

FORMATO N°01:

TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS.

I. TÉRMINOS DE REFERENCIA

1.1. Denominación de la contratación

Contratar el Servicio de SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA PROVINCIA DE PISCO, DEPARTAMENTO DE ICA, A NOMBRE DE LA EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO PÚBLICA DE ACCIONARIADO MUNICIPAL DE PISCO SOCIEDAD ANÓNIMA - EPS EMAPISCO S.A.

1.2. Finalidad Pública

La presente contratación, tiene como finalidad Inscribir ante el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Pisco – Zona Registral XI – Sede Ica y ante la SBN, los predios que viene ocupando la EPS EMAPISCO con diversas infraestructuras, a fin de tener su propia partida de registral y CUS a nombre de la EPS EMAPISCO S.A Y/O a nombre del Estado con AFECTACIÓN EN USO de la EPS.

1.3. Antecedentes

La EPS EMAPISCO S.A., es una entidad estatal de derecho privado, con autonomía normativa, administrativa y económica de acuerdo a la Ley General de Sociedades.

El 29 de diciembre 2025 mediante Resolución de Gerencia General N° 0126-2025-EPS EMAPISCO S.A/G.G, se aprobó el PLAN OPERATIVO INSTITUCIONAL ANUAL periodo 2025, dentro del cual se programó la ACTIVIDAD: CODIGO: GAJ-GAJ-ADM.2 “Gestión y Seguimiento del Saneamiento Físico Legal de los predios de la EPS EMAPISCO S.A”.



4. Objetivos de la contratación

Contratar los servicios de una persona natural o jurídica que se encargue de realizar el saneamiento físico legal de 07 predios, ubicados en el Distrito de Pisco y Distrito de Túpac Amaru Inca de la Provincia de Pisco, Departamento de Ica, terrenos que se encuentran bajo la posesión de la EPS EMAPISCO S.A, hasta que cuenten con la inscripción definitiva en el Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos.

5. Características y condiciones del servicio a contratar

5.1. Descripción del servicio a contratar

Saneamiento físico legal de los terrenos ocupados por infraestructuras de la EPS EMAPISCO S.A, los mismos que son los siguientes:

N°	Descripción del Inmueble	Dirección	Área Aprox. M2	Dep.	Prov.	Dist.	Documento de fecha cierta
01	Reservorio Apoyado RA-3	AA.HH Vista Alegre	1,600.00	Ica	Pisco	Villa Tupac Amaru	Constancia de Posesión 20/09/2010
02	Reservorio apoyado R-A-4	Calle San Carlos AA.HH. Vista Alegre	752.25	Ica	Pisco	Villa Tupac Amaru	Constancia de Posesión 19/10/2010
03	Cámara repartidora de caudal	PJ. 17 De Abril	308.62	Ica	Pisco	Villa Tupac Amaru	Constancia de Posesión de fecha 20/09/2010
04	Reservorio elevado R-01- oficinas administrativas	Av. Fermin Tangüis # 400	1,409.02	Ica	Pisco	Pisco	Constancia de Posesión de fecha 29/04/1998 y 25/05/2009.

05	Cámara de Bombeo Almirante Grau (Cámara de Bombeo Grau)	Coop. De Viv. Almirante Miguel Grau	303.90	Ica	Pisco	Pisco	Constancia de Posesión de fecha 29/09/2009.
06	Estación de bombeo leticia (desagüe)	Calle Manuel Pardo S/N (Leticia)	1,013.10	Ica	Pisco	Pisco	Constancia de Posesión de fecha 29-04-2025
07	Cámara de Bombeo Tupac Amaru Inca	Jr. Los Hermanos Ayar	247.50	Ica	Pisco	Villa Tupac Amaru	

5.2 Actividades

5.2.1. Levantamiento Topográfico.

Se deberá realizar el levantamiento topográfico de los 07 predios, debiéndose considerar no solo el área de terreno real ocupada por la infraestructura de propiedad de la EPS EMAPISCO S.A., sino que además deberá de considerar el área de acceso a la infraestructura, acceso que se hará por la parte más cercana o colindante a las vías de acceso a la parcela donde se encuentra ubicada la infraestructura de propiedad de la EPS EMAPISCO S.A.

5.2.2. Búsqueda Catastral.

El CONSULTOR deberá de realizar la búsqueda catastral de los predios objeto del presente saneamiento físico legal, con la finalidad de poder elaborar el diagnóstico físico legal del predio; así como para poder identificar si los predios se encuentran dentro de alguna parcela agrícola y poder identificar al propietario de la misma.

5.2.3. Diagnóstico Físico Legal.

Informe que permitirá no solo determinar la situación legal del predio, sino las acciones y estrategias que se requieren implementar para la formalización de la propiedad del terreno donde se encuentra ubicada la infraestructura de propiedad de EMAPISCO S.A.

5.2.4. Elaboración del Expediente Técnico para la Inscripción Registral.

El mismo que se elaborara en función del diagnóstico físico legal y de las recomendaciones que se establezcan en dicho informe.

Que, deberá de elaborarse todos los documentos que se necesiten y requieran a efectos de poder sanear física y legalmente los terrenos donde se encuentra ubicada la infraestructura de propiedad de EMAPISCO S.A.

5.2.5. Gestión Administrativa ante la Municipalidad Provincial de Pisco y Municipalidad Distrital de Túpac Amaru Inca y Otras Instancias.

Con la finalidad de obtener las certificaciones, visaciones, resoluciones y otros que se requieren en el proceso de saneamiento físico legal de los terrenos donde se encuentra la infraestructura de propiedad de EMAPISCO S.A objeto de saneamiento físico legal.

5.2.6. Gestión Administrativa ante la SUNARP.

Con la finalidad de lograr la inscripción de los terreno donde se encuentra la infraestructura de propiedad de EMAPISCO S.A objeto de saneamiento físico legal en el Registro de Inmuebles de la Oficina Registral de Pisco – Zona Registral XI – Ica.

5.2.7. Gestión Administrativa ante la SBN

Con la finalidad de lograr que los terrenos materia de saneamiento físico legal, obtengan la Asignación de Código Único SINABIP (CUS) ante la Superintendencia Nacional de Bienes.



5.3 Procedimiento

‘No corresponde

5.4 Plan de trabajo

Será presentado a los 10 días de iniciado el servicio, conforme al Primer Entregable – Informe conteniendo.

5.5. Requisitos según leyes, reglamentos técnicos, normas metrológicas y/o sanitarias, reglamentos y demás normas.

- El Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA-Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N°29151-Ley General del Sistema Nacional de Bienes estatales
- El Decreto Supremo N° 008-2021 -VIVIENDA-Reglamento de la Ley N° 29151-Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- Directiva N° DIR -00004-2021/SBN. “Disposiciones para el registro de la información de predios estatales en el sistema de información Nacional de Bienes Estatales- SINABIP/SBN.

5.6 Impacto ambiental (en caso se requiere)

‘No corresponde.’”

5.7 Seguros

‘No corresponde.’”

5.8 Prestaciones accesorias a la prestación principal (de ser necesario)

5.8.1 Mantenimiento preventivo

‘No corresponde.’”

5.8.2 Soporte técnico

‘No corresponde.’”

5.8.3 Capacitación y/o entrenamiento

‘No corresponde.’”

5.9 Lugar y plazo de prestación del servicio

5.9.1 Lugar

El contratista ejecutara el servicio en los distritos de Pisco y Túpac Amaru Inca de la provincia de Pisco, región Ica.

5.9.2 Plazo

El plazo de ejecución del presente servicio es de **180 DÍAS CALENDARIOS**, el cual se computará a partir del día hábil siguiente de la suscripción del contrato o de la notificación de la Orden de Servicio, según corresponda. De manera excepcional, cuando se suscriba el Acta de Inicio del Servicio, el plazo se contabilizará a partir de dicha fecha.

5.10 Resultados esperados

Que, los 07 predios materia de saneamiento, cuenten con la inscripción definitiva, con partida registral donde figure inscrito el derecho que tiene la EPS EMAPISCO S.A sobre los terrenos descritos en el numeral 5.1. del TDR, derecho de propiedad que deberá de estar inscrito en el Registro de Propiedad inmueble de la Oficina Registral de Pisco – Zona Registral XI – Sede Ica.



5.11. Entregables

El desarrollo del Servicio, se realizarán en Tres (03) entregables:

5.11.1 Primer Entregable - Informe conteniendo

Consistirá en la elaboración y entrega de un diagnóstico situacional sobre la viabilidad del saneamiento físico legal, que está orientado a obtener información técnica y legal relacionada al predio y a determinar el derecho de propiedad del estado, a fin de disponer el saneamiento físico legal en el registro de predios, debiendo realizar las siguientes acciones, indicadores de control:

- a) Elaboración de Plan de trabajo describiendo en orden cronológico las actividades a realizar.
- b) Redacción de la descripción de la identificación del predio o del ámbito geográfico (georreferenciación).
- c) Recopilación de la información total que acredite el estudio de títulos (SUNARP).
- d) Inspección de los predios, elaboración de los planos de diagnóstico (Actas de visita suscrita con participación del representante del área usuaria de la EPS EMAPISCO S.A.)
- e) Obtención del certificado de búsqueda catastral (SUNARP).
- f) Elaboración de un informe de diagnóstico y documentación técnica, evaluación, metodología de saneamiento, tasación o valorización comercial indicando la viabilidad del servicio detallando en grado si es favorable o de complejidad.
- g) Elaboración del cronograma de actividades a realizar indicando con línea de tiempo las tareas y visitas a programar.
- h) Documentos e informes de acuerdo al detalle contenidos en el CONTENIDO DEL SERVICIO, del presente documento.



5.11.2. Segundo Entregable.- Presentación del expediente de saneamiento de propiedad ante la SUNARP.

Consistirá en la revisión de las elevaciones administrativas que corroboren la transferencia de cambio de dominio a favor de EPS EMAPISCO S.A. Indicadores de control:

- a) Presentación del expediente de saneamiento físico legal con los actos transferencia de cambio de dominio (propiedad), rectificación de áreas y declaratoria de fábrica de 07 predios, ante el registro de predios -SUNARP a favor de EPS EMAPISCO S.A., el cual constara de:
 - ✓ Solicitudes de Saneamiento
 - ✓ Planos perimétricos
 - ✓ Planos de ubicación y localización
 - ✓ Memorias descriptivas
 - ✓ Planos de distribución y arquitectura
 - ✓ Declaración jurada del verificador
 - ✓ Declaración Jurada de no litigios
 - ✓ Copias de HR y PU, de corresponder
 - ✓ Publicación por única vez, en el diario oficial El Peruano, en otro de mayor circulación regional o nacional y en la página web de la entidad, sobre el saneamiento.
 - ✓ CD conteniendo toda la documentación gráfica, planos elaborados del servicio de saneamiento, documentales y otros de manera escaneada y editable.
 - ✓ Documento que acrediten la propiedad u otro derecho sobre el predio.

- ✓ Copia de la presentación del título ante la SUNARP.
- ✓ Dentro del proceso de calificación registral, se realizará el seguimiento y las consultas con la SUNARP, para subsanar.
- ✓ Cualquier observación técnica-legal y de existir alguna tacha, se evaluará a fin de solicitar la apelación correspondiente para ser evaluado por el Tribunal Registral y llegar a la inscripción preventiva.

3.11.3. Tercer Entregable.- Acreditación de la Inscripción Registral Definitiva en SUNARP

Consistirá en la corroboración de la aprobación de la inscripción definitiva del inmueble, transferencia de cambio de dominio (propiedad), rectificación de área y declaratoria de fábrica, registrados y aprobados por SUNARP y SINABIP/SBN.

a) Realizada la inscripción preventiva, dentro del plazo de los 10 primeros días, se informará ante la SBN, para actualizar los CUS de los predios, obteniendo el CUS del predio saneado y luego se procederá con la solicitud de inscripción definitiva ante SUNARP. Indicadores de control:

- ✓ Solicitud de inscripción definitiva
- ✓ Anotación preventiva.
- ✓ Planos Perimétricos
- ✓ Plano de ubicación y localización.
- ✓ Memoria descriptiva.
- ✓ Documento aprobado por la SBN indicando el respectivo código CUS.
- ✓ Redacción de un informe detallado de la documentación y registros obtenidos del saneamiento físico legal, así como los valores resultantes del entregable; con las recomendaciones finales para la actualización de los registros patrimonial – contable de la EPS EMAPISCO S.A.
- ✓ Entrega de partidas de inscripción definitiva, y la documentación pertinente (planos memorias en PDF firmados y editables).



6. Requisitos y recursos del proveedor

6.1 Requisitos del proveedor

- ✓ Título Profesional en la rama de Ingeniería o Arquitectura
- ✓ Habilitación de Colegiatura vigente.
- ✓ Experiencia laboral mínima de Tres (03) años en actividades públicas y/o privadas relacionadas al saneamiento físico legal, registral, gestión municipal, catastro, y/o habilitación de predios, debiendo acreditar con copias simples de constancias o certificados de trabajo, contratos y sus conformidades u órdenes de servicios o comprobantes de pago.
- ✓ Contar con RUC.
- ✓ Contar con CCI.
- ✓ Contar con RNP.

7. Otras consideraciones para la ejecución de la prestación

7.1 Otras obligaciones

7.1.1 Otras obligaciones del contratista

- Cumplir a cabalidad con las actividades consideradas en el numeral 5.2 del presente TDR.

7.1.2 Recursos y facilidades a ser provistos por la Entidad

- Acceso a la información relacionada al servicio
- Otras facilidades que permitan cumplir con el objetivo del servicio.

7.1.3 Otras obligaciones de la Entidad

- Tramitar el pago por el servicio, previo a la presentación de la documentación necesaria.

7.2 Adelantos

'No corresponde'."

7.3 Subcontratación

'No corresponde'."

7.4 Confidencialidad

Toda información de La EPS EMAPISCO S.A., a que tenga acceso el proveedor, así como su personal, es estrictamente confidencial y de reserva absoluta. El proveedor y su personal deben comprometerse a mantener las reservas del caso y no transmitirla a ninguna persona (natural o jurídica) sin la autorización expresa y por escrito de la EMAPISCO S.A.

7.5 Propiedad intelectual

'No corresponde'."

7.6 Medidas de control durante la ejecución contractual

'No corresponde'."

7.7 Conformidad de la prestación

La conformidad del servicio estará a cargo de la Gerencia de Asesoría Jurídica de la EPS EMAPISCO

Dicha conformidad se otorgará en un plazo que no exceda de los siete (07) días calendario, contados desde el día siguiente de recibido el entregable.

7.8 Forma de pago

ITEM	CONCEPTO	PLAZO	PAGO
I	Primer Entregable	Dentro de los Treinta (30) días de suscrito el contrato.	20% del monto contractual.
II	Segundo Entregable	Dentro de los Sesenta (60) días de suscrito el contrato.	30% del monto contractual.
III	Tercer Entregable	Dentro de Ciento Ochenta (180) días de suscrito el contrato.	50% del monto contractual.

El pago se realizará con abono en la cuenta "Código de Cuenta Interbancaria" (CCI) del contratista, como máximo, hasta los diez (10) días calendario posteriores a la emisión de la conformidad del servicio respectiva y presentación del comprobante de pago.

7.9 Fórmula de reajuste

'No corresponde'."



7.10 Penalidades aplicables

Penalidades por mora

La penalidad se aplica automáticamente y se calcula de acuerdo a la normativa

aplicable sobre la materia. la siguiente fórmula:

$$\text{Penalidad diaria} = 0.10 \times \text{Monto de la contratación o ítem}$$

$$\text{-----}$$
$$\text{"F"} \times \text{Plazo en días}$$

Donde "F" tiene los siguientes valores:

- a. Para plazos menores o iguales a sesenta (60) días: "F" = 0.40
- b. Para plazos mayores a sesenta (60) días: "F" = 0.25

Otras Penalidades

'No corresponde'.

La penalidad se aplica por cada día de atraso, hasta por un monto máximo equivalente al diez por ciento (10%) del monto de la contratación o ítem que debió ejecutarse. Esta penalidad es deducida de los pagos a cuenta y/o del pago final.



7.11 Responsabilidad por vicios ocultos

El plazo máximo del profesional por el servicio ofrecido y por los vicios ocultos será 01 año, contados a partir de la conformidad otorgada.

7.12 Normas Anticorrupción

El proveedor contratista acepta expresamente que no llevara a cabo, acciones que estén prohibidas por las leyes u otras leyes anti corrupción. Sin limitar lo anterior, el proveedor/contratista se obliga a no efectuar ningún pago, ni ofrecerá ni transferirá algo de valor, a un establecido de manera que pudiese violar las leyes locales u otras leyes, sin restricción alguna.

En forma especial, el proveedor/contratista declara con carácter de declaración jurada que no se encuentra inmerso en algún proceso carácter penal vinculado a presuntos ilícitos penales contra el Estado Peruano, constituyendo su declaración, la firma del mismo en la Orden de Servicio de la que estos términos de referencia forman parte integrante.

II. REQUISITOS DE CALIFICACIÓN

Se evaluará lo requerido en el numeral 06 del presente documento.

EMAPISCO S.A.

EMAPISCO S.A.
ASESORIA LEGAL
OTI01 # Usuario

F. PROCESO 09/02/2026

PAGINA 1 de 1

NOTA DE PEDIDO 2600139
Gasto Operativo

PERIODO
Febrero DEL

UNIDAD ORGANICA 0450 GERENCIA DE ASESORIA JURIDICA ACTIVIDAD
FECHA DE EMISION 09/02/2026 INVERSION
PRIORIDAD Normal CUENTA
REMITIR A REFER. Sin Agrupadora
COMENTARIO
CONTRATAR EL SERVICIO DE SANEAMIENTO FISICO LEGAL DE 07 PREDIOS SEGUN TDR

ITEM	CODIGO	DENOMINACION	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO	VALOR	ACTIVI	CUENTA	COSTO-ABC
001	S17.001.0144	SANEAMIENTO FISICO LEGAL DE INMUEBLES	SER	1.00	0.00	0.00	0502	639311118	90121101-
TOTAL GENERAL ==>								0.00	



Emitido por:

Aprobado por:

Aprobado por:

Aprobado por: