



## CONDICIONES QUE DEBEN TENER LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS PARA ALQUILAR ESPACIOS DE LOS LOCALES ESCOLARES EN EL MARCO DEL DS 028-2007-ED

### I. BASE LEGAL:

- a) Constitución Política del Perú
- b) Ley N° 28044 – Ley General de Educación
- c) D.S N° 011-2012-ED – Reglamento de la Ley General de Educación Ley N°28044
- d) D.S N° 028-2007-ED – Reglamento de Gestión de Recursos Propios y Actividades Productivas Empresariales en las Instituciones Públicas.
- e) Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- f) Decreto Legislativo N° 1156- Decreto Legislativo que dicta medidas destinadas a garantizar el servicio público de salud en los casos en que exista un riesgo elevado o daño a la salud y la vida de las poblaciones.
- g) Decreto Supremo N° 031-2020-SA Decreto Supremo que prorroga la Emergencia Sanitaria declarada por Decreto Supremo N° 008-2020-SA, prorrogada por Decretos Supremos N° 020-2020-SA y N° 027-2020-SA
- h) Decreto Supremo N° 080-2020-PCM, N° 101-2020-PCM y N° 117-2020-PCM, N° 157-2020-PCM, las cuales disponen la Reanudación de Actividades de las que la fase 1, fase 2, fase 3 y fase cuatro respetivamente.
- i) Decreto Supremo N° 008-2021-PCM Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia de la COVID-19 y modifica el Decreto Supremo N° 184-2020- PCM, el Decreto Supremo N° 201-2020- PCM, el Decreto Supremo N° 002-2021-PCM y el Decreto Supremo N° 004-2021-PCM
- j) RM-N°195-2019 Lineamientos para la promoción y protección de la alimentación saludable en las instituciones educativas públicas y privadas de la educación básica regular

### II. PRESENTACIÓN

El presente documento está dirigida a las instituciones educativas públicas de la UGEL 02 en atención al informe de auditoría N° 009-12018-201816-REC. N° 7; en atención a ello el Área de Asesoría Jurídica remite el informe N° 488-2019-MINEDU/VMGI-DRELM-UGEL02-AAJ, en el cual recomienda:

"(...) b) Emitir disposiciones sobre qué es factible de ofrecer en alquiler y que no, dentro de una Institución Educativa

Según el literal a) del art. 11 del Decreto Supremo N.º 028-2007-ED, las instituciones educativas están autorizadas a captar de ingresos de recursos propios mediante arrendamiento a plazo fijo de terrenos, ambientes, equipos y espacios disponibles.

La RM 215-2015-MINEDU en su artículo 53- Funciones del Área de supervisión y Gestión del Servicio Educativo indica a) Supervisar a las instituciones educativas de la educación básica y técnico productiva, en el marco de sus competencias y la normativa aplicable. En cumplimiento a las funciones se emite las condiciones que deben cumplir los espacios que se dispondrán en alquiler en el marco DS 028-2007-ED.

Con el fin de contar con precisiones para la operativización del Comité de Gestión de Recursos Propios y Actividades Productivas y Empresariales, el área de supervisión y gestión del servicio educativo emite el presente documento con el fin que las IIEE consideren estas condiciones antes de la firma del contrato.

### III. GENERALIDADES

Todos los espacios para rentarse deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Realizar mediante etapa de licitación juntamente con su comité de gestión de Recursos Propios y Actividades Productivas y Empresariales a fin de que el proceso de selección sea transparente.



“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

- b) Se debe considerar las penalidades explícitas sobre los incumplimientos a las cláusulas de los contratos especialmente si se genera daños o perjuicios a la infraestructura o a la integridad física y emocional de los estudiantes.
- c) El arrendatario debe contar con su plan de seguridad y vigilancia y el estricto cumplimiento de los protocolos de bioseguridad.
- d) Los espacios arrendados deben estar delimitado y señalizado, cuyo uso no debe interferir el servicio educativo.
- e) El contrato debe indicarse la cantidad de metros cuadrados a alquilarse, el horario y uso que se dará acorde a ambas partes.
- f) Desarrollo de actividades que no contravengan con el servicio educativo y no afecten el orden público.
- g) El alquiler a plazo fijo no debe ser mayores de un año, según el literal a) del art. 15 de DS N°028-2007.
- h) Considerar las disposiciones vigentes que se determine por la Emergencia Sanitaria y cumplir con que se establezca para garantizar la seguridad sanitaria.

#### **IV. ESPACIOS DE LOS LOCALES ESCOLARES DE LA INSTITUCIONE EDUCATIVA**

##### **4.1. CAMPOS DEPORTIVOS**

- 4.1.1. Se considera campos deportivos a las canchas o estadios compuestos de gras sintético o gras natural
- 4.1.2. Debe restringirse el ingreso de los arrendatarios a los ambientes que están en uso por la comunidad educativa, (aula, espacios administrativos, servicios higiénicos entre otros)
- 4.1.3. Los campos deportivos deben contar con servicios higiénicos para hombres y mujeres con lavaderos o lavamanos
- 4.1.4. Por ser un espacio que demanda alto tránsito de personas ajenas a la comunidad educativa debe tener una puerta independiente de uso para los arrendatarios con fines de prevalecer la seguridad física y emocional de los estudiantes o en su defecto contar con personal de vigilancia
- 4.1.5. El uso de los campos deportivos es prioridad para los estudiantes, por ello el contrato debe especificarse de acuerdo con el turno y horario. Si la institución educativa cuenta con dos o más turnos debe considerar el alquiler solo sábados y domingos
- 4.1.6. Se debe precisar que el arrendatario es responsable de realizar el mantenimiento permanente al campo deportivo, detallando las acciones de cuidado en caso de gras natural y/o gras sintético.
- 4.1.7. Considerar los costos que genera el uso de servicios básicos del espacio a rentarse, y de preferencia el arrendatario debe solicitar conexiones independientes de energía eléctrica y sanitarios

##### **4.2. LOSAS DEPORTIVAS**

- 4.2.1. Se consideran losa de cemento semipulido o de otro material
- 4.2.2. Debe restringirse hacia las instalaciones del local educativo que no sean de uso de la losa deportiva (aula, espacios administrativos, entre otros)
- 4.2.3. Por ser un espacio que demanda alto tránsito de personas ajenas a la comunidad educativa debe tener una puerta independiente de uso para los arrendatarios con fines de prevalecer la seguridad física y emocional de los estudiantes o en su defecto contar con personal de vigilancia
- 4.2.4. El uso la losa deportiva es prioridad para los estudiantes, por ello el contrato debe especificarse de acuerdo con el turno y horario. Si la institución educativa cuenta con dos o más turnos debe considerar el alquiler solo sábados y domingos
- 4.2.5. El arrendatario es responsable de realizar el mantenimiento y limpieza permanente de la losa deportiva, de generarse daños, asumirá el mantenimiento para el resane, reparación de juntas o pintado de la losa deportiva, asimismo, a la culminación del contrato deberá entregarse en las mismas condiciones que recibió.
- 4.2.6. Considerar los costos que genera el uso de servicios básicos del espacio a rentarse, y de preferencia el arrendatario debe solicitar conexiones independientes de energía eléctrica y sanitarios

### 4.3. COCHERA

- 4.3.1. En este espacio se consideran losa de cemento semipulido o de otro material
- 4.3.2. El espacio destinado a cochera no debe interferir con el desarrollo del servicio educativo, generalmente el horario de alquiler empieza cuando finaliza el servicio educativo y finaliza antes de iniciar el servicio educativo, dejando debidamente habilitado el espacio a utilizarse.
- 4.3.3. El uso de los espacios libres es prioridad para los estudiantes, por ello el contrato debe especificarse de acuerdo con el turno y horario. Si la institución educativa cuenta con dos o más turnos debe considerar el alquiler solo sábados y domingos
- 4.3.4. Debe establecerse limpieza diaria mantenimiento periódico, para el resane, reparación de juntas o pintado del espacio a utilizarse
- 4.3.5. Para el alquiler de cochera se debe establecer el tipo de vehículos a alquilar, en el caso de camiones o maquinaria pesada no debe alquilarse dentro de la loza deportiva.
- 4.3.6. El local educativo deberá contar con un portón para el ingreso y salida conformado por pórtico de concreto armado en buen estado de conservación, este portón deberá contar con rampas internas y externas para el ingreso y salida de vehículos,
- 4.3.7. En caso el alquiler de la cochera sea en el horario nocturno, el arrendatario(a) debe contar con un responsable para la salida y entrada de vehículos. Asimismo, debe contar con reflectores que iluminen la mayor parte del espacio a alquilarse. El arrendatario(a) deberá garantizar las condiciones de seguridad con personal de vigilancia y/o cámaras de vigilancia.
- 4.3.8. Los SSHH a utilizarse por el arrendatario(a) no debe ser los que son destinados al uso de los estudiantes, puede habilitarse sanitarios en el espacio arrendado o hacer uso de los servicios destinados a adultos.

### 4.4. PISCINAS

- 4.4.1. En este espacio se consideran piscina debidamente equipadas y operativas
- 4.4.2. El uso de la piscina es de prioridad para los estudiantes, por ello el contrato debe especificarse de acuerdo con el turno y horario. Si la institución educativa cuenta con dos o más turnos debe considerar el alquiler solo sábados y domingos
- 4.4.3. La piscina debe encontrarse debidamente delimitado y señalizado, cuyo uso no debe interferir con el desarrollo del servicio educativo, debe restringirse al arrendatario el uso de otros espacios que no especifica el contrato como (aula, espacios administrativos, entre otros)
- 4.4.4. Debe establecerse periodos de mantenimiento de la piscina, como cambio de agua, limpieza de piscina vacía y el mantenimiento de las bombas de llenado de agua, entre otros.
- 4.4.5. Con la finalidad de evitar la contaminación del agua se debe tener en cuenta una pendiente adecuada de la superficie y canaletas alrededor del vaso de la piscina. En el interior del vaso se deberán utilizar materiales impermeables. Los bordes de la piscina deberán contar con una superficie rugosa a fin de evitar accidentes de parte de los usuarios
- 4.4.6. El espacio de piscina debe contar con servicios higiénicos debidamente diferenciados, así como también espacio de cambiadores debidamente diferenciados. Asimismo, dentro del horario de uso deberá contarse con un responsable del arrendatario(a) a fin de que supervise el adecuado uso que se está realizando y vele por la seguridad de los usuarios.
- 4.4.7. Considerar en el contrato los gastos que genera el consumo de servicios básicos, de preferencia el arrendatario debe contar con sus propias conexiones de energía eléctrica y sanitarios y con sus respectivas instalaciones de SSHH de manera independiente.

### 4.5. AUDITORIOS,

- 4.5.1. Se consideran ambientes destinados para eventos o reuniones presenciales.
- 4.5.2. Debe establecerse periodos de mantenimiento al espacio del auditorio, como el caso de limpieza diaria, mantenimiento, a fin de que el arrendatario(a) al momento de finalización de contrato deje el espacio alquilado en iguales o mejores condiciones de lo que lo recibió.
- 4.5.3. El espacio para alquilar deberá encontrarse en buen estado de conservación, cuyos muros estén conformados albañilería confinada, pisos y mobiliario a utilizar en buen estado de conservación. Esta deberá contar con ventilación adecuada e instalaciones eléctricas debidamente canalizadas, equipamiento para uso de instalaciones en buen



“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

estado de conservación. En dicho espacio deberá contar con un extintor debidamente calibrado operativo y con puertas de ingreso y salida operativas con apertura hacia afuera, debidamente señalizadas las salidas de emergencia.

#### 4.6. CAFETÍN

- 4.6.1. En este espacio se consideran ambientes destinados para expender alimentos a la comunidad educativa denominado como cafetín y/o comedor
- 4.6.2. Deben estar, ubicados en lugares libres de plagas, humos, deben ser de uso exclusivo para tal fin.
- 4.6.3. Los techos, paredes, ventanas, puertas y piso deben ser lisos fáciles de limpiar y desinfectar, iluminación adecuada y lámpara protegida. Esta deberá contar con ventilación adecuada e instalaciones eléctricas debidamente canalizadas, lavatorios operativos y equipamiento para la preparación de los alimentos en buen estado de conservación. En dicho espacio deberá contar con un extintor debidamente calibrado operativo y con una puerta de ingreso y salida debidamente operativa a fin de que asegure el interior de los ambientes
- 4.6.4. El ambiente destinado a cafetín no debe interferir con el desarrollo del servicio educativo, utilizando un ambiente independiente para su uso el cual cuente con una cocina y un ambiente adicional como comedor.
- 4.6.5. Debe establecerse periodos de mantenimiento al espacio de cafetín, como el caso de limpieza diaria, mantenimiento, a fin de que la arrendatario(a) al momento de finalización de contrato deje el espacio alquilado en iguales o mejores condiciones de lo que lo recibió.
- 4.6.6. Para el alquiler de cafetín y/o comedor se debe establecer el menú y/o variedad de alimentos a brindar, asimismo las formas de conservación que se dará a los alimentos según la RM-N°195-2019
- 4.6.7. Considerar en el contrato los gastos que genera el consumo de servicios básicos, de energía eléctrica y sanitarios y con sus respectivas instalaciones de SSHH de manera independiente

#### 4.7. QUIOSCO

- 4.7.1. En este espacio se consideran ambientes destinados venta de alimentos previamente preparados y saludables libre de octógonos.
- 4.7.2. Debe de estar ubicado en un lugar libre de plagas.
- 4.7.3. El quiosco debe contar con agua segura o servicios básicos de agua potable y desagüe.
- 4.7.4. De ser necesario, el quiosco debe contar con electricidad que garantice condiciones adecuadas para la preparación y conservación de alimentos y bebidas.
- 4.7.5. La infraestructura debe ser de material resistente y debe de estar iluminada para facilitar los procesos de preparación y servido de alimentos y bebidas. Esta deberá contar con ventilación adecuada e instalaciones eléctricas debidamente canalizadas, lavatorios operativos y equipamiento para preparación en buen estado de conservación. En dicho espacio deberá contar con un extintor debidamente calibrado operativo y con una puerta de ingreso y salida debidamente operativa a fin de que asegure el interior de los ambientes.
- 4.7.6. Los pisos, paredes, techos y ventanas deben ser lisos, fáciles de limpiar y desinfectar.
- 4.7.7. El ambiente destinado a quiosco no debe interferir con el desarrollo del servicio educativo, utilizando un ambiente independiente para su uso.
- 4.7.8. Debe establecerse periodos de mantenimiento, limpieza diaria y permanente a fin de que la arrendataria al momento de finalización de contrato deje el espacio alquilado en iguales o mejores condiciones de lo recibido.
- 4.7.9. Para el alquiler de quiosco se debe establecer la venta de alimentos saludables libre de octógonos, asimismo las formas de conservación que se dará a los alimentos según la RM-N°195-2019
- 4.7.9.1. Considerar en el contrato los gastos que genera el consumo de servicios básicos, de energía eléctrica y sanitarios y con sus respectivas instalaciones de SSHH de manera independiente

#### 4.8. COPIADORAS

- 4.8.1. En este espacio se consideran ambientes destinados para uso de copiadora y ventas solo

“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

de artículos de librería

- 4.8.2. Debe establecerse mantenimiento periódico al espacio de fotocopidora, como el caso de limpieza diaria, mantenimiento, a fin de que la arrendatario(a) al momento de finalización de contrato deje el espacio alquilado en iguales o mejores condiciones de lo que lo recibió.
- 4.8.3. El espacio para alquilar deberá encontrarse en buen estado de conservación, cuyos muros estén conformados por drywall o albañilería. Esta deberá contar con ventilación adecuada e instalaciones eléctricas debidamente canalizadas, equipamiento para uso de instalaciones en buen estado de conservación. En dicho espacio deberá contar con un extintor debidamente calibrado operativo y con una puerta de ingreso y salida debidamente operativa a fin de que asegure el interior de los ambientes.
- 4.8.4. Considerar en el contrato los gastos que genera el consumo de servicios básicos, de energía eléctrica y sanitarios y con sus respectivas instalaciones de SSHH de manera independiente

#### **4.9. AULAS**

- 4.9.1. En este espacio se consideran ambientes para desarrollar actividades de aprendizaje
- 4.9.2. El ambiente para alquilarse no debe interferir con el desarrollo del servicio educativo, cuyo alquiler puede estar establecido para su uso ocasional o de manera regular previo acuerdo entre ambas partes
- 4.9.3. Estos espacios sólo se alquilan en horarios que no se brinde servicios educativos
- 4.9.4. Los espacios deben rentarse limpios bajo acta de entrega y el arrendatario debe devolver en las mismas o mejores condiciones de lo que lo recibió.
- 4.9.5. El espacio para alquilar deberá encontrarse en buen estado de conservación, cuyos muros estén conformados albañilería confinada, pisos y mobiliario a utilizar en buen estado de conservación. Esta deberá contar con ventilación adecuada e instalaciones eléctricas debidamente canalizadas, equipamiento para uso de instalaciones en buen estado de conservación. En dicho espacio deberá contar con un extintor debidamente calibrado operativo y con puertas de ingreso y salida operativas con apertura hacia afuera.