

SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE TRUJILLO



BASES PARA EL ALQUILER DEL INMUEBLE "CASA DE LA PUENTE LUNA VICTORIA DEL JR. AYACUCHO N° 458-466 (EX COMISARÍA DE AYACUCHO)"



FEBRERO DE 2025

BASES PARA EL ALQUILER DEL INMUEBLE “CASA DE LA PUENTE LUNA VICTORIA” DEL JR. AYACUCHO N° 458 - 466 (EX COMISARÍA DE AYACUCHO)

I. GENERALIDADES

1.1 ENTIDAD CONVOCANTE

SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE TRUJILLO

1.2 OBJETO DE LA CONVOCATORIA

La Sociedad de Beneficencia de Trujillo tiene por finalidad prestar servicios de protección social de interés público en su ámbito local provincial, a las niñas, niños, adolescentes, mujeres, personas con discapacidad y personas adultas mayores que se encuentran en situación de riesgo o vulnerabilidad, cuenta con autonomía administrativa, económica y financiera por ello tiene la facultad de optimizar la rentabilidad de los recursos que administra, que entre otros se encuentran los bienes inmuebles de la Institución.

La presente convocatoria tiene por objeto seleccionar a una persona natural o jurídica, para el alquiler del inmueble denominado “Casa de la Puente Luna Victoria” ubicado el Jr. Ayacucho N° 458-466 Ex Comisarias de Ayacucho.

1.3 BASE LEGAL

- Código Civil
- Decreto Legislativo N° 1411 que regula la naturaleza jurídica, funciones, estructura orgánica y otras actividades de las Sociedades de Beneficencia.
- Ley N° 23853, Ley Orgánica de Municipalidades - las Municipalidades tienen competencia para regular, cuidar, promover y asegurar la conservación del Patrimonio Cultural, pronunciándose sobre la conservación de Monumentos Arqueológicos e Históricos.
- Ley No. 27580, Ley que dispone medidas de protección que debe aplicar el INC para la ejecución de obras en bienes culturales Inmuebles virreinales y republicanos integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, aprobado mediante Resolución directoral nacional N° 061/ICN, de fecha 26 de enero de 2005.
- Plan de desarrollo Metropolitano de Trujillo - Sectorización del CHT.
- Ordenanza Municipal N° 22-2001-MPT, Anexo 04: Cuadro N°01, Índice de usos para la ubicación de actividades urbanas en el Centro Histórico de Trujillo PLANDET - Trujillo.
- Resolución de Gerencia General N°051-2024-SBT/GG, que Aprueba Directiva de Alquiler de Bienes Inmuebles de Propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Trujillo.
- Resolución de Gerencia General N° 020-2025-SBT/GG, que aprueba el Comité de Alquileres para el Año 2025 de Conformidad con la Directiva N° 005-2024-SBT/GG"

II. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

2.1. UBICACIÓN

La ubicación de la casona denominada **“CASA DE LA PUENTE Y LUNA VICTORIA”**, se encuentra ubicada en el Jr. Ayacucho N° 458-466, en el cercado de Trujillo, distrito de Trujillo, Provincia de Trujillo y Región La Libertad. **La misma que fue declarada Monumento urbano histórico** y de valor monumental el 28 de diciembre de 1972 en mérito a la Resolución Suprema N° 2900.

Según la Partida Registral N° 03057358 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V-Sede Trujillo, el terreno sobre el cual se encuentra construida la Casona **“CASA DE LA PUENTE Y LUNA VICTORIA”**, tiene un *área total de terreno 3,110.20 m²*.

De acuerdo a su ubicación, **parte** del inmueble en mención se encuentra denominada como monumento histórico, por ello para su intervención en la ejecución del proyecto deberá ser de acuerdo a los lineamientos de la Dirección Desconcentrada de Cultura de La Libertad.

2.2. PLAN DE USO DE SUELOS

Plan N° IV-03: PLAN DE USOS DE SUELO DEL CENTRO HISTÓRICO



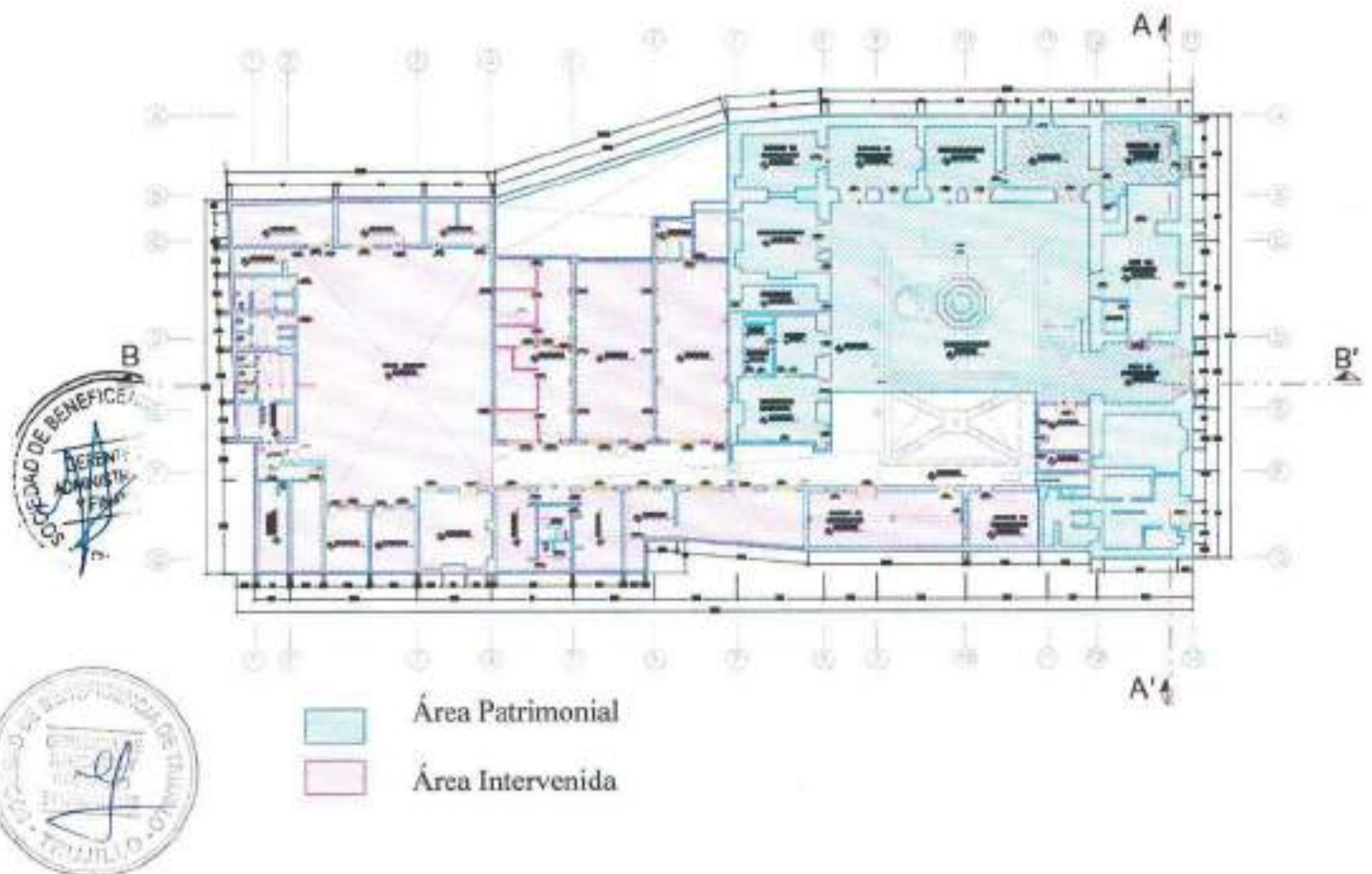
ESPECIFICACIONES URBANISTICAS

Plano N° IV-06. ESTRUCTURACION URBANA DEL CENTRO HISTORICO
Aprobado por Ordenanza Municipal N° 05-95-MPT



UBICACIÓN:	Jr. Ayacucho N° 458- 466.
ZONIFICACIÓN:	SERVICIOS - COMERCIO ESPECIALIZADO (M: CC -RDM)
ESTRUCTURACION URBANA:	SECTOR "A": AMBITOS URBANO – MONUMENTALES
SUB SECTOR:	A-7
USO PREDOMINANTE:	COMERCIO
USO DOMINANTE O PREFERENTE:	COMERCIAL, SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES, PERSONALES, RESIDENCIAL, EDUCATIVO.

2.3. DETERMINACIÓN DE ÁREAS



III. OBJETIVOS.

3.1. Objetivo General

El alquiler del inmueble "Casa de la Puente y Luna Victoria" ubicado en el Jr. Ayacucho N° 458-466, Ex Comisaría de Ayacucho, transformándolo en un activo económicamente viable dentro de la Zona Monumental de Trujillo.

3.2. Objetivos específicos

- Garantizar la restauración conservación del Monumento "Casa de la Puente y Luna Victoria", respetando su valor histórico y arquitectónico.
- Convertir el monumento en un activo económicamente sostenible dentro de la Zona Monumental de Trujillo, generando ingresos que contribuyan al cumplimiento de la finalidad de la Sociedad de Beneficencia de Trujillo.
- Contribuir al desarrollo local y a la promoción del patrimonio cultural, involucrando a la comunidad y ofreciendo oportunidades.

IV. PLAZO DE ALQUILER

El plazo de alquiler del presente inmueble podrá tener una duración **máxima de 10 años**, contados a partir de la fecha de inicio de la operación del proyecto y en función a la inversión del proyecto presentado, el mismo que será evaluado por el Comité de Alquileres de la SBT. Este periodo incluye las fases de planificación, construcción, operación y mantenimiento, pudiendo otorgarse un periodo de prueba de hasta 6 meses. Durante este tiempo, la empresa concesionaria será responsable de todas las actividades relacionadas con el proyecto, asegurando su correcto funcionamiento y cumplimiento de los estándares establecidos. Al término del periodo del alquiler, todas las instalaciones, mejoras y equipos revertirán a la Sociedad de Beneficencia de Trujillo, en las condiciones estipuladas en el contrato de alquiler.

V. BENEFICIOS ESPERADOS

La Casa de la Puente y Luna Victoria, como Monumento Histórico de Trujillo, es un testamento invaluable de la rica herencia cultural de nuestra región. Por lo tanto, se espera que, con su alquiler, se logren los siguientes beneficios:

- **Restauración y Conservación:** El alquiler permitirá la restauración y conservación de la Casa de la Puente y Luna Victoria, asegurando que este monumento histórico se mantenga en buen estado y se preserve para las futuras generaciones.
- **Generación de Ingresos:** A través de la implementación de proyectos que de acuerdo a la zonificación se espera convertir la Casa de la Puente y Luna Victoria en un activo rentable, generando ingresos sostenibles que beneficiarán al Arrendador, Arrendatario y comunidad local.
- **Mejora de la Imagen Cultural:** La restauración y valorización del monumento mejorará la imagen cultural de Trujillo, reforzando su identidad histórica y atrayendo a más visitantes interesados en la riqueza cultural de la región.

VI. REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS:

Como persona natural, deberá presentar:

- Formato de Solicitud de Inscripción. (Anexo N° 02 de la Directiva)
- Propuesta Económica. (Anexo N° 03 de la Directiva) donde se discriminará el pago de la merced conductiva y el compromiso de inversión.
- Acta de visita del Inmueble (Anexo N° 04 de la Directiva)
- Declaración Jurada de no tener deudas por conceptos de alimentos. (Anexo N° 05 de la Directiva)
- Declaración Jurada de no contar con antecedentes policiales, penales y judiciales. (Anexo N° 06 de la Directiva)
- Documento Nacional de Identidad (DNI o Carnet de Extranjería).
- Capacidad de pago, el postor deberá acreditar que sus ingresos superan en

tres (03) veces el monto de la merced conductiva del inmueble, para ello deberá adjuntar documentos que acrediten ingresos de los tres (03) últimos meses: Boletas de pago de remuneraciones, recibos por honorarios y/o Declaraciones Juradas de IR-IGV (PDT).

- Certificación actualizada de INFOCORP de no tener deuda morosa en el Sistema Financiero.
- Recibo de agua o luz, donde conste la dirección del postor.
- Expediente de puesta en valor del inmueble del Jr. Ayacucho N°458-466.

Como persona jurídica, deberá presentar:

- Formato de Solicitud de Inscripción. (Anexo N° 02 de la Directiva)
- Propuesta Económica. (Anexo N° 03 de la Directiva) donde se discriminará el pago de la merced conductiva y el compromiso de inversión.
- Acta de visita del Inmueble. (Anexo N° 04 de la Directiva)
- Copia Literal de la Partida Registral de Inscripción en el Registro de Personas Jurídicas de la SUNARP.
- Documento Nacional de Identidad (DNI o Carnet de Extranjería del representante legal).
- Vigencia de poderes del representante legal de la empresa emitida por SUNARP, no mayor a 30 días.
- Copia actualizada del RUC del negocio o empresa.
- Capacidad de pago, el postor deberá acreditar que sus ingresos superan en tres (03) veces el monto de la merced conductiva del inmueble, para ello deberá adjuntar documentos que acrediten ingresos de los tres (03) últimos meses.
- Certificación actualizada de INFOCORP de no tener deuda morosa en el Sistema Financiero.
- Expediente de puesta en valor del inmueble del Jr. Ayacucho N°458-466.

VII. PRECIO BASE DE MERCED CONDUCTIVA

El precio base de merced conductiva por el inmueble del Jr. Ayacucho N° 458-466, de acuerdo la tasación realizada por Tasaciones Arana Vásquez Reg. CIP N°161556 de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP con Cód. N° 0011220; señala el valor de realización de arrendamiento es de S/. 9 913,13 (Nueve mil novecientos trece con 13/100 Soles), mensuales.

VIII. MONTO DE INVERSIÓN Y FACTORES DE EVALUACIÓN

Los interesados deberán presentar:

• **MONTO DE INVERSIÓN**

Presupuesto estimado de inversión para restauración y revalorización del inmueble a alquilar.

• **FACTORES DE EVALUACIÓN**

Factor de Evaluación	Criterio Específico	Descripción
1. Periodo de Alquiler	Periodo de alquiler propuesto, no mayor a 10 años.	Se evaluará la conveniencia y sostenibilidad del periodo de alquiler propuesto.
2. Monto de Alquiler	Valor del alquiler mensual	Se evaluará el monto propuesto de alquiler
3. Periodo de Gracia	Periodo de gracia propuesto no mayor a 6 meses.	Debe estar señalado en su propuesta

IX. CRONOGRAMA:

Actividad	Fecha de Inicio	Fecha de Fin	Responsable
1. Publicación de Convocatoria	03.03.2025	10.03.2025	- Comité de Alquileres - Unidad Imagen Institucional
2. Registro de Participantes Virtual o Presencial	11.03.2025	12.03.2025	- Mesa de Partes de la SBT Jr. Independencia N° 419 de lunes a viernes de 8 am a 2 pm mesadepartes@beneficienciatrujillo.org.pe
3. Visita al Inmueble	13.03.2025	14.03.2025	- Comité de Alquileres Horario: 10 am - 12 m Jr. Ayacucho N° 458
4. Presentación de Propuesta	17.03.2025	18.03.2025	Mesa de Partes de la SBT Jr. Independencia N° 419 de lunes a viernes de 8 am a 2 pm mesadepartes@beneficienciatrujillo.org.pe
5. Evaluación de Propuestas	19.03.2025		- Comité de Alquileres
6. Publicación de Resultados	20.03.2025		- Comité de Alquileres - Unidad Imagen Institucional
7. Firma del Contrato	21.03.2025		- Comité de Alquileres

X. DE LAS OBLIGACIONES DEL POSTULANTE A LA CONVOCATORIA DE ALQUILER

- Presentar su solicitud de inscripción al proceso de convocatoria de alquiler, adjuntando los anexos y demás requisitos establecidos debidamente foliado y firmado, el incumplimiento u omisión de algunos de los documentos, generará que resulte NO APTO.
- Está obligado a presentar documentos originales de las copias presentados en su expediente, en caso de que gane el primer lugar y de

constatarse alguna irregularidad en los documentos será eliminado dando opción al 2do lugar del proceso de Alquiler.

- C) Las características de su propuesta no pueden ser alteradas, variadas, ni sustituidas en su totalidad.

XI. OBLIGACIONES DEL COMITÉ DE ALQUILER:

- La comisión formulará un cuadro comparativo conteniendo las propuestas presentadas.
- Evaluando las características de la propuesta de cada postor, El Comité seleccionará la más conveniente según la puntuación del cuadro de valorización que se anexa.
- Los acuerdos de la Comisión se harán constar en Acta.
- El Comité de Alquileres es el encargado del Proceso de Selección de alquiler del inmueble denominado "Casa de la Puente Luna Victoria - Trujillo, una vez terminado el proceso se publicarán los resultados, se notificará al ganador y dará cuenta a la Gerencia General, finalmente procederá a la firma de Contrato de acuerdo al cronograma establecido.

XII. OBLIGACIONES DEL GANADOR

13.1. PAGOS OBLIGATORIOS CUMPLIMIENTO

Como requisito indispensable antes de la firma del contrato, el ganador deberá hacer el pago de 1 meses de merced conductiva y dos meses de garantía.

13.2. ZONIFICACIÓN ESTABLECIDA POR LA MPT

De acuerdo a la compatibilidad de uso del inmueble se deberá regir por la Ordenanza Municipal N° 22-2001-MPT

13.3. PERIODO DE GRACIA

La institución podrá otorgar un periodo de gracia al arrendatario, durante el cual no se aplicarán penalidades por mora, siempre que se justifique adecuadamente. Este periodo de gracia no será mayor de seis (6) meses luego de firmado el contrato de alquiler.

XIII. PENALIDADES

En caso de retraso injustificado del arrendador en la ejecución del proyecto, la beneficencia aplicará automáticamente la penalidad por mora por cada día de atraso. Además de los procesos judiciales a que hubiera lugar por incumplimiento de contrato de acuerdo al código civil.