



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



*Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"*

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

I. DENOMINACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

Adquisición de Terreno; en el (Ia) Centro de Formación Profesional Sencico Tacna, Distrito de Ciudad Nueva, Provincia Tacna, Departamento Tacna con CUI N° 2686770

II. FINALIDAD PÚBLICA

Contar con un terreno que permita ampliar la capacidad del Servicio Nacional de Capacitación de la Industria de la Construcción (SENCICO) para prestar servicios de Capacitación Orientados al Sector Construcción a nivel nacional, contando con una infraestructura adecuada y que cumplan con las necesidades de las áreas operativas, alineadas con los objetivos estratégicos de la institución.

III. ANTECEDENTES

SENCICO es una entidad de tratamiento especial del sector de vivienda, construcción y saneamiento, que tiene como finalidad la formación, perfeccionamiento e investigación de los trabajadores del sector construcción, vinculados a las problemáticas de la vivienda y edificaciones, así como proponer normas técnicas para el afianzamiento de sector.

En el marco de lo mencionado la Gerencia Zonal de Tacna, ha solicitado la adquisición de un terreno puesto que la sede donde actualmente viene funcionando SENCICO está siendo ocupada al 100%, y debido al crecimiento de las actividades de la escuela superior técnica y el centro de formación, persiste la necesidad de contar con una mayor infraestructura para mejorar y ampliar los servicios de formación y capacitación que se vienen brindando.

La propiedad actual no es apta para realizar la ampliación de los servicios de acuerdo a la oferta y demanda requerido en el área de influencia de la zonal Tacna, por lo que es de necesidad contar con un nuevo terreno para la futura edificación con los estándares de calidad de acuerdo a su normativa y al reglamento nacional de edificaciones.

Mediante Proveído 0136-2025-05.01 /SENCICO con fecha 21.03.2025, el responsable de la Unidad Formuladora remite la actualización del dimensionamiento del terreno por adquirir mediante la IOARR "Adquisición de Terreno; en el (Ia) Centro de Formación Profesional Sencico Tacna, Distrito de Ciudad Nueva, Provincia Tacna, Departamento Tacna con CUI N° 2686770".

IV. OBJETIVO DE LA CONTRATACIÓN

IV.1 Objetivo General

Adquirir el terreno necesario para la implementación de los Servicios de Capacitación del Servicio del SENCICO – TACNA.

IV.2 Objetivos Específicos

- a. Adquirir un terreno ubicado en la región TACNA, que permita desarrollar a futuro el Mejoramiento y Ampliación de los Servicios de Capacitación del Servicio SENCICO-TACNA.
- b. Adquirir un terreno que cumpla con las características y condiciones de ubicación establecidas y cuente con la documentación técnica y legal necesaria que permita a la Entidad su adquisición e inscripción de propiedad en los Registros Públicos.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



V. CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES

V.1. Definición:

Se denomina “inmueble” al terreno o al terreno con edificación. Los inmuebles con edificaciones serán considerados como “terreno”. Asimismo, puede estar conformado por dos o más inmuebles siempre y cuando sean colindantes entre sí.

V.2. Características y requisitos del inmueble (terreno):

- a. **Ubicación:** El inmueble (terreno) debe estar ubicado en la región y estar a una distancia no mayor a 6 Km de la actual Sede Zonal de SENCICO, que está ubicada en la siguiente dirección: Av. Manuel Cuadros N°237 – Alto Alianza – Tacna.
- b. **Zonificación:** El inmueble (terreno) debe tener Zonificación Urbana compatible con el tipo de Uso de Educación Superior actividades de la administración pública del Estado relacionadas con la prestación del Servicio Educativo, según índice de usos para la ubicación de Actividades Urbanas.
- c. **Área o superficie de terreno:** Debe tener un área mínima de 6,600.00 m², área necesaria para albergar las funciones que se desarrollarán en el SENCICO. En caso de tratarse de dos o más inmuebles (terrenos) colindantes, se considerará la sumatoria de área de cada inmueble. Será debidamente acreditada con la Partida Registral del inmueble o inmuebles y un plano perimétrico de cada uno, el mismo que será verificado por la Entidad mediante una medición técnica previo al pago correspondiente. Asimismo, el terreno debe tener una topografía plana con una pendiente no mayor al 15%, lo que será acreditado con el plano perimétrico por la Municipalidad de la jurisdicción correspondiente y/o ii) plano que tenga firma de profesional titulado en ingeniería civil y habilitado por el respectivo colegio profesional; y será verificado durante el procedimiento de selección.
- d. **Dimensiones:** Las dimensiones del terreno serán debidamente acreditadas con la partida registral del inmueble (terreno) y un plano perimétrico del inmueble o inmuebles, las mismas que serán verificadas por la Entidad mediante una visita técnica, el libre tránsito para vehículos de emergencia, existencia de vías para el acceso hasta el terreno.
- e. **Proximidad:** Que no se encuentre ubicado a menos de 50 mts de establecimientos de venta al público de combustible.

V.3. Situación Legal del inmueble (terreno):

- a. Consta con saneamiento físico legal.
- b. No se considerará aquellos inmuebles (terrenos) que se encuentren en proceso de litigio judicial, o investigación fiscal o policial alguna relativa a la propiedad, posesión, usufructo o cualquier otro derecho real e indemnizatorio, relacionado específicamente al inmueble, o delito relacionado o que pudiera afectar al inmueble. No se aceptarán inmuebles de personas investigadas o procesadas por narcotráfico, lavado de activos, delitos tributarios u otros que revistan gravedad.
- c. Se aceptarán los inmuebles (terrenos) que tengan carga hipotecaria no vencida, como único supuesto de gravamen, siempre que la Entidad acreedora no manifieste oposición a la transacción y el VENDEDOR cancele a su costo la hipoteca como parte de la compra venta. El monto de lo adeudado ante la Entidad acreedora para los efectos de la cancelación de la hipoteca (alícuota de ser el caso) no deberá exceder al valor del primer pago señalado en el numeral VII. Forma de Pago y Conformidad, de las presentes características técnicas.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



- d. Se aceptarán la presentación de inmuebles colindantes que conformen un área de inmueble que cumpla con los requerimientos mínimos solicitados, siempre y cuando tengan la misma zonificación.
- e. No se aceptarán inmuebles ocupados, salvo que el VENDEDOR desocupe el mismo a su responsabilidad y costo y antes del primer pago.
- f. Libre de ocupaciones precarias.

V.4. Documentos a Presentar:

V4.1 ETAPA I: Documento para la Presentación de la Oferta

El POSTOR deberá acreditar el cumplimiento de ciertos requisitos a través de la presentación de copia simple de documentos. Dichos documentos deben encontrarse vigentes al momento de su presentación, o en caso de no hacer mención a ningún periodo de vigencia, deberán tener una fecha de emisión no mayor a 120 días a la fecha de presentación de la Oferta. Los documentos a presentar son los siguientes:

Documento para acreditar la ubicación del Inmueble:

- a. Plano de Ubicación y Localización firmado por arquitecto o ingeniero civil colegiado y habilitado, o cualquier otro documento; que permita acreditar que el inmueble propuesto se encuentra dentro del radio de los 6 Km, de la ubicación de la Sede actual del SENCICO, ubicado en Av. Manuel Cuadros N°237 – Alto Alianza – Tacna.

En el caso de presentar Plano de Ubicación y Localización, deberá ser conforme al formato aprobado por D.S N° 305-2017-VIVIENDA, y deberá detallarse las medidas perimétricas del inmueble, la distancia a la esquina más cercana, el nombre y tipo de vía(s) frente a la cual se ubica, la sección de la vía(s), indicación del norte magnético, zonificación urbana y área de estructuración urbana, cuadro de áreas y cuadro normativo conforme al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios. Asimismo, debe evidenciarse que el inmueble está cercano a estaciones o paraderos de transporte público masivo. El plano perimétrico deberá contar con cuadro de datos técnicos con coordenadas UTM en WGS-84, nombre de vértices y ángulos y se deberá indicar claramente las medidas perimétricas de todos los lados, niveles del terreno, los colindantes, el nombre y tipo de vía(s) frente a la cual se ubica el terreno.

Debe advertirse la fecha de elaboración en el mismo plano, o en el documento que se presente para acreditar este requisito.

Documentos emitidos por la Municipalidad Provincial o Distrital según corresponda:

- b. **Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios;** para acreditar que en el inmueble propuesto se pueden edificar más de tres niveles.
- c. **Certificado de Zonificación y Vías;** para verificar que el inmueble propuesto no cuenta con afectaciones para vías que formen parte del Plan Vial o del Plan de Desarrollo Urbano.
- d. **Certificado de Compatibilidad de Uso de Suelos;** para verificar que el inmueble propuesto es compatible con el tipo de uso de Educación Superior.
- e. **Certificación Catastral,** que acredite que el inmueble propuesto guarda correspondencia con el área, linderos y medidas perimétricas según datos registrados del terreno.
- f. **Resolución Gerencial de Habilitación Urbana,** Plan de desarrollo urbano o documento que acredite que el inmueble propuesto se encuentre dentro del área ubicada en expansión urbana.
- g. **Declaración Jurada de Autovalúo (PU y HR) y Arbitrios Municipales correspondientes al año 2024 del inmueble ofertado, y sus**



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



- correspondientes recibos de pago**, para acreditar el pago del impuesto predial y los arbitrios, a fin de determinar que no mantiene deudas vigentes con la municipalidad.
- h. **Constancia de no adeudo de tributos municipales**; para acreditar que el inmueble propuesto no mantiene deuda de pago pendiente con la municipalidad en años anteriores.

Documentos emitidos por SUNARP:

- i. **Copia Literal de la Partida Registral del Inmueble**, donde se consigna el (los) nombre(s) de(los) propietario(s) del inmueble ofertado, a fin de identificar al propietario del inmueble propuesto.
- j. **Certificado Registral Inmobiliario (CRI)**, donde se consigue la descripción del inmueble, área, medidas perimétricas, linderos, edificaciones registradas en el inmueble propuesto.
- k. **Certificado de Búsqueda Catastral**, que acredite que el inmueble propuesto no se superpone sobre la propiedad de terceros.

Otros Documentos a ser presentados:

- l. **En caso de obrar hipoteca**, adjuntar Estado de Cuenta y carta emitida por la Entidad financiera manifestando no oponerse a la transacción y detallando el monto de la hipoteca, las acreencias y garantías de esta hipoteca, así como el monto o una proyección del monto adeudado.
- m. **Fotos actuales del inmueble (terreno)**, interiores y exteriores (dos por frente colindante con las vías) que muestren el inmueble (terreno) y vías colindantes.

V4.2 ETAPA II: Documento para la Perfeccionamiento del Contrato.

1. Plano de Ubicación y Localización, Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva, conforme lo indicado en el literal a) del párrafo V.4, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en el párrafo V.2.
2. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios original vigente y de una antigüedad no mayor de 120 días, en el que se acredite que cuenta con la zonificación requerida, que no es monumento histórico ni forma parte del Patrimonio Cultural de la Nación.
3. Copia Literal de la Partida Registral del inmueble, donde se consigna el (los) nombre(s) del (los) propietarios(s).
4. Copia de la Escritura Pública o documento que otorgó la propiedad al VENDEDOR.
5. Certificado Registral Inmobiliario (CRI) con una antigüedad no mayor a 180 días calendario de la presentación de la propuesta, donde se consigne la descripción del inmueble, área, medidas perimétricas, linderos, edificaciones registradas.
6. Constancia de no adeudo de tributos municipales emitido por la Municipalidad del Distrito Correspondiente al Inmueble (terreno) ofertado.
7. Constancia de no adeudo o recibos cancelados a la fecha de la presentación de la propuesta por los servicios públicos correspondientes al inmueble ofertado: servicio de agua, electricidad, teléfono, internet, telecomunicaciones (audio/video) si correspondiera.
8. En caso de obrar hipoteca, adjuntar estado de cuenta y carta emitida por la Entidad financiera manifestando no oponerse a la transacción y detallando el monto de la hipoteca, las acreencias y garantías de esta hipoteca, así como el monto adeudado a la fecha de presentación de la propuesta, o una proyección a 30 o 45 días de la fecha de la presentación de propuesta. Adicionalmente, una Declaración Jurada en la que se compromete a cancelar a su costo la hipoteca como parte de la compraventa y en el primer pago.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



9. Declaración Jurada de que no pesa sobre el inmueble (terreno) proceso judicial o investigación fiscal o policial alguna relativa a la propiedad, posesión, usufructo o cualquier otro derecho real e indemnizatorio, relacionado específicamente al inmueble, o delito relacionado o que pudiera afectar al inmueble.
10. Fotos actuales del inmueble (terreno), interior y exterior (dos por frente colindante con vías) que muestren el inmueble (terreno) y vías colindantes.

V4.3 Documentos a presentar previo a la suscripción de la Minuta y Escritura de Compra Venta:

1. Planos de distribución de la edificación, en caso de terreno con edificación, suscritos por un arquitecto o ingeniero civil colegiados y habilitados; y copia de la Declaratoria de Fábrica inscrita, con los respectivos planos, memorias descriptivas y escrituras públicas, y demás documentos que conformen la Declaratoria de Fábrica, o la Licencia de edificación y Conformidad de obra respectiva.
2. Declaraciones Juradas de Autovaluó (PU) y (HR) así como de Arbitrios correspondientes al año 2024 por la Municipalidad del distrito correspondiente (copia fedateada).
3. Recibos de pago de los impuestos prediales del año 2024, recibos de pago de arbitrios (copia fedateada).
4. Certificado de Zonificación y Vías vigente en el que conste que el inmueble no cuenta con afectaciones para vías que formen parte del Plan vial o del Plan de Desarrollo Urbano.
5. Certificado Catastral de la Municipalidad en el que se acredite que el inmueble (terreno) físico existente guarda correspondencia con el área, linderos y medidas perimétricas según datos registrados del terreno; o el Certificado o Constancia Negativa de Catastro, en caso de que el inmueble (terreno) se encuentre en zona no catastrada.
6. Certificado de Búsqueda Catastral de la **SUNARP** con una antigüedad no mayor a 30 días calendario de la presentación de la propuesta en el que se acredite que no existe superposición con propiedad de terceros.
7. Documento que certifique que el inmueble (terreno) cuenta con habilitación urbana o que se encuentra en área de expansión urbana, o los documentos que se requiere para concretar la inscripción de la habilitación urbana.

VI. LUGAR Y PLAZO DE EJECUCIÓN:

VI.1 Lugar:

Lugar entrega terreno: ciudad de Tacna.

VI.2 Plazo:

- a. El plazo para:
 - Presentación de Documentos descritos en el numeral V.4.3
 - Para la entrega del inmueble (terreno)
 - La firma de la Minuta de Comprar Venta
 - Para el Bloqueo Registral

Es de hasta 30 días calendario a partir del día siguiente de la firma del Contrato. Para los efectos de entrega de terreno, se suscribirá el acta de recepción con la entrega del terreno, totalmente desocupado de bienes y de personas.

- b. El plazo para la elevación de la Escritura Pública es de hasta 15 días calendario a partir de la firma de la Minuta de Compra Venta.
- c. Cualquier demora en los plazos indicados será causal de penalidad por mora y conforme lo indicado en la LCE podrá ser causal de resolución de contrato.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



VII. FORMA DE PAGO Y REQUISITOS:

La Entidad pagará las contraprestaciones pactadas a favor del VENDEDOR en dos (02) pagos:

VII.1 Primer Pago: 20% del valor del terreno que se abona con la suscripción de la Minuta de Compra Venta, de la Escritura Pública de transferencia y el Acta de entrega del terreno debidamente desocupado de bienes y personas. De ser el caso, con el pago el VENDEDOR se obliga a cancelar, en la misma fecha del pago, cualquier gravamen hipotecario que pesara sobre el inmueble, así como suscribir la Escritura Pública de levantamiento de hipoteca y efectuar su presentación en los Registros Públicos de Propiedad Inmueble para su respectiva inscripción.

VII.2 Segundo Pago: 80% del valor del terreno que será pagado mediante transferencia bancaria a nombre del VENDEDOR y cancelado una vez que se acredite la inscripción en Registros Públicos del inmueble objeto de transferencia mediante la copia literal de la inscripción a favor de la Entidad en la partida registral respectiva, y el VENDEDOR efectúe el trámite de baja de contribuyente ante la municipalidad respectiva. Asimismo, de ser el caso, se acredite la inscripción del levantamiento registral de cualquier gravamen hipotecario que pesara sobre el inmueble. La transferencia bancaria deberá constar en documento privado con firmas certificadas ante Notario Público.

VII.3 Requisitos para los pagos:

Para realizar el Primer Pago se deben cumplir con los siguientes requisitos:

- Suscripción de la Minuta de Compra Venta y de la Escritura Pública
- Bloqueo registral.
- Entrega física del terreno totalmente desocupado de bienes y personas, cuya recepción no implica conformidad.
- Contar con informe de conformidad de la Entidad.

Para realizar el Segundo Pago se deben verificar los siguientes requisitos:

- Deberá haberse registrado la transferencia del terreno en los Registros Públicos (SUNARP) a favor del SENCICO, en la partida registral respectiva, y de ser el caso, deberá haberse cancelado en dicha partida cualquier gravamen hipotecario que pesará sobre el inmueble.
- El VENDEDOR debe haber efectuado el trámite de baja de contribuyente ante la Municipalidad que corresponda.

VIII. CONFORMIDAD:

La Entidad otorgará conformidad del terreno a través de la Unidad Ejecutora de Inversiones en calidad de área usuaria, si el terreno cumple con los requisitos técnicos de las especificaciones, y además que existe correspondencia entre el área, linderos, medidas perimétricas y del inmueble o inmuebles existentes ofertados, con los datos inscritos en Registro Públicos y en la documentación de la oferta efectuada.

Previo a la emisión de la referida conformidad y a la suscripción de la Minuta y Escritura Pública de Compra Venta, deberá contar con el pronunciamiento técnico favorable del área de Patrimonio de la Entidad al respecto al análisis de los derechos de propiedad inscritos del terreno, de no tener cargas, gravámenes, superposición con terceros y/o servidumbres registradas que pudieran afectar la adquisición.

En caso de comprobarse discrepancias subsanables y en caso de existir un menor metrado al ofertado y/o al que figura en Registros Públicos, la Entidad queda autorizada a descontar el monto proporcional al área faltante, siempre que el área resultante cumpla con los requisitos y condiciones necesarias para la ejecución del proyecto y el área competente informe favorablemente sobre la factibilidad de su subsanación. En caso el metrado sea mayor al ofertado el monto no se modificará, e igualmente el área competente evalúa e informa sobre la factibilidad de su subsanación, previo a la continuación del proceso de contratación.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



SENCICO
SERVICIO NACIONAL DE CAPACITACIÓN
PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

En caso que, según documentación presentada y el levantamiento topográfico efectuado, alguna de las áreas técnicas considere que existe un alto riesgo de demora o imposibilidad de saneamiento físico legal del inmueble, la Entidad podrá resolver el contrato por incumplimiento de requisitos.

IX. PENALIDADES:

IX.1 Penalidad por retraso:

En caso de retraso injustificado del VENDEDOR en la ejecución de las prestaciones objeto del contrato, la ENTIDAD le aplicará automáticamente una penalidad por mora por cada día de atraso. La penalidad se aplica automáticamente y se calcula, conforme lo establecido en el artículo 162.1º del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{Penalidad Diaria: } \frac{0.10 \times \text{Monto}}{F \times \text{Plazo en días}}$$

Donde:

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

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

Igualmente, conforme al artículo 162.2º del citado reglamento, “tanto el monto como el plazo se refieren, según corresponda, al monto vigente del contrato o ítem que debió ejecutarse o, en caso que éstos involucraran obligaciones de ejecución periódica o entregas parciales, a la prestación individual que fuera materia de retraso”.

Esta penalidad será deducida de los pagos parciales o del pago final; o si fuese necesario se cobrará del monto resultante de la ejecución de las garantías de Fiel Cumplimiento o fianzas otorgadas. Cuando se llegue a cubrir el monto máximo de la penalidad, la Entidad podrá resolver el contrato por incumplimiento. La justificación por el retraso se sujeta a lo dispuesto por la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, el Código Civil y demás normas aplicables, según corresponda.

X. RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA POR VICIOS OCULTOS:

La recepción conforme de la prestación por parte de SENCICO no enerva su derecho a reclamar posteriormente por defectos o vicios ocultos, conforme a lo dispuesto por los artículos 40 de la Ley de Contrataciones del Estado y 173 de su Reglamento.

El plazo máximo de responsabilidad del contratista es de diez (10) años contado a partir de la conformidad otorgada por SENCICO.