

**GRAN MERCADO MAYORISTA DE LIMA**

**GMML**



**BASES INTEGRADAS**

**SUBASTA PÚBLICA N° 003-2022-EMMSA**

**“ARRENDAMIENTO DE OFICINA EN EL GRAN  
MERCADO MAYORISTA DE LIMA”**

**BASES INTEGRADAS PARA EL ARRENDAMIENTO DE OFICINA EN EL GRAN MERCADO  
MAYORISTA DE LIMA**

**1. GENERALIDADES**

**1.1 ENTIDAD ARRENDATARIA:**

La presente SUBASTA PÚBLICA es convocada por la Empresa Municipal de Mercados Sociedad Anónima – EMMSA, cuyas bases han sido aprobadas mediante Resolución de Gerencia General N° 066-2022-EMMSA de fecha 08 de julio de 2022.

**1.2 OBJETO:**

El objeto de la presente Subasta, es otorgar en alquiler una oficina de 58 m<sup>2</sup>, en el Gran Mercado Mayorista De Lima, para el desarrollo de servicios financieros y/o bancarios, y servicios de asesoramiento, contable, financiero, jurídico y de financiamiento.

**1.3 PLAZO DEL ARRENDAMIENTO:**

El plazo del presente arrendamiento, será de seis (06) años, contados a partir del día siguiente de la fecha de suscripción del Contrato de Arrendamiento. Dicho plazo podrá ser prorrogado mediante la celebración de un nuevo contrato por un periodo igual o menor, a solicitud del Arrendatario, presentada con una anticipación no menor de tres (03) meses al plazo de vencimiento del contrato de arrendamiento, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) **Estar al día en el pago de la renta.**
- b) **No tener proceso judicial con EMMSA.**
- c) **No haber incurrido en falta muy grave, de acuerdo a lo previsto en el Reglamento Interno del Gran Mercado Mayorista de Lima.**

**1.4 CARACTERÍSTICAS:**

El Gran Mercado Mayorista De Lima, está ubicado entre las avenidas La Cultura, Metropolitana y 22 de julio, y colinda con el Patio de Maniobras de la Línea 2 del Metro de Lima, a la altura del kilómetro 4 de la Carretera Central, en el distrito de Santa Anita.

El área total del inmueble señalado es de aproximadamente 48.22 hectáreas, en el que se ha construido la infraestructura siguiente:

- 4 pabellones tipo C, destinados a la comercialización de verduras y hortalizas, con un techo de 168 m de largo por 56 m de ancho cada uno.
- 6 pabellones tipo A, destinados a la comercialización de verduras, hortalizas y frutas.
- 3 pabellones tipo B, destinados a la comercialización de frutas y otros.
- 9 módulos de servicios higiénicos completos y en funcionamiento.
- 4 módulos de cafeterías.
- Un centro comercial, con áreas administrativas.
- Pistas, estacionamientos, veredas, jardinería y cerco.
- Área de Facilidades Gremiales.
- 2 cisternas y 3 subestaciones.
- Ingresos y salidas del GMMML vehicular y peatonal.
- Sistema de riego.
- Sistema de circuito cerrado de televisión – CCTV.
- Otros.

En el Gran Mercado Mayorista de Lima, participan 1084 comerciantes mayoristas de los diferentes giros de hortalizas, legumbres granos verdes, tubérculos y frutas;

aproximadamente 800 estibadores y 1,600 transportistas manuales; además de aproximadamente 25,000 personas que ingresan diariamente a realizar sus operaciones comerciales. El volumen comercial es de más de 2 millones de toneladas al año.

La oficina de 58.00 m<sup>2</sup> que se otorga en arrendamiento, se encuentra ubicada en el primer piso dentro del Edificio Administrativo de la Empresa Municipal de Mercados, ubicada al interior del Gran Mercado Mayorista de Lima. A la oficina se ingresa mediante un Hall común que da directamente hacia una de las fachadas del Edificio Administrativo, por el cual se accede directamente a través de una mampara con carpintería metálica y vidrio laminado, las especificaciones técnicas están detalladas en el Anexo N° 06. El mantenimiento de la oficina debe ser realizado por EL ARRENDATARIO.

### 1.5 ALCANCES DE LAS BASES:

El presente documento establece las normas y procedimientos que deben observar los postores durante el proceso de la presente SUBASTA PÚBLICA y la forma como deben proporcionar la información en sus respectivas propuestas.

Los procedimientos, aspectos administrativos, condiciones, requisitos y criterios de evaluación han sido determinados por el área técnica de EMMSA de acuerdo al proyecto remitido por esta.

El Comité de Adjudicación es el órgano colegiado designado por EMMSA para conducir el proceso de Subasta Pública hasta la adjudicación de Buena Pro, o de ser el caso, hasta que el mismo sea declarado desierto, aplicando los aspectos administrativos, procedimientos, condiciones, requisitos y criterios de evaluación contenidos en las presentes Bases, que han sido determinados por el área técnica de EMMSA.

### 1.6 PRECIO BASE:

El valor base, fijado para la presente SUBASTA PÚBLICA, como retribución económica por el arrendamiento de la oficina de 58 m<sup>2</sup>, es de S/. 2,636.10.

### 1.7 BASE LEGAL

La Subasta Pública se desarrolla dentro del siguiente marco legal:

- Constitución Política del Perú.
- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Acuerdo de Concejo N° 023 de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- Ley N° 28026, Ley del Sistema de Mercados Mayoristas de Alimentos.
- Acuerdo de Concejo N° 558 del 19.12.2008.
- Código Civil vigente.
- Ordenanza N° 2026 de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- Acuerdo de Directorio N° 009-2017, que aprueba el Reglamento Interno del Gran Mercado Mayorista de Lima, de fecha 26 de octubre de 2015 y su modificatoria aprobada mediante Acuerdo N° 019-2017.
- Acuerdo de Directorio N° 007-2022, que aprueba la tarifa base de arrendamiento mensual de las oficinas del GMML por m<sup>2</sup>, que asciende a la suma de 45.45 Soles incluido IGV.
- Acuerdo de Directorio N° 009-2022, que autoriza a la Gerencia General el inicio del proceso de subasta pública para otorgar en arrendamiento el Local N° 02 para uso de oficinas, ubicado en el edificio administrativo de EMMSA.

### 1.8 CRONOGRAMA DE LA SUBASTA

El siguiente Cronograma de la subasta precisa el plazo o el día en que se llevará a cabo cada etapa del proceso de Subasta.

| ACTIVIDAD   | FECHA   |
|---|---|
| Convocatoria  | Lunes, 11 de julio de 2022  |
| Publicación de Bases Administrativas en página web de EMMSA                       | Martes, 12 de julio de 2022   |
| Venta de Bases y Registro de Participantes  | Martes 12 y Miércoles 13 de julio de 2022                               |
| Presentación de Consultas a las Bases   | Viernes 15 de julio de 2022   |
| Absolución de consultas y Publicación de comunicaciones en la página Web de EMMSA | Martes, 19 de julio de 2022   |
| Integración de Bases (Páginas Web de EMMSA)                                       | Miércoles, 20 de julio de 2022  |
| Recepción de propuestas: Sobres N° 1, 2 y 3 y Apertura de Sobres N° 1 y 2         | Lunes, 25 de julio de 2022 a las 10:00 AM                               |
| Evaluación y Calificación de la Propuesta Técnica                                 | Martes 26 de julio y Miércoles 27 de julio de 2022                      |
| Apertura y Calificación de la Propuesta Económica y Adjudicación de la Buena Pro  | Lunes, 01 de agosto de 2022 a las 08:30 AM                              |
| Publicación de resultados (Página web EMMSA)                                      | Lunes, 01 de agosto de 2022   |
| Suscripción del Contrato  | Dentro de los 05 días hábiles posteriores de consentida la adjudicación |

Durante el proceso de subasta, el Comité, por causa justificada, podrá modificar las fechas y/o horarios del cronograma, circunstancia que debe ser notificada a los participantes mediante su publicación en la página web de EMMSA y/o vía correo electrónico a la dirección que hayan indicado al registrarse como participantes.

## 2. CONVOCATORIA:

- 2.1 La convocatoria a la presenta Subasta Pública se efectuará mediante publicación en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación local, así como en el portal web de EMMSA.
- 2.2 Las bases serán puestas a la venta en las fechas que señale el cronograma de la Subasta Pública, al valor de S/. 100.00 (Cien y 00/100 Soles), pago que se realizará mediante depósito en la cuenta en Soles de EMMSA N° 102412321000039284 (CCI N° 800-041-232100003928-67) de la Caja Metropolitana de Lima.
- 2.3 Una vez realizado el depósito en la Caja Metropolitana de Lima, el adquirente, en el día, deberá apersonarse al área de mesa de partes de EMMSA, sito en Avenida La Cultura N° 808, distrito de Santa Anita – Edificio Administrativo de EMMSA, a fin de realizar su **registro como participante del proceso de subasta y recabar las bases.**
- 2.4 El registro de participantes y canje de la factura se realizará en las fechas establecidas en el aviso de convocatoria y cronograma de la subasta, en horario de 09:00 hasta las 16:30 horas. En el caso de propuestas presentadas por un consorcio, bastará el registro de uno de sus participantes. Al registrarse el participante deberá presentar una carta suscrita por el titular o el representante legal, con la información del anexo N° 01, esto es, nombre y apellidos o la razón social, N° de DNI o RUC, domicilio legal, teléfono y copia del recibo de pago por la compra de las Bases.
- 2.5 La venta de bases y/o registro de participantes, incluyendo el canje de la factura, no se realizará en fecha posterior a la establecida en el cronograma de la subasta, bajo exclusiva responsabilidad del interesado.

- 2.6 Los Participantes podrán formular todas las consultas y/o aclaraciones que estimen convenientes sobre asuntos relacionados al proceso de la subasta pública, de acuerdo con el cronograma de la subasta. Éstas deberán ser formuladas por escrito, y deberán estar dirigidas a:

Comité de Adjudicación  
Empresa Municipal de Mercados S.A.

*"Subasta Pública N° 003-2022-EMMSA – Arrendamiento de Oficina en el Gran Mercado Mayorista de Lima"*

Domicilio: Av. La Cultura 808. Santa Anita. Lima. Perú  
Teléfono: 518-2800.  
Correo electrónico: subastaslocal@emmsa.com.pe

- 2.7 Las consultas que formulen los participantes con relación a las Bases podrán ser presentadas en forma física a través de la mesa de partes de EMMSA o por vía digital mediante correo electrónico debiéndose acompañar el archivo digital correspondiente en programa Word, el cual deberá ser enviado a la dirección de correo electrónico: subastaslocal@emmsa.com.pe.
- 2.8 Las respuestas del Comité a las consultas formuladas serán publicadas en la página web institucional de EMMSA en la fecha establecida en el cronograma, sin indicar e identificar al autor de la consulta.
- 2.9 Las comunicaciones emitidas por el Comité formarán parte integrante de estas Bases, siendo, en consecuencia, vinculantes para los Participantes o Postores.
- Muy importante, no se absolverán consultas y observaciones a las Bases que se presenten extemporáneamente o por quienes no se hayan registrado como participantes.
- 2.10 Todas las comunicaciones o notificaciones derivadas de la subasta, dirigidas al participante, postor o adjudicado, podrán hacerse mediante publicación en la página web institucional de EMMSA, mediante correo electrónico, o, de ser necesario, mediante carta entregada en el domicilio señalado o por conducto notarial; entendiéndose por bien efectuada y eficaz cualquiera de las formas de notificación antes señaladas.

### 3. DE LOS POSTORES:

- 3.1 Pueden participar como Postores las personas naturales, jurídicas o consorcios, nacionales o extranjeros que reúnan los requisitos siguientes:
- a) **Haber adquirido las Bases.**
  - b) **Poseer experiencia, capacidad técnica y económica para la prestación del servicio objeto de la presente SUBASTA PUBLICA.**
  - c) **No estar impedido de contratar con el Estado o los Gobiernos Locales.**
  - d) **Cumplir con los demás requisitos y condiciones señaladas en estas Bases.**
- 3.2 La concurrencia del Postor al acto público de la Subasta, implica su conocimiento de las Bases y tácito sometimiento a ellas en todos sus extremos.
- 3.3 Para el acto público de presentación de propuestas y adjudicación, los Postores concurrirán personalmente o a través de sus representantes debidamente acreditados ante el Comité de Adjudicación.

3.4 Los Postores están prohibidos de celebrar acuerdos, entre sí o con terceros, con el fin de establecer prácticas restrictivas de la libre competencia, bajo sanción de quedar inhabilitados para participar en la presente Subasta Pública y contratar con el Estado, sin perjuicio de las demás sanciones que establecen las disposiciones legales vigentes.

3.5 No podrá participar en la presente subasta como postor, sea como persona natural, como persona jurídica, como socio de una persona jurídica o integrante de un consorcio, aquél que tenga vínculo de alguna índole con algún funcionario (s) o servidor (es) de EMMSA y/o de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

#### 4. ACTO DE RECEPCIÓN, APERTURA Y CALIFICACIÓN DE PROPUESTAS

4.1 En el lugar, día y hora fijados en el Cronograma de la Subasta, se realizarán los Actos de Recepción de Propuestas y Apertura de Sobres.

En el acto intervendrán:

- El Comité de Adjudicaciones de la SUBASTA PÚBLICA, cuyo Presidente conducirá el Acto;
- Un Notario Público, quien certificará la documentación presentada y dará fe del acto;
- Un representante del Órgano de Control Interno de EMMSA, en calidad de veedor; y
- Los postores o sus apoderados.

La ausencia de veedor designado por el Órgano de Control Interno debidamente notificado, no invalida el acto.

#### 4.2 Recepción de propuestas.

Iniciado el acto, el Presidente del Comité de Adjudicación, con asistencia de los demás miembros, llamará a los postores por orden alfabético para que entreguen sus respectivas propuestas al Comité.

4.2.1 Las Propuestas serán presentadas en tres (3) sobres cerrados y en el orden siguiente:

SOBRE No. 01:       ACREDITACIÓN  
SOBRE No. 02:       PROPUESTA TÉCNICA  
SOBRE No. 03:       PROPUESTA ECONÓMICA

4.2.2 Para la identificación de cada uno de los sobres, deberá rotularse en la cubierta el siguiente texto:

**Señores:**

**EMPRESA MUNICIPAL DE MERCADOS SA – EMMSA:**

**Att: Comité de Adjudicación**

**SUBASTA PÚBLICA N° 003-2022-EMMSA**

**Primera Convocatoria**

**Objeto del Proceso: ARRENDAMIENTO DE OFICINA EN EL GMLL**

**POSTOR .....**

**SOBRE N° .....**

**N° DE FOLIOS .....**

4.2.3 La documentación de cada sobre, deberá estar en un file sujeta por un fástener o anillado; foliada en forma correlativa y visada en cada una de las páginas por el postor o su representante legal.

4.2.4 Cada uno de los sobres deberá contener la documentación que se indica a continuación:

**SOBRE N° 01 – DOCUMENTOS DE ACREDITACIÓN.**

- a) **Carta de presentación del postor, según Anexo N°. 1.**
- b) **Declaración Jurada de no estar impedido de contratar con el Estado o con los Gobiernos Locales, según Anexo N°.2.**
- c) **De ser el caso, Declaración Jurada de Acuerdo de Consorcio.**  
Para su admisión en el proceso de selección, los interesados en participar bajo esta figura asociativa deberán presentar una promesa formal de consorcio en el Sobre N° 1 (**Anexo N° 03**). En caso de adjudicación del local a favor del consorcio, resulta obligatorio que, previamente a la suscripción del contrato, se perfeccione la promesa formal del consorcio con firmas legalizadas por Notario Público.
- d) **Copia del RUC.**
- e) **Copia legalizada notarialmente de la autorización para operar como agente prestador de servicios financieros (recepción de pagos diversos, depósitos y retiros de efectivo, así como transacciones de dinero, entre otras transacciones y servicios relevantes) emitida por cualquier entidad bancaria o financiera regulada y supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.**
- f) **Copia de Declaración Jurada de impuesto a la renta correspondiente al ejercicio del año 2021, debidamente presentada ante la SUNAT. En el caso de Consorcios, dicha información se presentará por lo menos por uno de los integrantes del mismo.**
- g) **Copia simple de los Estados Financieros suscritos por Contador Público Colegiado hábil y por el Postor, correspondiente al ejercicio del año 2021. En el caso de Consorcios, dicha información se presentará por lo menos por uno de los integrantes del mismo.**
- h) **De ser el caso, copia Literal de la Ficha o Partida Registral actualizada, con un plazo de antigüedad no mayor a treinta (30) días, en la cual consten la Constitución de la Empresa y las facultades de sus representantes legales. En los casos en que se actúe en representación de una tercera persona, será necesario adjuntar poder con firma legalizada notarialmente.**
- i) **Depósito realizado en la cuenta de soles de EMMSA N° 102412321000039284 (CCI N° 800-041-232100003928-67) de la Caja Metropolitana de Lima, o carta fianza por concepto de Garantía de Seriedad de la Oferta y firma del contrato, por el valor de Diez mil y 00/100 Soles (S/. 10,000.00).**
- j) **Copia del comprobante del Derecho de Registro a nombre del Postor.**

**SOBRE N° 02 – PROPUESTA TÉCNICA.**

- a) Índice de los documentos que contiene el sobre, indicando el número de folios.
- b) Documentos del postor para la aplicación de los factores de evaluación, adjuntando copia simple de los contratos de servicios; constancias de prestación de servicios de sus principales clientes si los tuviera; facturación por los servicios prestados y copia legalizada de la Declaración Jurada del Impuesto a la Renta.
- c) Documento emitido por cualquier entidad bancaria o financiera (regulada y supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP) de respaldo del postor, pudiendo ser esta, una carta fianza o de respaldo financiero indicando el importe que será materia de calificación.
- d) Copia de las hojas de vida de los profesionales (contador y abogado) que acrediten su experiencia profesional y de los certificados que acrediten su colegiatura activa respectivamente.

#### **SOBRE N° 03 – PROPUESTA ECONÓMICA.**

- a) Monto de la renta mensual, incluido el IGV, por el arrendamiento de la oficina, el cual no debe ser inferior al valor base fijado para la presente SUBASTA PÚBLICA como retribución económica por el arrendamiento de la oficina de 58 m<sup>2</sup>, el cual asciende a la suma de S/. 2,636.10.

La propuesta económica (Sobre N° 03) quedará en custodia del Notario hasta el Acto Público de Apertura del Sobre N° 03 y Adjudicación de la Buena Pro, en la fecha indicada en el Cronograma de Subasta.

#### **4.3 Apertura y revisión formal de propuestas:**

Terminada la recepción de propuestas, en fecha estipulada en el Cronograma de la Subasta se procederá a abrir y revisar la documentación contenida en los sobres N° 01 y N° 02.

Los postores que no tengan conforme la documentación del sobre N° 01 quedarán excluidos automáticamente para la apertura de los sobres N° 02 y 03, los mismos que serán devueltos sin abrirlos. De igual manera se procederá con el sobre N° 03, de encontrarse inconforme el Sobre N° 02.

Se entiende que la documentación no es conforme y, por ende son causales de descalificación automática:

- a) No presentar los tres (03) Sobres.
- b) La documentación presentada que contenga enmendaduras, borraduras o correcciones
- c) Consignar razón social distinta a la que figura en la factura de adquisición de estas Bases.
- d) No incluir toda la documentación exigida en el numeral 4.2.4 de las Bases.
- e) No ajustarse a las especificaciones y requisitos establecidos en las Bases.

Como parte del proceso de revisión de la documentación contenida en los Sobres N° 1 y N° 2, el Comité revisará los documentos presentados en los mismos, y comunicará a cada postor sobre los defectos no sustanciales que consten en sus documentos a efectos de que procedan a subsanar en el acto dichos defectos, bajo apercibimiento de quedar excluido de la calificación.

Son requisitos de **defectos no sustanciales**, con derecho a subsanación, aquellos conocidos como de forma, como por ejemplo la falta del foliado de las hojas, falta de firma en algún documento, redacción y orden, entre otras, que el Comité considere conveniente aplicar.

En caso el Comité advierta que el postor ha omitido adjuntar algún documento exigido por las bases para la presentación del Sobre N° 01 y/o N° 02, se requerirá a éste para que en el acto de forma inmediata cumpla con presentar la documentación faltante, bajo apercibimiento de quedar excluido de la calificación. Si luego de la solicitud del Comité, el postor no cumple de forma inmediata con presentar la documentación requerida por las bases, se considerará que incurre en un defecto sustancial sin posibilidad de subsanación.

El postor cuya oferta sea excluida tendrá derecho a impugnar tal decisión ante la Gerencia General de EMMSA. A tal efecto, **en el mismo Acto de Recepción de Propuestas y apertura de Sobres N° 01 y N° 02, el postor deberá expresar su voluntad de impugnar la decisión del Comité.** Dicha impugnación no suspenderá el acto de subasta, se dejará constancia de ella en el acta y **deberá formalizarse en el plazo máximo de dos (02) días hábiles** de otorgada la buena pro. La Gerencia General deberá resolver el recurso de apelación dentro del plazo de cinco (05) días hábiles desde la formalización de la impugnación.

Terminando el Acto de Recepción de Propuestas y apertura de Sobres N° 01 y N° 02, se levantará un acta que será firmada por los miembros del Comité de Adjudicación, el Notario Público, el representante del Órgano de Control Institucional y los postores que deseen hacerlo.

En el Acta constará:

- Lugar, día y hora de realización del acto;
- Nombre de los miembros del Comité y demás asistentes;
- Número y razón social de los postores que presentaron propuestas;
- Relación de las Propuestas calificadas y número de folios de los documentos recibidos;
- Observaciones formuladas, y las Resoluciones tomadas, en su caso.

#### 4.4 Evaluación de los Sobres N° 01 Y N° 02.

El Comité se reunirá en las fechas establecidas en el cronograma de la Subasta Pública para calificar la propuesta técnica de los postores conforme a lo establecido en el numeral 4.4.1.

El resultado de la calificación de la propuesta técnica se comunicará en el acto público de Apertura y Calificación del Sobre N° 03 a realizarse en la fecha establecida en el cronograma.

#### 4.4.1 Factores de Evaluación de la Propuesta Técnica (PT) Máximo 100 puntos – ponderación 0.7.

| ÍTEM | FACTOR               | PUNTAJE HASTA |
|------|----------------------|---------------|
| A    | CAPACIDAD TÉCNICA    | 60            |
| B    | CAPACIDAD FINANCIERA | 40            |
|      | <b>TOTAL</b>         | <b>100</b>    |

#### A. Capacidad Técnica del Postor (Hasta 60 puntos)

Se otorgará tres (3) puntos por cada año de experiencia profesional por cada personal propuesto para la prestación del servicio (contador y/o abogado colegiado con habilitación profesional vigente), hasta un máximo de treinta (30) puntos por cada personal. La capacidad técnica se acredita con contratos, constancias u órdenes de servicio; en su defecto cualquier comprobante de pago (recibo por honorarios, boletas, etc.), por lo menos con un documento por año, que demuestre la realización del servicio.

#### **B. Capacidad Financiera del Postor (Hasta 40 puntos)**

Se otorgarán diez (10) puntos por cada S/. 50,000.00 (Cincuenta mil y 00/100 soles) de respaldo financiero, hasta un máximo de cuarenta (40) puntos.

La capacidad financiera del postor se acredita con documento emitido por cualquier entidad bancaria o financiera (regulada y supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP) de respaldo del postor, pudiendo ser esta, una carta fianza o de respaldo financiero indicando el importe que será materia de calificación.

**El documento emitido por la entidad bancaria o financiera deberá ser presentado en el Sobre N° 02 - PROPUESTA TÉCNICA.**

#### **4.5 Acto de Apertura y Contenido del Sobre N° 03 – Propuesta Económica**

El acto de apertura del Sobre N° 3 y la adjudicación de la buena pro es un acto público que se llevará a cabo en la fecha y hora señalada en el cronograma de la subasta, en el lugar previamente comunicado a través de la página web de EMMSA. Cualquier variación será comunicada oportunamente.

El acto será presidido por el Comité, y contará con la presencia de un Notario Público, un representante del órgano de Control Institucional de EMMSA, en calidad de veedor, y de los postores o sus apoderados, que deseen hacerlo. La inasistencia del veedor no impedirá la realización del acto público.

Iniciado el acto público, el Comité comunicará el resultado de la evaluación de las Propuestas Técnicas (Sobre N° 02) a los asistentes del evento.

A continuación, se procederá a la apertura del Sobre N° 3 de los postores calificados y se dará lectura a su contenido, verificando que las ofertas se ajusten a lo establecido en las Bases.

El Sobre N° 3 debe estar cerrado y deberá haberse presentado en la fecha de presentación de los Sobres N° 1 y N° 2, de acuerdo con el cronograma de la subasta, habiéndose conservado en poder del Notario Público y sin abrir hasta la fecha del acto de apertura del Sobre N° 3.

El Sobre N° 3 del postor deberá contener como mínimo la siguiente información: Propuesta Económica (monto en soles ofertado) por el arrendamiento de la oficina de 58.00 m<sup>2</sup>, de acuerdo con el formato del Anexo N° 04 de las presentes Bases, la cual deberá estar suscrita por el postor o su apoderado.

Para considerarse válida, la propuesta económica del postor no deberá ser inferior a S/. 2,636.10. Las Propuestas Económicas que sean inferiores al monto mínimo establecido en estas Bases, no serán consideradas válidas para la subasta, por lo que serán descalificadas y devueltas a los postores en el mismo acto de apertura.

El Presidente del Comité, asistido por el Notario Público, anunciará aquellas Propuestas Económicas válidas presentadas de acuerdo con lo estipulado en el Anexo N° 04, identificando al titular de la respectiva propuesta económica.

Acto seguido, el Comité ordenará las propuestas económicas de la más baja a la más alta conforme a los criterios de evaluación establecidos en el numeral 4.5.1 de las Bases.

Posteriormente, en el mismo acto, el Comité procederá a determinar el puntaje total conforme a los criterios establecidos en el numeral 4.6.

#### 4.5.1 Factores de Evaluación de la Propuesta Económica (PE) Máximo 100 puntos – Ponderación 0.3.

Se otorgará cien (100) puntos a la propuesta económica que ofrezca el pago de la mayor renta, por el arrendamiento de la oficina a la que postula.

| ÍTEM | FACTOR                      | PUNTAJE HASTA |
|------|-----------------------------|---------------|
| A    | Importe de la renta mensual | 100           |
|      | <b>TOTAL</b>                | <b>100</b>    |

#### A. Retribución Económica (Hasta 100 puntos)

La propuesta económica por el arrendamiento de la oficina de 58.00 m2 no deberá ser menor al valor base fijado para la presente SUBASTA PÚBLICA, el cual asciende a la cifra de S/. 2,636.10.

Para determinar el puntaje económico, se le aplicará un puntaje de cien (100) puntos a la mayor propuesta económica. Tomando como base la mayor propuesta económica, el resto de las propuestas tendrán un puntaje proporcional a su propuesta económica, para lo cual se hará el cálculo a cada propuesta con la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Propuesta Subsiguiente}}{\text{Propuesta Mayor}} * 100 = X \text{ puntos}$$

Las propuestas económicas que sean inferiores a los precios base establecidos, se entenderán automáticamente como no presentadas.

#### 4.6 Determinación del Puntaje Final (PF)

| ÍTEM | FACTOR              | Coefficiente |
|------|---------------------|--------------|
| A    | PROPUESTA TÉCNICA   | 70 %         |
| B    | PROPUESTA ECONÓMICA | 30 %         |
|      | <b>TOTAL</b>        | <b>100 %</b> |

El puntaje final se obtendrá de la sumatoria de los puntajes asignados a las Propuestas Técnica y Económica, multiplicados previamente por el coeficiente asignado.

$$PF = PT (0.7) + PE (0.3)$$

Donde: PF = Puntaje Final

PT = Propuesta Técnica

PE = Propuesta Económica

#### 4.7 Caso de Empate

De producirse un empate entre dos (02) o más propuestas, el Comité procederá a solicitar nuevas Propuestas Económicas, estableciéndose como factor de desempate la mayor propuesta económica.

En el mismo acto, los Postores calificados que hubieran empatado deberán presentar una Nueva Propuesta Económica (conforme a lo establecido en el Anexo N° 05), que deberá ser mayor a la ofertada inicialmente.

Toda nueva Propuesta Económica que se presente estará sujeta a los mismos términos y condiciones de la Propuesta Económica original.

Cada Postor que presente una nueva propuesta económica deberá hacerlo mediante la entrega de un nuevo sobre.

En caso algún Postor no presente una nueva Propuesta Económica, la Propuesta Económica original presentada por dicho Postor calificado se mantendrá vigente para todos los efectos de la Subasta.

De persistir el empate luego del acto de presentación de nuevas Propuestas Económicas se determinará el Adjudicatario por sorteo con la asistencia del Notario Público. Dicho sorteo se efectuará en el mismo acto entre los postores titulares de las indicadas propuestas y quien salga favorecido se le adjudicará la Buena Pro.

## 5. ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO

- a) El otorgamiento de la Buena Pro, será realizado en acto público, con presencia del Comité de Adjudicación, el Notario Público y el representante del Órgano de Control Institucional. La ausencia de veedor designado por el Órgano de Control Institucional debidamente notificado, no invalida el acto.

El Comité de Adjudicación, seleccionará como Propuesta Ganadora y adjudicará la Buena Pro, al Postor que obtenga el mayor puntaje final, como resultado de la suma del puntaje técnico más el puntaje económico, precisando el orden de prelación en que han quedado calificados los Postores.

- b) La Adjudicación de la Buena Pro se hará constar en el Acta, anotándose además los siguientes datos.
- Lugar, día y hora de realizado el Acto.
  - Nombre de los integrantes del Comité y demás asistentes.
  - Arrendamiento adjudicado.
  - Nombre del Postor Ganador.
  - Plazo de vigencia del Arrendamiento.

### 5.1 Publicación de resultados

La adjudicación de la Buena Pro se da por notificada en el mismo día de celebración de apertura y calificación de la propuesta económica y adjudicación de la Buena Pro. Sin perjuicio de ello, el resultado final será publicado en la página web institucional de EMMSA.

Los Postores que consideren que se ha incurrido en error al evaluar y calificar las propuestas técnicas y económicas o al determinar el puntaje total, tendrán derecho a impugnar la adjudicación de la Buena Pro ante la Gerencia General de EMMSA, dejando constancia de ello en el Acto de Adjudicación de la Buena Pro. La impugnación deberá formalizarse en el plazo máximo de dos (02) días hábiles del otorgamiento de la Buena Pro.

## 6. DE LAS GARANTÍAS

### 6.1 Garantía de Seriedad de Oferta

Los Postores deben presentar Garantía de Seriedad de Oferta por el valor de Diez mil y 00/100 Soles (S/. 10,000.00) mediante el depósito realizado en la cuenta de soles de EMMSA N° 102412321000039284 (CCI N° 800-041-232100003928-67) de la Caja Metropolitana de Lima o Carta Fianza Bancaria incondicional, solidaria, irrevocable, de realización automática y sin beneficio de excusión, al solo requerimiento de la Empresa Municipal de Mercados S.A. y con una vigencia de hasta 30 días después de la fecha del otorgamiento de la Buena Pro. La garantía será devuelta luego de suscrito el contrato a todos los participantes; salvo que el ganador de la Buena Pro rehúya de cualquier modo a la suscripción del Contrato, en cuyo caso se ejecutará su garantía.

### 6.2 Garantía de Fiel Cumplimiento

El postor ganador de la Buena Pro, dentro de los diez (10) días hábiles posteriores de consentida o confirmada la adjudicación de la Buena Pro, deberá presentar una garantía de fiel cumplimiento del contrato, por el monto equivalente a dos (02) meses de retribución económica mensual, de acuerdo con su propuesta ganadora.

Esta garantía se constituirá mediante depósito en efectivo en la cuenta de soles de EMMSA N° 102412321000039284 (CCI N° 800-041-232100003928-67) de la Caja Metropolitana de Lima. La ejecución de esta garantía se realizará si el contrato es resuelto por responsabilidad del ARRENDATARIO o si incurre en atraso de 2 meses en el pago del importe de la renta mensual.

6.3 De no constituirse la garantía dentro del plazo establecido por cualquier causa imputable al postor ganador, este perderá la opción de la firma del contrato y el Comité de Adjudicación otorgará la Buena Pro al postor que obtuvo el segundo lugar o al que le sigue en orden de mérito, siempre y cuando otorgue la garantía señalada, que será sujeta a igual procedimiento de verificación; ello sin perjuicio de las demás acciones legales a que hubiera lugar.

## 7. SUBASTA PÚBLICA DESIERTA

La Subasta Pública será declarada desierta en los casos siguientes:

- a) Al no existir cuando menos un (1) Postor.
- a) Cuando todas las ofertas económicas fueran inferiores al valor base fijado para la presente SUBASTA PÚBLICA, el cual asciende a la cifra de S/. 2,636.10.
- b) Cuando el Comité determine desestimar las ofertas de todos los postores por no ser validas en los términos contenidos en las presentes Bases.

La declaración de Subasta desierta constará en el Acta Notarial correspondiente.

Los Postores cuya propuesta técnica o económica haya sido declarada inválida, podrán impugnar la decisión del Comité de Adjudicaciones ante la Gerencia General, según lo dispuesto en el apartado 8.

En caso que se declare desierta, el Comité dará por finalizado la subasta devolviendo los actuados a la Gerencia General de EMMSA.

## 8. DE LOS RECURSOS DE IMPUGNACIÓN

8.1 Los Postores podrán interponer Recurso de Apelación ante el Gerente General de EMMSA, contra los acuerdos del Comité, que otorga la Buena Pro o declarase desierta

la Subasta, dentro del plazo de dos (2) días hábiles siguientes del otorgamiento de la Buena Pro.

8.2 La instancia que resuelve la impugnación es la Gerencia General, toda vez que es el jerárquico superior, con lo cual se agota la vía administrativa. La Gerencia General resolverá la impugnación en un plazo de cinco (05) días hábiles desde la formalización de la impugnación.

8.3 Consentida la Adjudicación, los postores no ganadores podrán retirar los documentos que hubieran entregado, quedando en poder de EMMSA copia de todos y cada uno de ellos.

Dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que se dé por consentida la adjudicación o de declaración de subasta desierta, EMMSA procederá a devolver a los postores no ganadores la Garantía de Seriedad de la Oferta.

## 9. DEL CONTRATO

9.1 Después de consentida la buena pro, y a más tardar hasta cinco (05) días hábiles posteriores a la fecha de consentida la buena pro, el adjudicatario deberá cumplir con presentar los siguientes documentos:

- a) Copia de DNI de la persona natural y en caso de persona jurídica, original de la vigencia de Poder expedido por la Oficina de Registros Públicos - SUNARP, con una antigüedad no mayor de treinta (30) días con facultades suficientes para suscribir el mismo y copia de DNI del representante legal.
- b) Original y copia del depósito correspondiente a la garantía de fiel cumplimiento de las obligaciones contractuales, equivalente a dos (02) meses de renta, realizado en la Cuenta en Soles de EMMSA N° 102412321000009300 (CCI N° 800-041-232100000930-66) de la Caja Metropolitana de Lima.
- c) En el caso de personas jurídicas, copia literal de la partida registral de la constitución de la empresa, expedida por la Oficina de los Registros Públicos – SUNARP.

En caso de un consorcio, se deberá presentar el contrato de consorcio con firmas legalizadas notarialmente, copia del DNI del representante común y número de RUC del Consorcio.

En la fecha de cierre, se procederá a la suscripción del contrato de arrendamiento por parte del representante legal del adjudicatario, o si fuera el caso por el apoderado designado, y EMMSA, siempre que el adjudicatario haya cumplido con lo establecido en el presente numeral.

Las firmas del adjudicatario y representantes de EMMSA en el contrato de arrendamiento serán legalizadas ante Notario Público. El coste de este trámite notarial será asumido por el adjudicatario.

9.2 La vigencia del Contrato, es de seis (06) años contados a partir del día siguiente de la suscripción del mismo. Al finalizar dicho Contrato, la oficina arrendada será devuelta a EMMSA, en las mismas condiciones que fue entregada sin más desgastes que los del uso común. Dicho plazo podrá ser prorrogado mediante la celebración de un nuevo contrato por un periodo igual o menor, a solicitud del Arrendatario, presentada con una anticipación no menor de tres (03) meses al plazo de vencimiento del contrato de arrendamiento, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) **Estar al día en el pago de la renta.**
- b) **No tener proceso judicial de EMMSA.**
- c) **No haber incurrido en falta muy grave, de acuerdo a lo previsto en el Reglamento Interno del Gran Mercado Mayorista de Lima.**

9.3 El contrato contendrá las obligaciones, condiciones y el plazo durante el cual deben ser prestados los servicios, se elaborará según el modelo adjunto en el Anexo N° 08.

9.4 En caso que el adjudicatario no cumpla con la presentación de los requisitos en el plazo de diez (10) días hábiles posteriores a la fecha de consentida la buena pro o de cualquier modo rehúya injustificadamente la suscripción del contrato dentro de los quince (15) días hábiles otorgados, EMMSA ejecutará la garantía de seriedad de la oferta y el Comité dejará sin efecto la adjudicación de la buena pro y adjudicará la buena pro al postor calificado que hubiese quedado en segundo lugar, quien deberá presentar la documentación establecida en el numeral 9.1 de las Bases hasta en diez (10) días hábiles posteriores a la fecha en que se le otorgó la buena pro, aplicándose dicho criterio a los posteriores adjudicatarios de ser el caso.

#### 10. ANEXOS

Forman parte integrante de estas Bases, los Anexos siguientes:

Anexo 01: Carta de Presentación del Postor.

Anexo 02: Declaración Jurada de no encontrarse impedido de contratar con el Estado.

Anexo 03: Promesa Formal de Consorcio.

Anexo 04: Modelo de Retribución Económica.

Anexo 05: Modelo de Nueva Retribución Económica en caso de empate.

Anexo 06: Especificaciones técnicas.

Anexo 07: Términos de referencia.

Anexo 08: Modelo de Contrato de Arrendamiento.

**ANEXO N° 1**

**FORMATO DE CARTA DE PRESENTACIÓN DEL POSTOR**

Santa Anita, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022

Señores  
**Empresa Municipal de Mercados S.A. – EMMSA**

Presente.-

Con relación a la SUBASTA PÚBLICA N° 003-2022-EMMSA, para el Arrendamiento de Oficina en el GMLL, nos dirigimos a ustedes para presentar a nuestra empresa y manifestarles nuestra voluntad de participar en dicha Subasta.

Al respecto, les informamos en calidad de Declaración Jurada, lo siguiente:

Razón Social :

Objeto Social :

Domicilio :

RUC :

Partida Registral :

Representante Legal :

DNI :

Teléfono :

Email :

Por tanto, presentamos en sobre cerrado nuestra propuesta, que es irrevocable durante el plazo de validez señalado en ella y en las Bases.

Atentamente,

**ANEXO N° 2**

**DECLARACIÓN JURADA DE NO TENER IMPEDIMENTO PARA  
CONTRATAR CON EL ESTADO**

Santa Anita, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022

Señores  
**Empresa Municipal de Mercados S.A. – EMMSA**

Presente.-

Con relación a la SUBASTA PÚBLICA N° 003-2022-EMMSA, convocado por Uds., en aplicación del numeral 4.2.4 de las presentes Bases, en mi calidad de representante legal de la empresa \_\_\_\_\_; declaro bajo juramento lo siguiente:

- a) Que, no estamos impedidos para contratar con el Estado ni con los Gobiernos Locales.
- b) Que aceptamos, acatamos y nos sometemos a las Bases y aclaraciones de las mismas, así como a la absolución de Consultas de las bases administrativas de la Subasta.
- c) Que, no tenemos relación de alguna índole con algún Funcionario (s) o servidor (es) de EMMSA y de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- d) Que garantizamos nuestra capacidad para prestar, durante el plazo ofrecido, el servicio materia del presente Contrato y asumimos responsabilidad por los perjuicios que causemos a la Empresa Municipal de Mercados Sociedad Anónima – EMMSA, por el retiro de nuestra propuesta, el desistimiento de la firma del contrato o el incumplimiento de este.
- e) Que nuestros datos sociales y empresariales son los que se indican en la carta de presentación (anexo 01).
- f) Que para los efectos de la presente Subasta, señalamos como nuestro domicilio legal en \_\_\_\_\_ y como representante legal a don (doña) \_\_\_\_\_
- g) Que no tenemos litigio alguno (Procedimiento Administrativo, Judicial o de cualquier otra naturaleza) en trámite contra la Empresa Municipal de Mercados Sociedad Anónima – EMMSA.

Atentamente,

**ANEXO N° 03**

**PROMESA FORMAL DE CONSORCIO**



Señores  
**Comité de Adjudicación**  
Av. La Cultura N° 808  
Santa Anita - Lima  
Presente

Referencia: "Subasta Pública N° 003-2022-EMMSA – Arrendamiento de Oficina en el Gran Mercado Mayorista de Lima"

De nuestra consideración:

Por el presente documento que suscriben:



\_\_\_\_\_, con DNI N° \_\_\_\_\_,  
con domicilio en \_\_\_\_\_;  
distrito \_\_\_\_\_, provincia \_\_\_\_\_ y departamento \_\_\_\_\_ [EN  
**CASO DE PERSONA NATURAL**]; y,

\_\_\_\_\_, con R.U.C. N° \_\_\_\_\_,  
inscrita en la partida electrónica N° \_\_\_\_\_ del Registro de  
Personas Jurídicas de \_\_\_\_\_, con domicilio en  
\_\_\_\_\_; distrito \_\_\_\_\_,  
provincia \_\_\_\_\_ y departamento \_\_\_\_\_, debidamente representada por su  
gerente general \_\_\_\_\_, identificado con  
D.N.I. N° \_\_\_\_\_, con poderes inscritos en el asiento \_\_\_\_\_ de la referida  
partida electrónica [EN CASO DE PERSONA JURÍDICA].

Acordamos voluntariamente realizar la presente promesa formal de consorcio, mediante la cual manifestamos nuestra intención de suscribir un contrato de Consorcio, conformado por las 02 instituciones que suscribimos el presente documento, en caso de que se nos adjudique la buena pro. De esta manera, las 02 instituciones nos comprometemos a formalizar nuestra condición de Consorcio mediante la celebración de un Contrato de Consorcio, antes de la firma del Contrato de Arrendamiento.

En ese sentido, declaramos bajo juramento que:

1. La participación en porcentajes de las empresas consorciadas será la siguiente:

La empresa o persona natural \_\_\_\_\_  
participará con el \_\_\_\_\_%.

La empresa o persona natural \_\_\_\_\_  
participará con el \_\_\_\_\_%.

2. Para los efectos de nuestra participación y representación, designamos al Sr. \_\_\_\_\_, identificado con D.N.I. N° \_\_\_\_\_ como representante común del Consorcio, y manifestamos que esta persona cuenta con poderes suficientes para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones relacionadas a la integridad del proceso de selección.
3. En el caso de que se nos adjudique la buena pro, nos comprometemos a obtener un número de R.U.C. independiente para el Consorcio como condición previa a la firma del Contrato de Arrendamiento.
4. El domicilio legal del Consorcio será \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

En señal de plena conformidad, se firma el presente documento en tres ejemplares de igual tenor y valor en la ciudad de Lima, el \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022.

\_\_\_\_\_  
Firma Representante 1

\_\_\_\_\_  
Firma Representante 2

**ANEXO N° 04**

**MODELO DE RETRIBUCIÓN ECONÓMICA**

Señores  
Empresa Municipal de Mercados S.A. - EMMSA  
Av. La Cultura N° 808 Santa Anita – Lima  
Presente

Referencia: "Subasta Pública N° 003-2022-EMMSA – Arrendamiento de oficina en el Gran Mercado Mayorista de Lima"

De mi consideración:

Por la presente, ....., identificado(a) con DNI N° ..... y RUC N° ....., presentamos nuestra Propuesta Económica por la oficina a la que postulo, en el Gran Mercado Mayorista de Lima.

..... Soles (S/. .....).

La presente propuesta tiene una vigencia de treinta (30) días calendario desde la fecha de Presentación de las Propuestas (Sobres N° 1, 2 y 3). La Propuesta Económica podrá ser expresada hasta dos (2) decimales.

El presente documento tiene carácter de Declaración Jurada.

Santa Anita, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022

**POSTOR** .....

Nombre y Apellidos Persona Natural o Empresa o Consorcio

**FIRMA** \_\_\_\_\_

Del Postor (Persona Natural o Apoderado de Persona Jurídica o Representante Común del Consorcio

**ANEXO N° 05**

**MODELO DE NUEVA RETRIBUCION ECONOMICA EN CASO DE EMPATE**

Señores  
Empresa Municipal de Mercado S.A. - EMMSA  
Av. La Cultura N° 808 Santa Anita – Lima  
Presente

Referencia: "Subasta Pública N° 003-2022-EMMSA – Arrendamiento de oficina en el Gran Mercado Mayorista de Lima"

De mi consideración:

Por la presente, \_\_\_\_\_, identificado(a) con DNI N° \_\_\_\_\_ y RUC N° \_\_\_\_\_, presentamos nuestra nueva Propuesta Económica para el Arrendamiento de la oficina a la cual postulo, en el Gran Mercado Mayorista de Lima.

..... Soles (S/. .....).

Dicha propuesta se presenta como factor de desempate, por ende, la nueva propuesta debe superar a la retribución económica del Anexo N° 4.

La presente Oferta Económica tiene una vigencia de treinta (30) días calendario desde la Fecha de Presentación de los Sobres N° 1, 2 y 3. Asimismo, la Propuesta Económica podrá ser expresada hasta dos (02) decimales. .

Declaramos que nuestra propuesta económica presentada en el Anexo N° 4, así como la presente tiene carácter irrevocable y mantendrá su plena vigencia hasta treinta (30) días, comprometiéndonos a prorrogarla obligatoriamente si el Comité así lo dispusiera.

Santa Anita, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022

**POSTOR**

\_\_\_\_\_  
**Persona Jurídica o Empresa o Consorcio**

**FIRMA**

\_\_\_\_\_  
**Apoderado de Persona Jurídica o Representante Común del Consorcio**

**ANEXO N° 06**

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

Las características de la **Oficina de 58.00m<sup>2</sup>**, que se entrega en arrendamiento, son las siguientes:

**General:**

El inmueble se encuentra ubicado en el primer piso dentro del Edificio Administrativo de EMMSA, ubicado al interior del Gran Mercado Mayorista de Lima. A la oficina se ingresa mediante un Hall común que da directamente hacia una de las fachadas del Edificio Administrativo, por el cual se accede directamente a través de una mampara con carpintería metálica y vidrio laminado, cuyo mantenimiento debe ser realizado por EL ARRENDATARIO.

El Falso Cielo raso es de cemento con rieles para una posible instalación de baldosas acústicas de ser necesario por el usuario.

A continuación se encuentra la oficina propiamente dicha, en la zona del fondo se cuenta con 01 ambiente cerrado de 10.38m<sup>2</sup>.

Para el cálculo de ocupación máxima de la Oficina, según Norma A.130 Cap. 1 Art. 3, el aforo es de 9.3 m<sup>2</sup> por persona, para oficina se consideraría el primer piso  $58.00/9.3= 6$  personas.

**Acabados:**

- Piso : Porcelanato de 60x60
- Muros : Pintura Exterior látex acrílico satinado color azul (muro divisorio).  
Pintura interior en ambos ambientes látex acrílico satinado color blanco hueso.  
  
En ambos ambientes, actualmente la pintura se encuentra desgastada.
- Zócalo : Porcelanato h=0.10cm
- Tabiques : De drywall simple, sanitario y superbboard, con estructura reforzada según sea el caso, empastados y pintados de los colores indicados.
- Carpintería Metálica : Deberá ser una puerta exterior marco de metal, cristal trasminado y laminado y con sistema vaivén.
- Carpintería de Madera : Puerta interior contraplacada de madera enchapada en fórmica o pintada al duco, según el uso.
- Cielo Raso : Actualmente no cuenta con cielo raso, pero se podría instalar si fuese necesario por el usuario baldosas de fibra mineral Serene Celotex de 60x60cm y falso cielo raso de drywall en ciertas zonas, pintura látex acrílico satinado color blanco en cielo raso.

ANEXO N° 07

TÉRMINOS DE REFERENCIA

La explotación del servicio es a título oneroso y EMMSA autoriza al ARRENDATARIO a prestar los servicios materia de la presente Subasta.

La oficina de 58 m2, donde se prestará el servicio de \_\_\_\_\_, está ubicada en el edificio comercial.

**SUPERVISIÓN DEL SERVICIO**

La supervisión se llevará a cabo en forma permanente por la Subgerencia de Administración de Mercados de EMMSA, a través de la dependencia administrativa que se designe, comprobando el cumplimiento de las obligaciones y derechos del presente Contrato.

Para tales efectos el supervisor notificará a EL ARRENDATARIO con dos días de anticipación a la realización de acciones de supervisión, salvo los casos que por emergencia o por la condición inopinada no resulte exigible esta comunicación.

EL ARRENDATARIO, deberá subsanar en un plazo máximo de quince (15) días, las observaciones que el supervisor formule respecto del incumplimiento de las condiciones de explotación de la oficina y de la prestación de los servicios básicos materia de Arrendamiento; plazo que será computado a partir del día siguiente de recibida la notificación del Acta de Supervisión. Excepcionalmente y cuando las circunstancias lo ameriten EL ARRENDATARIO podrá solicitar la ampliación del plazo para la subsanación de las observaciones.

**ANEXO N° 08**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° -2022-EMMSA  
ARRENDAMIENTO DE OFICINA EN EL GRAN MERCADO MAYORISTA DE LIMA**

En calidad de **ARRENDADOR**: la **EMPRESA MUNICIPAL DE MERCADOS S.A.**, a quien en adelante se le denominará **EMMSA**, con RUC N° 20100164958, con domicilio legal en la Av. La Cultura N° 808 Distrito de Santa Anita, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por su Gerente General, señor Jaime Adhemir Gallegos Rondón, con DNI N° 09564692, con poder inscrito en el Asiento N° C00093 conjuntamente con el Gerente de Administración y Finanzas señor Félix Benigno Arroyo Vásquez, identificado con DNI N° 09165109, con poder inscrito en el Asiento N° C00102 de la Partida Electrónica N° 02006774 del Libro de Sociedades Mercantiles de Lima del Libro de Sociedades Mercantiles de Lima del Registro de Personas Jurídicas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

En calidad de **ARRENDATARIO**: -----, identificado con DNI N° ----- y con RUC N° -----, señalando para estos efectos domicilio en -----, Distrito -----, Provincia y Departamento de -----, debidamente representado por su Gerente General -----, con poderes inscritos en el Asiento N° ----- de la Partida Electrónica N° ----- del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, a quien en adelante se le denominará **LA ARRENDATARIA**, en los términos y condiciones siguientes:

**CLÁUSULA PRIMERA: Base Legal**

- Constitución Política del Perú.
- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Acuerdo de Concejo N° 023 de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- Ley N° 28026, Ley del Sistema de Mercados Mayoristas de Alimentos.
- Acuerdo de Concejo N° 558 del 19.12.2008.
- Código Civil vigente.
- Ordenanza N° 2026 de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- Acuerdo de Directorio N° 009-2017, que aprueba el Reglamento Interno del Gran Mercado Mayorista de Lima, de fecha 26 de octubre de 2015 y su modificatoria aprobada mediante Acuerdo N° 019-2017.
- Acuerdo de Directorio N° 007-2022, que aprueba la tarifa base de arrendamiento mensual de las oficinas del GMLL por m<sup>2</sup>, que asciende a la suma de 45.45 Soles incluido IGV.
- Acuerdo de Directorio N° 009-2022, que autoriza a la Gerencia General el inicio del proceso de subasta pública para otorgar en arrendamiento el Local N° 02 para uso de oficinas, ubicado en el edificio administrativo de EMMSA.

**CLAUSULA PRIMERA. ANTECEDENTES**

**EL ARRENDADOR**, es una Empresa Municipal de Derecho Privado de la Municipalidad Metropolitana de Lima y tiene como objeto, entre otros, dedicarse a la administración, control, supervisión y dirección del Gran Mercado Mayorista de Lima, de conformidad con lo establecido en su estatuto social.

**EL ARRENDATARIO**, es una empresa privada dedicada a \_\_\_\_\_ y que como consecuencia de la SUBASTA PÚBLICA N° 003-2022-EMMSA – Arrendamiento de oficina en el Gran Mercado Mayorista de Lima, **EL ARRENDADOR** le ha otorgado la Buena Pro para el arrendamiento de una oficina en el Gran Mercado Mayorista de Lima.

**CLAUSULA SEGUNDA. OBJETO**

Por el presente Contrato, **EL ARRENDADOR** otorga en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** una oficina de 58 m<sup>2</sup> en el Gran Mercado Mayorista de Lima, para la prestación de servicios financieros y/o bancarios, y servicios de asesoramiento, contable, financiero, jurídico y de financiamiento, de conformidad con las Bases de la Subasta Pública N° \_\_\_\_\_, que forman parte integrante de este contrato.

**EL ARRENDATARIO** declara que a la firma del presente contrato conoce el estado, ubicación, dimensiones, y demás características de la oficina, por lo que procede a su recepción física en el presente acto, expresando su conformidad y sin formular observación alguna.

### **CLAUSULA TERCERA. PLAZO DE VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO**

El plazo del presente Arrendamiento es por un plazo de seis (06) años, contados a partir del día siguiente de la firma del presente contrato y vence el \_\_\_\_ del \_\_\_\_.

### **CLAUSULA CUARTA. RETRIBUCIÓN ECONÓMICA Y TARIFAS**

La retribución económica mensual por el arrendamiento de la oficina que **EL ARRENDATARIO** pagará a favor de **EL ARRENDADOR**, es de \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_/100 Soles (S/ \_\_\_\_ ) incluido el IGV, monto que será cancelado dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes, de acuerdo a su Oferta Económica ganadora de la buena pro.

Además de la renta mensual, **EL ARRENDATARIO** pagará los importes correspondientes al consumo de agua y de energía eléctrica.

### **CLAUSULA QUINTA. PRÓRROGA**

Al vencimiento del plazo del presente arrendamiento se da por terminado el contrato de manera automática y sin necesidad de aviso o notificación previa. Dicho plazo podrá ser prorrogado mediante la celebración de un nuevo contrato por un periodo igual o menor, a solicitud del Arrendatario, presentada con una anticipación no menor de tres (03) meses al plazo de vencimiento del contrato de arrendamiento, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Estar al día en el pago de la renta.
- b) No tener proceso judicial de EMMSA.
- c) No haber incurrido en falta muy grave, de acuerdo a lo previsto en el Reglamento Interno del Gran Mercado Mayorista de Lima.

### **CLAUSULA SEXTA. ENTREGA DE LA OFICINA**

A la culminación del Arrendamiento, **EL ARRENDADOR** está obligado a entregar a **EL ARRENDATARIO**, la oficina con las instalaciones en buen estado de conservación y funcionamiento.

### **CLAUSULA SEPTIMA. DERECHOS U OBLIGACIONES**

Durante la vigencia del Arrendamiento, el **ARRENDATARIO** se compromete formalmente a garantizar la explotación de los servicios de acuerdo a su propuesta presentada y aprobada en la Subasta Pública y las obligaciones y derechos siguientes:

#### **7.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:**

- 7.1.1 Realizar la prestación de los servicios materia del presente contrato.

- 7.1.2 **EL ARRENDATARIO** se obliga a cumplir y respetar el Reglamento Interno del Gran Mercado Mayorista de Lima, así como cualquier otra disposición emanada del Directorio, Gerencia General, Gerencia de Operaciones y/o cualquier otro órgano de **EMMSA**, para regular la administración y operación del GMML
- 7.1.3 Presentar a su personal adecuadamente uniformados y debidamente identificados con el logotipo de la empresa.
- 7.1.4 Establecer un sistema de atención de Reclamos presentados por los usuarios.
- 7.1.5 Cumplir con el pago puntual de la retribución económica y los servicios de agua y energía eléctrica utilizados para la prestación de su servicio.
- 7.1.6 No transferir el contrato a terceros, salvo autorización expresa de EMMSA.

## **7.2 DERECHOS DEL ARRENDATARIO:**

- 7.2.1 Explotar los servicios de acuerdo a su propuesta.
- 7.2.2 Cobrar por los servicios prestados, así como los beneficios adicionales por la prestación de servicios relacionados.

## **CLAUSULA OCTAVA – SUPERVISIÓN DEL SERVICIO**

### **8.1 SUPERVISION DEL SERVICIO:**

La supervisión tendrá por finalidad asegurar la buena marcha del contrato y no deberá producir una interferencia que obstaculice o impida el desarrollo normal de las operaciones del **ARRENDATARIO**.

El Supervisor constatará la prestación de los servicios, contando para tal efecto con la participación de personal de la Subgerencia de Administración de Mercados.

El Supervisor tendrá derecho de disponer la realización de inspecciones a las instalaciones y equipos a fin de dar cumplimiento a las estipulaciones contenidas en el presente contrato. Cualquier observación efectuada por el Supervisor a las actividades del **ARRENDATARIO** deberá ser formulada por escrito y estar técnicamente sustentada.

**EL ARRENDATARIO**, deberá subsanar en un plazo máximo de quince (15) días, las observaciones que el supervisor formule respecto del incumplimiento de las condiciones de prestación de servicios; plazo que será computado a partir del día siguiente de recibida la notificación del Acta de Supervisión. Excepcionalmente y cuando las circunstancias lo ameriten **EL ARRENDATARIO** podrá solicitar la ampliación del plazo para la subsanación de observaciones.

## **CLAUSULA NOVENA – CAUSALES DE CADUCIDAD Y RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

El arrendamiento terminará por declaración de caducidad, resolución o renuncia:

### **9.1 CADUCIDAD**

Es causal de caducidad del Contrato:

- a) El vencimiento del plazo del contrato sin haberse dado renovación expresa.

### **9.2 RESOLUCIÓN**

Son causales de resolución del Contrato:

- a) Transcurrido dos (02) meses y quince (15) días de deuda de la renta o de los servicios de agua y energía eléctrica.
- b) Sub-contratar o transferir a terceros el servicio, sin autorización del **ARRENDADOR**.

c) Por acuerdo entre EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO.

### 9.3 RENUNCIA

EL ARRENDATARIO podrá renunciar al Contrato, comunicando por escrito a EMMSA, con una anticipación no menor de 60 días. En este caso el ARRENDATARIO pierde la garantía de fiel cumplimiento del contrato.

### CLAUSULA DÉCIMA – ALLANAMIENTO A FUTURO DEL ARRENDATARIO

De conformidad al artículo 5° de la Ley N° 30201 que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil, EL ARRENDATARIO se allana desde ya a la demanda judicial para desocupar el inmueble por las causales de vencimiento de contrato de arrendamiento o por incumplimiento del pago de la renta de dos (02) meses y quince (15) días, de acuerdo a la establecido a lo establecido en el artículo 330 y siguientes del Código Procesal Civil.

### CLAUSULA UNDÉCIMA – GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO

**EL ARRENDATARIO**, como garantía de fiel cumplimiento del presente contrato, entrega a la Empresa Municipal de Mercados Sociedad Anónima – EMMSA, el equivalente a dos meses de renta.

Esta garantía será ejecutada por **EL ARRENDADOR** ante el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** establecidas en el presente Contrato.

### CLAUSULA DUODÉCIMA – DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

12.1 Las partes señalan como domicilios los señalados en la parte introductoria del presente Contrato. Se tendrá por válida y surtirá pleno efecto cualquier comunicación o notificación efectuada a esos domicilios. Sólo podrá variarse el domicilio mediante comunicación notarial.

12.2 Las controversias que se pudieran derivar de la interpretación o ejecución del contrato y que no fueron resueltas de común acuerdo y de buena fe, se someterán a arbitraje de derecho con arreglo a la Legislación aplicable.

12.3 Forman parte integrante del presente Contrato los documento siguientes:

Anexo 1 Bases de la Subasta.

Anexo 2 Propuestas presentadas por **EL ARRENDATARIO**.

12.4 El presente contrato podrá elevarse a escritura pública, asumiendo los gastos **EL ARRENDATARIO**.

Suscrito en la ciudad de Lima, en dos ejemplares del mismo tenor, uno para cada una de las partes contratantes, a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_ del año 2022.

\_\_\_\_\_  
EL ARRENDADOR

\_\_\_\_\_  
EL ARRENDATARIO

Nota: Los términos del presente Proyecto de Contrato son referenciales, y pueden ser modificados por acuerdo de las partes contratantes antes de ser suscritos.