



PERÚ

Ministerio
del Ambiente

Vice-Ministerio de
Gestión Ambiental

UE 003 Gestión Integral de la
Calidad Ambiental

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”

TERMINOS DE REFERENCIA

CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA LAS OFICINAS DE LA UNIDAD EJECUTORA 003: GESTIÓN INTEGRAL DE LA CALIDAD AMBIENTAL

1. ANTECEDENTES

- 1.1. Mediante Oficio N° 1979-2012 EF/63.01 de fecha 18 de junio del 2012, la Dirección de Políticas de Inversiones del Ministerio de Economía y Finanzas declara viable el estudio de factibilidad del Programa de Inversión: “Programa de Desarrollo de Sistemas de Gestión de Residuos Sólidos en Zonas Prioritarias de: Puno, Piura, Ancash, Tumbes, Apurímac, Ica, Huánuco, Puerto Maldonado, San Martín, Junín, Lambayeque, Loreto, Ayacucho, Amazonas, Lima y Pasco”, con código PROG-16-2010-SNIP.
- 1.2. Con Decreto Supremo N° 143-2012-EF de fecha 10 de agosto de 2012, se aprueba la Operación de Endeudamiento Externo a ser acordada entre la República del Perú y el Banco Interamericano de Desarrollo - BID, hasta por la suma de US\$ 15 000 000,00, para financiar parcialmente el Programa, suscribiéndose el Contrato de Préstamo N° 2759/OC-PE entre la República del Perú y el Banco Interamericano de Desarrollo-BID para financiar parcialmente el Programa, el 14 de agosto de 2012.
- 1.3. Asimismo, mediante Decreto Supremo No. 158-2012-MINAM se aprobó la Operación de Endeudamiento Externo a ser acordada entre la República del Perú y la Agencia de Cooperación Internacional del Japón- JICA, hasta por la suma de ¥ 4,396 millones, destinado a financiar parcialmente el mencionado programa.
- 1.4. Mediante Decreto Supremo N° 218-2018-EF de fecha 29 de setiembre de 2018, se aprueba la Operación de Endeudamiento Externo entre la República del Perú y el Banco Interamericano de Desarrollo - BID, hasta por la suma de US\$ 30 000 000,00, para financiar parcialmente el Programa de Recuperación de Áreas Degradadas por Residuos Sólidos en Zonas Prioritarias, suscribiéndose el Contrato de Préstamo N° 4291/OC-PE entre la República del Perú y el Banco Interamericano de Desarrollo-BID para financiar parcialmente el Programa, el 22 de octubre de 2018.
- 1.5. Mediante Resolución Ministerial N° 105-2019-MINAN de fecha 17 de abril de 2019, se aprueba el Manual de Operaciones del “Programa de Desarrollo de Sistemas de Gestión de Residuos Sólidos en Zonas Prioritarias de: Puno, Piura, Ancash, Tumbes, Apurímac, Ica, Huánuco, Puerto Maldonado, San Martín, Junín, Lambayeque, Loreto, Ayacucho, Amazonas, Lima y Pasco” y del “Programa de Recuperación de Áreas Degradadas por Residuos Sólidos en Zonas Prioritarias” (MOP).
- 1.6. Mediante Decreto Supremo N° 111-2022-EF del 03 de junio de 2022, se aprobó la operación de endeudamiento externo, entre la República del Perú y la Japan International Cooperation Agency - JICA hasta por la suma de US\$ 45 000,000.00, destinada a financiar parcialmente el Programa de Inversión “Recuperación de Áreas Degradadas por Residuos Sólidos en Zonas Prioritarias” - JICA2.
- 1.7. Decreto Supremo N° 019-2022-EF del 19 de febrero de 2022, se aprobó la operación de endeudamiento externo, entre la República del Perú y el Kreditanstalt für Wiederaufbau – KfW, equivalente en dólares americanos, hasta por un monto de EUR 50 000,000.00 (Cincuenta millones y 00/100 Euros), destinado a financiar parcialmente el Programa de Inversión “Mejoramiento y ampliación del servicio de limpieza pública en las provincias de Arequipa, Coronel Portillo y Tacna”.
- 1.8. Mediante Resolución Ministerial N° 013-2013-MINAM, de fecha 15 de enero de 2013, se formalizó la creación de la Unidad Ejecutora 003 - Gestión Integral de la Calidad Ambiental (en lo sucesivo, GICA), en el Pliego 005: Ministerio del Ambiente, correspondiente al “Programa de Desarrollo de Sistemas de Gestión de Residuos Sólidos en Zonas Prioritarias de Puno, Piura, Ancash, Tumbes, Apurímac, Ica, Huánuco, Puerto Maldonado, San Martín, Junín, Lambayeque, Loreto, Ayacucho, Amazonas, Lima y Pasco”, con el objetivo de mejorar la calidad ambiental, siendo eficiente y sostenible en la gestión de los residuos sólidos de las zonas priorizadas.



PERÚ

Ministerio
del Ambiente

Vice-Ministerio de
Gestión Ambiental

UE 003 Gestión Integral de la
Calidad Ambiental

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”

- 1.9. Mediante Resolución Ministerial N° 038-2013-MINAM, de fecha 14 de febrero de 2013, se aprobó el Manual de Operaciones de GICA, en el Pliego 005: Ministerio del Ambiente, correspondiente al “Programa de Desarrollo de Sistemas de Gestión de Residuos Sólidos en Zonas Prioritarias de Puno, Piura, Ancash, Tumbes, Apurímac, Ica, Huánuco, Puerto Maldonado, San Martín, Junín, Lambayeque, Loreto, Ayacucho, Amazonas, Lima y Pasco”.
- 1.10. Mediante Decreto Supremo N° 218-2018-EF de fecha 29 de setiembre de 2018, se aprueba la Operación de Endeudamiento Externo entre la República del Perú y el Banco Interamericano de Desarrollo - BID, hasta por la suma de US\$ 30 000 000,00, para financiar parcialmente el Programa de Recuperación de Áreas Degradadas por Residuos Sólidos en Zonas Prioritarias, suscribiéndose el Contrato de Préstamo N° 4291/OC-PE entre la República del Perú y el Banco Interamericano de Desarrollo-BID para financiar parcialmente el Programa, el 22 de octubre de 2018.
- 1.11. Mediante la Resolución Ministerial N.º 105-2019-MINAM, de fecha 18 de abril de 2019, el Ministerio del Ambiente, aprueba el Manual de Operaciones presentada por la Unidad Ejecutora 003: “Gestión Integral de la Calidad Ambiental” del “Programa de Desarrollo de Sistemas de Gestión de Residuos Sólidos en zonas prioritarias de Puno, Piura, Ancash, Tumbes, Apurímac, Ica, Huánuco, Puerto Maldonado, San Martín, Junín, Lambayeque, Loreto, Ayacucho, Amazonas, Lima y Pasco” y del “Programa de Recuperación de Áreas Degradadas por Residuos Sólidos en Zonas Prioritarias”.

El objetivo general del “Programa de Recuperación de Áreas Degradadas por Residuos Sólidos en Zonas Prioritarias”, es mejorar las condiciones ambientales en las áreas degradadas por residuos sólidos en los municipios priorizados de Perú. Los objetivos específicos son: (i) recuperar las áreas degradadas; (ii) fortalecer la gestión municipal en la disposición final de residuos sólidos municipales; y (iii) mejorar las condiciones y dotar de capacidades para expandir las oportunidades laborales de los recicladores informales.

Las obras de cierre y recuperación de las áreas degradadas por residuos sólidos (botadero) de cada ciudad, recién podrán ejecutarse una vez iniciada la operación del relleno sanitario.

Actualmente los once (11) rellenos sanitarios (Andahuaylas, Bagua, Chancay, Chincha, Yauyos, Oxapampa, Pozuzo, Huacho, Talara, Tarapoto y Puno) se encuentran en operación; por lo tanto, dando cumplimiento al “Programa”, se deben ejecutar las obras, servicios y consultorías necesarias para el cierre técnico definitivo de los botaderos de estas ciudades.

- 1.12. Con Decreto Supremo N° 019-2022-EF del 19 de febrero de 2022, se aprobó la operación de endeudamiento externo, entre la República del Perú y el Kreditanstalt für Wiederaufbau - KfW, equivalente en dólares americanos, hasta por un monto de EUR 50 000,000.00 (Cincuenta millones y 00/100 euros), destinado a financiar parcialmente el Programa de Inversión “Mejoramiento y ampliación del servicio de limpieza pública en las provincias de Arequipa, coronel Portillo y Tacna”.
- 1.13. Mediante Decreto Supremo N° 111-2022-EF del 03 de junio de 2022, se aprobó la operación de endeudamiento externo, entre la República del Perú y la Japan International Cooperation Agency - JICA hasta por la suma de US\$ 45 000,000.00, destinada a financiar parcialmente el Programa de Inversión “Recuperación de Áreas Degradadas por Residuos Sólidos en Zonas Prioritarias” - JICA2.

2. OBJETO

Contratación del servicio de alquiler de inmueble para las oficinas de la Unidad Ejecutora 003: Gestión Integral de la Calidad Ambiental.

3. FINALIDAD PÚBLICA

La finalidad pública del presente requerimiento radica en dotar de condiciones adecuadas para el desarrollo de las actividades que realizan los consultores y/o profesionales en la Unidad Ejecutora 003: Gestión Integral de la Calidad Ambiental - GICA.



4. ESTADO DE CONSERVACIÓN

- El inmueble deberá encontrarse en buen estado de conservación.
- Debe contar de preferencia con planos arquitectónicos, eléctricos y sanitarios.
- Debe contar con instalaciones eléctricas y de preferencia con pozo de descarga a tierra en buen estado.
- Debe encontrarse libre de cargas, medidas judiciales y extrajudiciales.

5. SERVICIOS BASICOS

La energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, arbitrios y entre otros pagos relacionados al predio deben estar al día en su facturación. Adicionalmente, debe contar con el Certificado de Registro Inmobiliario vigente a treinta (30) días.

6. SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

Donde se encuentre el inmueble, este debe estar cerca de una avenida principal, centros comerciales, locales de servicios diversos y playa de estacionamiento.

7. ENTREGA Y DISPONIBILIDAD DEL INMUEBLE

- Disponibilidad inmediata.

Se deberá adjuntar:

- Copia de Escritura Pública de compra - venta y/o documentos que acredite la propiedad del inmueble.
- Impuesto predial al día.
- Copia simple de recibos de agua, luz y arbitrios municipales, de los últimos dos meses debidamente cancelados.
- Copia simple de los documentos de identidad del(os) propietario(s) del inmueble o del(os) Representante(s) Legal(es), en caso de personas jurídicas.

8. DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO

La vigencia del contrato es por el periodo de ocho (8) meses, contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Entrega del Inmueble.

9. OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA

El contratista está obligado a entregar el inmueble de acuerdo a lo establecido en los términos de referencia.

10. CONDICIONES MINIMAS

- **Ubicación:** En zona comercial cercana al Ministerio del Ambiente y sus dependencias.
- **Área del inmueble:** Mínimo 1050m² de área utilizable.
- **Estacionamiento:** Contar con área de estacionamiento de vehículos (ocho (8) vehículos).
- **Cantidad de ambientes:** Catorce (14) ambientes como mínimo para uso de oficinas y atención al público (dos (2) pisos).
- **Material de construcción:** Material noble el mismo que deberá estar en buenas condiciones de tal manera que garantice el normal funcionamiento de sus instalaciones.
- **Instalaciones:** Deberá contar con instalaciones eléctricas, agua potable y alcantarillado, medidores de consumo y facilidades técnicas para la instalación del servicio de redes (internet) y telefonía.
- **Servicios higiénicos:** Contar con mínimo seis (6) servicios higiénicos.
- **Condiciones:** El inmueble debe estar desocupado y disponible para su uso.



PERÚ

Ministerio
del Ambiente

Vice-Ministerio de
Gestión Ambiental

UE 003 Gestión Integral de la
Calidad Ambiental

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"

11. OTRAS CONDICIONES

- Contar con RNP vigente.
- No estar impedido para contratar con el Estado.
- El postor deberá ser una persona natural o jurídica con RUC activo y habido.
- Entregar a la Unidad Ejecutora el inmueble, incluyendo las llaves y demás accesorios en el plazo y lugar convenido.
- Mantener a la Unidad Ejecutora en uso del inmueble durante el plazo del contrato.
- La Unidad Ejecutora pagará los servicios de energía eléctrica, agua potable y arbitrios municipales desde la entrada en vigencia del contrato; dejando constancia que el propietario pagará los impuestos prediales.
- En caso sea detectada alguna multa o pago pendiente previo a la suscripción del contrato, dicho(s) pago(s) deberá(n) ser asumido(s) por el propietario a la brevedad; en caso ello no suceda, será descontado del pago de renta mensual.
- La Unidad Ejecutora solicitará autorización previa y escrita al Arrendador por cualquier mejora que desee realizar al inmueble.
- La Unidad Ejecutora restituirá el inmueble arrendado al vencimiento del plazo del contrato o en caso de la prórroga respectiva, una vez que opere la resolución del mismo.
- La Unidad Ejecutora podrá resolver unilateralmente el Contrato cursando una Carta Notarial con treinta (30) días calendario de anticipación, el mismo que por voluntad de las partes no implicará responsabilidad ni hará exigible el pago de indemnización alguna o lucro cesante.

12. FORMA DE PAGO Y CONFORMIDAD

El pago se realizará en moneda nacional de la siguiente manera:

- **Depósito de la garantía:** Se realizará un (1) mes de garantía y un (1) mes de adelanto que será pagado hasta los cinco (5) días después de suscrito el contrato, vía transferencia bancaria a la cuenta de depósito que haya consignado el arrendador.
- **Pago de la renta:** El pago es mensual por adelantado, al inicio de cada mes y a la recepción del comprobante de pago de renta de primera categoría (personas naturales) y previa conformidad del servicio otorgada por el Coordinador Administrativo de la UE003: GICA previo informe de conformidad del Técnico en Servicios Generales de la UE003: GICA; dentro del plazo máximo de diez (10) días calendario, computados desde el otorgamiento de la conformidad del servicio.

En caso se requiera, la Unidad Ejecutora podrá efectuar pagos mensuales por adelantado siempre que se cuente con la disponibilidad presupuestal y la conformidad del Coordinador Administrativo de la UE003: GICA previo informe de conformidad del Técnico en Servicios Generales.

13. SISTEMA DE CONTRATACION

Suma Alzada.

14. PENALIDAD POR MORA

Si EL CONTRATISTA incurre en retraso injustificado en la ejecución de las prestaciones objeto del contrato. LA ENTIDAD CONTRATANTE le aplica automáticamente una penalidad por mora por cada día de atraso, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Penalidad Diaria} = \frac{0.10 \times \text{Monto Vigente del entregable}}{F \times \text{Plazo Vigente del entregable}}$$

Donde:
F = 0.40



PERÚ

Ministerio
del Ambiente

Vice-Ministerio de
Gestión Ambiental

UE 003 Gestión Integral de la
Calidad Ambiental

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”

El retraso se justifica a través de la solicitud de ampliación de plazo debidamente aprobado. Adicionalmente, se considera justificado el retraso y en consecuencia no se aplica penalidad, cuando EL CONTRATISTA acredite, de modo objetivamente sustentado, que el mayor tiempo transcurrido no le resulta imputable. En este último caso, la calificación del retraso como justificado por parte de LA ENTIDAD CONTRATANTE no da lugar al pago de gastos generales ni costos directos de ningún tipo, conforme al numeral 120.4 del artículo 120 del Reglamento de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas, aprobado por Decreto Supremo N° 009-2025-EF.

Las penalidades se deducen de los pagos a cuenta, pagos parciales o del pago final, según corresponda; o si fuera necesario, se cobra del monto resultante de la ejecución de la garantía de fiel cumplimiento.

Cuando se llegue a cubrir el monto máximo de la aplicación de la penalidad por mora y otras penalidades (10% del monto del contrato vigente, o de ser el caso, del ítem que debió ejecutarse), de ser el caso, la ENTIDAD CONTRATANTE puede resolver el contrato por incumplimiento de conformidad con el artículo 229, numeral 229.2 del Reglamento de la Ley N° 32069 - Ley General de Contrataciones Públicas.

15. CONFIDENCIALIDAD

El contratista no deberá divulgar, revelar, entregar o poner a disposición de terceros, dentro o fuera de la entidad, salvo autorización expresa de la misma, la información proporcionada por esta, para la prestación del servicio y en general toda la información a la que tenga acceso o la que pudiera producir con ocasión del servicio que presta, durante y después de concluida la vigencia del presente documento. Dicha información puede consistir en fotografías, informes, material videográfico, documentos y otros similares.

16. RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS

La recepción conforme de la prestación por parte de la ENTIDAD CONTRATANTE no enerva su derecho a reclamar posteriormente por defectos o vicios ocultos, conforme a lo dispuesto por los artículos 69 de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas y el artículo 144 de su Reglamento.

17. CLAUSULA ANTICORRUPCION Y ANTISOBORNO

A la suscripción de este 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.



PERÚ

Ministerio
del Ambiente

Vice-Ministerio de
Gestión Ambiental

UE 003 Gestión Integral de la
Calidad Ambiental

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”

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.

18. SOLUCION DE CONTROVERSIAS

Las controversias que surjan entre las partes durante la ejecución del contrato se resuelven mediante conciliación o arbitraje, según el acuerdo de las partes.

Cualquiera de las partes tiene derecho a iniciar el arbitraje a fin de resolver dichas controversias dentro del plazo de caducidad previsto en el artículo 361° del Reglamento de la Ley General de Contrataciones Públicas o, en su defecto, en el artículo 84° de la Ley General de Contrataciones Públicas.

Facultativamente, cualquiera de las partes tiene el derecho a solicitar una conciliación dentro del plazo de caducidad correspondiente, sin perjuicio de recurrir al arbitraje, en caso no se llegue a un acuerdo entre ambas partes o se llegue a un acuerdo parcial. Las controversias sobre nulidad del contrato solo pueden ser sometidas a arbitraje.

El Laudo arbitral emitido es inapelable, definitivo y obligatorio para las partes desde el momento de su notificación, según lo previsto en el inciso 84.9 del artículo 84 de la Ley General de Contrataciones Públicas.

19. RESOLUCION DE CONTRATO

Cualquiera de las partes puede resolver el contrato, de conformidad con el numeral 68.1 del artículo 68 de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas. De encontrarse en alguno de los supuestos de resolución del contrato, LAS PARTES procederán de acuerdo con lo establecido en el artículo 122 del Reglamento de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-2025-EF.

20. GESTION DE RIESGOS

LAS PARTES realizan la gestión de riesgos de acuerdo con lo establecido en el presente y los documentos que lo conforman, 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.