

CONTRATO N° 042 -2025-AAJ-OLCC-CR

**"SERVICIO DE ALQUILER DE LOCAL PARA EL PERSONAL ADMINISTRATIVO
QUE LABORA EN EL TERCER PISO DEL PALACIO LEGISLATIVO"**

Conste por el presente documento, la contratación del **SERVICIO DE ALQUILER DE LOCAL PARA EL PERSONAL ADMINISTRATIVO QUE LABORA EN EL TERCER PISO DEL PALACIO LEGISLATIVO**, que celebran de una parte, el **CONGRESO DE LA REPÚBLICA**, con RUC N° 20161749126, con domicilio legal en jirón Huallaga N° 358, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por su Directora General de Administración, señora **ROSA ELENA IZAGUIRRE SILVA**, identificada con DNI N° 08062774, en virtud a las facultades otorgadas mediante el Acuerdo de Mesa N° 090-2024-2025/MESA-CR y Acuerdo N° 186-2024-2025/MESA/CR, a quien en adelante se le denominará **LA ARRENDATARIA** y, de otra parte, la empresa **ADMINISTRADORA PRIME S.A.**, con RUC N° 20602300707, con domicilio legal en avenida Manuel Olguin N° 355 Int. 1107, Urb. Los Granados, Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su Gerente General, señor **IGNACIO JOSE MARIATEGUI SALAZAR**, con DNI N° 40194436, según consta en el Asiento B00001 de la Partida Electrónica N° 13910246 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, a quien adelante se le denominará **LA ARRENDADORA**; en los términos y condiciones siguientes

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

Con fecha 21 de mayo de 2025, mediante Memorando N° 605-2024-2025-OM-CR, la Oficialía Mayor hace de conocimiento a la Dirección General de Administración, el Acuerdo N° 186-2024-2025/MESA/CR, mediante el cual resuelve; **"Autorizar a la Dirección General de Administración a realizar las acciones administrativas necesarias para el alquiler de oficinas en el Edificio Italia, ubicado en el Jr. Santa Rosa (ex Miro Quesada) Nos. 179, 185, 191, 199, esquina con el Jr. Carabaya N° 494 y 498 – Cercado de Lima, conforme a la propuesta presentada en los documentos de vistos, previo informe de la Oficina Legal y Constitucional del Congreso"**.

Con fecha 04 de junio de 2025, a través de la Carta N° 259-2025/DA/DGA-CR, se comunicó la adjudicación para la contratación del "Servicio alquiler de las oficinas del Edificio Italia, ubicado en Jr. Santa Rosa (ex Miro Quesada) N° 179, 185, 191, 199, esquina con el Jr. Carabaya N° 494 y 498 – Cercado de Lima" a **LA ARRENDADORA**.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO

El presente contrato tiene por objeto la contratación del **"SERVICIO DE ALQUILER DE LOCAL PARA EL PERSONAL ADMINISTRATIVO QUE LABORA EN EL TERCER PISO DEL PALACIO LEGISLATIVO"**, ubicado en Jr. Santa Rosa (ex Miro Quesada) N° 179, 185, 191, 199, esquina con el Jr. Carabaya N° 494 y 498 – Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, por un área ofertada de 2010 m2 (Oficinas 101, 207, 208, 306, 307, 309, 310, 503, 504, 505, 509 (509A), 511, 512).




Ignacio Jose Mariategui Salazar
Representante Legal
ADMINISTRADORA PRIME S.A.

CLÁUSULA TERCERA: MONTO CONTRACTUAL

El monto total del presente contrato asciende a la suma total de US\$ 326,896.08 (Trescientos veintiséis mil ochocientos noventa y seis con 08/100 dólares americanos), de acuerdo a lo siguiente:

Ítem	Descripción	Plazo	Precio mensual de alquiler (Inc. Impuestos)	Precio Total de Alquiler (Inc. Impuestos)
1	JR. SANTA ROSA 191 Oficinas 101, 207, 208, 306, 307, 309, 310, 503, 504, 505, 509, 511, 512 (2010 m2 en total)	12 meses	US\$ 27,241.34 El presente monto incluye mantenimiento e impuestos.	US\$ 326,896.08 El presente monto incluye mantenimiento e impuestos

Este monto comprende el costo del servicio de arrendamiento, pago de mantenimiento e impuestos, así como todos los tributos, seguros, transporte, inspecciones, pruebas y, de ser el caso, los costos laborales conforme a la legislación vigente, así como cualquier otro concepto que pueda tener incidencia sobre la ejecución del servicio materia del presente contrato.

CLÁUSULA CUARTA: DEL PAGO

LA ARRENDATARIA se obliga a pagar la contraprestación a **LA ARRENDADORA** en dólares¹, en pagos mensuales, en doce (12) partes iguales, correspondiente a la renta mensual, las cuales serán abonadas de manera adelantada.

El primer pago se realizará hasta por el monto equivalente a tres (03) rentas mensuales, una (01) correspondiente a la garantía y dos (02) por el pago adelantado de dos (2) meses, que corresponde al primer mes arrendado (1 mes) y al último mes arrendado (12 meses)². La garantía será devuelta a **LA ARRENDATARIA** en su totalidad al finalizar el contrato, salvo que el inmueble presente algún daño imputable a **LA ARRENDATARIA**.

Para el trámite de pago, **LA ARRENDADORA** deberá presentar, a través de Mesa de Partes Virtual de **LA ARRENDATARIA** (<https://wb2server.congreso.gob.pe/mpvirtual/>), la siguiente documentación:

- Carta dirigida a **LA ARRENDATARIA**, indicando el número del contrato, objeto de servicio, mes a pagar y documentación adjunta.
- Comprobante de pago correspondiente.
- Copia del "Acta de Entrega y Recepción de Inmueble" (requisito aplicable únicamente para el primer pago)

¹ El Contratista presentó para la suscripción de la Carta de Autorización de CCI en soles, por tanto, el deposito de realizara en soles, al tipo de cambio de la SBS a la fecha del pago.

² Conforme a la condición señalada por el Contratista mediante correo electrónico de fecha 04 de junio de 2025


 José María Salazar
 Representante Legal
 ADORA PRIME SA



Para tal efecto, el responsable de otorgar la conformidad de la prestación deberá hacerlo en un plazo que no excederá de los siete (7) días de producida la recepción, salvo que se requiera efectuar pruebas que permitan verificar el cumplimiento de la obligación, en cuyo caso la conformidad se emite en un plazo máximo de veinte (20) días, bajo responsabilidad de dicho funcionario. **LA ARRENDATARIA** debe efectuar el pago dentro de los diez (10) días hábiles siguientes de otorgada la conformidad por parte del área usuaria, siempre que se verifiquen las condiciones establecidas en el contrato para ello, bajo responsabilidad del funcionario competente.

En caso de retraso en el pago por parte de **LA ARRENDATARIA**, salvo que se deba a caso fortuito o fuerza mayor, **LA ARRENDADORA** tendrá derecho al pago de intereses legales.

CLÁUSULA QUINTA: DEL PLAZO DE LA EJECUCIÓN DE LA PRESTACIÓN

El plazo de ejecución del presente contrato es de **doce (12) meses**, computados a partir del día siguiente de finalizado el periodo de gracia otorgada por **LA ARRENDADORA**. A la finalización de dicho plazo, las partes podrán acordar su renovación por un periodo igual o menor, conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

La recepción del inmueble deberá formalizarse mediante la suscripción del "Acta de Entrega y Recepción del Inmueble", dentro de un plazo máximo de cinco (05) días calendario, contados a partir del día siguiente de suscrito el contrato. En dicha Acta se consignarán las condiciones físicas y operativas del inmueble al momento de entrega.

LA ARRENDADORA otorgó un periodo de gracia de 30 días calendario³, contados a partir del día siguiente de suscrito el "Acta de Entrega y Recepción del Inmueble", durante el periodo de gracias, **LA ARRENDATARIA** asumirá los pagos de los servicios básicos y arbitrios asociados al predio arrendado.

En caso algunas de las partes soliciten la prórroga del contrato, deberá comunicarlo por escrito a la otra parte con una anticipación no menor de treinta (30) días calendario previos al vencimiento del plazo contractual. La parte receptora deberá responder por escrito en un plazo no mayor de diez (10) días calendario desde la recepción de la solicitud. La falta de respuesta dentro dicho plazo será considerada como rechazada de la prórroga solicitada.

CLÁUSULA SEXTA: OBLIGACIONES

Son obligaciones de **LA ARRENDADORA**

- Cumplir con el pago oportuno y puntual de los impuestos aplicables a la actividad de arrendamiento, tales como el Impuesto a la Renta de Primera Categoría y el Impuesto al Patrimonio Predial.
- Garantizar el correcto funcionamiento del sistema de abastecimiento de agua, asegurando el suministro continuo de agua potable.
- Garantizar el adecuado funcionamiento del tablero general y de los subtableros eléctricos.
- Garantizar la operatividad de los pozos a tierra del inmueble, debiendo contar también con su certificado de operatividad vigente.

³ Mediante correo electrónico de fecha 04 de junio de 2025


José María Salazar
Representante Legal
ADMINISTRADORA PRIME S.A.



- e) Garantizar que el inmueble se encuentre libre de cargas legales, gravámenes, embargos u otras restricciones que impidan la ejecución del contrato. Asimismo, deberá encontrarse al día en el pago de los tributos municipales (impuesto predial, arbitrios) y servicios básicos (agua, luz y otros) al momento de la entrega del inmueble

Son obligaciones de LA ARRENDATARIA

- a) Realizar el pago correspondiente al suministro de agua potable del inmueble arrendado.
b) Realizar el pago correspondiente al suministro de energía eléctrica.
c) Pago de arbitrios.

CLÁUSULA OCTAVA: MEJORAS Y REPARACIONES

Facilitar a LA ARRENDATARIA la realización de modificaciones en la distribución de los ambientes del inmueble, en caso sea necesario para el adecuado desarrollo de sus funciones. Las modificaciones y/o mejoras autorizadas por el arrendador deberán ser comunicadas en un plazo máximo de cinco (05) días calendario contados desde la recepción de la solicitud. Los costos asociados a reparaciones, modificaciones o ampliaciones de placas de interruptores, tomacorrientes, luminarias y subtableros serán asumidos por LA ARRENDATARIA.

CLÁUSULA NOVENA: PARTES INTEGRANTES DEL CONTRATO

El presente contrato está conformado por los documentos que lo contienen, la oferta de la ARRENDADORA, términos de referencia entre otros documentos que establezcan obligaciones a las partes. El contrato es obligatorio para las partes.

CLÁUSULA DÉCIMA: CONFORMIDAD DE LA EJECUCION DEL SERVICIO

La conformidad de la prestación del servicio será emitida por el Área de Administración de Edificios, con el visto bueno del Área de Ingeniería e Infraestructura y del Departamento de Servicios Generales. Dicha conformidad se otorgará en un plazo máximo de siete (07) días calendario contados a partir del día siguiente de la presentación del comprobante de pago del impuesto a la renta correspondiente al último mes transcurrido.

De existir observaciones, LA ARRENDATARIA las comunica a LA ARRENDADORA, indicando claramente el sentido de estas, otorgándole un plazo para subsanar dependiendo de la complejidad o sofisticación de las subsanaciones a realizar. El plazo de subsanación no debe ser mayor del 30% del plazo del entregable correspondiente. Subsanadas las observaciones dentro del plazo otorgado, no corresponde la aplicación de penalidades

Si pese al plazo otorgado, LA ARRENDADORA no cumpliera a cabalidad con la subsanación, LA ARRENDATARIA puede otorgar a LA ARRENDADORA periodos adicionales para las correcciones pertinentes. En este supuesto corresponde aplicar la penalidad por mora desde el vencimiento del plazo para subsanar. Este procedimiento no resulta aplicable cuando los servicios manifiestamente no cumplan con las características y condiciones ofrecidas, en cuyo caso LA ARRENDATARIA no otorga la conformidad, debiendo considerarse como no ejecutada la prestación, aplicándose la penalidad que corresponda por cada día de atraso.

Donato José Maldonado Salazar
Representante Legal
ADMINISTRADORA PRIME S.A.





CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS

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

El plazo máximo de responsabilidad de **LA ARRENDADORA** es de un año contado a partir de la conformidad otorgada por la Entidad contratante.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: PENALIDADES

En caso de retraso injustificado de **LA ARRENDADORA** en la ejecución de la prestación objeto del contrato, **LA ARRENDATARIA** contratante le aplica automáticamente una penalidad por mora por cada día de atraso que le sea imputable, de conformidad con el artículo 120 del Reglamento de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas.

La penalidad se aplica automáticamente y de acuerdo con la siguiente fórmula:

Penalidad Diaria = $(0.10 \times \text{monto vigente}) / (F \times \text{plazo vigente en días})$

Donde: F tendrá el valor siguiente:

Para bienes y servicio: F = 0.40

Tanto el monto como el plazo se refiere, según corresponda, al monto vigente del contrato, componente o ítem que debió ejecutarse o, en caso de que estos involucran entregables cuantificables en montos y plazos, al monto y plazos del entregable que fuera materia de retraso.

OTRAS PENALIDADES

Se consideran las siguientes penalidades y responsabilidades del **LA ARRENDADORA**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 119 del Reglamento de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas:

OTRAS PENALIDADES			
Nº	SUPUESTOS DE APLICACIÓN DE PENALIDAD	FORMA DE CÁLCULO	PROCEDIMIENTO
01	Por circunstancias que impidan la utilización parcial o total del inmueble por causa imputable al arrendador (por ejemplo: clausura municipal, aniegos, cortocircuitos, entre otros).	Se aplicará una penalidad equivalente al 10 % del monto de la renta mensual por cada día o fracción de día en que persista la situación.	La verificación será efectuada mediante informe emitido por el Área de Administración de Edificios.

Esta penalidad se deduce de los pagos a cuenta o del pago final, según corresponda.

Estas penalidades pueden alcanzar un monto máximo equivalente al diez por ciento (10%) del monto del contrato vigente. Cuando se llegue a cubrir el monto máximo de la



Ignacio José Salazar
Revisor
PRIME S.A.

penalidad por mora o el monto máximo para otras penalidades, de ser el caso, **LA ARRENDATARIA** puede resolver el contrato por incumplimiento.

CLÁUSULA DECIMA TERCERA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Cualquiera de las partes puede resolver el contrato, de conformidad el artículo 68 de la Ley General de Contrataciones Públicas, y el artículo 122 de su Reglamento, vigente a la suscripción del contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES

Quando se resuelva el contrato por causas imputables a algunas de las partes, se debe resarcir los daños y perjuicios ocasionados, a través de la indemnización correspondiente. Ello no obsta la aplicación de las sanciones administrativas, penales y pecuniarias a que dicho incumplimiento diere lugar, en el caso que éstas correspondan. Lo señalado precedentemente no exime a ninguna de las partes del cumplimiento de las demás obligaciones previstas en el presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: ANTICORRUPCIÓN

A la suscripción de este contrato, **LA ARRENDADORA** declara y garantiza no haber ofrecido, negociado, prometido o efectuado ningún pago o entrega de cualquier beneficio o incentivo ilegal, de manera directa o indirecta, a los evaluadores del proceso de contratación o cualquier servidor de la entidad contratante.

Asimismo, **LA ARRENDADORA** se obliga a mantener una conducta proba e íntegra durante la vigencia del contrato, y después de culminado el mismo en caso existan controversias pendientes de resolver, lo que supone actuar con probidad, sin cometer actos ilícitos, directa o indirectamente.

Aunado a ello, **LA ARRENDADORA** se obliga a abstenerse de ofrecer, negociar, prometer o dar regalos, cortesías, invitaciones, donativos o cualquier beneficio o incentivo ilegal, directa o indirectamente, a funcionarios públicos, servidores públicos, locadores de servicios o proveedores de servicios del área usuaria, de la dependencia encargada de la contratación, actores del proceso de contratación⁴ y/o cualquier servidor de la entidad contratante, con la finalidad de obtener alguna ventaja indebida o beneficio ilícito. En esa línea, se obliga a adoptar las medidas técnicas, organizativas y/o de personal necesarias para asegurar que no se practiquen los actos previamente señalados.

Adicionalmente, **LA ARRENDADORA** se compromete a denunciar oportunamente ante las autoridades competentes los actos de corrupción o de inconducta funcional de los cuales tuviera conocimiento durante la ejecución del contrato con **LA ARRENDATARIA**.

Tratándose de una persona jurídica, lo anterior se extiende a sus accionistas, participacionistas, integrantes de los órganos de administración, apoderados, representantes legales, funcionarios, asesores o cualquier persona vinculada a la persona jurídica que representa; comprometiéndose a informarles sobre los alcances de las obligaciones asumidas en virtud del presente contrato.

Finalmente, el incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta cláusula, durante la ejecución contractual, otorga a **LA ARRENDATARIA** el derecho de resolver

⁴ Artículo 9 de la Ley N°32069, Ley General de Contrataciones Públicas.

Ignacio José Mantuergui Salazar
Representante Legal
ADMINISTRADORA PRIME S.A.



total o parcialmente el contrato⁵.

CLAUSULA DECIMA SEXTA: MARCO LEGAL DEL CONTRATO

En lo no previsto, el marco legal para el presente contrato, serán las disposiciones pertinentes del código civil y supletoriamente la Ley General de Contrataciones Públicas y su Reglamento.

CLAUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las controversias que surjan entre las partes durante la ejecución del contrato se resuelven mediante conciliación, cuando se haya pactado y arbitraje.

Cualquiera de las partes podrá iniciar un proceso arbitral dentro del plazo de caducidad prevista en la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas y su Reglamento.

El laudo arbitral es inapelable, definitivo y obligatorio para las partes desde el momento de su notificación, conforme a lo previsto en el numeral 84.9 del artículo 84 de la Ley N° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: FACULTAD DE ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA

Cualquiera de las partes puede elevar el presente contrato a Escritura Pública corriendo con todos los gastos que demande esta formalidad.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: DOMICILIO PARA EFECTOS DE LA EJECUCIÓN CONTRACTUAL

Las partes declaran el siguiente domicilio para efecto de las notificaciones que se realicen durante la ejecución del presente contrato:

➤ **DOMICILIO DE LA ARRENDATARIA**

Jr. Andahuaylas, cuadra 4, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima

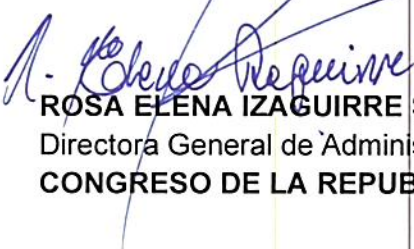
➤ **DOMICILIO DE LA ARRENDADORA** : Av. Manuel Olguin N° 355 Int. 1107, Urb. Los Granados, Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima


➤ **CORREO ELECTRONICO** : ignacio@fibraprime.pe / cesar@fibraprime.pe

La variación del domicilio aquí declarado de alguna de las partes debe ser comunicada a la otra parte, formalmente y por escrito, con una anticipación no menor de quince (15) días calendario.

De acuerdo con la propuesta técnica y económica, y las disposiciones del presente contrato, las partes lo firman por duplicado en señal de conformidad en la ciudad de Lima, con fecha

16 JUN 2025


ROSA ELENA IZAGUIRRE SILVA
Directora General de Administración
CONGRESO DE LA REPUBLICA


IGNACIO JOSÉ MARÍA TEGUI SALAZAR
Gerente General
ADMINISTRADORA PRIME S.A.

⁵ Literal d) del Numeral 68.1 del Artículo 68 de la Ley N°32069, Ley General de Contrataciones Públicas.

CARGO DE RECEPCION DE CONTRATO

Acuerdo N° 186-2024-2025/MESA/CR	
OBJETO DE LA CONTRATACION	SERVICIO ALQUILER DE LAS OFICINAS DEL EDIFICIO ITALIA, UBICADO EN JR. SANTA ROSA (EX MIRO QUESADA) N° 179, 185, 191, 199, ESQUINA CON EL JR. CARABAYA N° 494 Y 498 – CERCADO DE LIMA”, CONFORME A LAS DESCRIPCIÓN DESCRITAS EN SU OFERTA, POR EL IMPORTE TOTAL DE US\$ 326,896

RECIBI CONFORME

CONTRATO N° 42-2025-AAJ-OLCC-CR

PROVEEDOR	ADMINISTRADORA PRIME S.A
-----------	--------------------------

FIRMO EN SEÑAL DE CONFORMIDAD

NOMBRE	IGNACIO JOSE MARIATEGUI SALAZAR
DNI	40194436
FECHA	16/06/2025

FIRMA


.....
Ignacio Jose Mariategui Salazar
Representante Legal
ADMINISTRADORA PRIME S.A.

OBSERVACIONES

ADMINISTRADORA PRIME S.A.