES ACCESORIAS**

No aplica

**VII. LUGAR Y PLAZO DE EJECUCIÓN**

**LUGAR:**

Se realiza de manera presencial en el Jirón Bolivia N° 109 - Piso 24 (Dirección de Inversiones) de la Torre del Centro Cívico Comercial de Lima y/o en el domicilio u otra instalación del proveedor.

**PLAZO:**

El plazo de ejecución del servicio será hasta por un máximo de ciento veinte (120) días calendario, contabilizados a partir del día siguiente de notificada la orden de servicio.

**VIII. ENTREGABLES**

**i. Forma de presentación:**

El contratista, debe presentar cada entregable mediante una carta dirigida a la Dirección de Inversiones, a través de:

- De forma física, a través de Mesa de Partes de la ONP, ubicada en Jr. Bolivia N° 109 – Lima. El horario de atención es de lunes a viernes de 8:00 a 16:30 horas, o;
- De forma virtual, a través de mesa de partes digital de la Entidad (<https://facilita.gob.pe/t/2861>)

El Contratista debe presentar cuatro (04) entregables en los siguientes plazos:

- a. El primer entregable en el plazo máximo de treinta (30) días calendario contabilizados a partir del día siguiente de notificada la orden de servicio.
- b. El segundo entregable en el plazo máximo de sesenta (60) días calendario contabilizados a partir del día siguiente de notificada la orden de servicio.
- c. El tercer entregable en el plazo máximo de noventa (90) días calendario contabilizados a partir del día siguiente de notificada la orden de servicio.
- d. El cuarto entregable en el plazo máximo de ciento veinte (120) días calendario contabilizados a partir del día siguiente de notificada la orden de servicio.

**ii. Contenido del entregable:**

Cada entregable debe contener la siguiente información:

**Primer entregable:**

- a. Declaración Jurada de Intereses de inicio, en caso de ser determinado como Sujeto Obligado a declarar, según lo dispuesto en la Ley N° 31227.
- b. Matriz que detalle el seguimiento a las actividades propias de la adjudicación directa, debiendo contener un cronograma detallado con las actividades y fechas tentativas de inicio a fin del proceso.

**Segundo y tercer entregable:**

- a. Reporte que detalle la relación de las visitas realizadas a los postores, brindándoles información de los predios a adjudicarse; la información debe contener como mínimo los datos del postor, fecha y hora de visita, inmuebles de interés.

**Cuarto entregable:**

- a. Reporte que informe el estado de la venta bajo la modalidad de adjudicación directa, conteniendo todo el avance realizado al cronograma.

**Obligación ulterior a la presentación del Último Entregable:**

Posterior a la presentación del último entregable, en caso el locador se constituya como un sujeto obligado, en el marco de la Ley N° 31227, tiene la obligación contractual ulterior de presentar oportunamente su Declaración Jurada de Intereses de cese, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 31227, caso contrario, la Entidad podrá iniciar las acciones correspondientes por el incumplimiento contractual.

**IX. CONFORMIDAD**

Será otorgada por la/el Directora/or General de Inversiones con el visto bueno de la/el Ejecutiva/o de Inversiones Inmobiliarias, previo informe de la/el Ejecutiva/o de Inversiones Inmobiliarias y cumplimiento de las obligaciones fijadas en los términos de referencia.

La recepción y conformidad se realiza de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 144 del Reglamento de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas. La conformidad se emite en un plazo máximo de siete (07) días 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, la Entidad las comunica 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.

Cuando la entidad contratante exceda el plazo previsto para emitir la conformidad o pronunciarse sobre el levantamiento de las observaciones, los días de retraso no pueden ser imputados al contratista a efectos de la aplicación de penalidades.

Si pese al plazo otorgado, el contratista no cumpliera a cabalidad con la subsanación, la entidad contratante puede otorgar al contratista periodos adicionales, conforme a lo señalado en el numeral 144.4 del Reglamento u optar por resolver el contrato, de acuerdo con los supuestos de resolución establecidos en el literal b) del numeral 68.1 del artículo 68 de la Ley. **En caso otorgue periodos adicionales corresponde aplicar la penalidad por mora desde el vencimiento del plazo inicial para subsanar, sin considerar los días en los que pudiera incurrir la entidad contratante para efectuar las revisiones y notificar las observaciones correspondientes.**

#### **X. FORMA Y CONDICIONES DE PAGO (Obligatorio)**

El pago se hará efectivo en cuatro (04) armadas, cada armada será igual a  $\frac{1}{4}$  del monto total contratado, previa presentación y conformidad de cada entregable.

El pago se efectuará mediante transferencia al código de cuenta interbancarias (CCI) que haya sido informado por el proveedor a la Entidad.

La Entidad deberá pagar las contraprestaciones pactadas a favor del contratista dentro del plazo máximo de diez (10) días hábiles luego de otorgada la conformidad por parte del área usuaria, y es prorrogable, previa justificación de la demora, por cinco (05) días hábiles, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley General de Contrataciones Públicas, Ley N° 32069.

<b>XI. CONFIDENCIALIDAD</b>
<p>La confidencialidad y reserva absoluta en el manejo de información y documentación a la que se tenga acceso relacionada con la prestación, pudiendo quedar expresamente prohibido revelar dicha información a terceros. El contratado, deberá dar cumplimiento a todas las políticas y estándares definidos por la ONP, en materia de seguridad de la información.</p> <p>Esta obligación comprende la información que se entrega, como también la que se genera durante la realización de las actividades y la información producida una vez que se haya concluido el servicio. Dicha información puede consistir en mapas, dibujos, fotografías, mosaicos, planos, informes, recomendaciones, cálculos, diagnósticos, documentos, cuadros comparativos y demás datos compilados o recibidos por el contratista.</p>
<b>XII. RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA</b>
<p>El contratista es el responsable por la calidad ofrecida y por los vicios ocultos del servicio ofertado por un plazo no menor de un (01) año, contado a partir de la conformidad otorgada por la Entidad.</p>
<b>XIII. RESPONSABILIDAD POR LA ASIGNACIÓN DE BIENES</b>
<p>En virtud de lo dispuesto en los artículos 11 y 18 de la Ley Nro. 29151 –Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en aquellos casos en los cuales para el cumplimiento de la prestación, la Entidad asigne al Contratista algún bien mueble o inmueble, éste es responsable del buen uso y conservación de los mismos; de lo contrario, responderá por su deterioro o pérdida, debiendo proceder a su reposición dentro del plazo máximo de cinco (5) días hábiles.</p>
<b>XIV. CONSIDERACIONES GENERALES A LOS PRODUCTOS</b>
<p>Los derechos intelectuales de los productos y documentos elaborados por el contratista que resulte seleccionado son propiedad de la ONP, así como toda aquella información interna de la institución a la que tenga acceso para la ejecución del servicio.</p>
<b>XV. GASTOS POR DESPLAZAMIENTO</b>
<p>En caso que para el cumplimiento de sus actividades, se requiera el traslado del Locador en el ámbito nacional, los gastos inherentes a las mismas (pasajes, movilidad, hospedaje, viáticos y tarifa única por uso de aeropuerto), correrán por cuenta de la ONP.</p>
<b>XVI. PENALIDADES</b>

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 le aplica automáticamente una penalidad por mora por cada día de atraso. La penalidad se aplica automáticamente y se calcula de acuerdo a la siguiente fórmula, de conformidad con el artículo 120 del Reglamento de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas:

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

Donde F tiene los siguientes valores:

- a) Para plazos menores o iguales a sesenta (60) días, para bienes, servicios en general, consultorías y ejecución de obras: F = 0.40.
- b) Para plazos mayores a sesenta (60) días:
- c) Para bienes, servicios y consultorías: F = 0.25.
- d) Para obras: F = 0.15.

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.

La suma de la aplicación de las penalidades por mora y de otras penalidades no puede exceder el 10% del monto del entregable correspondiente, de conformidad con el artículo 229.2 del Reglamento de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas.

**XVII. OTRAS PENALIDADES**

No aplica.

**XVIII. RESOLUCIÓN CONTRACTUAL Y RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO**

De conformidad con el artículo 68 de la Ley General de Contrataciones Públicas y el artículo 122 de su Reglamento, cualquiera de las partes puede resolver, total o parcialmente, el contrato en los siguientes supuestos:

- a) Caso fortuito o fuerza mayor que imposibilite la continuación del contrato.
- b) Incumplimiento de obligaciones contractuales, por causa atribuible a la parte que incumple.
- c) Hecho sobreviniente al perfeccionamiento del contrato, de supuesto distinto al caso fortuito o fuerza mayor, no imputable a ninguna de las partes, que imposibilite la continuación del contrato.
- d) Por incumplimiento de la cláusula anticorrupción.
- e) Por la presentación de documentación falsa o inexacta durante la ejecución contractual.

Asimismo, la Entidad podrá resolver el contrato por acumulación del monto máximo de la penalidad por mora o por el monto máximo para otras penalidades; o cuando la situación de incumplimiento ya no pueda ser revertida, según el artículo 122.2 del Reglamento de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas.

Adicionalmente, se podrá resolver la presente contratación, bajo las siguientes

causales:

- Por mutuo acuerdo entre las partes, suscribiendo el Acta respectiva.
- Por desaparición de la necesidad, debidamente justificada por el área usuaria.

#### **XIX. AMPLIACION DE PLAZO**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 142 del Reglamento de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas, la Entidad puede autorizar la ampliación del plazo del contrato, previa solicitud sustentada del contratista, priorizando la conservación del equilibrio económico financiero del contrato y el cumplimiento de su finalidad pública, en el siguiente supuesto:

- Por atrasos y/o paralizaciones no imputables al contratista, que ameriten que se requiera ampliar el plazo para dar cumplimiento a la finalidad pública del contrato y mantener su equilibrio económico financiero.

El contratista solicita la ampliación de plazo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes de finalizado el hecho generador del atraso o paralización. Dentro de dicho plazo, el contratista puede pedir una prórroga de hasta diez días hábiles (10) adicionales para presentar la solicitud de ampliación de plazo. Las solicitudes extemporáneas de ampliación de plazo se tienen por no presentadas.

La Entidad notifica su decisión al contratista dentro de los doce (12) días hábiles, contabilizados desde el día siguiente de recibida la solicitud. De no existir pronunciamiento, se tiene por aprobada, salvo que el contratista no haya cumplido estrictamente con el procedimiento previsto en el numeral 142.3 del Reglamento.

#### **XX. SANCIONES**

Son infracciones administrativas pasibles de sanción a proveedores y subcontratistas las siguientes, de acuerdo con el artículo 87.2 de la Ley General de Contrataciones Públicas:

- Negarse injustificadamente a cumplir las obligaciones derivadas del contrato que deben ejecutarse con posterioridad al pago.
- Suscribir contratos sin contar con inscripción vigente en el RNP.
- Contratar con el Estado estando impedido conforme a ley, con independencia del régimen legal de contratación aplicable, conforme al artículo 30 de la Ley.
- Ocasionar que la entidad contratante resuelva el contrato, incluidos aquellos contratos que se perfeccionen a través de los catálogos electrónicos de acuerdos marco, siempre que dicha resolución no haya sido sometida a los mecanismos de solución de controversias o haya quedado consentida o firme en vía conciliatoria o arbitral.
- Presentar información inexacta a las entidades contratantes, al Tribunal de Contrataciones Públicas, al RNP, al OECE o a Perú Compras. En el caso de las entidades contratantes, siempre que estén relacionadas con el cumplimiento de un requerimiento, factor de evaluación o requisitos y que incidan necesaria y directamente en la obtención de una ventaja o beneficio concreto en el procedimiento de selección o en la ejecución contractual. Tratándose de información presentada al Tribunal de Contrataciones Públicas, al RNP o al OECE, la ventaja o el beneficio concreto debe estar relacionado con el procedimiento que se sigue ante estas instancias.
- Presentar documentos falsos o adulterados a las entidades contratantes, al Tribunal de Contrataciones Públicas, al RNP, al OECE o a Perú Compras.

#### **XXI. CLAUSULA ANTICORRUPCION Y ANTISOBORNO**

Al notificarse la orden o suscribir el 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.

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.

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. Cuando lo anterior se produzca por parte de un proveedor 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.

Además, EL/LA POSTOR/A se compromete a comunicar a las autoridades competentes, de manera directa y oportuna, cualquier acto o conducta ilícita o corrupta de la que tuviera conocimiento; y adoptar medidas técnicas, organizativas y/o de personal apropiadas para evitar los referidos actos o prácticas; conforme a lo previsto en la Directiva N° 004-2022-ONP/GG "Directiva sobre la atención de denuncias por presuntos actos de corrupción, otorgamiento de medidas de protección a el/la denunciante y sanción de las denuncias de mala fe en la Oficina de Normalización Previsional.

Hacemos de conocimiento que la ONP, mediante Resolución Jefatural N° 016-2022-ONP/JF, aprobó la Política Antisoborno y Objetivos del Sistema de Gestión Antisoborno, la cual está disponible en el siguiente enlace:  
<https://www.gob.pe/institucion/onp/normas-legales/2721514-016-2022-onp-jf>

## **XXII. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:**

Conforme al numeral 81.3 del artículo 83, cualquiera de las partes tiene el derecho a solicitar una conciliación dentro del plazo de caducidad correspondiente ante las controversias surgidas entre las partes sobre la validez, nulidad, interpretación, ejecución, terminación o eficacia del contrato, según lo señalado en el artículo 82 de la Ley General de Contrataciones Públicas

<b>XXIII. GARANTIAS:</b>
No aplica
<b>XXIV. GESTION DE RIESGOS</b>
No aplica

---

**Firma**  
**Área Usuaría**

---

**VB°**  
**Área Técnica**