

BASES DE ADJUDICACIÓN DIRECTA PÚBLICA N° 041-2007-BN
1ra. CONVOCATORIA

ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA APERTURA DE LA AGENCIA LOS OLIVOS

I. GENERALIDADES

ARTICULO 1º

La presente Adjudicación Directa Pública es convocada por el Banco de la Nación, en adelante EL BANCO, con arreglo a las siguientes normas

- El Texto Único Ordenado de la Ley de Contrataciones y Adquisiciones del Estado, aprobado por Decreto Supremo N° 083-2004-PCM, en adelante el TUO de la Ley.
- El Reglamento de la Ley de Contrataciones y Adquisiciones del Estado, aprobado por Decreto Supremo N° 084-2004-PCM, en adelante el Reglamento.
- Acuerdo de Directorio N° 003-2005/018-FONAFE y sus modificatorias
- Normas vigentes de la Contraloría General de la República.

OBJETO

ARTICULO 2º

El objeto de la presente Adjudicación Directa Pública es contratar el arrendamiento del inmueble que ocupará la Agencia del Banco de la Nación en el distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima. El presente proceso es regulado por el Principio de Eficiencia, precisando que el servicio a contratarse debe reunir los requisitos de calidad, precio, plazo de entrega y deberán prestarse en las mejores condiciones para su uso final.

Las características o especificaciones técnicas del inmueble que se consignan en el Anexo N° 1, forman parte integrante de estas Bases.

FINANCIACION Y SISTEMA DE CONTRATACIÓN

ARTICULO 3º

El Banco dispone de recursos propios para solventar el costo total del arrendamiento a efectuar.

ARTÍCULO 4º

El sistema de contratación será de suma alzada.

PLAZO TOTAL DEL SERVICIO

ARTICULO 5º

El plazo total del arrendamiento es de once (11) meses calendario, a partir de la suscripción del contrato de arrendamiento.

VALOR REFERENCIAL

ARTICULO 6º

El valor referencial del arrendamiento asciende a la suma de S/. 214,918.00 (Doscientos catorce mil novecientos dieciocho y 00/100 Nuevos Soles) incluido impuestos de Ley, con precios vigentes al 19 de setiembre del 2007.

- 6.1 El valor referencial del arrendamiento asciende a la suma de S/. 214,918.00 (Doscientos catorce mil novecientos dieciocho y 00/100 Nuevos Soles) incluido impuestos de Ley, con precios vigentes al 19 de setiembre del 2007.

- 6.2 El 70% del valor referencial del arrendamiento asciende a S/. 150,442.60 (Ciento cincuenta mil cuatrocientos cuarenta y dos y 60/100 Nuevos Soles) incluido impuestos de Ley; y,
- 6.3 El 110% del valor referencial del arrendamiento asciende a S/. 236,409.80 (Doscientos treinta y seis mil cuatrocientos nueve y 80/100 Nuevos Soles) incluido impuestos de Ley.
- 6.4 las propuestas que excedan en más de diez por ciento (10%) el valor referencial y aquellas que fueren inferiores al setenta por ciento (70%) serán devueltas por el comité especial, teniéndolas por no presentadas.
- 6.5 El otorgamiento de la Buena Pro a propuestas que superen el valor referencial, hasta el límite antes establecido, estará sujeto a que el Banco cuente con asignación suficiente de recursos y la aprobación de su Directorio, quedando suspendido el otorgamiento de la Buena Pro, en tanto se cumpla con este requisito, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 33° del TUO de la Ley de Contrataciones y Adquisiciones del Estado.

REGISTRO DE PARTICIPANTES

ARTICULO 7°

Los interesados deberán registrarse como participantes en el presente proceso de selección, de acuerdo a lo establecido en el Calendario del Proceso.

ARTICULO 8°

El Registro de participantes se efectuará en la Oficina Principal de EL BANCO, ubicada en la Avenida República de Panamá N° 3664, San Isidro, y la entrega de las Bases del proceso se realizará en la División Administración de Bienes Muebles e Inmuebles del Departamento de Logística, ubicada en el cuarto piso de la Oficina Principal de EL BANCO, con ingreso por la Avenida República de Panamá N° 3664, San Isidro. Luego de efectuado el registro, deberá abonar la suma de Diez y 00/100 Nuevos Soles (S/. 10.00), por derecho de participación, con lo cual tendrá derecho a recabar una copia de las Bases.

Los interesados en participar deberán llenar la Ficha de Registro del Participante según Anexo N° 05.

DEL POSTOR

ARTICULO 9°

Pueden participar como postores las personas naturales o jurídicas acreditadas como tales y que actúen conforme a Ley dentro del territorio nacional, a condición de que se hayan registrado como participantes en el proceso, sometiéndose al cumplimiento de las mismas y no se encuentren comprendidas dentro de las limitaciones establecidas en el Artículo 9° del Texto Único Ordenado de la Ley de Contrataciones y Adquisiciones del Estado, aprobado por D.S. N° 083-2004-PCM.

También podrán participar postores en consorcio, sin que ello implique crear una persona jurídica diferente.

II. CONVOCATORIA, FORMULACIÓN Y ABSOLUCION DE CONSULTAS Y OBSERVACIONES

ARTICULO 10°

La presente Adjudicación Directa Pública ha sido convocada mediante el Sistema Electrónico de Adquisiciones y Contrataciones del Estado – SEACE, de acuerdo a lo establecido por el CONSUCODE en el Reglamento de la Ley de Contrataciones y Adquisiciones del Estado, aprobado por el D.S. No. 084-2004-PCM, el calendario de la Adjudicación Directa Pública se ceñirá a los plazos establecidos por la precitada norma, el que forma parte integrante de las Bases.

ARTICULO 11°

Las consultas y/u observaciones a las Bases serán formuladas simultáneamente por escrito debidamente fundamentado en las fechas previstas en el calendario del proceso.

El Comité Especial evaluará y notificará el Pliego Absolutorio a través del SEACE y en las oficinas de la Entidad sito en la Avenida República de Panamá N° 3664, piso 4º, División Administración de Bienes Muebles e Inmuebles, y a los correos electrónicos de los participantes de ser el caso, en la fecha señalada en el calendario del proceso.

El participante cuyas Observaciones a las Bases no fuesen acogidas por el Comité Especial, tienen el derecho de solicitar que las Bases y los actuados del proceso sean elevados al CONSUCODE, para lo cual el participante deberá acreditar el pago de la tasa establecida en el TUPA del CONSUCODE, a fin de elevar el expediente materia de la observación a dicho ente rector, conforme con el Artículo 116º del Reglamento.

En caso el participante no acredite el pago de la tasa antes mencionada, la Observación se tendrá por no presentada, conforme con lo dispuesto por el numeral 4 de la Directiva N° 013-2001-CONSUCODE/PRE.

El Pliego Absolutorio formará parte integrante de las Bases y del Contrato.

ARTICULO 12º

El Comité Especial, por causa debidamente justificada que hará explícita, podrá postergar cualquier etapa del proceso, debiendo en tal caso registrarlo en el SEACE modificando el Cronograma original.

ARTICULO 13º

En todas las comunicaciones alusivas a la Adjudicación y al Contrato, se usará el idioma español.

ARTICULO 14º

Las propuestas se presentarán en el día, hora y lugar fijado en el calendario del proceso. Así mismo, la presentación de propuestas con la Declaración Jurada (**Formato N° 1**), implica la aceptación por parte del Postor de las condiciones contenidas en las Bases, características o especificaciones técnicas proporcionadas, así como a los dispositivos legales pertinentes, en lo que sea aplicable, sin necesidad de declaración expresa.

III. CONDICIONES DE CARACTER TECNICO-ECONOMICO

PLAZO VALIDEZ DE LA OFERTA

ARTICULO 15º

El plazo mínimo de validez de la oferta se extenderá hasta la fecha de la firma del Contrato respectivo por el ganador de la Buena Pro o el que quedase en segundo lugar, de ser el caso. Las propuestas que no se ajusten a este requisito se tendrán por no presentadas.

MONEDA

ARTICULO 16º

La propuesta se expresará en moneda nacional.

FORMA DE PAGO

ARTICULO 17º

El pago de la renta se efectuará mediante (abono en cuenta corriente/cheque de gerencia), en moneda nacional, el Postor deberá indicar la modalidad en su propuesta económica.

La forma de pago de la renta que establecen las presentes Bases será mensual y se efectuará antes de finalizado el mes que se use el inmueble.

IV. ACTOS DE RECEPCION, APERTURA DE PROPUESTAS Y OTORGAMIENTO DE BUENA PRO

FORMA Y PRESENTACION DE PROPUESTAS

ARTICULO 18º

Los postores presentarán su propuesta, en la fecha indicada en el Calendario del proceso, en dos sobres debidamente cerrados, con la denominación que se indica a continuación:

- Sobre N° 1 Propuesta Técnica y
- Sobre N° 2 Propuesta Económica.

No se aceptarán propuestas alternativas del bien materia de esta convocatoria.

ARTICULO 19º

La documentación que contenga cada Propuesta no tendrá borrones, enmendaduras o correcciones y llevarán el sello y la rúbrica del Postor y estarán debidamente foliadas, (numerada en orden correlativo empezando con el número uno en cada sobre), de ser el caso deberá encontrarse sellada y firmada por el representante legal del Postor.

Asimismo, si existieran defectos de forma tales como omisiones o errores subsanables en los documentos presentados que no modifiquen el alcance de la propuesta técnica, el Comité Especial otorgará un plazo máximo de dos (2) días, desde el día siguiente de la notificación, para que el Postor los subsane, en cuyo caso la propuesta continuará vigente para todo efecto, a condición de la efectiva enmienda del defecto encontrado dentro del plazo previsto, salvo que el defecto pueda corregirse en el mismo acto.

ARTICULO 20º

La documentación de las propuestas se presentará con un índice detallado que permita su fácil ubicación, y deberán contener lo siguiente:

A) SOBRE N° 1 "PROPUESTA TECNICA":

- 1) Copia simple de la Constancia vigente del Registro Nacional de Proveedores.
- 2) Declaración Jurada señalando los generales de Ley o razón social del postor o su representante legal, domicilio, teléfono, correo electrónico y documento de identidad.
- 3) Declaración Jurada de acuerdo a lo establecido en el Art. 76º del Reglamento (**Formato N°1**).
- 4) Carta Propuesta con la descripción de las especificaciones del inmueble ofertado, los cuales deben estar de acuerdo con los Requerimientos, Características o Especificaciones Técnicas del "Anexo N° 1 y N° 1-A" de las Bases, sustentada con documentos,
- 5) Título de Propiedad del Inmueble y Copia Literal de la Ficha Registral del inmueble, la cual deberá tener una antigüedad no menor a 30 días naturales a la fecha de presentación de propuestas.
- 6) Declaratoria de Fábrica actualizada expedida por la Municipalidad del Distrito de Los Olivos.
- 7) Declaración Jurada, mediante la cual se compromete a efectuar la entrega del bien ofertado, en el plazo formulado en la propuesta.
- 8) Copia simple del último recibo de pago de servicio de luz y agua, a nombre del postor.

- 9) Carta simple dirigida al Banco de la Nación, mediante la cual se compromete a facilitar el acceso al inmueble ofertado para las inspecciones y verificaciones que requiera realizarse como parte del presente proceso de selección.
- 10) Copia simple del último comprobante de pago del impuesto predial y de arbitrios municipales.
- 11) Copia simple de planos actualizados de ubicación, perimétricos y distribución del inmueble ofertado, firmado por el o los propietarios y debidamente sucritos por profesional competente.
- 12) En caso corresponda, presentar un poder para arrendar, el cual deberá ser suscrito por los propietarios que representen el 100% de la propiedad, y estar inscrito en los Registros Públicos en caso corresponda.

B) SOBRE No. 2 "PROPUESTA ECONOMICA":

Carta oferta del Postor, la que será consignada en moneda nacional, e incluirá el valor del arrendamiento mensual del inmueble y la forma de pago, conforme al modelo indicado en el **Anexo N° 2**.

En caso que el Postor incluya en su Propuesta Económica el otorgamiento de una garantía, ésta se otorgará de acuerdo a lo previsto al Artículo 220° del Reglamento de la Ley, y será entregada por el Banco hasta por un monto máximo equivalente a dos meses de renta, dicha garantía será destinada a cubrir las obligaciones derivadas del contrato, con excepción de la indemnización por lucro cesante y daño emergente.

RECEPCION DE PROPUESTAS.

ARTICULO 21°

Las propuestas serán recibidas en la fecha y hora previstas en el Calendario del proceso.

ACTO DE APERTURA DEL SOBRE "PROPUESTA TECNICA"

ARTICULO 22°

Luego de recepcionadas las propuestas de los postores, se procederá a la apertura del sobre que contiene la Propuesta Técnica de cada Postor.

Es obligatoria la presentación de todos los documentos requeridos por las Bases, el TUO de la Ley y el Reglamento. Las propuestas que no cumplan con dichos requisitos serán devueltas por el Comité Especial teniéndolas por no presentadas.

Luego de la evaluación de la Propuesta Técnica, se procederá a la apertura de los sobres Propuesta Económica, de aquellos postores que hayan calificado en la propuesta técnica, para su evaluación.

EVALUACIÓN ECONÓMICA

Luego de la evaluación de la Propuesta Técnica, se procederá a la apertura de los sobres Propuesta Económica, de aquellos postores que hayan calificado en la Propuesta Técnica, para su evaluación. A efectos de evaluar la Propuesta Económica, el Comité elaborará los Cuadros finales correspondientes al otorgamiento de la Buena Pro.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE PROPUESTAS

ARTÍCULO 23°

El Comité Especial evaluará y calificará las Propuestas Técnicas y Económicas, basándose en los criterios y factores de evaluación que figuran en el "Anexo N° 3" y "Anexo N° 3-A" que forman parte integrante de estas Bases.

OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO

ARTICULO 24°

El otorgamiento de la Buena Pro será adoptado en Acto Público por el Comité Especial el cual se presumirá notificado a todos los postores en la misma fecha, oportunidad en la que se entregará a los postores copia del Acta, según ANEXO N° 06 y Cuadro comparativo detallando los resultados de cada factor de evaluación; sin perjuicio de que se publiquen en el Sistema Electrónico de Adquisiciones y Contrataciones del Estado - SEACE. Dicha presunción no admite prueba en contrario.

ARTICULO 25°

Cualquier Postor podrá solicitar por escrito, copia del Acta de otorgamiento de la Buena Pro y detalle de las calificaciones otorgadas a las propuestas, la misma que le será entregada dentro del día siguiente de presentada su solicitud.

PROCESO DESIERTO

ARTICULO 26°

En caso que, luego del análisis del sobre “Propuesta Técnica” o del correspondiente sobre “Propuesta Económica”, no quede ninguna propuesta válida, el Comité Especial declarará desierta la Adjudicación.

V. CONTRATOS

ARTICULO 27°

El Contrato (según proforma del **Anexo N° 04**) será firmado por el Postor favorecido con la Buena Pro o su representante, debiendo presentar lo siguiente:

- a) Vigencia de Poder del Representante Legal, la que deberá tener una antigüedad no mayor a treinta (30) días naturales a la fecha de suscripción del Contrato, y por cada uno de los consorciados, de ser el caso.
- b) Contrato de Consorcio con firmas legalizadas, de ser el caso.
- c) Constancia vigente de no estar Inhabilitado para Contratar con el Estado, expedida por el CONSUCODE.

ARTICULO 28°

El procedimiento para suscribir el Contrato de arrendamiento se realizará de acuerdo a lo establecido en el Artículo 203° del Reglamento.

VI. ENTREGA DEL INMUEBLE

ARTICULO 29°

El inmueble será recepcionado por el Banco, en presencia del Contratista o su representante, quienes procederán a verificar el estado del mismo, en el plazo que fija su Propuesta Técnica, computados a partir del día siguiente a la suscripción del Contrato, a fin de que el Departamento de Logística exprese su conformidad, previo informe de la División de Administración de Bienes Muebles e Inmuebles, la misma que no enerva el derecho a reclamo posterior por defectos o vicios ocultos, incumplimiento de las especificaciones técnicas u otras situaciones anómalas verificables durante la ejecución del Contrato..

La conformidad a que hace referencia el párrafo precedente será mediante el Acta de Recepción y Conformidad del local arrendado, suscrita por ambas partes.

ARTICULO 30°

Si durante la recepción y verificación del bien, se produjesen observaciones, se levantará un Acta, obligándose el Proveedor a subsanarlas dentro de los diez (10) días calendarios siguientes.

El Banco podrá resolver el Contrato si luego de vencido el plazo señalado en el párrafo precedente, considerase que el Proveedor no ha cumplido con subsanar las observaciones.

VII. DISPOSICIONES FINALES

SANCIONES

ARTICULO 31º

Si el Postor favorecido con el otorgamiento de la Buena Pro, no cumpliera con suscribir el Contrato, perderá su derecho a la adjudicación, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar. En este caso el Banco adjudicará la Buena Pro al Postor que ocupó el segundo lugar.

ARTICULO 32º

El retraso en la entrega del bien arrendado será sancionado con una penalidad por cada día de atraso injustificado, hasta por un monto máximo equivalente al diez por ciento (10%) del monto total de la renta convenida en el plazo de duración del servicio.

La penalidad se aplicará y se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{Penalidad diaria} = \frac{0.10 \times \text{Monto del Contrato}}{0.25 \times \text{Plazo en días}}$$

Cuando se llegue a cubrir el monto máximo de la penalidad, El Banco podrá resolver el contrato por incumplimiento. El Banco a fin de cobrar las penalidades por mora, podrá deducirla de los pagos correspondientes, quedando a salvo su derecho de cobrar los importes que pudiesen resultar insolutos así como los daños y perjuicios causados.

SOLUCION DE CONTROVERSIAS

ARTICULO 33º

Las discrepancias que surjan entre el Banco de la Nación y los Postores relacionados con los actos anteriores de la presentación de propuestas hasta antes de la celebración del Contrato, podrán dar lugar a la interposición del Recurso de Apelación ante el Tribunal de Contrataciones y Adquisiciones del Estado, conforme lo establece el Artículo 54º del T.U.O. de la Ley, concordante con el Artículo 149 del Reglamento.

OTRAS DISPOSICIONES

ARTICULO 34º

Todo aquello no previsto en las Bases de esta Adjudicación se sujetará a lo que dispone el T.U.O. de la Ley de Contrataciones y Adquisiciones del Estado, aprobado por D.S. N° 083-2004-PCM y su Reglamento, aprobado por D.S. N° 084-2004-PCM.

Los Postores tendrán en cuenta que la interpretación de lo preceptuado en estas Bases, en el Acto de Recepción y Apertura de propuestas, y después de él, hasta la culminación del proceso de selección, es atribución del Comité Especial, quien goza de plena autonomía en el ejercicio de sus funciones.

ANEXO N° 01

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MINIMAS

- 1.- Acreditar la propiedad del inmueble, debe estar ubicado en el primer nivel y que tenga características arquitectónicas y técnicas para una Agencia Bancaria consistente en:
 - Ubicación estratégica en zona comercial, con frente a avenida ó calle principal, cercana a otras entidades financieras ó bancarias.
 - Cercana a una Delegación de la PNP, tener fácil acceso a medios de transporte público.
 - Libre sin muros portantes ó estructurales, de preferencia sin divisorios interiores, contar con altura mínima entre piso y techo de 3.00 ml., los pisos en lo posible deben ser de cerámico de alto tránsito.
 - La construcción en su integridad debe ser en base a columnas y vigas de concreto armado, muros y los acabados mínimos deben estar en buen estado: tarrajado y pintura, luminarias, servicios higiénicos; así como contar con puertas, ventanas, vidrios, rejas.
 - Dentro de las generalidades debe contar obligatoriamente con zonificación comercial y acreditar que el título de propiedad y declaratoria de fábrica están debidamente inscritos, a fin que el Banco no tenga ninguna observación en el momento que solicite la licencia de obra para el acondicionamiento de la nueva oficina bancaria.
 - Contar con un ambiente adecuado para zona de bóveda. El área a arrendarse puede contemplar la propuesta con un segundo piso del inmueble, cumpliendo las exigencias técnicas detalladas en los puntos que anteceden y que debe reunir el inmueble a ofertarse y área similar del primer piso.
- 2.- El inmueble debe estar desocupado y disponible para su entrega al Banco, como máximo hasta 30 días calendarios posteriores a la suscripción del contrato.
- 3.- Ubicación: Av. Alfredo Mendiola, Cuadras 35 a la 40, zonas comerciales de la Urb. Panamericana Norte, Jirones Pachacutec Cuadra 1 y Carlos Augusto Salaverry, y adyacentes hasta un máximo de una cuadra de las referidas vías, distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima.
- 4.- El área mínima del terreno del inmueble debe ser 620.00 m², el área mínima construida en el primer nivel debe ser de 310.00 m², pudiendo contar con área construida adicional correspondiente hasta un máximo en el segundo nivel del inmueble.
- 5.- El frente mínimo del inmueble debe ser 15.00 ml.
- 6.- Debe contar con las constancias de estar al día en el pago de tributos municipales.
- 7.- El local a arrendar debe contar con servicios de energía eléctrica trifásica (20 KW como mínimo) y agua potable, independientes, acreditado con los recibos cancelados al día.

NOTA: La renta mensual no incluye los costos del consumo de energía eléctrica y agua.

ANEXO N° 01 - A

CARTA PROPUESTA TÉCNICA

Señores
BANCO DE LA NACION
Presente

Referencia : A.D.P. N° 041-2007-BN

Por la presente y en cumplimiento de las Bases de la Adjudicación Directa Pública de la referencia, a las cuales declaro mi sometimiento expreso, presento mi oferta de arrendamiento del inmueble de las siguientes características:

UBICACIÓN

.....
.....

AREA

..... m².

FRENTE

..... ml.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

.....
.....

(Descripción del inmueble: acabados, baños, instalaciones eléctricas, sanitarias, etc.)

TIPO DE INFRAESTRUCTURA

.....
..... (Material noble, techo liviano, indicar áreas techadas con material liviano o aligerado)

TIEMPO DE ENTREGA

.....

Declaro bajo juramento que la información vertida en esta Carta Propuesta se ajusta a la verdad.

Atentamente,

(Nombre, Firma y Sello del Representante Legal)

ANEXO N° 02**CARTA DE PROPUESTA ECONÓMICA**

Señores
BANCO DE LA NACION
Presente

Referencia : A.D.P. N° 041-2007-BN

Por la presente y en cumplimiento de las Bases de la Adjudicación Directa Pública de la referencia, a las cuales declaro mi sometimiento expreso, presento mi oferta conforme al detalle siguiente:

ITEM	DESCRIPCIÓN DEL BIEN	VALOR TOTAL DE LA PROPUESTA POR 11 MESES
1	Arrendamiento de inmueble en zona comercial periférica del distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima para apertura de una Agencia Bancaria. Area =m ²

CONDICIONES DE PAGO

.....(Deberá especificar si el monto por garantía – máximo de 2 meses – la cual será otorgada por el Banco de la Nación. Dicha garantía cubrirá las obligaciones derivadas del contrato, con excepción de la indemnización por lucro cesante y daño emergente, de acuerdo al Artículo° 220 del Reglamento de la Ley de Contrataciones y Adquisiciones del Estado.)

De ser beneficiario con la Buena Pro de la Adjudicación, me comprometo a mantener vigente el precio del ítem adjudicado, hasta la entrega total del bien.

Atentamente,

(Nombre, Firma y Sello del Representante Legal)

ANEXO N° 03

FACTORES DE EVALUACION

PROPUESTA TECNICA

- La calificación de la Propuesta Técnica debe alcanzar un mínimo de 80 puntos, cuyo requisito permitirá la evaluación de la Propuesta Económica.
- Se calificará de acuerdo a lo estipulado en el Anexo 3-A

PROPUESTA ECONOMICA

La evaluación económica consistirá en asignar el puntaje máximo (100 puntos) a la oferta económica de menor costo.

PUNTAJE TOTAL

Se calificarán las propuestas según la siguiente fórmula:

$$PTP_i = 0.60 PT_i + 0.40 PE_i$$

Donde:

PTP _i	=	Costo Total del postor i
PT _i	=	Puntaje por Evaluación Técnica del postor i
PE _i	=	Puntaje por Evaluación Económica del postor i

ANEXO N° 03 - A

PUNTAJES PARA LA PROPUESTA TECNICA (Hasta 100 puntos)

Ubicación	20 puntos
Área	20 puntos
Frente	15 puntos
Estado de conservación del espacio	20 puntos
Tipo de Infraestructura	20 puntos
Tiempo de entrega	<u>05 puntos</u>
TOTAL	100 puntos

UBICACIÓN

- Ubicación: Av. Alfredo Mendiola, Cdras. 35 a la 40, zonas comerciales de la Urb. Panamericana Norte, Jrs. Pachacutec Cdra. 1 y Carlos Augusto Salaverry, y adyacentes hasta un máximo de una cuadra de las referidas vías, distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima. 20 puntos
- Colindante a la ubicación anterior hasta un máximo de una cuadra adyacente a la ubicación principal. 05 puntos

AREA CONSTRUIDA

Mayor a 640.00 m ²	20 puntos
De 620.00 a 640.00 m ²	15 puntos

FRENTE

Mayor a 18.00 ml.	15 puntos
De 15.00 a 18.00 ml.	10 puntos

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Buena	20 puntos	(en buen estado de conservación: tarrajeado y pintado, baños completos, pisos, luminarias, puertas, ventanas, vidrios, rejas y demás detalles constructivos y adecuados para entidad bancaria, etc.)
Regular	10 puntos	(estado de conservación mediana: tarrajeo, para repintar, baños inconclusos o en desuso, pisos deteriorados, puertas, ventanas, vidrios, rejas y demás detalles constructivos en regular estado)
Mala	05 puntos	(estado de conservación malo: sin tarrajeo o descascarado, sin pintar, sin pisos, sin baños, sin luminarias, puertas, ventanas, vidrios, rejas y demás detalles constructivos en mal estado)

TIPO DE INFRAESTRUCTURA

Material Noble	20 puntos	(Material noble)
Mixta	10 puntos	(Material mixto con estructuras livianas)

TIEMPO DE ENTREGA

Inmediato (máximo al día siguiente de la firma del contrato)	05 puntos
A 29 días	01 punto

CLÁUSULA QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO

El plazo del contrato se ejecutará durante el período de once (11) meses, el mismo que estará comprendido desde el díade de al de de

En caso, las partes acuerden prorrogar el presente contrato, se atenderá a lo dispuesto en la normatividad de Contrataciones y Adquisiciones del Estado vigente.

CLÁUSULA SÉXTA: RENTA

La renta que “EL ARRENDATARIO” deberá abonar de manera mensual a “EL ARRENDADOR” asciende a la suma de (..... y 00/100) que será pagada en la forma y condiciones establecidas en las Bases del Proceso, las cuales forman parte integrante de este instrumento.

CLÁUSULA SETIMA: EXCLUSIVIDAD EN LA EJECUCIÓN DEL SERVICIO

El presente contrato es de carácter exclusivo, no pudiendo “EL ARRENDADOR” celebrar ningún tipo de cesión de posición contractual, ni transferir parcial o total la propiedad del bien a favor de terceros, bajo sanción de resolverse el contrato..

Es responsabilidad exclusiva de “EL ARRENDADOR” la ejecución y cumplimiento de las obligaciones fijadas en el contrato y en los documentos que lo conforman.

CLÁUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DE “EL ARRENDADOR”

Son obligaciones de “EL ARRENDADOR”:

1. Pagar los impuestos que afecten al inmueble (como es el caso del impuesto predial), de manera oportuna y puntual.
2. En su caso, los tributos (impuestos, contribuciones y/o tasas) que se encuentran pendiente de cancelación, a la fecha de vigencia del contrato, serán de exclusiva responsabilidad de “EL ARRENDADOR”; pagos adeudados que deberán ser cancelados en su totalidad en un máximo de tres (03) meses, contados a partir de la vigencia del presente contrato.
3. Lo dispuesto en el Art. 1678° y demás pertinentes del Código Civil.
4. “EL ARRENDADOR” no podrá alterar, modificar o sustituir las características de su propuesta técnico – económica.

“EL ARRENDADOR” declara bajo juramento que se compromete a cumplir las obligaciones derivadas del presente contrato, bajo sanción de quedar inhabilitado para contratar con el Estado en caso de incumplimiento.

CLÁUSULA NOVENA: OBLIGACIONES DE “EL ARRENDATARIO”

Son obligaciones de “EL ARRENDATARIO”:

1. Pagar los arbitrios que como poseedor del inmueble corresponde a “EL ARRENDATARIO”; pagos que se efectuarán de manera oportuna, puntual y de ser el caso en proporción respecto al área materia de arrendamiento con relación al resto del inmueble.
2. Pagar los servicios públicos en la proporción que corresponda respecto al área total del inmueble objeto del presente arrendamiento y que se consuman durante la ejecución del presente contrato.
3. Cumplir con lo dispuesto en el Art. 1681° y demás pertinentes del Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA: CONFORMIDAD DEL SERVICIO

La conformidad del servicio se regula por lo dispuesto en el Artículo 233° del Reglamento, verificándose el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente contrato y en los documentos que lo conforman.

La División Administración de Bienes Muebles e Inmuebles de “EL ARRENDATARIO” será la responsable de emitir la conformidad del servicio.

En el caso de existir observaciones se levantará un Acta en la que se indicará de manera clara y precisa en que consisten éstas, dándole a **“EL ARRENDADOR”** un plazo prudente para su subsanación, según los plazos establecidos en la Ley y el Reglamento, siempre que las observaciones no constituyan obligaciones esenciales de **“EL ARRENDADOR”**.

Si después del plazo otorgado a **“EL ARRENDADOR”**, **“EL ARRENDATARIO”** considera que no se han subsanado a cabalidad las observaciones formuladas, **“EL ARRENDATARIO”** podrá resolver el contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: PENALIDADES

La entrega efectiva del bien para efectos del presente contrato, se entenderá producida a partir de la fecha de la entrega de llaves y posesión física del inmueble materia de arrendamiento por parte de **“EL ARRENDATARIO”**.

En caso de retraso injustificado en la prestación del servicio materia de contrato, **“EL ARRENDATARIO”** aplicará a **“EL ARRENDADOR”** una penalidad por cada día de atraso, hasta por un monto máximo equivalente al diez por ciento (10%) del monto del contrato, de conformidad con el Art. 222° del Reglamento. La penalidad se aplicará y se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{Penalidad diaria} = \frac{0.10 \times \text{Monto}}{0.25 \times \text{Plazo en días}}$$

Cuando se llegue a cubrir el monto máximo de la penalidad, **“EL BANCO”** podrá resolver el contrato por incumplimiento, debiendo comunicar este hecho al Consejo Superior de Contrataciones del Estado. En caso el retraso ocurriese por motivo de caso fortuito o de fuerza mayor previsto en el Artículo 1315 del Código Civil, debidamente comprobado, no le será aplicable dicha sanción.

Esta penalidad será deducida de cualquiera de sus facturas pendientes o en la liquidación final. La mora es automática.

CLAUSULA DÉCIMO SEGUNDA: DE LA CLAUSULA PENAL

Sin perjuicio de lo señalado en la cláusula precedente, en caso **“EL ARRENDATARIO”**, se vea despojado de la posesión del inmueble por causas atribuibles a **“EL ARRENDADOR”**, ya sea por dolo o culpa de este último, **“EL ARRENDADOR”** se obliga a pagar como cláusula penal a favor de **“EL ARRENDATARIO”** la suma de US \$ (..... y /100 Dólares Americanos), por cada día que falta para el cumplimiento del plazo del contrato.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

En caso de incumplimiento por parte de **“EL ARRENDADOR”** de alguna de sus obligaciones, que haya sido previamente observada por **“EL ARRENDATARIO”**, éste último podrá resolver el contrato, en forma total o parcial, mediante la remisión por la vía notarial del acuerdo o resolución en el que se manifieste esta decisión y el motivo que la justifica. El contrato queda resuelto de pleno derecho a partir de la recepción de dicha comunicación por **“EL ARRENDADOR”**.

“EL ARRENDATARIO” podrá resolver el contrato, de conformidad con lo estipulado en la presente cláusula, en los casos en que **“EL ARRENDADOR”**:

- Incumpla injustificadamente obligaciones contractuales esenciales, legales o reglamentarias a su cargo, pese a haber sido requerido para ello. En el caso de obligaciones contractuales no esenciales, **“EL ARRENDATARIO”** podrá resolver el contrato sólo si, habiéndolo requerido dos (2) veces, **“EL ARRENDADOR”** no ha cumplido con su obligación;
- No cuente con la capacidad económica o técnica para continuar la ejecución de la prestación a su cargo, pese a haber sido requerido para corregir tal situación; o
- Haya llegado a acumular el monto máximo de la penalidad por mora en la ejecución de la prestación a su cargo.

Se consideran obligaciones esenciales aquellos aspectos que fueron factores de calificación y selección y aquellas condiciones que resulten indispensables para el normal cumplimiento del contrato.

Sin perjuicio de lo señalado en la presente cláusula, “**EL ARRENDATARIO**” podrá resolver unilateralmente el contrato antes del vencimiento previsto, sin reconocimiento de lucro cesante ni daño emergente ni otra indemnización por concepto alguno a favor de “**EL ARRENDADOR**”.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: DE LA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las partes acuerdan que todos los conflictos que se deriven de la ejecución e interpretación del presente contrato, incluidos los que se refieran a su nulidad e invalidez, serán resueltos de manera definitiva e inapelable mediante arbitraje de derecho, de conformidad con lo establecido en la normativa de contrataciones y adquisiciones del Estado

Para tal efecto, las partes acuerdan designar un Arbitro Único conforme a lo dispuesto por el artículo 280º del Reglamento de la Ley.

CLAUSULA DÉCIMO QUINTA: DOMICILIO

Las partes señalan como su domicilio contractual los que aparecen en la parte introductoria del presente contrato. Todas las comunicaciones y/o notificaciones judiciales o extrajudiciales se dirigirán validamente a dichos domicilios, salvo que medie preaviso, comunicado mediante carta notarial con quince (15) días calendarios de anticipación indicando la variación del domicilio en cuyo caso las comunicaciones y/o notificaciones deberán hacerse al nuevo domicilio.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: NORMAS APLICABLES

Para todo lo que no está previsto en el presente contrato, regirán las disposiciones contenidas en el Texto Único Ordenado de la Ley de Contrataciones y Adquisiciones del Estado, aprobado mediante Decreto Supremo N° 083-2004-PCM y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 084-2004-PCM, y supletoriamente por las disposiciones del Código Civil respecto al arrendamiento y por la Ley N° 26572, Ley General de Arbitraje.

Las partes, en señal de absoluta conformidad, proceden a suscribir el presente contrato en tres (3) originales a los días del mes de del año

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

ANEXO N° 05

FICHA DE REGISTRO DE PARTICIPANTES

**ADJUDICACION DIRECTA PUBLICA 041-2007 -BN
"ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA APERTURA DE LA AGENCIA LOS OLIVOS"**

(deberá ser llenado con letra legible)

Tipo de Proceso: N°

El que suscribe,, identificado con DNI N°
....., DECLARO BAJO JURAMENTO que la información proporcionada es verdadera.

PARTICIPANTE:

R.U.C. N°:

DIRECCIÓN:

CORREOS ELECTRÓNICOS:

a)

b)

TELEFONOS

.....

FAX

.....

Anexo (s) (si lo hubiese):

Nombre del encargado de las coordinaciones con relación al Proceso:

Recibí a mi entera satisfacción un Juego de las Bases del Proceso de Selección:

Lima, de del 2007.

Nombre y apellido
Firma del representante legal y
Sello de la empresa
DNI No.
RUC No.

ANEXO N° 06
BASES DE ADJUDICACIÓN DIRECTA PUBLICA N° 041-2007-BN
1ra. CONVOCATORIA
ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA APERTURA DE LA AGENCIA LOS OLIVOS
ACTA DE ADJUDICACION DE LA BUENA PRO

En San Isidro, siendo las horas del día de de, en la División de Administración de Bienes Muebles e Inmuebles, se reúne el Comité Especial designado por la Gerencia General para el arrendamiento de un inmueble para Agencia Bancaria; bajo la Presidencia de, e integrado por y

El objeto de la reunión es evaluar las propuestas recepcionadas el y otorgar la Buena Pro del proceso en mención, constatando que la División Administración de Bienes Muebles e Inmuebles ha recepcionado los sobres 1 y 2 de; la calificación de las propuestas técnica y económica de conformidad a los factores establecidos en los Anexos 03 y 03-A de las Bases, determina el siguiente resultado:

1.- Propuesta Técnica

Rangos de Calificación	Concepto	Puntaje
Ubicación		
Área		
Frente		
Estado Conservación		
Tipo de Infraestructura		
Tiempo de Entrega		
TOTAL		

2.- Propuesta Económica

Asciende a S/. incluido impuestos = puntos.

3.- Puntaje Total = Puntos.

Por lo tanto, el Comité Especial otorga la Buena Pro de la Primera Convocatoria de la Adjudicación Directa Pública N° 041-2007-BN – Arrendamiento de inmueble para la apertura de la Agencia Los Olivos, a don(ña), con **DNI N°**, con un puntaje total de puntos y una renta mensual de S/. incluido impuestos.

En señal de conformidad, se levanta la sesión a las horas, firmando los presentes.

FORMATO N° 1

BASES DE ADJUDICACIÓN DIRECTA PÚBLICA N° 041-2007-BN
1ra. CONVOCATORIA

ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA APERTURA DE LA AGENCIA LOS OLIVOS

DECLARACION JURADA

..... con RUC No. con domicilio legal en,
debidamente representado por el Sr.con DNI. No., con Poder inscrito en
Tomo.....Folio.....Asiento o Ficha N° ... del Registro Mercantil de Lima, ante el Banco de la Nación
declaramos bajo juramento lo siguiente:

- a) Que no tenemos impedimento para participar en el proceso de selección ni para contratar con el Estado, conforme al Artículo 9° de la Ley;
- b) Que conocemos, aceptamos y nos sometemos a las Bases, condiciones y procedimientos del proceso de selección;
- c) Que somos responsables de la veracidad de los documentos e información que presentamos para efectos del proceso;
- d) Que nos comprometemos a mantener nuestra oferta durante el proceso de selección y a suscribir el contrato en caso de resultar favorecido con la Buena Pro; y
- e) Que conocemos las sanciones contenidas en la Ley y su Reglamento, así como en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, y demás disposiciones reglamentarias, complementarias y modificatorias.

Lima,

(Nombre, Sello y Firma del Representante Legal).