

*"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"*

CONTRATO N° 07-2023-SUNARP-Z.R. N° IX/CD

CONTRATACIÓN DIRECTA N° 01-2023-ZRLIMA

**"ALQUILER DE UN LOCAL PARA LA OFICINA REGISTRAL DEL
DISTRITO DE SAN MIGUEL"**

Conste por el presente documento, el **"ALQUILER DE UN LOCAL PARA LA OFICINA REGISTRAL DEL DISTRITO DE SAN MIGUEL"**, que celebra de una parte la **ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA**, Unidad Ejecutora N° 002 SUNARP – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), con R.U.C. N° 20260998898, con domicilio legal en la avenida Edgardo Rebagliati N° 561, distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima, representada por el señor **JOSÉ ANTONIO PÉREZ SOTO**, identificado con D.N.I. N° 09440540, en su calidad de Jefe (e) de la Zona Registral IX – Sede Lima según Resolución de Gerencia General de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 363-2022-SUNARP/GG de fecha 28 de diciembre de 2022, en adelante **LA ENTIDAD**; y, de otra parte, las sociedades conyugales conformadas por el señor **YUEN KEUNG WONG LEE**, identificado con D.N.I. N° 08192544 y la señora **ALICIA BEATRIZ LY HOJA**, identificada con D.N.I. N° 07964913, con R.U.C. N° 10081925441; y por el señor **ALEX HONORIO LI CHU**, identificado con D.N.I. N° 06353465 y la señora **LILIANA MARÍA WONG LEE**, identificada con D.N.I. N° 09538131, con R.U.C. N° 10095381311 y el señor **ROBERTO JAVIER WONG CHANG**, identificado con D.N.I. N° 40182246, con R.U.C. N° 10401822467; debidamente representados los tres últimos por el señor **YUEN KEUNG WONG LEE**, identificado con D.N.I. N° 08192544, según facultades y nombramiento inscrito en el asiento A00001 de la Partida Electrónica N° 14840184 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Lima; señalando como domicilio legal en la avenida Reynaldo Vivanco N° 690, departamento N° 102, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, a quienes en adelante se les denominará **LOS CONTRATISTAS**, en los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

Con fecha 08 de mayo de 2023, el órgano encargado de las contrataciones adjudicó la **Contratación Directa N° 01-2023-ZRLIMA**, para el **alquiler de un local para la Oficina Registral del distrito de San Miguel**, a las sociedades conyugales conformadas por el señor **YUEN KEUNG WONG LEE**, y la señora **ALICIA BEATRIZ LY HOJA**; y, por el señor **ALEX HONORIO LI CHU** y la señora **LILIANA MARÍA WONG LEE** y el señor **ROBERTO JAVIER WONG CHANG**; todos en su calidad de propietarios del inmueble ubicado en la Av. La Marina N° 2941, Urb. Maranga, distrito de San Miguel, cuyos detalles e importe constan en los documentos integrantes del presente contrato, conforme a lo establecido en las Bases Integradas de la Contratación Directa, antes mencionada.



BICENTENARIO
DEL PERÚ

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Sede Central: Av. Primavera N° 1878, Santiago de Surco – Lima
Teléfono: 208-3100 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Canales anticorrupción:

(01) 345 0063  anticorrupcion@sunarp.gob.pe

 Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO

El presente contrato tiene por objeto el **alquiler de un local para la Oficina Registral del distrito de San Miguel**, debiendo considerarse que el plazo de entrega del local será al día siguiente de suscrito el contrato.

CLÁUSULA TERCERA: MONTO CONTRACTUAL

El monto del presente contrato asciende a S/ 396,000.00 (Trescientos noventa y seis mil con 00/100 Soles), que incluye todos los impuestos de Ley.

Concepto	Precio Mensual S/	Precio Total S/
Alquiler de un local para la oficina registral del distrito de San Miguel	33,000.00	396,000.00
Total (S/)		396,000.00

Este monto comprende el costo del servicio de alquiler, seguros e impuestos, así como cualquier otro concepto que pueda tener incidencia sobre la ejecución de la prestación materia del presente contrato.

CLÁUSULA CUARTA: DEL PAGO

LA ENTIDAD se obliga a pagar la contraprestación a **LOS CONTRATISTAS** en SOLES, en pagos mensuales y por mes adelantado, por exigencias del mercado, luego de la recepción formal y completa de la documentación correspondiente, según lo establecido en el artículo 171° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, siempre que se verifiquen las condiciones establecidas en el contrato. El abono mensual se efectuará de la siguiente manera:

Propietarios	Porcentajes
Sociedad Conyugal conformada por Yuen Keung Wong Lee y Alicia Beatriz Ly Hoja	50%
Sociedad Conyugal conformada por Liliana María Wong Lee y Alex Honorio Li Chu	25%
Roberto Javier Wong Chang	25%

Para tal efecto, el responsable de otorgar la conformidad de la prestación, la cual será emitida a partir del segundo mes de alquiler, 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 quince (15) días, bajo responsabilidad de dicho funcionario; y, previa presentación, a través de la Oficina de Trámite Documentario, de los siguientes documentos:

- Presentación del original del voucher por el cumplimiento del pago del impuesto a la SUNAT (el pago será asumido por el propietario del inmueble).

- Conformidad de la prestación emitida por la Subunidad de Oficina Desconcentradas.

LA ENTIDAD debe efectuar el pago de las contraprestaciones pactadas dentro de los diez (10) días calendario siguientes de otorgada la conformidad de los servicios, 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 ENTIDAD**, salvo que se deba a, caso fortuito o fuerza mayor, **LOS CONTRATISTAS** tendrán derecho al pago de intereses legales conforme a lo establecido en el artículo 39° del T.U.O. de la Ley de Contrataciones del Estado y en el artículo 171° de su Reglamento, los que se computan desde la oportunidad en que el pago debió efectuarse.

CLÁUSULA QUINTA: PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA PRESTACIÓN

El plazo de ejecución es de doce (12) meses contados desde el día siguiente de la fecha de entrega y recepción del local, para lo cual se emitirá un Acta de Entrega y Recepción del Local que será suscrita por el responsable de la Oficina Registral y **LOS CONTRATISTAS** o su representante legal.

CLÁUSULA SEXTA: PARTES INTEGRANTES DEL CONTRATO

El presente contrato está conformado por las bases integradas, la oferta, así como los documentos derivados del procedimiento de selección que establezcan obligaciones para las partes.

CLÁUSULA SÉPTIMA: GARANTÍAS

De acuerdo a lo previsto en las Bases, **LA ENTIDAD** debería entregar a **LOS CONTRATISTAS** en calidad de garantía, a la firma de contrato, el monto equivalente a dos (02) mensualidades para cumplir las obligaciones derivadas del contrato, con excepción de la indemnización de lucro cesante y daño emergente, para ser devuelta a la finalización del mismo; sin embargo, dado que el contrato precedente (Contrato N° 04-2013-SUNARP/ZR N° IX-ADP), que concluye el día 10 de mayo de 2023, cuenta con una garantía similar, **LOS CONTRATISTAS** han entregado, como parte de su cotización, una carta s/n con fecha 13 de abril de 2023, por medio de cual propone mantener la garantía del contrato anterior en custodia y que se le abone únicamente la diferencia por el nuevo monto del arrendamiento mensual que equivale a S/ 14,000.00 (Catorce mil con 00/100 Soles):

Monto de la garantía a abonar : S/ 66,000.00

Monto de la garantía del contrato anterior : S/ 52,000.00

Diferencia por abonar : S/ 14,000.00

Dicho diferencial por concepto de garantía será entregado a la suscripción del contrato y devuelta a su finalización, siempre que se cuente con la conformidad sobre el estado del inmueble conforme a las condiciones que acuerdan las partes, las mismas que deben contar por escrito.



Para tal efecto, las partes acuerdan que, durante la ejecución del arrendamiento, **LA ENTIDAD** podrá efectuar mejoras al inmueble, siempre que estas se encuentren previamente autorizadas por **LOS CONTRATISTAS**, para lo cual se deberá suscribir un acta respectiva en la que conste la autorización, el tipo de mejora, destino y demás condiciones que resulte aplicables según la naturaleza de la mejora.

CLÁUSULA OCTAVA: CONFORMIDAD DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

La conformidad de la prestación del servicio se regula por lo dispuesto en el artículo 168° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado. La conformidad será otorgada por la Subunidad de Oficina Desconcentradas (SOD) en el plazo máximo de siete (7) días producida la recepción de los documentos señalado en el párrafo segundo de la cláusula cuarta.

De existir observaciones, **LA ENTIDAD** las comunica a **LOS CONTRATISTAS**, indicando claramente el sentido de estas, otorgándole un plazo para subsanar no menor de dos (2) ni mayor de ocho (8) días. Dependiendo de la complejidad o sofisticación de las subsanaciones a realizar el plazo para subsanar no puede ser menor de cinco (5) ni mayor de quince (15) días. Si pese al plazo otorgado, **LOS CONTRATISTAS** no cumplieren a cabalidad con la subsanación, **LA ENTIDAD** puede otorgar a **LOS CONTRATISTAS** 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 el servicio de alquiler no cumpla con las características y condiciones ofrecidas, en cuyo caso **LA ENTIDAD** no otorga la conformidad, debiendo considerarse como no ejecutada la prestación, aplicándose la penalidad que corresponda por cada día de atraso.

CLÁUSULA NOVENA: OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD

Son obligaciones de **LA ENTIDAD**:

- Pagar los servicios de arbitrios, agua, luz y teléfono.
- Devolver a la finalización del contrato, el inmueble con las modificaciones autorizadas por **LOS CONTRATISTAS**, a través de su apoderado.
- No destinar el inmueble contratado para usos distintos a los indicados en el presente documento.
- Solicitar a **LOS CONTRATISTAS**, a través de su apoderado, autorización para efectuar modificaciones al inmueble, relacionados con la instalación de la tabiquería, pisos, cableado e instalación de puntos de red, energía eléctrica, de telefonía, entre otros; con la finalidad de obtener una adecuada implementación para la atención al público usuario.
- Otorgar, a la suscripción del contrato, una garantía equivalente a dos (02) meses de alquiler, la cual deberá ser devuelta una vez concluida la vigencia del contrato en un plazo no mayor de quince (15) días calendario, caso contrario, se solicitará mediante carta notarial, bajo apercibimiento de iniciar las acciones legales correspondientes.



BICENTENARIO
DEL PERÚ

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Sede Central: Av. Primavera N° 1878, Santiago de Surco – Lima
Teléfono: 208-3100 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Canales anticorrupción:

☎ (01) 345 0063 ✉ anticorruption@sunarp.gob.pe

📬 Buzón anticorrupción: <https://anticorruption.sunarp.gob.pe/Anticorruption>

CLÁUSULA DÉCIMA: OBLIGACIONES DE LOS CONTRATISTAS

Son obligaciones de **LOS CONTRATISTAS**:

- Pagar los impuestos que afecten al inmueble (como es el caso del impuesto predial) de manera oportuna y puntual.
- Pagar los impuestos que afecten la actividad de arrendamiento (como el impuesto a la renta de primera categoría) de manera oportuna y puntual.
- Autorizar las modificaciones al inmueble, solicitadas por **LA ENTIDAD**, en un plazo no mayor de cinco (05) días calendarios de recibida la solicitud de modificación.
- Recibir a la finalización del contrato de arrendamiento, el inmueble con las modificaciones autorizados por éstos.

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA: CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DEL INMUEBLE

LOS CONTRATISTAS garantizan que el inmueble cedido en arrendamiento se encuentra en buenas condiciones y cumple con los términos de referencia.

Los gastos de conservación y de mantenimiento ordinario son de cargo de **LA ENTIDAD** contratante.

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA: DECLARACIÓN JURADA DE LOS CONTRATISTAS

LOS CONTRATISTAS declaran bajo juramento que se comprometen a cumplir las obligaciones derivadas del presente contrato, bajo sanción de quedar inhabilitado para contratar con el Estado en caso de incumplimiento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS

La conformidad del servicio otorgada por parte de **LA ENTIDAD** no enerva su derecho a reclamar posteriormente por defectos o vicios ocultos, conforme a lo dispuesto por los artículos 40° del T.U.O. de la Ley de Contrataciones del Estado y 173° de su Reglamento.

El plazo máximo de responsabilidad de **LOS CONTRATISTAS** es de un (01) año, contado a partir de la conformidad de la prestación otorgada por **LA ENTIDAD**.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: PENALIDADES

Si **LOS CONTRATISTAS** incurren en retraso injustificado en la ejecución de las prestaciones objeto del contrato, **LA ENTIDAD** le aplica automáticamente una penalidad por mora por cada día de atraso, de acuerdo con la siguiente fórmula:

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

Donde:

F = 0.25 para plazos mayores a sesenta (60) días o;



BICENTENARIO
DEL PERÚ

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Sede Central: Av. Primavera N° 1878, Santiago de Surco – Lima
Teléfono: 208-3100 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Canales anticorrupción:

☎ (01) 345 0063 ✉ anticorrupcion@sunarp.gob.pe

✉ Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>

F = 0.40 para plazos menores o iguales a sesenta (60) días.

El retraso se justifica a través de la solicitud de ampliación de plazo debidamente aprobado. Adicionalmente, se considera justificado el retraso y en consecuencia no se aplica penalidad, cuando **LOS CONTRATISTAS** acrediten, de modo objetivamente sustentado, que el mayor tiempo transcurrido no le resulta imputable. En este último caso la calificación del retraso como justificado por parte de **LA ENTIDAD** no da lugar al pago de gastos generales ni costos directos de ningún tipo, conforme el numeral 162.5 del artículo 162° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

OTRAS PENALIDADES:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 163° del Reglamento de la Ley de Contrataciones, se establecen las siguientes penalidades distintas a la mora hasta por un monto máximo equivalente al diez por ciento (10%) del monto del contrato vigente, cuyo cálculo será de forma independiente a la penalidad por mora:

N°	Supuestos de aplicación de penalidad	Forma de cálculo	Procedimiento
1	Por no reparar las averías o deficiencias en el funcionamiento de las instalaciones sanitarias (tuberías de desagüe, tuberías de agua), instalaciones eléctricas, iluminación de ambientes, entre otros.	3% de la UIT vigente / por ocurrencia.	El responsable de la oficina procederá a levantar un acta indicando las observaciones.
2	Realizar cambios o modificaciones en el inmueble durante el plazo del servicio de alquiler, sin conocimiento y aceptación de la Oficina.	3% de la UIT vigente / por ocurrencia.	

Estas penalidades se deducen de los pagos periódicos, de los pagos parciales o del pago final, según corresponda; o si fuera necesario, se cobra del monto de la garantía.

Estos dos (2) tipos de penalidades pueden alcanzar cada una un monto máximo equivalente al diez por ciento (10%) del monto del contrato vigente, o de ser el caso, del ítem que debió ejecutarse.

Cuando se llegue a cubrir el monto máximo de la penalidad por mora o el monto máximo para otras penalidades, de ser el caso, **LA ENTIDAD** puede resolver el contrato por incumplimiento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Cualquiera de las partes puede resolver el contrato, de conformidad con el numeral 32.3 del artículo 32° y artículo 36° del T.U.O. de la Ley de Contrataciones del Estado, y el artículo 164° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado. De darse el caso, **LA ENTIDAD** procederá de

acuerdo con lo establecido en el artículo 165° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: 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 SÉPTIMA: ANTICORRUPCIÓN

EL CONTRATISTA declara y garantiza no haber, directa o indirectamente, o tratándose de una persona jurídica a través de sus socios, integrantes de los órganos de administración, apoderados, representantes legales, funcionarios, asesores o personas vinculadas a las que se refiere el artículo 7° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, ofrecido, negociado o efectuado, cualquier pago o, en general, cualquier beneficio o incentivo ilegal en relación con el contrato.

Asimismo, **EL CONTRATISTA** se obliga a conducirse en todo momento, durante la ejecución del contrato, con honestidad, probidad, veracidad e integridad y de no cometer actos ilegales o de corrupción, directa o indirectamente o a través de sus socios, accionistas, participacionistas, integrantes de los órganos de administración, apoderados, representantes legales, funcionarios, asesores y personas vinculadas a las que se refiere el artículo 7° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

Además, **EL CONTRATISTA** se compromete a i) comunicar a las autoridades competentes, de manera directa y oportuna, cualquier acto o conducta ilícita o corrupta de la que tuviera conocimiento; y ii) adoptar medidas técnicas, organizativas y/o de personal apropiadas para evitar los referidos actos o prácticas.

Finalmente, **EL CONTRATISTA** se compromete a no colocar a los funcionarios públicos con los que deba interactuar, en situaciones reñidas con la ética. En tal sentido, reconoce y acepta la prohibición de ofrecerles a éstos cualquier tipo de obsequio, donación, beneficio y/o gratificación, ya sea de bienes o servicios, cualquiera sea la finalidad con la que se lo haga.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: MARCO LEGAL DEL CONTRATO

Sólo en lo no previsto en este contrato, en el T.U.O. de la Ley de Contrataciones del Estado y el Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, en las directivas que emita el OSCE y demás normativa especial que resulte aplicable, serán de aplicación supletoria las disposiciones pertinentes del Código Civil vigente, cuando corresponda, y demás normas de derecho privado.



CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

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

Cualquiera de las partes tiene derecho a iniciar el arbitraje a fin de resolver dichas controversias dentro del plazo de caducidad previsto en el T.U.O. de la Ley de Contrataciones del Estado y el Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

Facultativamente, cualquiera de las partes tiene el derecho a solicitar una conciliación dentro del plazo de caducidad correspondiente, según lo señalado en el artículo 224° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, sin perjuicio de recurrir al arbitraje, en caso no se llegue a un acuerdo entre ambas partes o se llegue a un acuerdo parcial. Las controversias sobre nulidad del contrato solo pueden ser sometidas a arbitraje.

El Laudo Arbitral emitido es inapelable, definitivo y obligatorio para las partes desde el momento de su notificación, según lo previsto en el numeral 45.21 del artículo 45° del T.U.O. de la Ley de Contrataciones del Estado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: 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 VIGÉSIMA PRIMERA: 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 ENTIDAD : Avenida Edgardo Rebagliati N°561, distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima.

DOMICILIO DE EL CONTRATISTA : Avenida Reynaldo Vivanco N° 690, departamento N° 102, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

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 las bases integradas, la oferta y las disposiciones del presente contrato, las partes lo firman por duplicado en señal de conformidad en la ciudad de Lima a los diez (10) días del mes de mayo de 2023.

“LA ENTIDAD”

.....
JOSÉ ANTONIO PÉREZ SOTO
Jefe (e) de la Zona Registral N° IX
Sede Lima

“LOS CONTRATISTAS”

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Sede Central: Av. Primavera N° 1878, Santiago de Surco – Lima
Teléfono: 208-3100 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Canales anticorrupción:

☎ (01) 345 0063 ✉ anticorrupcion@sunarp.gob.pe

📬 Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>



BICENTENARIO
DEL PERÚ