

**SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA METROPOLITANA  
COMITÉ ESPECIAL DE CONVOCATORIA PÚBLICA**

# **DECIMO PRIMERA CONVOCATORIA PÚBLICA DE ARRENDAMIENTO**

## **BASES ADMINISTRATIVAS**

Autorizada por Resolución de Gerencia General N° 074-2011-GG/SBLM  
(15.12.11)

# **BASES ADMINISTRATIVAS CONVOCATORIA PÚBLICA PARA ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES DE LA SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA METROPOLITANA**

## **I.- GENERALIDADES.-**

### **ARTICULO 1º: ENTIDAD CONVOCANTE**

La SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA METROPOLITANA - SBLM.

### **BASE LEGAL**

1. Decreto Legislativo N° 295 - Código Civil
2. Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.
3. Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
4. Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.
5. Directiva N° 006-2007-SBN – Procedimiento para el Arrendamiento de Predios del Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad.
6. Decreto Legislativo N° 1017 que aprueba la Ley de Contrataciones y Adquisiciones del Estado
7. Decreto Supremo N° 184-2009-EF, que aprueba el Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.
8. Reglamento Nacional de tasaciones del Perú – Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA.
9. Resolución de Presidencia N° 102-2000-P/SBLM

### **ARTICULO 2º: OBJETO**

El objeto de la presente **CONVOCATORIA PÚBLICA** es el arrendamiento de inmuebles cuyas características y especificaciones están contenidas en el Anexo 2 - Especificaciones Técnicas de los Inmuebles, que forma parte integrante de las presentes Bases Administrativas.

### **ARTICULO 3º: ESTADO SITUACIONAL DE LOS INMUEBLES**

Los tres (03) primeros inmuebles descritos en el anexo N° 2 actualmente se encuentran ocupados por inquilinos con contrato vencido. La SBLM se hará cargo de iniciar los procesos judiciales de desalojo a quienes no entreguen el inmueble en la fecha pactada en el contrato de arrendamiento. De ser el caso, que el inmueble a arrendar se encuentre con algún proceso judicial, corresponderá al postor ganador, al que se le otorgará la calidad de litisconsorte, implementar las acciones judiciales, de ser el caso.

Asimismo, los últimos seis (06) inmuebles descritos en el anexo N° 2, actualmente se encuentran en posesión de ocupantes informales quienes al no entregar el inmueble al vencimiento de su contrato o al incumplir alguna de las obligaciones detalladas en sus contratos de arrendamiento debidamente suscritos en su oportunidad o al haber ocupado el inmueble sin mediar documentación alguna; la SBLM con el fin de recuperar la posesión del inmueble ha procedido por la vía judicial a interponer juicios de desalojo; procedimiento judicial que ha resuelto la expulsión de los actuales ocupantes por la autoridad judicial mediante Resoluciones de Lanzamiento, las mismas que se encuentran expeditas de ser ejecutadas.

La visita del inmueble por parte del postor queda a discrecionalidad de éste, de considerarlo así necesario

#### **ARTICULO 4º: COMITÉ ENCARGADO DEL PROCESO DE CONVOCATORIA PÚBLICA**

El proceso de Convocatoria Pública estará a cargo de un Comité conformado por 03 miembros, el Director General de Administración Inmobiliaria, el Director de Administración Inmobiliaria y el Jefe de la Oficina General de Asesoría Jurídica de la SBLM. La Oficina de Auditoría Interna podrá intervenir en calidad de Veedor.

#### **ARTICULO 5º: VALOR REFERENCIAL, PAGOS, GARANTIAS**

**EL VALOR** referencial para los efectos del arrendamiento de los inmuebles objeto de la presente Convocatoria Pública, se fijará por valorización comercial, según lo indicado en el ANEXO 2 - Especificaciones Técnicas de los Inmuebles.

**LOS PAGOS** se realizan por adelantado. Es requisito para la suscripción del contrato de arrendamiento, el pago mínimo de tres (3) meses de adelanto.

#### **ARTICULO 6º: PLAZO DEL ARRENDAMIENTO**

El arrendamiento del inmueble es por el lapso de 3 años, renovables según condiciones del contrato, con un incremento de la renta anual del 5%, contado a partir de la fecha de suscripción del Acta de Entrega respectiva.

Los gastos como Arbitrios Municipales, Luz, Agua y otros que genere el inmueble, serán de cargo del arrendatario.

### **II.- DEL CRONOGRAMA DEL PROCESO**

#### **ARTICULO 7º CRONOGRAMA**

El Proceso de Arrendamiento por Convocatoria Pública de los predios a que se refiere el Artículo 2, se realizará de acuerdo al cronograma que se adjunta en el Anexo 1.

#### **ARTICULO 8º: VENTA DE BASES**

Las Bases se podrán adquirir del 19 de Diciembre al 03 de Enero de 2011 en la Oficina de Tesorería de la SBLM, ubicada en Jr. Puno N° 228 – Lima, por la suma de S/. 50.00 Nuevos Soles. Asimismo, serán publicadas para fines de transparencia en el Portal Electrónico de la SBLM [www.sblm.gob.pe](http://www.sblm.gob.pe).

#### **ARTÍCULO 9º: FORMULACIÓN DE CONSULTAS Y OBSERVACIONES**

Los postores que adquieren las bases podrán formular sus consultas y observaciones por escrito del 04 de Enero al 09 de Enero del 2011, debiendo presentarlas directamente en la Dirección General de Administración Inmobiliaria de la SBLM (sito en Jr. Puno N° 206-2do Piso); para lo cual deberán adjuntar fotocopia del recibo de haber adquirido las bases.

#### **ARTÍCULO 10º: ABSOLUCION DE CONSULTAS Y OBSERVACIONES**

El Comité Especial comunicará la absolución de consultas y observaciones dentro del plazo establecido en el cronograma de convocatoria, al domicilio que cada postor señale en su solicitud de participación. A través de las consultas los participantes podrán solicitar por escrito debidamente fundamentado la aclaración de cualquiera de los extremos de las Bases. Asimismo, los participantes podrán formular observaciones a las bases, las que deberán versar sobre la vulneración al marco legal establecido para la convocatoria pública de arrendamiento de inmuebles de la SBLM.

#### **ARTÍCULO 11º: INTEGRACION DE BASES**

La integración de las bases se efectuará y publicará el día 16 de Enero de 2012, después de que el Comité Especial absuelva las consultas y observaciones, de considerarlo y con el correspondiente sustento podrá modificar las bases si lo considera necesario.

## **ARTÍCULO 12º: PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES**

La presentación de solicitudes de participación a la Convocatoria se realizará en la mesa de partes de la Oficina de Trámite Documentario, ubicada en el Jr. Lampa 754 – Lima, desde el día 17 de Enero al 19 de Enero de 2012 en horario de oficina.

El Postor presentará la declaración jurada indicada en el Anexo 4 de las Bases, copia del recibo de compra de las bases y las copias legalizadas de la documentación requerida de acuerdo a su condición jurídica, según el siguiente detalle:

### Persona Natural:

1. Documento Nacional de Identidad - DNI
2. Documentos que acrediten ingresos de los 03 últimos meses del titular (boleta de pagos, recibos de honorarios u otros reconocidos por la SUNAT).
3. Declaración Jurada Anual del pago del Impuesto a la Renta y/o Declaración Mensual (Formulario 621-SUNAT) del ejercicio anterior al de la fecha de convocatoria, y/o la presentación del Reporte SUNAT denominado "Extracto de Presentaciones y Pagos" del contribuyente correspondiente en original, en un rango de fechas del año anterior a la fecha de convocatoria, con el fin de verificar los montos declarados a la SUNAT.
4. Carta Fianza por el monto base del valor equivalente a un mes de merced conductiva del inmueble al que postula, con una vigencia mínima de 15 días contados a partir de la celebración del acto público de adjudicación del arrendamiento, de tal forma que garantice la seriedad de la oferta económica, emitida por cualquiera de las entidades financieras reguladas por la Superintendencia de Banca y Seguros.

### Persona Jurídica:

1. Escritura pública de Constitución y sus modificaciones y/o Copia Literal de la Partida Registral de Inscripción en el Registro de Personas Jurídicas de la SUNARP.
2. Documento Nacional de Identidad – DNI del representante legal
3. Vigencia de poderes del representante legal de la empresa emitida por SUNARP, no mayor a 30 días.
4. Último Estado Financiero del año fiscal anterior al proceso de convocatoria.
5. Declaración Jurada Anual del pago del Impuesto a la Renta y/o Declaración Mensual (Formulario 621-SUNAT) del ejercicio anterior a la fecha de convocatoria y/o la presentación del Reporte SUNAT denominado "Extracto de Presentaciones y Pagos" del contribuyente correspondiente en original, en un rango de fechas del año anterior a la fecha de convocatoria, con el fin de verificar los montos declarados a la SUNAT.
6. Carta Fianza por el monto base del valor equivalente a un mes de merced conductiva del inmueble al que postula, con una vigencia mínima de 15 días contados a partir de la celebración del acto público de adjudicación del arrendamiento, de tal forma que garantice la seriedad de la oferta económica, emitida por cualquiera de las entidades financieras reguladas por la Superintendencia de Banca y Seguros.

Las personas naturales o jurídicas, además de los documentos anteriormente mencionados, según sea el caso, presentarán un sobre cerrado conteniendo su oferta económica (propuesta de renta), la misma que deberá ser el monto establecido en las bases o mayor a ésta; según lo señalado en el artículo dieciséis de la presente Base.

## **ARTICULO 13º: IMPEDIMENTOS**

Están prohibidos de participar como postores en el arrendamiento por Convocatoria Pública, directa o indirectamente, aquellos funcionarios y servidores públicos a los que se refieren los Artículos 1366º, 1367º y 1368º del Código Civil.

Sin perjuicio de lo señalado en la Ley, son causales de impedimento para participar las personas naturales o jurídicas cuando presenten la siguiente condición:

- a) Ser miembro del Directorio, funcionario o trabajador de la SBLM.
- b) Tener entre sus socios o asociados algún miembro del Directorio, funcionario o trabajador de la SBLM.
- c) Tener vínculo de parentesco, hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, con las personas citadas en el acápite anterior, por ello forma parte integrante del presente contrato la declaración jurada que deberán suscribir para tal efecto.
- d) Tener deuda o Litispendencia con la SBLM, directamente o a través de personas jurídicas en las que hayan tenido o tengan la condición de Accionista, Director, Funcionario o cualquier otra forma de participación en los cinco años anteriores a la fecha de la convocatoria, ni tener actuaciones litigiosas con ella como demandante o demandado, en igual término.
- e) Estar impedido de contratar con el Estado Peruano.
- f) Aquellos que arriendan en calidad de interpósita persona o como testaferros de otros, con la finalidad de eludir los impedimentos contemplados en la presente cláusula. De ser el caso, el Contrato de Arrendamiento quedará automáticamente resuelto de pleno derecho.
- g) Aquellas personas naturales o jurídicas que a la fecha mantienen deudas pendientes con la SBLM y/o el Estado conforme a lo enunciado en el Numeral 1.2.6 inc. 5, de la Sección VI de la Directiva N° 006-2007/SBN.

**SERAN NULOS**, los actos administrativos que contravengan lo descrito en el numeral anterior, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar.

#### **ARTICULO 14º: OBLIGACIONES DEL POSTOR**

Son Obligaciones del Postor:

- a) Adquirir las Bases en la Oficina de Tesorería de la SBLM.
- b) Inscribirse como postor, para lo cual presentará una solicitud de la manera prevista en el artículo 8º de las presentes Bases.
- c) Revisar detenidamente las Bases y formular por escrito, de ser el caso y en el plazo previsto en el Cronograma de la Convocatoria, las consultas y observaciones a las Bases que crea conveniente. Este documento se presentará en la Dirección de Administración Inmobiliaria, ubicada en Jr. Puno N° 206, segundo piso – Lima. En caso de no hacerlo en el plazo indicado, se entenderá que el Postor acepta el contenido de las Bases.
- d) Presentar, en la fecha programada según Cronograma establecido en las presentes Bases, su propuesta económica según el ANEXO N° 5, en sobre cerrado dirigido al Director General de Administración Inmobiliaria de la SBLM.

#### **ARTICULO 15º: INTEGRACIÓN DE BASES**

La integración de las bases se efectuará y publicará de acuerdo al cronograma establecido en la convocatoria una vez que el Comité Especial absuelva las consultas y observaciones, de considerarlo, y con el correspondiente sustento, podrá modificar las bases. Las Bases Integradas deberán ser publicadas en la página web de la SBLM.

### **III.- MODALIDAD DE LA OFERTA**

#### **ARTICULO 16º: PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS**

El arrendamiento del inmueble se realizará "AD CORPUS" en el estado en que se encuentre, bajo la modalidad de SOBRE CERRADO. Las propuestas serán redactadas en idioma castellano,

indicando el inmueble de su interés y expresando en Nuevos Soles la merced conductiva mensual, incluidos los impuestos de ley, conforme al Formulario que forma parte de las presentes Bases como Anexo N° 5 - PROPUESTA ECONOMICA PARA ALQUILER DE INMUEBLE.

La presentación de los sobres cerrados se efectuará en el Acto Público según cronograma establecido en las presentes Bases.

#### **ARTICULO 17º: DE LA EVALUACIÓN DE LOS POSTULANTES**

Los criterios que se exponen a continuación tienen por finalidad: a) obtener el máximo beneficio económico para la institución, b) reducir el riesgo de morosidad y c) ofrecer la máxima transparencia y objetividad al proceso de evaluación:

- a) Historial contractual impecable con la SBLM
- b) Comportamiento positivo como contribuyente de su actual local comercial
- c) Record crediticio ante el sistema financiero
- d) Capacidad de pago.
- e) Propuesta Económica.

Historial Contractual Impecable con la SBLM.- Se calificará teniendo en cuenta si el postor es o fue un arrendatario de la SBLM con contrato suscrito, y que en simultáneo: haya sido puntual en sus pagos, no haber acumulado deuda alguna, ni solicitado reducción de merced conductiva en oportunidad alguna, ni haber incumplido ninguna de las cláusulas del contrato de arrendamiento, suscrito con anterioridad.

Comportamiento positivo como contribuyente de su actual local comercial.- Se calificará con el puntaje señalado, si el postor a la fecha de postulación se encuentra al día en sus pagos por arbitrios municipales del inmueble que viene conduciendo, sea éste o no, de propiedad o administración de la SBLM, así también en caso que tenga más de un inmueble, se tendrá en cuenta prioritariamente los que sean arrendados por la SBLM.

Record crediticio en el sistema financiero.- Se calificará según el puntaje otorgado por INFORCORP al postor. Se otorgará el puntaje únicamente si supera los 750 puntos.

Capacidad de pago.- El postor deberá acreditar que sus ingresos superan en 3 veces el monto de la merced conductiva del inmueble de su interés.

Deuda ante la SUNAT .- El postor NO deberá tener deudas coactivas con la SUNAT.

Propuesta Económica.- Referida al valor de la Merced Conductiva.

- **Los factores de evaluación aplicados a cada una de las solicitudes, serán calificados de acuerdo a lo indicado en el Anexo N° 6 de las Bases.**

Las propuestas técnicas que no alcancen el puntaje mínimo serán descalificadas en esta etapa. De igual modo una vez evaluadas las propuestas técnicas y económicas se procederá a determinar el puntaje total de las mismas. Tanto la evaluación técnica como la evaluación económica, se califican sobre cien (100) puntos. El puntaje total de la propuesta será el promedio ponderado de ambas evaluaciones.

El postor ganador será el que haya acumulado mayor puntaje, tanto en la calificación técnica como en la económica.

De lo actuado se levantará un Acta, la cual será suscrita por el Comité Especial, y por los que deseen dejar constancia del acto.

## **ARTICULO 18º: DE LA INSCRIPCIÓN DE LOS PARTICIPANTES Y PUBLICACION DE LAS LISTAS DE POSTORES HABLES**

- a) Para participar en el presente proceso, los interesados deberán inscribirse adjuntando los requisitos señalados en el artículo 12 de las Bases Administrativas; el incumplimiento u omisión de algunos de los requisitos señalados en el artículo 12, generará que el postor resulte inhábil de manera inmediata, quedando impedido de pasar a la etapa de evaluación de la solicitud, para que una propuesta sea admitida deberá incluir, cumplir y, en su caso acreditar la documentación de presentación obligatoria que se establezca en las bases y los requerimientos técnicos mínimos que constituyen las características técnicas, y cualquier otro requisito establecido como tal en las bases.
- b) La documentación llevará el sello y/o firma del postor en cada página y no podrán presentar borrones, enmendaduras ni correcciones, caso contrario será considerada como no presentada.
- c) El Comité, comprobará que la documentación presentada sea la solicitada en las Bases. De no ser así, devolverá la propuesta, teniéndola por no presentada.

## **IV.- DEL PROCESO DE ADJUDICACION DEL INMUEBLE**

### **ARTICULO 19º: LUGAR, FECHA Y HORA**

El acto público de Otorgamiento de la Buena Pro y la adjudicación al postor ganador estará a cargo del Comité y lo efectuará en el Salón de Actos de la SBLM sito en el Jr. Carabaya N° 641 el día 30 de Enero del 2012, iniciándose el acto a horas 10.00 am. según lo señalado en el cronograma de la Convocatoria.

### **ARTICULO 20º ACTO PÚBLICO**

La recepción y apertura de sobres con las propuestas económicas se realizará en acto público detallado en el artículo 21 de las presentes Bases. Habrá una tolerancia de diez (10) minutos para el inicio del proceso de adjudicación.

### **ARTICULO 21º DEL PROCEDIMIENTO**

- a) El Comité realizará el procedimiento, según el orden de publicación de los inmuebles en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación.
- b) El Comité, solicitará a los postores, en el orden que se han inscrito, la presentación de las ofertas económicas, en "sobre cerrado". El postor o su representante legal o apoderado, debidamente acreditado mediante Carta Poder Simple, hará entrega de su propuesta económica según el formulario ANEXO 5.
- c) La propuesta económica consistirá en el mayor monto de renta mensual; y en caso de empate, el mayor monto de pagos adelantados de alquiler mensual.
- d) Si al momento de ser llamado el participante no se encontrara presente, se le tendrá por desistido.
- e) Si se detectaran omisiones o errores, en la propuesta económica, no cabe subsanación alguna, en cuyo caso no será admitida.
- f) Las propuestas inferiores al precio base, serán desestimadas.
- g) Se procederá a abrir los sobres y evaluar las propuestas, para determinar al mejor postor.

### **ARTICULO 22º: CONSENTIMIENTO DE LA BUENA PRO**

El consentimiento de la Buena Pro será automático. Las observaciones de los participantes durante el proceso de adjudicación deberán constar en el acta respectiva.

## **V. DEL PAGO DE OBLIGACIONES**

### **ARTICULO 23º ALQUILER**

El postor favorecido con la adjudicación del arrendamiento, depositará en el BANCO DE LA NACION en la Cuenta Corriente Soles N° 00-000-879266 los tres (3) meses de adelanto por el alquiler, o el monto de meses que corresponda según su propuesta ganadora, en un plazo máximo de tres (3) días hábiles luego de otorgada la buena pro.

### **ARTICULO 24º GARANTÍA**

Antes de la firma del Contrato de Arrendamiento, el postor ganador presentará CARTA FIANZA solidaria, irrevocable, incondicional y de realización automática con una vigencia de un (01) año, por el monto equivalente a tres (3) meses de merced conductiva. La CARTA FIANZA al término de su vigencia será renovada por el Arrendatario, por un monto, plazo y condiciones similares, en forma periódica hasta la culminación del contrato, con excepción de la última, la cual deberá tener un plazo de vigencia de hasta sesenta (60) días posteriores a la vigencia del Contrato de Arrendamiento.

La CARTA FIANZA garantiza el pago de la merced conductiva acorde a la fecha convenida, pago de arbitrios, pago de servicios, la desocupación del inmueble, el buen estado de conservación del mismo, al momento de su entrega, así como cualquier otra obligación pendiente por parte del Arrendatario.

## **VI.- RECURSOS IMPUGNATIVOS Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

### **ARTÍCULO 25º**

Toda controversia surgida durante el proceso, deberá resolverse en el marco de lo establecido por la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, y de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación, ante el Centro de Conciliación elegido por la SBLM, a cuya decisión se someten las partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptando en su integridad.

El pago por el servicio dado por el Centro de Conciliación corresponde al postor.

### **ARTÍCULO 26º**

En cualquier estado del proceso de selección y hasta antes del otorgamiento de la Buena Pro, la SBLM podrá postergarlo o cancelarlo haciendo uso de su potestad decisoria como propietaria del inmueble a través del Comité encargado del Proceso de Convocatoria Pública de Arrendamiento, debiéndose formalizar con los documentos administrativos pertinentes. La formalización de la cancelación del proceso deberá realizarse mediante resolución debidamente sustentada y publicada en la página web de la institución.

## **VII.- DE LA CONTRATACIÓN**

### **ARTICULO 27º**

El contrato será suscrito conforme al Anexo N° 7 – Contrato de Arrendamiento, en cuanto el postor adjudicado, cumpla con los requisitos señalados en las presentes Bases, procediéndose a la entrega del local mediante Acta de Entrega.

La Oficina de Arrendamiento es la encargada de elaborar los proyectos de contratos de arrendamiento, quienes para la elaboración del mismo tendrán en consideración las disposiciones que correspondan sobre arrendamiento según lo estipulado en las Bases, la Ley de Bienes Estatales, su Reglamento y el Código Civil.

&&&&&&&&&&&&&&&&





## **ANEXO 2**

### **FICHAS TECNICAS**

**ARRENDAMIENTO POR CONVOCATORIA PÚBLICA DE:**

**JR. CHANCAY N° 476-A**



1	UBICACION	Jr. Chancay N° 476-A, Distrito de Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima
2	TIPO DE INMUEBLE	Local Comercial
3	AREA DEL TERRENO	491.51 m <sup>2</sup>
4	AREA CONSTRUIDA	385.25 m <sup>2</sup>
5	ANTIGUEDAD	Más de 50 años
6	ESTADO DE CONSERVACION	Regular
7	USO COMERCIAL	Local
8	MONTO BASE DE ARRENDAMIENTO(CON IGTV)	S/.6,526.00

**ARRENDAMIENTO POR CONVOCATORIA PÚBLICA DE:  
AV. ABANCAY 625- LIMA**



1	UBICACION	Av. Abancay 625, Distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima
2	TIPO DE INMUEBLE	Local Comercial
3	AREA DEL TERRENO	33.35 m <sup>2</sup>
4	AREA CONSTRUIDA	33.35 m <sup>2</sup>
5	ANTIGUEDAD	Mas de 30 años
6	ESTADO DE CONSERVACION	Regular
7	USO COMERCIAL	Local
8	MONTO BASE DE ARRENDAMIENTO(CON IGV)	S/.1,818.00

**ARRENDAMIENTO POR CONVOCATORIA PÚBLICA DE:  
AV. EMANCIPACIÓN 781 - LIMA**



1	UBICACION	Av. Emancipación 781 ,Distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima
2	TIPO DE INMUEBLE	Local Comercial
3	AREA DEL TERRENO	272.87 m2
4	AREA CONSTRUIDA	141.87 m2
5	ANTIGUEDAD	Mas de 50 años
6	ESTADO DE CONSERVACION	Regular
7	USO COMERCIAL	Local
8	MONTO BASE DE ARRENDAMIENTO(CON IGV)	S/.2,120.00

**ARRENDAMIENTO POR CONVOCATORIA PÚBLICA DE:**  
**AV. MANCO CAPAC N° 601- LA VICTORIA**



1	UBICACION	Av. Manco Capac N° 601, Distrito de la Victoria, provincia y departamento de Lima
2	TIPO DE INMUEBLE	Local Comercial
3	AREA DEL TERRENO	60.12 m2
4	AREA CONSTRUIDA	110.00 m2
5	ANTIGUEDAD	Mas de 80 años
6	ESTADO DE CONSERVACION	Regular a Malo
7	USO COMERCIAL	Local
8	MONTO BASE DE ARRENDAMIENTO(CON IGV)	S/.3,634.00

**ARRENDAMIENTO POR CONVOCATORIA PÚBLICA DE:**

**JR. CAMANA Nº 318- LIMA**



1	UBICACION	Jr. Camana Nº 318, Distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima
2	TIPO DE INMUEBLE	Local Comercial
3	AREA DEL TERRENO	43.68 m2
4	AREA CONSTRUIDA	43.68 m2
5	ANTIGUEDAD	Mas de 50 años
6	ESTADO DE CONSERVACION	Regular
7	USO COMERCIAL	Local
8	MONTO BASE DE ARRENDAMIENTO(CON IGV)	S/.2,074.00

**ARRENDAMIENTO POR CONVOCATORIA PÚBLICA DE:  
SEBASTIAN LORENTE Nº 888- CERCADO DE LIMA**



1	UBICACION	Sebastian Lorente Nº 888, Distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima
2	TIPO DE INMUEBLE	Local Comercial
3	AREA DEL TERRENO	439.59 m2
4	AREA CONSTRUIDA	A.Techada: 503,85      A.Libre: 120,67
5	ANTIGUEDAD	Mas de 50 años
6	ESTADO DE CONSERVACION	Regular
7	USO COMERCIAL	Local
8	MONTO BASE DE ARRENDAMIENTO(CON IGV)	S/.3,362.00



**ARRENDAMIENTO POR CONVOCATORIA PÚBLICA DE:**

**JR. ICA 642-646- LIMA**



1	UBICACION	Jr. Ica 642-646, Distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima
2	TIPO DE INMUEBLE	Local Comercial
3	AREA DEL TERRENO	791.78 m2
4	AREA CONSTRUIDA	1º Piso 791,78 mt2; 2º Piso 526,22 mt2; 3º Piso 430,99 mt2; 4º Piso 418,39 mt2.
5	ANTIGUEDAD	Mas de 50 años
6	ESTADO DE CONSERVACION	Regular
7	USO COMERCIAL	Local
8	MONTO BASE DE ARRENDAMIENTO(CON IGV)	S/.28,702.00

**ARRENDAMIENTO POR CONVOCATORIA PÚBLICA DE:**

**JR. CAYLLOMA 544- LIMA**



1	UBICACION	Jr. Caylloma 544, Distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima
2	TIPO DE INMUEBLE	Local Comercial
3	AREA DEL TERRENO	186.84 m <sup>2</sup>
4	AREA CONSTRUIDA	149.65 mt <sup>2</sup>
5	ANTIGUEDAD	Más de 50 años
6	ESTADO DE CONSERVACION	Regular
7	USO COMERCIAL	Local
8	MONTO BASE DE ARRENDAMIENTO(CON IGV)	S/ 4,001.92

**ARRENDAMIENTO POR CONVOCATORIA PÚBLICA DE:**

**JR. MOQUEGUA Nº 383-399- LIMA**



1	UBICACION	Jr. Moquegua Nº383-399, Distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima
2	TIPO DE INMUEBLE	Local Comercial
3	AREA DEL TERRENO	685.85 m <sup>2</sup>
4	AREA CONSTRUIDA	112.60 m <sup>2</sup>
5	ANTIGUEDAD	Más de 50 años
6	ESTADO DE CONSERVACION	Regular
7	USO COMERCIAL	Local
8	MONTO BASE DE ARRENDAMIENTO(CON IGV)	S/.2,192.11

**ARRENDAMIENTO POR CONVOCATORIA PÚBLICA DE:  
JR. DE LA UNION 442 INT. 202- LIMA**

Entrada N° 442

Int. 202 (Segundo Piso)



1	UBICACION	Jr. De la Union 442 Int. 202, Distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima
2	TIPO DE INMUEBLE	Local Comercial
3	AREA DEL TERRENO	1283.70 m2
4	AREA CONSTRUIDA	297.00 m2
5	ANTIGUEDAD	Mas de 50 años
6	ESTADO DE CONSERVACION	Regular
8	USO COMERCIAL	Local
9	MONTO BASE DE ARRENDAMIENTO(CON IGV)	S/. 6,219.66

**ANEXO 3**

**SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN EN CONVOCATORIA**

Exp. N°.....

**Solicitud:** Participación en Convocatoria Pública de Arrendamiento de Inmueble.

**SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA METROPOLITANA**

Sr. Director General de Administración Inmobiliaria.

\_\_\_\_\_, con DNI N° \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, en representación de la empresa \_\_\_\_\_, con RUC \_\_\_\_\_, ante Usted con el debido respeto me presento y expongo:

Que, teniendo conocimiento de que el inmueble, sito en: \_\_\_\_\_ se encuentra siendo objeto de Arrendamiento por Convocatoria Pública, me dirijo a usted a fin de solicitarle se considere mi participación en dicha convocatoria, para lo cual cumplo con adjuntar la documentación que se detalla a continuación:

**NOTA: El Postulante y el garante presentarán información de acuerdo a su condición jurídica, mediante copias legalizadas.**

**Persona Natural:**

1. DNI
2. Documentación que acredite la solvencia económica del postulante y garante:
  - Documentos que acrediten ingresos de los 03 últimos meses del titular y garante (boleta de pagos, recibos de honorarios u otros reconocidos por al SUNAT)
  - Declaración Jurada Anual del pago del Impuesto a la Renta del ejercicio 2010

**Persona Jurídica Domiciliada en el país:**

1. Escritura Pública de Constitución y sus modificaciones y/o Copia Literal de la Partida Registral de Inscripción en el Registro de personas Jurídicas respectivo.
2. DNI del representante legal
3. Vigencia de poderes del Representante legal de la empresa emitida por Registro Público, no mayor a 30 días (original emitido por Registros Públicos)
4. Documentación que acredite la solvencia económica de la empresa y el garante
  - Ultimo Estado Financiero 2010
  - Declaración Jurada Anual del pago del Impuesto a la Renta del ejercicio 2010

Por lo expuesto:

Pido a usted, acceder a lo solicitado.

Lima,..... de..... del 2011

\_\_\_\_\_  
Firma y Huella Digital.

Nombres y Apellidos:.....

D.N.I. N°..... Teléfono.....

## ANEXO 4

### DECLARACION JURADA

Yo, \_\_\_\_\_, identificado con DNI N° \_\_\_\_\_, **DECLARO BAJO JURAMENTO** no tener deuda pendiente con el Estado de acuerdo al numeral 1.2.6, inc. 5, de la Sección VI de la Directiva N° 006-2007/SBN y no encontrarme comprendido, directa o indirectamente, o por persona interpuesta, dentro de las prohibiciones y limitaciones contempladas en los Artículos 1366°, 1367° y 1368° del Código Civil que me impidan arrendar bienes inmuebles de propiedad Estatal a título propio o a nombre de la persona jurídica \_\_\_\_\_, con RUC N° \_\_\_\_\_, de la cual soy representante legal según las facultades otorgadas mediante la Escritura Pública de constitución de la empresa y/o los poderes inscritos en los Registros Públicos, los mismos que muestro como prueba de ello <sup>(1)</sup>.

Dejo expresa mención que acepto y me someto a las Bases Administrativas que regulan la presente convocatoria pública de arrendamiento. Asimismo, asumo la responsabilidad de la veracidad de la documentación presentada teniendo pleno conocimiento de las sanciones a que hubieren lugar en caso de contravención y/o incumplimiento.

Lima, el día..... de..... del.....

\_\_\_\_\_  
Firma y Huella Digital.

Nombres y Apellidos:.....

D.N.I. N°.....

\*\*\*\*\*

**(1) PROHIBICIONES E IMPEDIMENTOS:** Están prohibidos de participar como postores en el arrendamiento por Convocatoria Pública, directa o indirectamente, aquellos funcionarios y servidores públicos a los que se refieren los Artículos 1366°, 1367° y 1368° del Código Civil.

Sin perjuicio de lo señalado en la Ley, son causales de impedimento para participar las Personas Naturales, Jurídicas o Consorcios, cuando presenten la siguiente condición:

- a) Ser miembro del Directorio, funcionario o trabajador de **LA BENEFICENCIA**
- b) Tener entre sus socios o asociados algún miembro del Directorio, funcionario o trabajador de LA BENEFICENCIA.
- c) Tener parentesco, hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, con las personas citadas en el acápite anterior, por ello forma parte integrante del presente contrato la declaración jurada que deberán suscribir para tal efecto.
- d) Tener deuda o Litispendencia con LA BENEFICENCIA, directamente o a través de personas jurídicas en las que hayan tenido o tenga la condición de Accionista, Director, Funcionario o cualquier otra forma de participación en los **últimos cinco años**, ni tener actuaciones litigiosas con ella como demandante o demandado, en igual término.
- e) Estar impedido de contratar con el Estado Peruano.
- f) Aquellos que arriendan en calidad de interpósita persona o como testaferros de otros, con la finalidad de eludir los impedimentos contemplados en la presente cláusula. De ser el caso, el Contrato de Arrendamiento quedará automáticamente resuelto de pleno derecho.

- g) Aquellas personas naturales o jurídicas que a la fecha mantienen deudas pendientes con LA BENEFICENCIA y/o el Estado conforme a lo enunciado en el Numeral 1.2.6 inc. 5, de la Sección VI de la Directiva N° 006-2007/SNB

**ARTICULO 1366°.- Personas prohibidas de adquirir derechos reales por contrato**

No pueden adquirir derechos reales por contrato, legado o subasta pública, directa o indirectamente o por persona interpuesta: (\*)

1. El Presidente y los Vicepresidentes de la Republica, los Senadores y Diputados, los Ministros de Estado y funcionarios de la misma jerarquía, los Magistrados de la Corte Suprema de Justicia y los del Tribunal de Garantías Constitucionales, el Fiscal de la Nación y los Fiscales ante la Corte Suprema de Justicia, los miembros del Jurado Nacional de Elecciones, el Contralor General de la Republica, el Presidente y Directores del Banco Central de Reserva del Perú y el Superintendente de Banca y Seguros, los bienes nacionales.
2. Los Prefectos y demás autoridades políticas, los bienes de que trata el inciso anterior, situados en el territorio de su jurisdicción.
3. Los funcionarios y servidores del Sector público, los bienes del organismo al que pertenecen y los confiados a su administración o custodia o los que para ser transferidos requieren su intervención.
4. Los Magistrados judiciales, los árbitros y los auxiliares de justicia, los bienes que estén o hayan estado en litigio ante el juzgado o el tribunal en cuya jurisdicción ejercen o han ejercido sus funciones.
5. Los miembros del Ministerio Publico, los bienes comprendidos en los procesos en que intervengan o hayan intervenido por razón de su función.
6. Los abogados, los bienes que son objeto de un juicio en que intervengan o hayan intervenido por razón de su profesión, hasta después de un año de concluido en todas sus instancias. Se exceptúa el pacto de cuota litis.
7. Los albaceas, los bienes que administran.
8. Quienes por ley o acto de autoridad publica administren bienes ajenos, respecto de dichos bienes.
9. Los agentes mediadores de comercio, los martilleros y los peritos, los bienes cuya venta o evaluación les ha sido confiada, hasta después de un año de su intervención en la operación.

(\*) Rectificado por Fe de Erratas publicado el 24-07-84.

**ARTICULO 1367°.- EXTENSION DEL IMPEDIMENTO**

Las prohibiciones establecidas en el Artículo 1366° se aplican también a los parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de las personas impedidas.

**ARTICULO 1368°.- PLAZO DE VIGENCIA DEL IMPEDIMENTO**

Las prohibiciones que tratan los incisos 1, 2, 3,7 y 8 del Artículo 1366° rigen hasta seis meses después de que las personas impedidas cesen en sus respectivos cargos.

Directiva N° 006-2007/SBN, Sección VI, inc. 5 numeral 1.2.6.- Declaración jurada en que el arrendatario expresa que no encuentra impedido de contratar con el estado ni tener deudas pendientes atrasadas con él.

**ANEXO 5**

**PROPUESTA ECONOMICA PARA ALQUILER DE INMUEBLE**

Yo,....., identificado con DNI N°.....domiciliado en ....., en mi calidad de representante legal de la (Persona Jurídica)....., con RUC N° ..... , titular de la solicitud, ante usted con el debido respeto me presento y expongo:

Que, habiendo solicitado mediante el expediente N°....., el alquiler del inmueble ubicado en ....., es que presento mi **propuesta económica por concepto de merced conductiva de S/.** (en números y en letras)..... (inc. IGV) mensual, a efectos de que se me adjudique en la modalidad de convocatoria pública el inmueble solicitado.

Lima,..... de .....de 2011.

\_\_\_\_\_  
Firma y Huella Digital.  
Nombres y Apellidos:.....  
D.N.I. N°.....

\*Representante legal presentar vigencia de poderes y copia de DNI legalizados



## ANEXO 6

### FACTORES DE EVALUACIÓN

FACTORES DE EVALUACIÓN	PUNTAJE	
	ESPECIFICO	GLOBAL
<b>PROPUESTA TÉCNICA (TOTAL 60)</b>		
Capacidad de pago		20
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingresos netos ascendentes a 5 veces a más del monto de la merced conductiva</li> </ul>	20	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingresos netos ascendentes a 4 veces del monto de la merced conductiva</li> </ul>	10	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingresos netos ascendentes a 3 veces del monto de la merced conductiva</li> </ul>	5	
Comportamiento positivo como contribuyente de su actual local comercial		15
Record Crediticio ante el Sistema Financiero		15
Historial Contractual Impecable con la SBLM		10
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 Años a mas</li> </ul>	10	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 años</li> </ul>	7	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 Años</li> </ul>	5	
<b>Sub Total</b>		<b>60</b>
<b>PROPUESTA ECONOMICA (TOTAL 40)</b>		
Monto base ofrecido		35
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30% a más del monto de base</li> </ul>	35	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10% a 29% del monto de base</li> </ul>	20	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hasta 9% más del monto de base</li> </ul>	5	
Ofrecimiento de pago como adelanto por el mayor número de meses de alquiler mensual		5
<b>Sub Total</b>		<b>40</b>
<b>TOTAL - PUNTAJE FINAL</b>		<b>100</b>

#### Definiciones de Los Factores de la Evaluación Técnica

**Historial Contractual Impecable con la SBLM.-** Se calificará teniendo en cuenta si el postor es o fue un arrendatario de la SBLM con contrato suscrito, y que en simultáneo: haya sido puntual en sus pagos, no haber acumulado deuda alguna, ni solicitado reducción de merced conductiva en oportunidad alguna.

**Comportamiento positivo como contribuyente de su actual local comercial.-** Se calificará con el puntaje señalado si el postor a la fecha de postulación se encuentra al día en sus pagos por arbitrios municipales del local comercial que viene conduciendo, en caso que tenga mas de un local se tendrá en cuenta en primer término los que sean administrados por la SBLM, y de no haber conducir ninguno el que actualmente conduce.

**Record crediticio en el sistema financiero.-** Se calificará según el puntaje otorgado por INFORCORP al postor. Se otorgará el puntaje únicamente si supera los 750 puntos

**Capacidad de pago.-** El postor deberá acreditar que sus ingresos superan en 3 veces el monto de la merced conductiva del inmueble de su interés.

**Deuda ante la SUNAT.-** El postor NO deberá tener deudas coactivas con la SUNAT

**Propuesta Económica.-** Referida al valor de la Merced Conductiva

## ANEXO 7

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N°

#### Clave N°

Conste por el presente documento que se extiende por duplicado, el Contrato de Arrendamiento que celebra la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA METROPOLITANA**, con domicilio en **JR. CARABAYA N° 641 - LIMA**, con **R.U.C. N° 20135604551**, debidamente representada por su Gerente General **ING. KATIA INÉS MIESES FERNÁNDEZ** identificada con **D.N.I. N° 09278149**, según Resolución de Presidencia N° RP 72-2011-P/SBLM del ..... de..... de 2011; a quien en adelante se le denominará **LA BENEFICENCIA**, y de la otra parte la..... Identificado con **R.U.C. N°.....** con domicilio para los efectos del presente Contrato en el..... Distrito de **LIMA** a quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, en los términos y condiciones siguientes:

#### **PRIMERA: ANTECEDENTES**

**LA BENEFICENCIA** es una entidad pública, con personería jurídica de derecho público interno y régimen especial de autonomía administrativa, económica y financiera. Su objeto es brindar servicios sociales a niños y ancianos en abandono, riesgo social y/o situación de pobreza, en beneficio de la comunidad de Lima Metropolitana.

**LA BENEFICENCIA** declara ser **PROPIETARIA / ADMINISTRADORA** del inmueble ubicado en el..... Distrito de **LIMA**, Provincia y Departamento de **LIMA**, con una área de terreno de..... **m2** y un área construida de.....**m2**.

**EL ARRENDATARIO** es persona **NATURAL, JURIDICA y/o CONSORCIO**, con capacidad legal para contratar, encargada de conducir el bien inmueble materia del presente Contrato.

#### **SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO**

Por el presente Contrato **LA BENEFICENCIA** da en arrendamiento en favor de **EL ARRENDATARIO** el inmueble descrito en la Cláusula anterior para que éste sea destinado única y exclusivamente a uso Comercial.

#### **TERCERA: IMPEDIMENTOS PARA ARRENDAR**

**EL ARRENDATARIO** manifiesta no tener impedimento para suscribir un Contrato de Arrendamiento con **LA BENEFICENCIA**, de acuerdo a lo señalado en los artículos 1366º, 1367º y 1668º del Código Civil.

Sin perjuicio de tal declaración, son causales de impedimento para tomar en arrendamiento bienes inmuebles:

- 3.1. - Ser miembro del Directorio, funcionario o trabajador de **LA BENEFICENCIA**.
- 3.2.- Tener entre sus socios o asociados algún miembro del Directorio, funcionario o trabajador de **LA BENEFICENCIA**.
- 3.2. - Tener parentesco, hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, con las personas citadas en el acápite anterior, **por ello forma parte integrante del presente contrato la declaración jurada que deberán suscribir para tal efecto**.
- 3.3. - Tener deuda o Litispendencia con **LA BENEFICENCIA**, directamente o a través de personas jurídicas en las que hayan tenido o tenga la condición de Accionista, Director, Funcionario o cualquier otra forma de participación en los últimos cinco años, ni tener actuaciones litigiosas con ella como demandante o demandado, en igual término.
- 3.4. - Estar impedido de contratar con el Estado Peruano.
- 3.5. - Aquellos que arriendan en calidad de interpósita persona o como testaferros de otros, con la finalidad de eludir los impedimentos contemplados en la presente cláusula. De ser el caso, el Contrato de Arrendamiento quedará automáticamente resuelto de pleno derecho.
- 3.6 Aquellas personas naturales o jurídicas que a la fecha mantienen deudas pendientes con la **BENEFICENCIA** y/o el Estado, conforme a lo enunciado en el Numeral 1.2.6 inc. 5, de la Sección VI de la Directiva N° 006-2007/SNB

#### **CUARTA: PLAZO**

El arrendamiento del inmueble es por el lapso de 3 años, renovables según condiciones del contrato, con un incremento anual del 5 %, contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Entrega respectiva.

Los gastos como Arbitrios Municipales, Luz, Agua y otros que genere el inmueble, serán de cargo del arrendatario

## QUINTA: DEL PAGO

### I.-DE LA RENTA

La merced conductiva mensual del inmueble materia del presente contrato, es el resultado de la suma de la renta mensual más el IGV (18%), y se producirá un incremento anual del 5% respecto de la renta mensual del año anterior, conforme se indica a continuación :

	Renta mensual	Incremento del 5%	IGV (18%)	Merced Conductiva (Nuevos Soles)
Primer Año		00. 0		
Segundo Año				
Tercer Año				

Suma que será depositada en el **BANCO DE LA NACIÓN, EN LA CUENTA CORRIENTE SOLES Nº 00-000-879266** dentro de los cinco primeros días del mes que se inicia.

El pago de la merced, se contará desde la fecha de la suscripción del Acta de Entrega.

Queda establecido que en caso de no realizarse el depósito en la fecha prevista, se generará mora automática diaria cuya tasa será equivalente a lo pactado en moneda nacional será la Tasa Activa en Moneda Nacional (TAMN), que publica la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS).

LA BENEFICENCIA no se hace responsable de ningún pago hecho en forma distinta al depósito bancario; en tal sentido, desconoce cualquier pago hecho a personas naturales, sean estos servidores de LA BENEFICENCIA o no.

**II. EL ARRENDATARIO** a la suscripción del presente contrato abonó a **LA BENEFICENCIA**, por concepto de merced conductiva, de los meses de..... del 2011... hasta.....del 2011..., la suma de S/... (..... Y 00/100 NUEVOS SOLES) mas IGV equivalente a S/..... (..... Y 00/100 NUEVOS SOLES), haciendo un total de S/. ..... (..... Y 00/100 NUEVOS SOLES), según comprobante de pago Nº.....de fecha.... de..... del 2011.

### SEXTA: ESTADO DEL INMUEBLE

**EL ARRENDATARIO** declara que conoce el predio y lo recibe a entera satisfacción, según el acta de entrega e inventario que forma parte integrante del presente Contrato.

### SEPTIMA: DE LA GARANTIA

Como garantía de cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a que se ha comprometido **EL ARRENDATARIO** en el presente Contrato, presenta **CARTA FIANZA** solidaria, irrevocable, incondicional y de realización automática extendida por..... (Entidad Bancaria o Financiera de primer orden), hasta por el monto equivalente en S/. .....(monto correspondiente a tres meses de merced conductiva). La **CARTA FIANZA** al término de su vigencia (indicada en el artículo 24º de las Bases) será renovada por **EL ARRENDATARIO**, por un monto, plazo y condiciones similares, en forma periódica hasta la culminación del contrato, con excepción de la última, la cual deberá tener un plazo de vigencia adicional de sesenta (60) días. La **CARTA FIANZA** garantiza el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a que se ha comprometido **EL ARRENDATARIO**.

### OCTAVA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Son obligaciones **DEL ARRENDATARIO**:

- Destinar el inmueble arrendado para el uso exclusivo de actividad comercial, reservándose LA BENEFICENCIA, el derecho a efectuar visitas en forma periódica a través de sus representantes, a fin de verificar su uso.

- b) Cancelar los arriendos en el plazo establecido en la Cláusula Quinta del presente documento, bajo sanción de quedar constituido en mora en forma automática.
- c) Efectuar el pago puntual por consumo de los servicios de luz eléctrica y agua potable, así como, de los tributos creados o por crearse, con excepción del Impuesto al Patrimonio Predial, durante el período de arrendamiento, entregando a LA BENEFICENCIA copia de los comprobantes de pago respectivos, con la cancelación de la renta.
- d) No subarrendar, transferir y/o ceder en todo o en parte, bajo ningún título o motivo, de forma temporal o permanente, el derecho que sobre el inmueble le confiere el presente contrato.
- e) No introducir cambios ni modificaciones en el área del inmueble, sin la autorización expresa de LA BENEFICENCIA. La colocación de paneles, anuncios y/o avisos deberá ser previamente autorizada por LA BENEFICENCIA, reservándose ésta última el derecho de proceder al retiro de los mismos si lo estimare conveniente.
- f) Solicitar expresa autorización de LA BENEFICENCIA, antes de efectuar cualquier tipo de mejoras en el inmueble.  
 Todo tipo de mejoras que EL ARRENDATARIO introduzca quedaran en beneficio de LA BENEFICENCIA al concluir el contrato, sin derecho a retirarlos. LA BENEFICENCIA no reconocerá ni se hace responsable por ninguna mejora efectuada.
- g) No introducir o conservar dentro del inmueble, equipos, aparatos, implementos, sustancias tóxicas, explosivas o pirotécnicas que pudieran alterar la seguridad y/o funcionalidad del mismo, así como la seguridad y tranquilidad de los vecinos.
- h) Devolver el inmueble en la fecha de Vencimiento del Contrato, sin requerimiento de LA BENEFICENCIA, en el mismo estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario.  
 La devolución de la CARTA FIANZA se efectuará luego que se compruebe que EL ARRENDATARIO devuelve el inmueble en las mismas condiciones que fue entregado incluyendo las mejoras realizadas por EL ARRENDATARIO y además que no adeuda suma alguna.
- i) Cumplir con los acuerdos y decisiones que tome LA BENEFICENCIA relacionados con los gastos de conservación y mantenimiento del inmueble.
- j) EL ARRENDATARIO se obliga a asumir la responsabilidad por los daños que directa o indirectamente pudieran causarse tanto a las instalaciones de LA BENEFICENCIA, como a terceros, como consecuencia de la actividad desarrollada por el mismo durante la vigencia del Contrato.
- k) EL ARRENDATARIO se obliga a contratar a nombre de LA BENEFICENCIA una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil contra todo riesgo, la misma que deberá tener vigencia por todo el plazo del contrato, conforme lo establecido en el numeral 8, de la Sección V de la Directiva N° 006-2007/SBN.
- l) No hacer uso imprudente ni contrario al orden público o a las buenas costumbres de los bienes e instalaciones.
- m) Asumir los gastos que demande la buena conservación y el mantenimiento del inmueble por el uso ordinario del mismo.
- n) Asimismo, de ser responsable EL ARRENDATARIO, será de su cargo la rotura o rajadura de los aparatos higiénicos y demás servicios comunes, ocasionados durante la vigencia del presente Contrato, cuyos costos serán cargados a la garantía entregada.
- o) Cumplir con las Ordenanzas Municipales y/o las disposiciones del Instituto Nacional de Cultura cuando se trate de inmueble declarado Monumento Histórico o se encuentre en zona Monumental.
- p) Cancelar los arbitrios municipales, en el plazo y la forma establecida en la Cláusula Décima Séptima del presente documento.

#### **NOVENA: DE LAS INSPECCIONES**

EL ARRENDATARIO brindará las facilidades del caso para que un Inspector de LA BENEFICENCIA realice inspecciones sin previo aviso, en el bien materia del presente Contrato, con el objeto de verificar las condiciones de uso del inmueble, su estado de conservación, y que los recibos de agua, luz y/o arbitrios municipales estén debidamente cancelados y al día. EL ARRENDATARIO deberá exigir al Inspector la identificación oficial otorgada por LA BENEFICENCIA. Realizada la inspección, el Inspector levantará un Acta, la cual deberá ser leída por EL ARRENDATARIO y suscrita por ambos a efecto de dejar constancia de la existencia de cualquiera de las causales de Resolución Contractual prevista en la Cláusula Décima Tercera del presente Contrato.

En caso de negativa de EL ARRENDATARIO a suscribir el Acta, el Inspector dejará constancia de tal hecho en la misma.

## **DECIMA: DE LAS PENALIDADES**

- a. Vencido el plazo de vigencia fijado en la Cláusula Cuarta, o si se resolviera el contrato basado en cualquier causal y EL ARRENDATARIO incumpliera con efectuar la devolución del inmueble, sin previo requerimiento de parte de LA BENEFICENCIA, éste se obliga a abonar mensualmente el monto de la merced conductiva pactada más un incremento del cinco por ciento (5%), sin que esto signifique prórroga o renovación automática del arrendamiento y sin perjuicio de los recargos, incrementos de Ley y mora automática diaria conforme a la Cláusula Quinta, así como de las acciones legales respectivas.  
No se entenderá que existe devolución del inmueble en tanto éste no hubiera sido formalmente entregado a LA BENEFICENCIA, siendo el Acta de Recepción que se suscriba suficiente constancia para ello.
- b. Queda expresamente acordado que en caso que EL ARRENDATARIO desee poner fin al Contrato antes de su vencimiento, deberá de comunicar tal hecho a la Dirección General de Administración Inmobiliaria (DGA) mediante Carta Notarial, en un plazo no menor de treinta (30) días a la fecha en que este pone fin al Contrato. En tal caso, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar el importe de dos (2) meses de renta por concepto de Lucro Cesante, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones en el presente Contrato.

## **DECIMA PRIMERA: PRORROGA DEL CONTRATO**

Este Contrato podrá ser renovado por un periodo de TRES (03) años adicionales, siempre y cuando haya comunicación y aceptación entre las partes, así también el arrendatario no deberá tener deuda con LA BENEFICENCIA.

Por otro lado, de proceder con la renovación la Dirección de Ingeniería y Obras de LA BENEFICENCIA informará el nuevo monto de alquiler anual, según lo establecido en la Cláusula Cuarta;

Sin embargo en caso alguna de partes manifiesten su voluntad de dar por concluido el vínculo contractual, la renovación no se ejecutará, y EL ARRENDATARIO deberá entregar el inmueble, bajo apercibimiento de aplicarse la penalidad a que se refiere la Cláusula Décima antes mencionada, computada desde el momento del vencimiento del Contrato.

## **DECIMA SEGUNDA: EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD**

LA BENEFICENCIA no será responsable si debido a causas que estén fuera de su control, el servicio de agua, luz u otros servicios del inmueble arrendado fuesen insuficientes o se careciera de ellos totalmente.

## **DECIMO TERCERA: CLÁUSULA RESOLUTORIA AUTOMÁTICA**

El incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones establecidas en este Contrato, dará derecho a LA BENEFICENCIA a resolverlo en forma unilateral y automática. EL ARRENDATARIO AUTORIZA MEDIANTE EL PRESENTE DOCUMENTO A LA BENEFICENCIA a tomar posesión inmediata del inmueble, siendo necesario para ello que LA BENEFICENCIA comunique al ARRENDATARIO de la Resolución de dicho contrato mediante una Carta Notarial, otorgándole al ARRENDATARIO el plazo de 48 horas para que proceda a la entrega de las llaves, su desocupación y/o aviso de descerraje en caso de no encontrar a ninguna persona en el inmueble, sin necesidad de procedimiento ni declaración judicial y/o extrajudicial previa, y exigirá a EL ARRENDATARIO el pago del arrendamiento correspondiente y/o se considerarán los arriendos pagados por adelantado como Lucro Cesante.

Asimismo, será causal de resolución expresa del presente Contrato el caso en que EL ARRENDATARIO no cumpla con el pago de la merced conductiva, transcurridos dos meses sin que esto se realice. Queda establecido que la resolución del Contrato se podrá ejecutar sin perjuicio del cobro del respectivo interés moratorio pactado expresamente en el segundo párrafo de la Cláusula Quinta del presente Contrato.

La Resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la Cláusula Resolutoria.

En caso de tomarse posesión del inmueble, LA BENEFICENCIA no asumirá responsabilidad alguna por los daños y perjuicios que esta medida pudiera ocasionar a EL ARRENDATARIO. Por su parte, éste releva de toda responsabilidad a LA BENEFICENCIA por los daños y perjuicios que esta medida le pudiera ocasionar.

LA BENEFICENCIA y EL ARRENDATARIO acuerdan también que se podrá resolver el presente Contrato por mutuo acuerdo, para lo cual se levantará un Acta consignando el término del Contrato y la entrega del inmueble.

## **DECIMO CUARTA: INFORMACIÓN CREDITICIA Y OTROS DEL ARRENDATARIO**

LA BENEFICENCIA podrá solicitar información a las Centrales de Riesgo, existentes en el país, respecto a la solvencia económica de EL ARRENDATARIO y de EL FIADOR Y/O AVAL, así como otras informaciones que

sirvan para acreditar la solvencia económica, moral y ética del ARRENDATARIO, sin que ello signifique recabar previa autorización al respecto.

LA BENEFICENCIA queda autorizada por EL ARRENDATARIO a proporcionar información crediticia del mismo (liquidación de deuda pendiente, morosidad y cualquier otra información a empresas de información crediticia y centrales de riesgo, quienes podrán utilizar dicha información de conformidad con lo establecido por la Ley General de Instituciones Bancarias, Financieras y de Seguros, sin responsabilidad alguna para LA BENEFICENCIA, ni para dichas empresas y centrales de riesgo.

LA BENEFICENCIA queda liberada de todo pago y de toda responsabilidad por la difusión y/o comercialización por terceros de dicha información; asumiendo exclusivamente la obligación de rectificar la información que haya proporcionado, siempre que no corresponda exactamente a la situación de EL ARRENDATARIO.

#### **DÉCIMA QUINTA: CLAÚSULA COMPROMISORIA**

Las partes acuerdan de manera voluntaria que toda desavenencia, litigio, conflicto o controversia que pudiera derivarse de este Contrato, será resuelto en el marco de lo establecido por la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación, ante el Centro de Conciliación elegido por la BENEFICENCIA, a cuya decisión se someten las partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptando en su integridad.

De persistir la controversia que genere la celebración y ejecución de este contrato, las partes se someten a la competencia de los jueces y tribunales del distrito judicial de Lima.

#### **DECIMA SEXTA: DE LAS COMUNICACIONES**

##### **I.- DEL DOMICILIO**

Las partes acuerdan que el domicilio de las partes es el que aparece en la introducción del presente contrato. Cualquier cambio de domicilio deberá ser comunicado a la otra parte, mediante Carta Notarial, dentro de los tres días de efectuado el cambio.

##### **II.- OTROS.**

Las partes acuerdan que EL ARRENDATARIO autoriza que también se le puede hacer llegar las comunicaciones relevantes - vía telefónica - a los números telefónicos que hace entrega a LA BENEFICENCIA, así cómo a los correos electrónicos y/o otros medios que también hace entrega EL ARRENDATARIO.

#### **DECIMA SEPTIMA: DE LOS ARBITRIOS MUNICIPALES**

EL ARRENDATARIO, se obliga a cumplir con el pago de Arbitrios Municipales durante el tiempo de duración del presente contrato una vez que la MUNICIPALIDAD determine el monto a pagar, de acuerdo a la información remitida por la Municipalidad respectiva.

En caso no lo cumplierse se le notificará por escrito; a fin de dar inicio de la acción de Dar Suma de Dinero y la acción de Desalojo.

#### **CLAUSULAS COMPLEMENTARIAS**

##### **PRIMERA CLAUSULA COMPLEMENTARIA: AUTORIZACIÓN DE DESCERRAJE.**

Mediante el presente documento El ARRENDATARIO autoriza a la BENEFICENCIA a realizar el descerraje del inmueble en caso de abandono, tomando en consideración que dentro del inmueble pueda existir problemas de rajaduras y otros que perjudicarán la infraestructura del inmueble; así como los inmuebles de los vecinos. Se autoriza también al descerraje en caso de abandono en estricta aplicación del Código Sanitario.

##### **SEGUNDA CLAÚSULA COMPLEMENTARIA: DE LAS COMUNICACIONES A LAS ENTIDADES PÚBLICAS Y/O PRIVADAS, ASI COMO A LAS EMPRESAS DE SERVICIOS DE AGUA, LUZ, TELEFONO Y OTROS.**

LA BENEFICENCIA entregará al ARRENDATARIO las autorizaciones que requiera para el normal funcionamiento del inmueble arrendado, acordando las partes que comunicada la resolución del contrato por las causales ya mencionadas, EL ARRENDATARIO autoriza a LA BENEFICENCIA solicitar el corte de los servicios de agua, luz, teléfono y otros, con la finalidad de no causar mayor perjuicio económico a la BENEFICENCIA; asimismo, EL ARRENDATARIO autoriza a solicitar dar por concluido cualquier trámite y/o autorización que esté gestionando o haya gestionado EL ARRENDATARIO.

Debidamente enteradas las partes contratantes y ratificándose en su contenido firmamos por duplicado el presente documento en la ciudad de Lima, a los ... días del mes de..... del .....

-----  
**EL ARRENDATARIO**  
REPRESENTANTE LEGAL  
DNI  
RUC  
DOMICILIO  
CORREO ELECTRONICO  
TELEFONO

-----  
**LA BENEFICENCIA**  
REPRESENTANTE LEGAL  
DNI  
RUC  
DOMICILIO  
CORREO ELECTRÓNICO  
TELÉFONO