

TÉRMINOS DE REFERENCIA

“CONTRATACIÓN DE UN PERITO TASADOR DE PREDIOS RUSTICOS BAJO LA MODALIDAD DE LOCACIÓN DE SERVICIOS”

Órgano y/o Unidad Orgánica : Sub Gerencia de Gestión de Tierras – División de Saneamiento Físico y Transferencia de Tierras.
Actividad del POI : Saneamiento Físico Legal.
Denominación de la Contratación : Perito Tasador de Predios Rústicos.

1. DENOMINACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

Contratar los servicios de un perito tasador para realizar las valorizaciones, actualizaciones y en general toda tasación solicitada por el área usuaria; relacionado con los predios del proyecto.

2. ANTECEDENTES:

- El Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, creado por Decreto Supremo N° 072-85-PCM, encargado de la irrigación de los valles de Chao, Virú, Moche y Chicama, constituye una unidad ejecutora transferida al Gobierno Regional La Libertad mediante Decreto Supremos 017-2003-VIVIENDA.
- Mediante Decreto Legislativo N° 543, artículo 69°, publicada el 24.10.1989, se dispuso la transferencia de todas las tierras eriazas a favor del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC comprendidas dentro del ámbito de su influencia, disponiendo su inscripción en los Registros Públicos por el sólo mérito de la indicada norma, lo que fue ratificado por la Ley N° 25137, publicado el 14.12.1989, y el artículo N° 410° del Decreto Legislativo N° 556, publicado el 31.12.1989.
- Que, mediante Ley N° 26505, se estableció los principios Generales para promover la inversión en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del Territorio Nacional.
- A su vez el artículo 15° del Reglamento de La Ley, aprobado mediante D.S. N° 011-97-AG, modificado por el D.S. N° 050-2002-AG de fecha 05 de octubre del 2002, señala: “quien a la fecha de publicación de La Ley (18.07.95) se dedicaran a alguna actividad agropecuaria dentro del área de los Proyectos Especiales Hidráulicos ejecutados con fondos públicos, pueden adquirir propiedad de las áreas que explota, solicitándolas directamente al Proyecto Especial respectivo...”.
- Por su parte, el artículo 30° del Reglamento de Venta Directa de Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, aprobado por R.E.R N° 100-2014GR-LL/PRE, señala la documentación y/o requisitos que debe ser presentada por los solicitantes, a fin de acreditar la posesión continua, pacífica y pública de los predios solicitados en venta, con anterioridad al 18.07.95.
- Que, el Reglamento a establecido en su artículo 36° que el precio de venta será determinado en moneda nacional, a valor comercial, por un perito tasador debidamente acreditado o por profesionales de la entidad propietaria o administradora del predio conforme a las normas y procedimientos.
- Estando a lo antes expuesto y con la finalidad de continuar con los procedimientos que desarrolla el proyecto, se solicita la contratación de un perito tasador.



3. BASE LEGAL:

- Ley N° 31638, Ley de Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2023.
- Decreto Supremo N° 082-2019-EF Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225 – Ley de Contrataciones del Estado
- Decreto Supremo N° 344-2018-EF reglamento de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado.
- Decreto Supremo N° 004-2019-JUS Texto Único ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento administrativo General.
- Resolución Gerencial N° 191-2017-GRLL-GOB/PECH de fecha 05 de setiembre 2017, que aprueba los Lineamientos para las Contrataciones de Bienes y Servicios menores o iguales a ocho (8) Unidades Impositivas Tributarias (UIT) en el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.
- Resolución Gerencial N° 172-2019-GRLL-GOB-PECH de fecha 05.12.2019, se conforma el Comité de Gobierno Digital del PECH, con la finalidad de coadyuvar en el proceso de transformación digital de la entidad.
- Art. 1764º del Código Civil: EL LOCADOR se obliga, sin estar subordinado al Comitente, a prestarle sus servicios por cierto tiempo y/o para un trabajo determinado, a cambio de una retribución.

4. FINALIDAD PÚBLICA

La contratación requerida permitirá obtener las tasaciones de los predios del P.E CHAVIMOCHIC a valores comerciales; los cuales, una vez transferidos y cancelados servirán para cancelar los compromisos financieros asumidos con el MEF, en merito a las obligaciones asumidas en la ejecución de la III etapa del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

5. OBJETIVO

Contratar los servicios de un profesional en ingeniería Civil, Agrícola y/o Agrónoma con inscripción vigente en el Ministerio de Vivienda y Construcción; para que realice las "TASACIONES DE PREDIOS RUSTICOS".

6. ALCANCES DEL SERVICIO

Las actividades del servicio son específicas, tienen plazo, no tienen horario permanente ni hay vínculo de subordinación, debiendo realizar las siguientes acciones.

- El locador deberá evaluar los documentos técnicos obrante en los expedientes remitidos a su persona a fin de determinar la valuación comercial del predio.
- Deberá realizar los procedimientos establecidos en la normativa vigente.
- Emitir informes técnicos conteniendo la valuación comercial.
- Emitir informes complementarios y/o aclaratorios cuando se le requiera.

Las actividades realizadas deberán informarse cada 30 días y deben estar contenidas en un sólo documento, con la presentación del Entregable.

7. ENTREGABLES

Para el pago del servicio contratado el Locador deberá cumplir con presentar los siguientes entregables:



Primer Entregable: El locador deberá entregar siete (7) informes de valuación comercial los cuales deberán contener los datos de identificación del expediente al que corresponde

Los expedientes a tasar serán entregados por el área usuaria dejando constancia de la entrega.

Segundo Entregable: El locador deberá entregar siete (7) informes de valuación comercial los cuales deberán contener los datos de identificación del expediente al que corresponde

Los expedientes a tasar serán entregados por el área usuaria dejando constancia de la entrega.

Tercer Entregable: El locador deberá entregar siete (7) informes de valuación comercial los cuales deberán contener los datos de identificación del expediente al que corresponde

Los expedientes a tasar serán entregados por el área usuaria dejando constancia de la entrega.

Cuarto Entregable: El locador deberá entregar siete (7) informes de valuación comercial los cuales deberán contener los datos de identificación del expediente al que corresponde

Los expedientes a tasar serán entregados por el área usuaria dejando constancia de la entrega.

Quinto Entregable: El locador deberá entregar siete (7) informes de valuación comercial los cuales deberán contener los datos de identificación del expediente al que corresponde

Los expedientes a tasar serán entregados por el área usuaria dejando constancia de la entrega.

Los informes complementarios que sean requeridos como aclaratorias, consultas u otros no serán parte de un nuevo entregable.

Para el cumplimiento de las actividades, la secretaria y/o asistente administrativa del área usuaria, será la responsable de entregar los documentos y/o expedientes a tasar; así mismo, llevará el control y registro de la documentación entregada al locador.

Las actividades del servicio son específicas, tienen plazo, no tienen horario permanente ni hay vínculo de subordinación.

Los entregables serán presentados dentro del plazo señalado por mesa de partes en forma física o virtual al correo: mesadepartesvirtual@chavimochic.gob.pe. EL documento con el cual se presenta cada entregable deberá contener información como el número al que corresponde, deberá adjuntar copia de seguro SCTR Salud o ESSALUD vigente por todo el periodo de contratación, recibo por honorarios, constancia de exoneración de renta emitida por SUNAT, de ser el caso.

8. PLAZO DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del servicio es de hasta 150 días calendario, computados a partir del día siguiente de suscrito el contrato.

9. FORMA DE PAGO Y ENTREGABLE DEL SERVICIO



El pago del servicio es a todo costo (incluye implementación de medidas de protección contra el COVID 19, traslado, alimentación, impuestos de ley y otros que tengan implicancia en la ejecución del servicio).

El pago del servicio se abonará previa conformidad del área usuaria, en 05 armadas iguales, de acuerdo al siguiente detalle:

- 1er. Pago hasta los 30 días calendario con la presentación y conformidad del primer entregable.
- 2do. Pago hasta los 60 días calendario con la presentación y conformidad del segundo entregable.
- 3er. Pago hasta los 90 días calendario con la presentación y conformidad del tercer entregable.
- 4to. Pago hasta los 120 días calendario con la presentación y conformidad del cuarto entregable.
- 5to. Pago hasta los 150 días calendario con la presentación y conformidad del quinto entregable.

10. PERFIL DEL CONTRATISTA

Los requisitos mínimos que se sugiere:

- Ingeniero Agrícola, Civil o Agrónomo Colegiado y Habilitado debiendo estar inscrito como perito tasador en el Ministerio De Vivienda Construcción Y Saneamiento.
- Contar con un mínimo de 5 años de experiencia realizando tasaciones de predios rústicos y predios agrícolas.
- Contar con RNP vigente.

Los requisitos se acreditarán con copia simple de los certificados de trabajo, contratos de trabajo y/o cualquier documento que acredite lo solicitado.

11. LUGAR DE LA PRESTACIÓN

El servicio se prestará de manera presencial, solo cuando lo requiera la Entidad y/o se requiera su presencia ante una entidad del estado.

12. OTORGAMIENTO DE LA CONFORMIDAD DEL SERVICIO

La Sub Gerencia de Gestión de Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, en su condición de Área Usuaria, es la responsable de emitir la respectiva conformidad del Servicio; deberá hacerlo en un plazo que no excederá de siete (07) días calendarios de recibido el informe de cumplimiento del Servicio por parte del Locador a fin de que la Entidad cumpla con efectuar el pago en el plazo no mayor de cinco (05) días calendarios, para lo cual deberá cautelar que el Locador cumpla con las condiciones establecidas en el contrato correspondiente.

13. NORMATIVIDAD APLICABLE

Dada la naturaleza civil de la Contratación, será de aplicación a la relación contractual lo relacionado con la contratación Civil bajo la modalidad de Locación de Servicios, por lo que la contratación no genera un vínculo de dependencia ni se encuentra sujeto a fiscalización, más que los parámetros legales establecidos para garantizar el debido cumplimiento de la prestación en el marco de lo estipulado por el Código Civil vigente.



14. REQUISITOS COVID-19 y/o SEGURO

El locador ganador deberá presentar la siguiente información:

Seguro SCTR de salud o ESSALUD el cual deberá estar vigente durante el periodo de ejecución del contrato (la vigencia se podrá acreditar en cada entregable) y/o los que apliquen.

15 APLICACIÓN DE PENALIDAD

La demora en el cumplimiento del servicio está sujeto a la aplicación de penalidad en atención a lo señalado en el artículo 162 del Reglamento del T.U.O. de la Ley de Contrataciones del Estado, aplicado supletoriamente.

Para la aplicación de la penalidad se deberá contar con opinión favorable del Área de Personal, caso contrario, no procede la aplicación de penalidad.

16 CLÁUSULA ANTICORRUPCIÓN

En el documento que se suscriba para la contratación del presente servicio se deberá incorporar la cláusula anticorrupción señalada en el numeral 138.4 del artículo 138 del Reglamento del T.U.O. de la Ley de Contrataciones del Estado, aplicado supletoriamente

17 CLÁUSULA DECIMA - OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Además de las obligaciones que se establecen en los Términos de Referencia, las partes tienen las siguientes obligaciones:

DE EL COMITENTE

- Poner a disposición de EL LOCADOR, a la firma del contrato, la información necesaria relacionada con el objeto de contratación a fin que pueda cumplir con la prestación del servicio de manera óptima y oportuna.
- Pagar el costo del servicio, conforme a lo previsto en la Cláusula Séptima.
- Hará conocer por escrito a EL LOCADOR las deficiencias del servicio, a efecto que éstas sean superadas.

DE EL LOCADOR

- Cumplir con el total del servicio contratado. En caso que su incumplimiento genere perjuicio a EL COMITENTE, deberá reembolsar los pagos realizados a su favor, caso contrario se iniciará las acciones legales que correspondan; sin perjuicio del pago por indemnización a que hubiere lugar.
- Levantamiento de las observaciones en el plazo que se le otorgue.
- Presentar los informes en atención a lo establecido en los Términos de Referencia.
- Mantener vigente la Póliza de Seguro Complementario de Riesgo Salud o ESSALUD durante el plazo de ejecución del contrato.
- Durante la vigencia y ejecución del servicio hasta después de un (01) año de finalizado el contrato, EL LOCADOR no podrá usar ni divulgar a terceros la información obtenida de EL COMITENTE, ni cualquier otro aspecto de propiedad de éste relacionado con los



servicios o actividades en virtud del presente contrato sin el consentimiento previo por escrito del COMITENTE.

18 CAUSALES DE RESOLUCION

Las partes podrán resolver el presente contrato, en los siguientes casos:

- Por mutuo acuerdo.
- Por incumplimiento de las partes a cualquiera de las cláusulas del presente contrato.
- Por causas de fuerza mayor debidamente comprobadas.
- Por ser inejecutable la culminación del servicio por causa sobreviniente a la suscripción del presente contrato.

LA ENTIDAD se reserva el derecho de dar por resuelto el presente Contrato, en los siguientes casos:

- Si EL LOCADOR prestase un servicio deficiente o incumpliese las obligaciones contraídas en el presente contrato, previo informe del Área Usuaria.
- Por falta de disponibilidad presupuestal.
- En caso de suspensión parcial o total del objeto del contrato, dispuesta por LA ENTIDAD.

La resolución por servicio deficiente o incumplimiento se realizará previa comunicación notarial, para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de cinco días calendario bajo apercibimiento de resolver el contrato.

19 SANCIONES

El incumplimiento de las obligaciones genera, además, la comunicación de OSCE para el inicio de sanciones conforme a los señalado en el artículo 50° del T.U.O. de la Ley de Contrataciones del Estado.

20 SOLUCION DE CONTROVERSIAS

Cualquiera de las partes tiene el derecho a iniciar el arbitraje institucional a fin de resolver las controversias que se presenten durante la etapa de ejecución contractual dentro del plazo de quince días hábiles de generada la controversia.

El Proceso Arbitral se desarrollará en la Ciudad de Trujillo, a cargo de un Árbitro Único que será designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial de la Cámara de Comercio de La Libertad; debiendo desarrollarse el procedimiento arbitral de acuerdo a los términos y condiciones del Reglamento Procesal de Arbitraje de dicha Institución. El Laudo Arbitral emitido es definitivo e inapelable, tiene el valor de cosa juzgada y se ejecuta como una sentencia.

21 NORMATIVIDAD APLICABLE

Dada la naturaleza civil de la Contratación, será de aplicación a la relación contractual lo relacionado con la contratación Civil bajo la modalidad de Locación de Servicios, por lo que la contratación no genera un vínculo de dependencia ni se encuentra sujeto a fiscalización,



más que los parámetros legales establecidos para garantizar el debido cumplimiento de la prestación en el marco de lo estipulado por el Código Civil vigente.



Redado digitalmente por ZAFRA
JOBARR Agustín Juan Carlos
I 20440374248 soft
ivo: Doy Vº Bº
ha: 14.07.2023 15:14:39 -05:00

