



GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA



GERENCIA REGIONAL DE
PROMOCIÓN DE LA
INVERSIÓN PRIVADA

“AÑO DEL DIALOGO Y LA RECONCILIACION NACIONAL”
“DECENIO DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA MUJERES Y HOMBRES”

CONCURSO PÚBLICO DEL PROYECTO EN ACTIVOS “LAS TERRAZAS DE YURA”

CIRCULAR N° 008 -2018

El Comité Especial del Concurso Público del Proyecto antes citado; estando en cumplimiento de sus funciones establecidas en las Bases del Concurso Público y la Resolución Ejecutiva Regional N° 415-2018-GRA/GR comunica lo siguiente:

1°. - En el apartado de “INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA” del concurso público en la página web del Gobierno Regional de Arequipa, se ha procedido a incorporar el “Estudio de Ampliación de Límites de Factibilidad de Servicios del Plan Regional de Vivienda y Suelo – PREVIS”, con la finalidad que el público en general y los inversionistas interesados en el presente concurso, puedan considerar la información en el mencionado estudio para estimar con mayor precisión los costos reales de la ejecución de las Obras de Cabecera correspondientes al proyecto.

2.- El Comité de Inversiones considera pertinente realizar las siguientes precisiones en las Bases y Contrato del Concurso Público, con fines de mejorar la propuesta y requerimiento de la iniciativa estatal del Gobierno Regional de Arequipa:

2.1.- El Anexo N° 7 “Especificaciones Técnicas del Proyecto Inmobiliario”; se acogió a lo dispuesto en las normas vigentes que regulan la materia.

2.2.- El Anexo N° 9 “Modelo de Contrato”, se incluyen modificaciones del esquema de garantías para la ejecución contractual del proyecto.

3.- Finalmente, considerando los cambios realizados en las Bases y Contrato del Concurso Público es que se decidió variar el cronograma del Concurso Público, resultando el siguiente cronograma:

ETAPA	FECHA INICIO	FECHA FIN
CONVOCATORIA	10/07/2018 (Publicado en el diario El Peruano)	10/07/2018 (Publicado en el diario El Peruano)
REGISTRO DE PARTICIPANTES	11/07/2018	11/10/2018
	08:00:00	15:15:00
	EN MESA DE PARTES DEL GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA, SITO (Av. Unión 200, Urb. Cesar Vallejo, Paucarpata, Arequipa, Arequipa), revisar forma de pago y envió de documentos establecido mediante Circular N° 01	
FORMULACIÓN DE CONSULTAS Y/O OBSERVACIONES A LAS BASES AL PROYECTO DE CONTRATO	11/07/2018	09/08/2018
	08:00:00	15:15:00
	EN MESA DE PARTES DEL GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA, SITO (Av. Unión 200, Urb. Cesar Vallejo, Paucarpata, Arequipa, Arequipa)	
ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS Y/O OBSERVACIONES A LAS BASES AL PROYECTO DE CONTRATO	10/08/2018	29/08/2018
	08:00:00	15:15:00
	Web Institucional de la Entidad (www.regionarequipa.gob.pe)	
	19/09/2018	



GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA

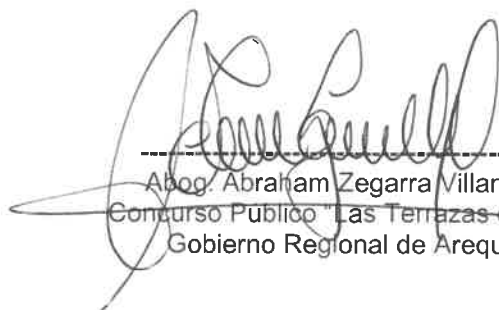


GERENCIA REGIONAL DE
PROMOCIÓN DE LA
INVERSIÓN PRIVADA

“AÑO DEL DIALOGO Y LA RECONCILIACION NACIONAL”
“DECENIO DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA MUJERES Y HOMBRES”

PUBLICACIÓN DE LA VERSIÓN DEFINITIVA DE LAS BASES Y DE LA VERSIÓN FINAL DEL CONTRATO	08:00:00	15:15:00
	Web Institucional de la Entidad (www.regionarequipa.gob.pe)	
PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS y APERTURA DEL SOBRE N° 01	31/10/2018	
	08:00:00	15:15:00
	EN EL GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA, SITO (Av. Unión 200, Urb. Cesar Vallejo, Paucarpata, Arequipa, Arequipa)	
OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO	06/11/2018	
	(La hora exacta se comunicará mediante circular)	
	EN EL GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA, SITO (Av. Unión 200, Urb. Cesar Vallejo, Paucarpata, Arequipa, Arequipa)	

Arequipa 22 de octubre del 2018.



Abog. Abraham Zegarra Villanueva
Concurso Público "Las Terrazas de Yura"
Gobierno Regional de Arequipa



REPÚBLICA DEL PERÚ



**TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LAS BASES DEL
CONCURSO PÚBLICO**

**Concurso Público del proyecto en activos “Las
Terrazas de Yura”**

Octubre, 2018

CONTENIDO

1.	OBJETO Y CARACTERÍSTICAS DEL CONCURSO PÚBLICO	5
1.1.	Introducción	5
1.2.	Objeto del Concurso Público	5
1.3.	Generalidades	6
1.4.	Definiciones	8
1.5.	Antecedentes y Marco Legal del Concurso Público	12
	Marco Legal	12
	Antecedentes	13
1.6.	Contrato de Transferencia	13
1.7.	Cronograma del Concurso Público	13
1.8.	Sometimiento a las Bases e Interpretación	14
2.	REPRESENTANTE LEGAL	14
2.1.	Designación y Facultades	14
2.2.	Sustitución de Representantes Legales	15
3.	CONSULTAS Y CIRCULARES	15
3.1.	Consultas	15
3.1.1.	Plazo para efectuar consultas y sugerencias	15
3.1.2.	Formalidad de las consultas y sugerencias	15
3.1.3.	Circulares	16
4.	Acceso a la Información	16
4.1	Solicitud de entrevistas	16
4.2	Limitaciones de Responsabilidad	16
4.2.1.	Decisión independiente de los Postores	16
4.2.2.	Limitación de Responsabilidad	17
4.2.3.	Alcances de la Limitación de Responsabilidad	17
4.2.4.	Aceptación por parte del Postor de lo dispuesto en el Numeral 4.2	17
5.	PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS	17
5.1.	Derecho de Participación	17
5.2.	Generalidades	18
5.3.	Presentación de las Propuestas	19
5.4.	Documentos Originales y Copias	19
5.4.3.	Forma de Presentación de la Propuesta	19
6.	ACTO DE APERTURA DE LA PROPUESTA SOBRE N° 01:	25
7.	EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS	25
7.4.	Impugnación	26
7.4.1.	Procedimiento de Impugnación	26
7.4.2.	Garantía de Impugnación	27
7.5.	Concurso Público Desierto	27
7.6.	Suspensión o Cancelación del Concurso Público	27
8.	PROCEDIMIENTO DE CIERRE	28
8.1	Fecha de Cierre	28
8.2	Actos de Cierre	28
8.3	Ejecución de la Garantía Seriedad de Participación	29
8.4	De las Garantías:	30
	Garantías de Fiel Cumplimiento del Contrato:	30
8.5	Entrada en Vigencia del Contrato de Transferencia	31
9.	DISPOSICIONES FINALES	32
9.1.	Régimen Legal Aplicable	32

9.2. Jurisdicción y Competencia	32
9.3. Gastos del Proceso	32
ANEXO N° 1	33
MODELOS DE GARANTÍAS Y RELACIÓN DE ENTIDADES AUTORIZADAS PARA LA EMISIÓN DE LAS MISMAS	33
Formulario N° 01: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBRAS DE CABECERA	33
ANEXO N° 1	34
MODELOS DE GARANTÍAS Y RELACIÓN DE ENTIDADES AUTORIZADAS PARA LA EMISIÓN DE LAS MISMAS	34
Formulario N° 02: GARANTÍA DE IMPUGNACIÓN DE LA BUENA PRO	34
ANEXO N° 1	36
MODELOS DE GARANTÍAS Y RELACIÓN DE ENTIDADES AUTORIZADAS PARA LA EMISIÓN DE LAS MISMAS	36
Formulario N° 03: GARANTÍA DE SERIEDAD DE PARTICIPACIÓN	36
ANEXO N° 1	37
MODELOS DE GARANTÍAS Y RELACIÓN DE ENTIDADES AUTORIZADAS PARA LA EMISIÓN DE LAS MISMAS	37
Formulario N° 04: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	37
MODELOS DE GARANTÍAS Y RELACIÓN DE ENTIDADES AUTORIZADAS PARA LA EMISIÓN DE LAS MISMAS	38
Apéndice N° 01: EMPRESAS BANCARIAS AUTORIZADAS PARA EMITIR LAS GARANTÍAS ESTABLECIDAS EN LAS BASES	38
ANEXO N° 2	39
Formulario N° 01: Declaración Jurada - Compromiso de información fidedigna y vigente	39
ANEXO N° 3	40
CREDENCIALES PARA CALIFICACIÓN – REQUISITOS LEGALES	40
Formulario N° 01: Declaración Jurada existencia del Postor (como Consorcio)	40
ANEXO N° 3	42
CREDENCIALES PARA CALIFICACIÓN – REQUISITOS LEGALES	42
Formulario N° 02: Declaración Jurada existencia del Postor (para empresas que participan individualmente sin ser parte de un consorcio)	42
ANEXO N° 3	43
CREDENCIALES PARA CALIFICACIÓN – REQUISITOS LEGALES	43
Formulario N° 03: Declaración Jurada – Habilitados para contratar con el Estado	43
ANEXO N° 3	44
CREDENCIALES PARA CALIFICACIÓN – REQUISITOS LEGALES	44
Formulario N° 04: Declaración Jurada – Renuncia inmunidad diplomática o reclamo	44
ANEXO N° 3	45
CREDENCIALES PARA CALIFICACIÓN – REQUISITOS LEGALES	45
Formulario N° 05: Declaración Jurada – Asesores del Postor	45
ANEXO N° 3	46
CREDENCIALES PARA CALIFICACIÓN – REQUISITOS LEGALES	46
Formulario N° 06: Declaración Jurada – Constitución de persona jurídica (Aplicable para Postor como Consorcio)	46
ANEXO N° 3	47
CREDENCIALES PARA CALIFICACIÓN – REQUISITOS LEGALES	47

ANEXO N° 4	48
DECLARACIONES JURADAS	48
Formulario N° 01: Vigencia de la Información	48
ANEXO N° 4	49
DECLARACIONES JURADAS	49
Formulario N° 02: Aceptación de las Bases y Contrato	49
ANEXO N° 5	50
Formulario N° 01: MODELO DE PROPUESTA ECONÓMICA	50
ANEXO N° 5	52
Formulario N° 2: MODELO DE CARTA DE PRESENTACION DE OFERTA PARA DESEMPATE, CORRESPONDIENTE AL VALOR DE RETRIBUCION ADICIONAL	52
ANEXO N° 6	53
CRONOGRAMA	53
ANEXO N° 7	54
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO INMOBILIARIO	54
ANEXO N° 8	64
Formulario N° 01: FORMATO PARA DEFINIR EL PUNTAJE DEL FACTOR DE COMPETENCIA	64
ANEXO N° 8	65
Formulario N° 02: FORMATO PARA EXPRESAR LA OFERTA DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL	65
ANEXO N° 8	66
Formulario N° 3: MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO Y PLANIMETRIA BASICA	66
ANEXO N° 9	68
MODELO DE CONTRATO	68

1. OBJETO Y CARACTERÍSTICAS DEL CONCURSO PÚBLICO

1.1. Introducción

El día 24, la empresa Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C. presentó ante el Gobierno Regional de Arequipa una iniciativa privada sobre un Proyecto en Activos denominado "Las Terrazas de Yura".

Dicho proyecto fue Declarado de Interés mediante Acuerdo del Consejo Regional de Arequipa N° 017-2018-GRA/CR-AREQUIPA del 06 de marzo de 2018.

Notificado del acuerdo mencionado en el párrafo previo, el proponente no cumplió con presentar la Carta Fianza solicitada ni realizó el pago de la publicación correspondiente, por lo cual, en aplicación de lo dispuesto por el numeral 3 del Artículo 46 del Decreto Supremo N° 410-2015-EF, dicho proyecto pasó a titularidad del Estado.

Mediante Acuerdo de Consejo Regional N° 044-2018-GRA/CR-AREQUIPA del 15 de mayo de 2008 se decidió: (i) dejar sin efecto la Declaratoria de Interés; (ii) aprobar el Informe de Evaluación; (iii) incorporar el proyecto al proceso de promoción dándole el trato de un Proyecto en Activos de Iniciativa Estatal; y, (iv) autorizar la convocatoria a un Concurso Público.

1.2. Objeto del Concurso Público

Las presentes Bases regulan el procedimiento de Concurso Público. Los objetivos de las Bases son los siguientes:

- Lograr un procedimiento transparente, simple, objetivo y en condiciones de igualdad.
- Lograr la mejor oferta entre los Postores según lo regulado en estas Bases.
- Definir las líneas básicas sobre las cuales cada Postor podrá elaborar sus propuestas.

El objeto del Concurso Público es la transferencia de propiedad de dos inmuebles del Gobierno Regional de Arequipa, adyacentes entre sí, y que en conjunto suman un área de 501,043.28 m², para el desarrollo de un Proyecto Inmobiliario de viviendas de interés social.

Mediante este proyecto se busca satisfacer parcialmente, la demanda de viviendas adecuadas para un amplio sector de la población de Arequipa, y especialmente del Distrito de Yura.

Las viviendas que se construyan tendrán un adecuado nivel de habitabilidad, y contarán con conexiones de agua, desagüe y energía eléctrica. Además, estarán ubicadas en una zona que contará con adecuada infraestructura urbana.

El proyecto comprende la ejecución de las siguientes obras:

- OBRAS DE CABECERA: Son las obras de infraestructura pública para la creación del sistema de abastecimiento de agua potable y desagüe

necesarias para la ejecución del Proyecto que deberá ejecutar el INVERSIONISTA PRIVADO de conformidad con el Perfil y Expediente Técnico que se elabore sobre la base del Estudio de Ampliación de Límites de Factibilidad de Servicios aprobado por SEDAPAR mediante Resolución N° 32527-2018/S-30000 del 17 de septiembre de 2018. Consisten en la ejecución de obras que permitan la obtención del recurso, tales como conexión a reservorios ya existentes, construcción de nuevos reservorios, las líneas de conducción de agua desde tales puntos hasta los BIENES INMUEBLES, así como la tubería de desagüe desde los BIENES INMUEBLES hasta la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales que proponga SEDAPAR. Eventualmente, y siempre que ello sea aceptado por el GOBIERNO REGIONAL y por SEDAPAR, se podrá plantear soluciones alternativas tales como pozos en los BIENES INMUEBLES y/o Plantas de Tratamiento de Aguas residuales nuevas dentro de los BIENES INMUEBLES, en dicho caso, toda la diferencia que exista entre el monto consignado en la Cláusula Vigésimo Tercera y el monto realmente invertido para las OBRAS DE CABECERA deberá ser entregado en efectivo al GOBIERNO REGIONAL y sólo con su entrega se considerará que el precio ha sido pagado.

- Habilitación Urbana de los 501,043.28 m², dotándolos de servicios básicos, veredas y pistas, parques y áreas comerciales.
- Ejecución de por lo menos 2,764 Viviendas Unifamiliares de Interés Social.

El Proyecto tendrá las siguientes características generales referenciales:

- El precio de la transferencia de propiedad de los inmuebles del Gobierno Regional de Arequipa se pagará mediante la ejecución las Obras de Cabecera. Para tal fin se establece que el valor de las Obras de Cabecera es de S/ 10'720,294.99 (Diez millones setecientos veinte mil doscientos noventa y cuatro y 99/100 soles). Sin embargo, como se establecerá en el Contrato de Transferencia, el riesgo de que dichas obras superen ese valor será íntegramente del Adjudicatario.
- Solo se podrán destinar los inmuebles a la construcción de viviendas de interés social, y a los componentes necesarios que la ejecución del proyecto, tales como vías de circulación, parques, jardines y áreas comerciales, bajo sanción de reversión de la propiedad a favor de Gobierno Regional si dichos terrenos se destinan a un fin diferente.

El Concurso Público se desarrollará de acuerdo con lo establecido en las presentes Bases.

1.3. Generalidades

- 1.3.1 Las Bases y los documentos que las integran, se regirán e interpretarán de acuerdo a las Leyes y Disposiciones Aplicables.
- 1.3.2 No podrán calificar como Postores, directa o indirectamente, aquellos que se encuentren incursos dentro de los alcances del Artículo 19 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1224, aprobado mediante Decreto Supremo N° 254-2017-EF, entre ellos las personas con impedimentos establecidos en el artículo 1366 del Código Civil, las personas con impedimentos establecidos en la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, o norma que la sustituya, las personas con impedimentos establecidos por normas con rango de ley, ni aquellos que habiendo sido adjudicatarios en contratos de Asociación Público Privada, hubieren dejado de serlo por su

incumplimiento en el contrato. Este último impedimento se extiende a aquellos que hayan ejercido el Control Efectivo al momento de la resolución del respectivo contrato resuelto.

- 1.3.3 Los Postores no podrán contratar directa o indirectamente los servicios de asesoría de personas naturales o jurídicas del sector privado, que hayan prestado o se encuentren prestando servicio de consultoría o asesoría al Gobierno Regional de Arequipa, en el proceso de promoción de la inversión privada en el que están participando. El incumplimiento de lo dispuesto en el presente numeral conlleva a la exclusión de los Postores del proceso de promoción de la inversión privada.
- 1.3.4 Todos los Postores deberán basar su decisión de presentar su Propuesta en sus propias investigaciones, experiencias, exámenes, inspecciones, visitas, estudios, entrevistas, análisis y conclusiones sobre la información disponible y la que éste de manera particular haya procurado, a su propio y entero riesgo.
- 1.3.5 La limitación de responsabilidad alcanza de la manera más amplia posible, a toda la información relativa al Concurso Público, conforme a lo establecido en el Numeral [4.2.3](#).
- 1.3.6 El Postor deberá acreditar su compromiso de presentar información fidedigna, conforme a lo señalado en el Numeral 5.7.
- 1.3.7 La sola presentación de la información prevista en estas Bases y/o solicitada por el Gobierno Regional de Arequipa para efectos de la presentación de la propuesta por parte de un Postor obliga al Gobierno Regional de Arequipa a aceptarla. La sola presentación por el Postor de los documentos que debe contener la Propuesta, implica el pleno conocimiento, aceptación y sometimiento incondicional por parte del Postor o el Adjudicatario, según corresponda, a todos y cada uno de los procedimientos, obligaciones, condiciones y reglas -sin excepción- establecidas en las Bases, las mismas que tienen jurídicamente carácter vinculante para aquellos, así como su renuncia irrevocable e incondicional a plantear, ante cualquier fuero o autoridad, cualquier acción, reclamo, demanda o solicitud de indemnización contra el Estado de la República del Perú, el Gobierno Regional de Arequipa, los asesores, o cualquier otra entidad, organismo o funcionario del Gobierno del Estado de la República del Perú por el ejercicio de cualquier facultad prevista en estas Bases.
- 1.3.8 Las decisiones del Gobierno Regional de Arequipa con relación a este Concurso Público son definitivas, no darán lugar a indemnización de ninguna clase y no están sujetas a impugnación en el ámbito administrativo o judicial, salvo lo expresamente establecido en estas Bases. En consecuencia, por la sola participación en el Concurso Público, las personas que estén comprendidas bajo los alcances de estas Bases renuncian a interponer cualquier recurso de impugnación contra tales decisiones.
- 1.3.9 La falta de veracidad o insuficiencia en los datos o en la información presentada por el Postor en este Concurso Público, ocasionará que el Gobierno Regional de Arequipa lo descalifique, en cualquiera de sus etapas, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar.
- 1.3.10 El Concurso Público podrá ser suspendido o cancelado, en cualquier momento, hasta antes de la suscripción del Contrato de Transferencia, sin necesidad de expresar causa alguna, si así lo estimare conveniente el Gobierno Regional de Arequipa, sin incurrir en responsabilidad ni obligación de pago de indemnización alguna. Esta decisión no es impugnabile.

- 1.3.11 El Gobierno Regional de Arequipa puede desestimar todas las Propuestas presentadas por los Postores y, en consecuencia, cancelar el Concurso Público, sin incurrir en responsabilidad ni obligación de pago de indemnización alguna. Esta decisión no es impugnabile.

1.4. Definiciones

Toda referencia efectuada en este documento a "Numeral", "Formulario", "Apéndice" y "Anexo", se deberá entender efectuada a los numerales, formularios, apéndices y anexos de estas Bases respectivamente, salvo indicación expresa en sentido distinto.

Las expresiones en singular comprenden en su caso, al plural y viceversa. Todas las referencias horarias se deberán entender efectuadas a la hora local del Perú.

Los términos que figuren en mayúsculas en las presentes Bases y que no se encuentren expresamente definidos en éstas, corresponden a Leyes Aplicables, o al significado que se le dé a los mismos en el uso de las actividades propias del desarrollo del proyecto o, en su defecto, a términos que son corrientemente utilizados en mayúsculas.

En estas Bases los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican, sin perjuicio a ello, prevalecerá la definición establecida en el Contrato de Transferencia, en caso de discrepancia.

- 1.4.1. **Adjudicación de la Buena Pro:** Es la declaración que efectuará el Gobierno Regional de Arequipa, una vez que haya determinado cuál de los Postores presentó la mejor propuesta, en los términos y condiciones establecidos en las Bases, y que por consiguiente ha resultado ganador del presente Concurso Público.
- 1.4.2. **Adjudicatario:** Es el Postor favorecido con la Adjudicación de la Buena Pro del Concurso Público.
- 1.4.3. **Asesores y Consultores del Proyecto:** En cumplimiento con lo establecido por el numeral 13.2 del artículo 13 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1224, informamos que los asesores y consultores que han participado en el presente proyecto son los siguientes:
- TP INVEST SAC
 - LUDOWIEG DEVESCOVI DELGADO ABOGADOS S. CIV. R.L
- 1.4.4. **Autoridad Gubernamental:** Es cualquier gobierno o autoridad nacional, regional, departamental, provincial o municipal, o cualquiera de sus dependencias o agencias, regulatorias o administrativas, o cualquier entidad u organismo del Estado de la República del Perú que conforme a ley ejerza poderes ejecutivos, legislativos o judiciales, o que pertenezca a cualquiera de los gobiernos, autoridades o instituciones anteriormente citadas, con competencia sobre las personas o materias en cuestión.
- 1.4.5. **Bases:** El presente documento de carácter público, que contiene los aspectos administrativos, procedimientos y condiciones, incluidos sus anexos, apéndices, formularios y las circulares que expida el Gobierno Regional de Arequipa, fijando los términos bajo los cuales se desarrollará el Concurso Público.

- 1.4.6. **Beneficiarios de Programas de Vivienda Social:** Personas que cumplen con los requisitos establecidos para obtener beneficios mediante el Fondo Mivivienda S.A, o el programa equivalente de promoción de acceso a la vivienda que el estado pueda crear en su reemplazo.
- 1.4.7. **Bienes Inmuebles:** son los siguientes dos inmuebles de propiedad del Gobierno Regional de Arequipa ubicados en el Distrito de Yura, provincia y departamento de Arequipa:
- El denominado Terreno I-A, sub lote 4A, inscrito en la Partida N° P06271397 con un área de 454,653.10 m²; y,
 - El denominado Terreno I-A, sub lote 4B, inscrito en la Partida N° P06271398 con un área de 46,390.18 m².
- 1.4.8. **Circulares:** Son todas las directivas emitidas por escrito por el Gobierno Regional de Arequipa, sean de efectos específicos o generales, con el fin de completar, aclarar, interpretar o modificar el contenido de estas Bases, otra Circular o absolver consultas formuladas por quienes estén autorizados para ello conforme a estas Bases. Las Circulares formarán parte integrante de estas Bases.
- 1.4.9. **Concurso Público:** Es el proceso de selección regulado por las presentes Bases, para la entrega del proyecto "Las Terrazas de Yura" al sector privado.
- 1.4.10. **Consejo Regional:** La más alta autoridad del Gobierno Regional de Arequipa.
- 1.4.11. **Consortio:** Es la agrupación de dos o más personas jurídicas, que carece de personería jurídica independiente a la de sus miembros, que ha sido conformada con la finalidad de participar como Postor en el presente Concurso Público. En caso de que se le adjudique la Buena Pro, deberá crear una nueva persona jurídica considerando lo señalado en el presente documento.
- 1.4.12. **Contrato de Transferencia o Contrato:** Es el documento y los anexos que lo integran, que regirá las relaciones entre el Gobierno Regional de Arequipa y el Inversionista Privado, relacionados con el Proyecto.
- 1.4.13. **Convocatoria:** Es el anuncio mediante el cual se invita a los Postores a participar en el Concurso Público de acuerdo a lo previsto en las presentes Bases.
- 1.4.14. **Cronograma:** Es la secuencia temporal de actividades que se desarrollarán durante el proceso del presente Concurso Público y que se indican en el [Anexo N° 6.](#)
- 1.4.15. **Declaración Jurada:** Manifestación escrita, presentada por el Postor en la que declara o asume un compromiso que se presume cierto para efecto del presente Concurso Público.
- 1.4.16. **Defecto o error no sustantivo:** Se refiere a cualquier equivocación en la que pudiera haber incurrido el Postor en la presentación de los documentos de su Propuesta o su contenido, cuya subsanación no implique un cambio en el sentido, condiciones o contenido de la propuesta o documentación presentada. En caso exista cualquier discrepancia entre una cifra expresada en números y en letras, prevalecerá la cifra expresada en letras.
- 1.4.17. **Días:** Son los días hábiles, es decir, que no sean sábado, domingo, feriados y/o días no laborables en la provincia de Arequipa. También se entienden como feriados los días en que los bancos en la ciudad de Lima y/o Arequipa no se

encuentren obligados a atender al público por disposición de la Autoridad Gubernamental.

- 1.4.18. **Días Calendario:** Son los días hábiles, no hábiles y feriados.
- 1.4.19. **Bancos:** Son aquellas empresas así definidas conforme a la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, así como los Bancos Extranjeros, a que se refiere el Anexo N° 1, Apéndice 1.
- 1.4.20. **Fecha de Cierre:** Es el día, lugar y hora en que se suscribe el Contrato de Transferencia, y de ser el caso, el Contrato de Fideicomiso de Bienes a que se refieren la sección ___ de las Bases y la Cláusula _____ del modelo de contrato (Anexo 9). La Fecha de Cierre será comunicada mediante Circular.
- 1.4.21. **Fecha de cierre financiero:** Es el día, lugar y hora en que se suscribe el Contrato de Fideicomiso de los fondos que aportará el Inversionista Privado para el desarrollo de las Obras de Cabecera, en caso hubiese optado por ese esquema de garantía.
- 1.4.22. **Garantía de Fiel Cumplimiento de las Obras de Cabecera:** Es la carta fianza bancaria incondicional, solidaria y de realización automática al solo requerimiento del Gobierno Regional de Arequipa, emitida por una de las entidades señaladas en el Formulario N° 1, del Anexo N° 1.
- Su objeto es garantizar la ejecución de las obras de cabecera que a su vez se constituirán en el pago del precio de los Bienes Inmuebles.
- En todos los casos la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato podrá estar constituida por más de una carta fianza, a condición de que sumen el total de monto exigido para la correspondiente garantía.
- 1.4.23. **Garantía de Fiel Cumplimiento del Proyecto Inmobiliario:** Es la carta fianza bancaria incondicional, solidaria y de realización automática al solo requerimiento del Gobierno Regional de Arequipa, emitida por una de las entidades señaladas en el Formulario N° 4, del Anexo N° 1.
- Su objeto es garantizar la correcta y oportuna ejecución del Proyecto Inmobiliario
- En todos los casos la Garantía de Fiel Cumplimiento del Proyecto Inmobiliario podrá estar constituida por más de una carta fianza, a condición de que sumen el total de monto exigido para la correspondiente garantía. Las condiciones, vigencia y monto de la presente garantía se establecen en el Contrato.
- 1.4.24. **Garantía de Impugnación de la Adjudicación de la Buena Pro:** Es la carta fianza bancaria incondicional, solidaria y de realización automática al solo requerimiento del Gobierno Regional de Arequipa, emitida por una de las entidades señaladas en el Formulario N° 2, del Anexo N° 1, que presentará el Postor a favor del Gobierno Regional de Arequipa en caso éste interponga un recurso de impugnación contra la Adjudicación de la Buena Pro.
- En caso el postor impugnante sea un Consorcio, la mencionada Carta Fianza deberá indicar como garantizados a todos los miembros del Consorcio, señalando expresamente el nombre de cada uno de ellos.

1.4.25. **Garantía de Seriedad de Participación:** Para efectos del presente Concurso Público, es la carta fianza y/o póliza de caución, incondicional, solidaria y de realización automática al solo requerimiento del Gobierno Regional de Arequipa, presentada por el Postor dentro de su propuesta, afianzando la validez, vigencia y seriedad de sus Propuestas y la suscripción del Contrato de Transferencia. El monto de dicha garantía deberá ser de S/ 328,000.00 y deberá tener una vigencia de por lo menos 30 días calendario adicionales a la fecha prevista en el cronograma para la Adjudicación de la Buena Pro.

De resultar necesario, el Gobierno Regional de Arequipa solicitará a los postores que ocuparon el primer y segundo lugar de prelación en el Concurso Público que renueven la vigencia de la misma por lo menos hasta la Fecha de Cierre. De no cumplir con tal renovación, el Gobierno Regional de Arequipa ejecutará la mencionada carta fianza.

En caso el postor sea un Consorcio, la mencionada Carta Fianza y/o Póliza de Caución, deberá indicar como garantizados a todos los miembros del Consorcio, señalando expresamente el nombre de cada uno de ellos.

1.4.26. **Inversionista Privado:** Es la persona jurídica, que suscribirá el Contrato con el Gobierno Regional de Arequipa. En caso el Postor haya sido una Persona Jurídica actuando de modo independiente, ella será a su vez el Inversionista Privado, en caso se trata de una Persona Jurídica Extranjera, se exigirá que el contrato sea suscrito por una sucursal inscrita en el Perú. En caso el Postor haya sido un Consorcio, el Inversionista Privado será la Persona Jurídica que constituirán en el Perú las empresas que participaron en forma consorciada.

1.4.27. **Leyes y Disposiciones Aplicables:** Es el conjunto de disposiciones legales peruanas que regulan el Contrato y que el Gobierno Regional de Arequipa y el Inversionista Privado se encuentran en la obligación de cumplir. Incluyen la Constitución Política del Perú, las normas con rango de ley, los reglamentos, directivas y resoluciones, así como cualquier otra norma que, conforme al ordenamiento jurídico de la República del Perú, se encuentre vigente en este momento, durante el Concurso Público, o que sea dictada durante el plazo del Contrato de Transferencia.

1.4.28. **Obras de Cabecera:** Son las obras de infraestructura pública para la creación del sistema de abastecimiento de agua potable y desagüe necesarias para la ejecución del Proyecto que deberá ejecutar el INVERSIONISTA PRIVADO de conformidad con el Perfil y Expediente Técnico que se elabore sobre la base del Estudio de Ampliación de Límites de Factibilidad de Servicios aprobado por aprobado por SEDAPAR mediante Resolución N° 32527-2018/S-30000 del 17 de septiembre de 2018. Eventualmente, y siempre que ello sea aceptado por el GOBIERNO REGIONAL y por SEDAPAR, se podrá plantear soluciones alternativas tales como pozos en los BIENES INMUEBLES y/o Plantas de Tratamiento de Aguas residuales nuevas dentro de los BIENES INMUEBLES.

1.4.29. **Postor o Postores:** Es la Persona Jurídica o grupo de ellas agrupadas en Consorcio, que se presentan a este Concurso Público sometiéndose a lo establecido en las Bases. La calidad de Postor se adquiere luego de pagado el derecho de participación, según lo establecido en el Numeral 5.1.

1.4.30. **Propuesta Económica:** Es la oferta económica del Postor que se presentará conforme al Numeral 5.6 y al Formulario N° 1 del Anexo N° 5. Solo serán válidas las ofertas por ambos bienes inmuebles simultáneamente. No se aceptarán ofertas por uno solo de los bienes inmuebles.

- 1.4.31. **Proyecto de Contrato:** Es el Contrato no definitivo, anexo a estas Bases y publicado en el portal institucional del Gobierno Regional de Arequipa, a fin de recibir sugerencias. Ninguno de los términos y/o criterios contenidos en el mismo vincularán en ninguna medida al Gobierno Regional de Arequipa y/o al Inversionista Privado.
La versión final del Contrato será publicada mediante Circular.
- 1.4.32. **Proyecto Inmobiliario:** Es el proceso que comprende la Habilitación Urbana de los Inmuebles, incluyendo la construcción de las pistas, veredas, áreas de esparcimiento, áreas verdes, áreas comerciales, la construcción de VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL y la independización y venta de las mismas.
- 1.4.33. **Representante Legal:** Es (son) la (s) persona(s) natural(es) con domicilio señalado en la República del Perú, designado como tal por el Postor para los efectos de este Concurso Público.
- 1.4.34. **Requisitos de calificación:** Son los requerimientos señalados en el Numeral 5.5 de estas Bases y que incluyen, entre otros, aquellos referidos a la mínima solvencia técnica, económica y legal, que deberá satisfacer el Postor para que se le pueda adjudicar la Buena Pro.
- 1.4.35. **Retribución:** Es la contraprestación económica que el Inversionista Privado está obligado a pagar.
- 1.4.36. **Reversión:** Es el procedimiento por el cual el Gobierno Regional de Arequipa puede recuperar la propiedad de los Bienes Inmuebles de darse alguno de los supuestos establecidos en el contrato, en cumplimiento de lo previsto por el Artículo 78-A del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.
- 1.4.37. **Sol o S/:** Es la moneda o signo de curso legal en el Estado de la República del Perú.
- 1.4.38. **Vivienda de Interés Social:** Solución habitacional (Vivienda Unifamiliar o la Unidad de Vivienda que forma parte de una Vivienda Multifamiliar y/o Conjunto Habitacional) que cumple con los requisitos que establecen las normas vigentes para poder obtener algún tipo de subsidio u otra ayuda del Estado. Actualmente los principales productos de este sistema son manejados por el Fondo MiVivienda.
- 1.4.39. **Vivienda Unifamiliar de Interés Social:** Es la Vivienda de Interés Social que permite el crecimiento progresivo horizontal y/o vertical conforme a las especificaciones previstas en la Ley 27829 y sus normas reglamentarias, y que se encuadra en los supuestos del producto denominado Techo Propio administrado por el Fondo MiVivienda (o el que lo sustituya durante la ejecución del Proyecto Inmobiliario).

1.5. Antecedentes y Marco Legal del Concurso Público

Marco Legal

- Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1224, Decreto Legislativo del Marco de Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos, aprobado mediante Decreto Supremo N° 254-2017-EF.

- Reglamento del Decreto Legislativo N° 1224 aprobado por Decreto Supremo N° 410-2015-EF, modificado por el Decreto Supremo N° 068-2017-EF, y sus modificatorias.
- Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales
- Decreto Supremo N° 013-2013-VIVIENDA, Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación
- Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.
- Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29090.
- Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales
- Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, Aprueban Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Antecedentes

- 1.5.1 El 24 de mayo de 2017, se presentó a la Gerencia Regional de Promoción de la Inversión Privada, la Iniciativa Privada denominada "Las Terrazas de Yura", (en adelante la Iniciativa Privada"), cumpliendo los requisitos establecidos en el Decreto Legislativo N° 1224 y su Reglamento.
- 1.5.2 El 20 de junio de 2017, la Gerencia Regional de Promoción de la Inversión Privada de Arequipa admitió a trámite la Iniciativa Privada antes mencionada.
- 1.5.3 El 19 de diciembre de 2017, el Consejo Regional del GOBIERNO REGIONAL de Arequipa, mediante Acuerdo Regional N° 119-2017-GRA/CR-AREQUIPA, dio su opinión de relevancia al proyecto.
- 1.5.4 El 16 de enero de 2018, mediante Oficio N° 015-2018-GRA/GRPIP, el GOBIERNO REGIONAL alcanzó al proponente algunas propuestas de modificación de la Iniciativa Privada.
- 1.5.5 Mediante su Carta N° 670-2018, el proponente, la empresa Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C. - DPI, aceptó la propuesta de modificaciones antes señalada.
- 1.5.6 El 06 de marzo del 2018, el Consejo Regional de Arequipa mediante Acuerdo N° 017-2018-GRA/CR-AREQUIPA, declaró de interés la iniciativa privada.
- 1.5.7 El 15 de mayo de 2018, el Consejo Regional de Arequipa decidió, mediante Acuerdo Regional N° 044-2018-GRA/CR-AREQUIPA y Acuerdo Regional N° 045-2018-GRA/CR-AREQUIPA: (i) dejar sin efecto la Declaratoria de Interés; (ii) aprobar el Informe de Evaluación; (iii) incorporar el proyecto al proceso de promoción dándole el trato de un Proyecto en Activos de Iniciativa Estatal; y, (iv) autorizarla la convocatoria a un proceso de selección.

1.6. Contrato de Transferencia

- 1.6.1. El Proyecto de Contrato está incorporado como Anexo de estas Bases, y será publicado en el portal institucional del Gobierno Regional de Arequipa y notificado, mediante Circular, a los Postores, quienes podrán presentar sus comentarios y/o sugerencias dentro de los plazos previstos en el Cronograma. El Gobierno Regional de Arequipa evaluará la conveniencia de incluir o no las sugerencias formuladas por los Postores.
- 1.6.2. Ninguno de los términos y/o criterios contenidos en los proyectos de Contrato vincularán en ninguna medida al Gobierno Regional de Arequipa o al Inversionista Privado.

1.7. Cronograma del Concurso Público

Las fechas de las actividades del Cronograma se presentan en el Anexo N° 6.

El Gobierno Regional de Arequipa podrá modificar las fechas del Cronograma en cualquier momento, lo cual será comunicado a los interesados mediante Circular.

Salvo los casos en que se indique expresamente lo contrario, el plazo máximo del día vencerá a las 15:15 horas de Arequipa - Perú.

1.8. Sometimiento a las Bases e Interpretación

- 1.8.1. La sola presentación de una Propuesta en el presente **Concurso Público** implica el pleno conocimiento, aceptación y sometimiento incondicional por parte del Postor o el Adjudicatario, según corresponda, a cada uno de los procedimientos, obligaciones, condiciones y reglas establecidas en las Bases, sin excepción alguna.
- 1.8.2. Estas Bases tienen jurídicamente carácter vinculante para los Postores o el Adjudicatario. Asimismo, la presentación de los documentos exigidos en las Bases implica su renuncia irrevocable e incondicional a plantear, ante cualquier fuero o autoridad, cualquier acción, reclamo, demanda o solicitud de indemnización contra el Gobierno Regional de Arequipa, sus asesores, o cualquier otra entidad, organismo o funcionario del Estado de la República del Perú por el ejercicio de las facultades previstas en las Bases y en las Leyes y Disposiciones Aplicables.
- 1.8.3. Los términos y expresiones utilizadas en las Bases se interpretarán en su sentido natural y obvio, salvo que específicamente se les haya asignado otro significado en este documento o sus anexos, o se infiera del contexto del mismo; y, en cualquier caso, de acuerdo a las normas vigentes en el Perú. Se considerará, sin admitirse prueba en contrario, que todo participante en el **Concurso Público** conoce las Leyes y Disposiciones Aplicables.
- 1.8.4. Los títulos de los capítulos, numerales, formularios y anexos de las Bases son utilizados exclusivamente a efectos indicativos y no afectarán la interpretación de su contenido.
- 1.8.5. En caso de contradicción entre lo previsto en estas Bases y lo estipulado en alguno de sus anexos, primará lo previsto en las Bases, salvo que en los anexos se haya señalado expresamente, en forma clara e inequívoca, que su contenido modifica lo previsto en las Bases. En todos los casos, los contenidos de las Circulares a que se hace referencia en estas Bases, predominan sobre las disposiciones de las Bases aunque no se manifieste expresamente. Asimismo, lo previsto en el Contrato de Transferencia, una vez que sea firmado por el Inversionista Privado y el Gobierno Regional de Arequipa primará sobre lo establecido en estas Bases.

2. REPRESENTANTE LEGAL

2.1. Designación y Facultades

El Postor únicamente podrá designar hasta dos (2) Representantes Legales para que lo representen en forma conjunta o individualmente. Tratándose de un Postor conformado por un Consorcio, éste podrá designar hasta dos (2) Representante Legales comunes, los cuales deberán haber sido designados en forma conjunta por los integrantes del consorcio, con la finalidad que lo representen en forma conjunta o individualmente.

Las facultades otorgadas a los Representantes Legales deberán ser lo suficientemente amplias para que, de manera conjunta o individual, puedan

firmar, en nombre y representación de su poderdante, todos los documentos que se requieran en las Bases, incluyendo, específicamente, la facultad para iniciar los procedimientos de impugnación previstos en las Bases, firmar las Cartas de Presentación de las Propuestas, así como todos los documentos presentados en la Propuesta, y suscribir el Contrato de Transferencia. En la propuesta deberá incluirse un Certificado de Vigencia del Poder de los representantes legales, que no tenga más de 30 días naturales de antigüedad desde su fecha de expedición.

En caso el Postor sea un Consorcio, sus Representantes Legales deberán haber sido designados a través de los representantes legales de todos los integrantes del Consorcio que cuenten con facultades para ello. Para acreditar que los representantes legales de los consorciados que designan al Representante Legal del Consorcio tienen facultades para hacerlo, se deberá incluir en la Propuesta un Certificado de Vigencia del Poder de cada uno de dichos representantes legales, que no tenga más de 30 días naturales de antigüedad desde su fecha de expedición.

Los Representantes Legales, además de otras expresamente contenidas en las Bases, deberán tener las siguientes facultades:

- a. Representar al Postor, o Adjudicatario ante el Gobierno Regional de Arequipa y los asesores sobre todos los asuntos.
- b. Responder, en nombre del Postor, o Adjudicatario y con efecto vinculante para su poderdante, todas las preguntas que el Gobierno Regional de Arequipa formule.
- c. Recibir Circulares, notificaciones judiciales o extrajudiciales; y
- d. Presentar la Propuesta

2.2. Sustitución de Representantes Legales

Los Postores, previa comunicación escrita dirigida al Gobierno Regional de Arequipa, podrán sustituir a cualquiera de los Representante Legales, nombrar uno nuevo, variar el domicilio, números de teléfono o correos electrónico, en cualquier momento. La designación de los Representantes Legales o la variación de su domicilio, teléfono o correo electrónico, según sea el caso, surten efecto desde el día siguiente a la fecha en que la comunicación es recibida por el Gobierno Regional de Arequipa.

3. CONSULTAS Y CIRCULARES

3.1. Consultas

3.1.1. Plazo para efectuar consultas y sugerencias

A partir de las fechas indicadas en el Anexo N° 6 y hasta las fechas señaladas en ese mismo Anexo, los Postores, a través del representante legal acreditado al momento de registrarse, podrán hacer consultas sobre las Bases y sugerencias al Proyecto de Contrato.

3.1.2. Formalidad de las consultas y sugerencias

Las consultas y sugerencias se formularán por escrito, en idioma castellano, en físico presentado en mesa de partes del Gobierno Regional de Arequipa y

adicionalmente en archivo Word al correo electrónico que se señala a continuación:

Concurso Público para el proyecto "Las Terrazas de Yura"

Atención: Gerencia de Promoción de la Inversión Privada

Av. Unión 200 – Kennedy, Distrito de Paucarpata, Arequipa Perú

Teléfono: 054 – 383860 anexo 8001

Correo electrónico: mchavez@regionarequipa.gob.pe

3.1.3. Circulares

3.1.3.1 Las respuestas del Gobierno Regional de Arequipa a las consultas, formuladas por los Postores, serán comunicadas mediante Circulares a todos los Postores, según sea el caso, sin indicar el nombre de quién hizo la consulta.

El Gobierno Regional de Arequipa no está obligado a absolver las consultas a las Bases que no guarden relación con el presente Concurso Público.

El Gobierno Regional de Arequipa no estará obligado a aceptar ni a responder las sugerencias de los Postores a los Proyectos de Contrato.

3.1.3.2 Si el Gobierno Regional de Arequipa, en cualquier momento, considera necesario aclarar, modificar o complementar las Bases, emitirá una Circular para tal efecto. Dicha Circular será dirigida al correo electrónico que indicó el proponente al momento de registrarse como Postor.

3.1.3.3 Luego de vencido el plazo para la presentación de las Propuestas, las Circulares sólo serán notificadas a los Postores que las hayan presentado.

3.1.3.4 Las Circulares emitidas formarán parte integrante de estas Bases, siendo, en consecuencia, jurídicamente vinculantes para todos los Postores.

4. Acceso a la Información

4.1 Solicitud de entrevistas

Todo Postor, tendrá derecho a entrevistarse con funcionarios y/o asesores asignados al Proyecto, hasta el día anterior al vencimiento del plazo para la entrega de la Propuesta.

Para tal fin, un Representante Legal del Postor deberá solicitar la cita formalmente indicando el nombre de quienes participarán de ella.

4.2 Limitaciones de Responsabilidad

4.2.1. Decisión independiente de los Postores

Los Postores deberán basar su decisión de presentar o no su Propuesta en sus propias investigaciones, exámenes, inspecciones, visitas, entrevistas, análisis y conclusiones sobre la información disponible y la que de manera particular se hayan procurado, a su propio y entero riesgo.

4.2.2. Limitación de Responsabilidad

El Estado de la República del Perú o cualquier dependencia, el Gobierno Regional de Arequipa, o los asesores no se hacen responsables, no garantizan, ni expresa ni implícitamente, la totalidad, integridad, fiabilidad o veracidad de la información, verbal o escrita, que se suministre a los efectos de o dentro del Concurso Público. En consecuencia, ninguna de las personas que participe en el Concurso Público podrá atribuir responsabilidad alguna a cualquiera de las partes antes mencionadas o a sus representantes, agentes o dependientes por el uso que pueda darse a dicha información o por cualquier inexactitud, insuficiencia, defecto, falta de actualización o por cualquier otra causa no expresamente contemplada en este Numeral.

4.2.3. Alcances de la Limitación de Responsabilidad

La limitación alcanza, de la manera más amplia posible, a toda la información relativa al Concurso Público que fuera efectivamente conocida, a la información no conocida y a la información que en algún momento debió ser conocida, incluyendo los posibles errores u omisiones en ella contenidos, por el Estado de la República del Perú o cualquier dependencia, organismo o funcionario de éste, o el Gobierno Regional de Arequipa, o sus asesores. Del mismo modo, dicha limitación de responsabilidad alcanza a toda información, sea o no suministrada o preparada, directa o indirectamente, por cualquiera de las partes antes mencionadas.

La limitación de responsabilidad alcanza también a toda información disponible en el portal institucional del Gobierno Regional de Arequipa (www.regionarequipa.gob.pe), así como la que se proporcione a través de Circulares o de cualquier otra forma de comunicación, la que se adquiera durante las visitas a las instalaciones relativas al Concurso Público y las que se mencionan en estas Bases, incluyendo todos sus Formularios y Anexos.

4.2.4. Aceptación por parte del Postor de lo dispuesto en el Numeral 4.2

La sola presentación de la Propuesta constituirá, sin necesidad de acto posterior alguno, la aceptación de todo lo dispuesto en el Numeral 4.2 por parte del Postor y en su caso, del Adjudicatario, así como su renuncia irrevocable e incondicional, de la manera más amplia que permitan las Leyes Aplicables, a plantear cualquier acción, reconvenición, excepción, reclamo, demanda o solicitud de indemnización contra el Estado de la República del Perú o cualquier dependencia, organismo o funcionario de éste, o por el Gobierno Regional de Arequipa, o sus asesores.

5. PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

5.1. Derecho de Participación

- 5.1.1. Para poder participar en el Concurso Público, antes de la presentación de los documentos requeridos, el Postor deberá haberse registrado y pagado el Derecho de Participación. El monto del Derecho de Participación se establece en S/ 3,800.00. Este monto no será reembolsable. Una vez pagado dicho derecho, el Gobierno Regional de Arequipa entregará al Postor un comprobante de pago.

- 5.1.2. El pago señalado en el párrafo anterior debe realizarse en la sede central del Gobierno Regional de Arequipa, ubicada en la Av. Unión N° 200, Urb. César Vallejo distrito de Paucarpata, en la provincia y departamento de Arequipa o a través de un depósito a la Cuenta del Banco de la Nación Nro. 101-059111 (Propiedad del Gobierno Regional de Arequipa).
- 5.1.3. El postor deberá presentar al Gobierno Regional de Arequipa (a través de la oficina de trámite de documentario) una carta dirigida a la Gerencia Regional de Promoción de la Inversión Privada del Gobierno Regional de Arequipa, en donde se adjunte una copia del comprobante que acredite el pago del Derecho de Participación y en donde además, se indique por lo menos dos correos electrónicos, para el envío de las Circulares o cualquier otro documento relacionado a el presente Concurso Público, así como presentar a por lo menos uno de sus representantes legales, y entregar copia simple del documento donde consten los poderes de tal representante. Alternativamente, el Postor podrá presentar mediante correo electrónico, enviado a esta dirección: mchavez@regionarequipa.gob.pe, una carta dirigida a la Gerencia Regional de Promoción de la Inversión Privada del Gobierno Regional de Arequipa, en donde se adjunte una copia del comprobante que acredite el pago del Derecho de Participación y en donde además, se indique por lo menos dos correos electrónicos, para el envío de las Circulares o cualquier otro documento relacionado a el presente Concurso Público, así como presentar a por lo menos uno de sus representantes legales, y entregar copia simple del documento donde consten los poderes de tal representante.
- 5.1.4. En el caso de los Consorcios bastará con que uno cualquiera de los miembros que lo conforman se haya registrado y pagado el derecho de participación.

5.2. Generalidades

- 5.2.1. A menos que expresamente se establezca lo contrario, todos los documentos deberán ser presentados en idioma castellano o acompañados de traducción simple al idioma castellano. En caso se advierta alguna discrepancia entre los textos en ambos idiomas, prevalecerá el texto en idioma castellano. En caso de adjuntarse en idioma extranjero folletos o catálogos no requeridos en las Bases, para su mejor comprensión, el Gobierno Regional de Arequipa podrá solicitar su traducción al idioma castellano.
- 5.2.2. Toda la documentación presentada en los Sobres deberá ser perfectamente legible y deberá estar foliada en forma clara, de manera correlativa y rubricada en cada folio por el(los) Representante(s) Legal(es). Asimismo, se deberá incluir un índice conteniendo la relación detallada de todos los documentos incluidos.
- 5.2.3. En caso exista cualquier discrepancia entre una cifra expresada en números y en letras, prevalecerá la cifra expresada en letras.
- 5.2.4. Los Sobres conteniendo la Propuesta deberán ser presentados por alguno de los Representantes Legales designados de acuerdo a lo señalado en la Sección 2 de estas Bases, debiendo identificarse con su Documento Nacional de Identidad, quedando sus nombres redactados en el Acta que se levantará en dicho acto. No se aceptarán ni recibirán documentos que sean remitidos por vía postal, electrónica o cualquier otro tipo de comunicación.

- 5.2.5. Los Sobres deberán ser presentados cerrados y rotulados en el anverso con el nombre del Postor.
- 5.2.6. El Postor asumirá todos los costos o gastos, directos o indirectos, en que incurra relacionados con la preparación y presentación de su propuesta.

5.3. Presentación de las Propuestas

- 5.3.1. Las Propuestas serán presentadas en un Acto Público que contará con la presencia de un Notario de la ciudad de Arequipa.
- 5.3.2. Para tal fin se llamará a cada uno de los postores que hubiesen adquirido el derecho de participación, en el orden en que lo hicieron. Si algún adquirente de dicho derecho no se encuentra presente al momento de ser llamado, se considerará que ha decidido no participar.
- 5.3.3. Si algún adquirente del derecho de participación no fuese llamado, podrá presentar sus sobres, adjuntando una copia del comprobante de pago del derecho de participación. En caso de consorcios, bastará con que uno de sus integrantes haya adquirido el derecho de participación.

5.4. Documentos Originales y Copias

- 5.4.1. Las Declaraciones Juradas y los certificados de vigencia de poder que integren la propuesta deberán ser presentados en original o copia legalizada.
- 5.4.2.** En caso que algún documento que deba incluirse en los sobres en original sea presentado en copia, ésta deberá ser legalizada por Notario o ante el Consulado del Perú que resulte competente y refrendado por el Ministerio de Relaciones Exteriores, cuando se trate de Postores que no residan en el Perú. No obstante, en caso que el(los) integrante(s) proceda(n) de un país miembro contratante (signatario) del "Convenio Suprimiendo la Exigencia de Legalización de los Documentos Públicos Extranjeros" adoptado el 5 de octubre de 1961 en la Ciudad de la Haya, Reino de los Países Bajos, aprobado mediante Resolución Legislativa N° 29445 y ratificado por Decreto Supremo N° 086-2009-RE, bastará que los referidos documentos cumplan con las condiciones establecidas en el citado convenio, siempre y cuando el respectivo país no haya observado la adhesión del Perú.

5.4.3. Forma de Presentación de la Propuesta

Los Sobres deberán ser presentados convenientemente cerrados y claramente marcados en su anverso con el nombre del Postor. Se presentará un solo juego original y una copia.

5.5. Requisitos de Calificación y Criterios de Evaluación

(i) Requisitos técnicos:

Se deberá acreditar que la empresa y/o empresas relacionadas cuenten, como mínimo, con lo siguiente:

- Haber participado como constructor, promotor y/o vendedor, cuatro mil (4,000) viviendas o soluciones habitacionales que hayan sido construidas en los últimos 10 años, de las cuales al menos dos mil (2,000) deberán corresponder a algún programa de acceso a la vivienda de interés social

promovido por el Estado (tales como Techo Propio, Programa Mi Vivienda o sus equivalentes en otros países) finalizadas en los últimos 10 años;

La experiencia podrá ser acreditada de alguna de las siguientes formas:

- A través del propio postor.
- A través de uno o más integrantes del postor, en caso de consorcio; o,
- Por accionistas o participacionista del postor, que tengan cada una, una participación mínima del 40% en el Postor, o en algunos de los integrantes del Postor, en caso de consorcio.
Tratándose de consorcios, el consorciado que aporte la experiencia (propia o de sus accionistas o participacionistas), deberá tener una participación mayor al 25% del consorcio.
- Tratándose de experiencia adquirida en el extranjero, el postor deberá adjuntar a su propuesta, documentos tales como, certificaciones de la autoridad del país donde se ejecutó que acrediten que se trató de un proyecto de vivienda social, certificaciones de alguna entidad del país de origen equivalente al Fondo MiVivienda, o normas legales del país de origen que permitan verificar que las viviendas se enmarcan en algún programa de viviendas de interés social en el país de origen.

(ii) Requisitos financieros:

Se deberá acreditar que la empresa y/o empresas relacionadas cuenten, como mínimo, con lo siguiente:

- Deberá acreditar contar con un patrimonio neto mínimo de S/ 30'000,000.00 (treinta millones con 00/100 Soles).
 - En caso de consorcio, este requisito podrá ser satisfecho sumando el patrimonio neto de cada una de las empresas integrantes, para que dicho patrimonio pueda ser sumado las empresas integrantes no podrán tener un porcentaje de participación en el consorcio menor al 25%. Este requisito podrá ser acreditado también con el patrimonio neto de un accionista o participacionista del postor que tenga una participación no menor al 40% en el capital del postor.

Cuando un postor individual o uno que es parte de un Consorcio utilice las cifras de sus accionistas para acreditar los requisitos financieros, no podrá utilizar sus propias cifras, con el fin de evitar que un mismo patrimonio o los mismos activos sean utilizados dos veces.

(iii) Criterios de Evaluación:

Los criterios de evaluación constituyen los parámetros de calificación de las propuestas ofrecidas por los Postores con el propósito de establecer la más conveniente para el Gobierno Regional de Arequipa entre ellas.

Los criterios de evaluación se han establecido, de manera previa, con el fin de garantizar la transparencia del proceso. El postor seleccionado será el que obtenga el puntaje más alto luego de culminar el proceso de evaluación a cargo del Comité.

La evaluación se realizará en una sola etapa. Para llegar a esta etapa del proceso de calificación, el postor deberá haber sido declarado "hábil" luego de verificarse que cumple con todo el contenido señalado en las Bases para el Sobre N° 1, procediéndose portanto a abrir el Sobre N° 02 únicamente de los postores hábiles.

El proceso para la determinación de la mejor Propuesta se encontrará dado mediante la aplicación de la siguiente expresión matemática, en donde se otorgará la buena pro del Proyecto al Postor que obtenga el mayor Puntaje:

$$PFC = \left(NV_1 \times \frac{MCCP_1}{AL_1} \right) + \left(NV_2 \times \frac{MCCP_2}{AL_2} \right) + (\dots) + \left(NV_n \times \frac{MCCP_n}{AL_n} \right)$$

Donde:

- PFC** Puntaje del Factor de Competencia.
- NV:** Número de Viviendas, ofertadas por un Postor, que conforman un grupo "n" de Vivienda Unifamiliar de Interés Social de acuerdo con el Área Construida (AC_n) y a el Área del Lote (AL_n) definidas por el Postor para dicho grupo de viviendas.
- MCCP:** Metros Cuadrados Construidos Promedio de cada vivienda que oferta un Postor para un grupo "n" de Vivienda Unifamiliar de Interés Social. Se debe tener en consideración que los Postores podrán ofertar libremente los metros cuadrados construidos que tendrán cada una de las viviendas que corresponden a un grupo "n" de Vivienda Unifamiliar de Interés Social; no obstante, la oferta realizada deberá cumplir las siguientes restricciones:
- Los Metros Cuadrados Construidos, para una Vivienda Unifamiliar de Interés Social, no podrá ser menor a 25 m².
 - El Adjudicatario del Proyecto se obliga a que, durante la ejecución del Proyecto, en total los metros cuadrados construidos, para un grupo "n" de Vivienda Unifamiliar de Interés Social, sea igual al promedio ofrecido en su oferta, según el formulario establecido en el Formulario N° 01 del ANEXO N° 8.
- AL:** Área del Lote de cada vivienda que oferta un Postor para un grupo de "n" de Vivienda Unifamiliar de Interés Social.
Para la aplicación de la fórmula que determinará el Puntaje de la Propuesta, se asignará un valor específico en función del siguiente rango de áreas definido:
- Igual a 55; Para un grupo "n" de Vivienda Unifamiliar de Interés Social ofertada, cuya área de lote (para cada vivienda) se encontrará comprendida entre 50m² y 60 m².
- Igual a 65; Para un grupo "n" de Vivienda Unifamiliar de Interés Social ofertada, cuya área de lote (para cada vivienda) se encontrará comprendida entre 61m² y 70 m².
- Igual a 75; Para un grupo "n" de Vivienda Unifamiliar de Interés Social ofertada, cuya área de lote (para cada vivienda) se encontrará comprendida entre 71m² y 80 m².

Igual a 85; Para un grupo "n" de Vivienda Unifamiliar de Interés Social ofertada, cuya área de lote (para cada vivienda) se encontrará comprendida entre 81 m² y 90 m².

La Propuesta corresponde únicamente a la construcción de Viviendas Unifamiliares de Interés Social; por tanto, el área máxima para la propuesta de área construida que realicen los postores será de 199,017.41 m², siendo que el área restante podrá ser utilizado para la construcción de más Viviendas Unifamiliares de Interés Social o de Viviendas de Interés Social (que pueden comprender viviendas multifamiliares).

Para la evaluación de las propuestas se deberá utilizar el formato establecido en el Formulario N° 01 del ANEXO N° 8.

El total de Viviendas Unifamiliares de Interés Social ofrecidas por los Postores no podrá ser menor de 2764 viviendas.

Es importante señalar que es una obligación, del Adjudicatario del Proyecto, el cumplimiento del número de Viviendas Unifamiliares de Interés Social ofertadas, respetando, durante la ejecución del proyecto, el área del lote y los Metros Cuadrados Promedios ofertados para cada grupo de viviendas.

El Total de Viviendas de Interés Social que oferta un Postor, deberá señalarse claramente lo establecido en el Formulario N° 02 del Anexo N° 8.

5.6. Contenido de las propuestas:

SOBRE N° 01

- a) Compromiso de presentar información fidedigna, de acuerdo al Anexo N° 2, que tendrá el carácter de Declaración Jurada.
- b) Copia simple del documento constitutivo del Postor y sus modificatorias. En caso de tratarse de un Consorcio, además del contrato por el cual se conforma, se requerirá el documento constitutivo de cada uno de sus integrantes y sus modificatorias. Alternativamente al documento constitutivo del Postor o de los miembros del Consorcio, se aceptará el Estatuto actualmente vigente o instrumento equivalente expedido por la autoridad competente en su país de origen, sea del Postor o de los miembros del Consorcio. Será suficiente que el contrato de consorcio cuente con la firma legalizada de quienes lo suscriben sin que se exija que el mismo haya sido elevado a escritura pública, ni ninguna otra formalidad adicional.
- c) En el caso de que el Postor fuese un Consorcio, deberá presentar una Declaración Jurada firmada por el Representante Legal del Postor, confirmando la existencia y solidaridad de los integrantes respecto de las obligaciones asumidas y Declaraciones Juradas presentadas, redactada conforme al modelo que aparece como Formulario N° 01 del Anexo N° 3.

La firma del Representante Legal en estas Declaraciones Juradas deberá ser legalizada notarialmente en el Perú o si el documento fuera extendido fuera de Perú se procederá conforme a lo establecido en el Numeral 5.4.2.

- d) Certificado de Vigencia de Poder del representante Legal que suscribe la Propuesta, con una antigüedad no mayor a treinta días calendario de haber sido emitida. En el caso de Consorcios, deberá adjuntarse el certificado de vigencia del representante legal de cada una de las empresas que ha suscrito el contrato de consorcio.
- e) Una Declaración Jurada, conforme al modelo que aparece como Formulario N° 02 del Anexo N° 3, firmada por el Representante Legal del Postor, declarando que el Postor, sus accionistas o socios y sus integrantes y los accionistas o socios de estos últimos, en caso que el Postor sea un Consorcio, no incurrir en ninguno de los supuesto de falta de idoneidad para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, detallados en el referido modelo.

Una vez adjudicada la buena pro, tales requisitos deberán ser cumplidos a su vez, por la empresa que suscriba el Contrato.

- f) Una Declaración Jurada, conforme al modelo que aparece como Formulario N° 03 del Anexo N° 3, firmada por el Representante Legal del Postor, declarando que el Postor, sus accionistas o socios y sus integrantes y los accionistas o socios de estos últimos, en caso que el Postor sea un Consorcio, han renunciado a invocar o ejercer cualquier privilegio o inmunidad diplomática u otra, o cualquier reclamo por la vía diplomática y a cualquier compensación u otro con relación a dicho reclamo que pudiese ser incoado por o contra el Estado de la República del Perú, el Gobierno Regional de Arequipa, sus integrantes y asesores, bajo la ley peruana o bajo cualquier otra legislación con respecto a sus obligaciones sobre estas Bases, la Propuesta Económica y el Contrato.
- g) Una Declaración Jurada, conforme al modelo que aparece como Formulario N° 04 del Anexo N° 3, firmada por el Representante Legal del Postor, declarando que los asesores del Postor para el presente proceso no han prestado directamente ningún tipo de servicios relacionados a el presente Concurso Público a favor del Gobierno Regional de Arequipa dentro del último año y durante el desarrollo del presente Concurso Público, sea a tiempo completo, tiempo parcial o de tipo eventual, vinculados con el presente proceso de promoción de la inversión privada.
- h) En caso de Consorcio, deberán presentar una Declaración Jurada de su intención de constituir una persona jurídica en el Perú, la misma que podrá adoptar cualquiera de las modalidades societarias reguladas por la Ley General de Sociedades.
- El formato de Declaración Jurada que deberá utilizarse se encuentra en el Anexo N° 3, Formulario N° 05.
- i) Una Declaración Jurada, conforme al modelo que aparece en el Formulario N° 01 del Anexo N° 4, en el que deberá consignar lo siguiente:
- Que la información, declaraciones, certificación y, en general, toda la información presentada en la Propuesta permanece vigente a la fecha y permanecerá de la misma manera hasta la Fecha de Cierre.
- j) Una Declaración Jurada donde hace constar que conoce las Bases y acepta la versión final del Contrato que será entregada en la fecha indicada en el Anexo N° 6 y se compromete a que en la eventualidad de ser

declarado Adjudicatario, el Contrato de Transferencia será firmado por el Postor.

Este documento deberá entregarse según el modelo incluido como Formulario N° 02 del Anexo N° 4.

- k) Un ejemplar de la versión final del Contrato de Transferencia, incluido sus anexos, debidamente visado en cada hoja por el Representante Legal del Postor.
- l) Formulario N° 06 del Anexo 3, debidamente llenado.
- m) Acreditación de cumplimiento de los requisitos técnicos. Para ello, el Postor deberá presentar lo siguiente: copia de los contratos de obra, actas de recepción de obra y/o certificado de finalización de obra, donde se especifiquen, entre otros, los proyectos a los cuales pertenecen, la fecha de culminación y el monto de la obra. En su defecto podrá presentar un acta notarial en la que el notario declare que ha tenido a la vista los originales de dichos contratos de obra, certificados de finalización de obra y/o contratos de compra-venta y en donde indique la fecha de culminación y el monto total de cada uno de ellos y de los proyectos a los cuales pertenecen. También deberá tomar en cuenta lo señalado en el numeral 5.5. (i).
- n) Acreditación de cumplimiento de los requisitos financieros. Para ello, el Postor podrá presentar la Declaración Jurada de Impuesto a la Renta y/o Estados Financieros auditados y Memoria cuando de acuerdo a ley se encuentren obligados, o documentos análogos correspondientes al ejercicio 2017 o fecha posterior, del Postor y de sus integrantes en caso este sea un Consorcio. De ser el caso, podrá presentarse Declaración Jurada de Impuesto a la renta o Estados Financieros Auditados o documentos análogos correspondientes al ejercicio 2017 o fecha posterior de los accionistas o socios del Postor o de la respectiva Empresa Vinculada del Postor o de sus Integrantes, en cuyo caso el Representante Legal deberá presentar una declaración jurada que explica la relación con éste.
En el caso de los Postores no obligados a la elaboración de las memorias que incluyan los estados financieros, podrán sustituir estos documentos por un informe elaborado por un auditor, respecto del patrimonio de tales sociedades, basado en la información financiera disponible en los tres últimos años.
- o) La Propuesta Económica, de acuerdo con el Formulario N° 01 del Anexo N° 5.
- p) Garantía de Seriedad de Participación, con los detalles, características y monto señalado en el numeral 1.4.24 de la sección de definiciones de estas Bases, de acuerdo con el Formulario N° 03 del Anexo N° 1.

SOBRE 2

- a) FORMATO PARA DEFINIR EL PUNTAJE DEL FACTOR DE COMPETENCIA (oferta ganadora del Concurso Público), Formulario N° 01 del Anexo N° 8.
- b) Formulario N° 02 del Anexo N° 8.

- c) Una memoria descriptiva que incluya la planimetría y la topología general del conjunto propuesto por el Postor, el cual deberá tener correspondencia con la propuesta ofrecida por el Postor como parte de los criterios de evaluación de las ofertas económicas (literal iii) del numeral 5.6 de las Bases. Formulario N° 03 del Anexo N° 8 de las Bases).

6. ACTO DE APERTURA DE LA PROPUESTA SOBRE N° 01:

- 6.1. Luego de culminada la presentación de las propuestas, y en el mismo acto público, El Notario procederá a abrir los sobres N° 01 de los Postores y el Comité Especial dará lectura a su contenido y verificará que contengan todos los documentos solicitados.
- 6.2. Las propuestas que no cumplan con adjuntar todos los documentos solicitados serán devueltas a los Postores, con lo cual culminará la participación de ellos en este proceso. Si alguno de dichos postores deseara impugnar esta decisión, deberá dejar su sobre en custodia del Notario Público que participa de dicho acto. Deberá presentar su impugnación de acuerdo a lo señalado en la sección correspondiente de estas bases.
- 6.3. Verificada la conformidad de los Sobres N° 1 se procederá a firmar y sellar los Sobres N° 2 que permanecerán bajo la custodia del Notario hasta la fecha en que se realice el acto de apertura de los Sobres N° 2 y Adjudicación de la Buena Pro.
- 6.4. El Notario levantará un Acta respecto del desarrollo de este Acto Público, incluyendo cualquier observación que cualquier postor deseara realizar, la cual será firmada por los miembros del Comité Especial y por los postores que así lo deseen.

7. EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

El Gobierno Regional realizará la evaluación de las propuestas, de manera privada, luego de concluido el Acto de Presentación de Propuestas, verificando que los postores cumplan con todos los requisitos exigidos con la finalidad de ser declarados hábiles.

7.1. Verificación de la información presentada ante el Gobierno Regional de Arequipa

A partir de la presentación de la documentación y hasta la Fecha de Cierre, el Postor se compromete a poner a disposición del Gobierno Regional de Arequipa todos los documentos que le sean solicitados, a fin de comprobar la veracidad de la documentación presentada.

En ese sentido, a fin de facilitar el examen, verificación y comparación de datos y requisitos, el Comité Especial podrá solicitar a cualquier Postor que aclare la información contenida en el Sobre N° 1, mediante escrito. La solicitud de aclaración y la respuesta correspondiente se hará por escrito, hasta el plazo que se le indique, bajo apercibimiento de quedar descalificado del proceso.

Dentro del plazo máximo señalado en el Cronograma, el Comité Especial analizará la documentación contenida en el Sobre N° 1. Si durante el proceso de evaluación el Comité Especial detectara la existencia de errores que considere a su juicio subsanables, éste instará al Postor a subsanar o cumplir con lo observado hasta el plazo que se le indique, bajo apercibimiento de quedar descalificado.

Únicamente se brindará a cada Postor información concerniente a su calificación una vez que el Comité Especial haya emitido su decisión al respecto.

7.2. Anuncio del resultado de la evaluación de los postores

- 7.2.1. En un segundo Acto Público, el Comité Especial dará a conocer el resultado de la revisión de los Sobres N° 01, y dará a conocer el listado de los postores declarados hábiles. Acto seguido, devolverá el Sobre N° 02 de todos los postores que no hayan sido considerados hábiles. Si alguno de dichos postores deseara impugnar esta decisión, deberá dejar su sobre en custodia del Notario Público que participa de dicho acto. Deberá presentar su impugnación de acuerdo a lo señalado en la sección correspondiente de estas bases.
- 7.2.2. A continuación, el Comité Especial abrirá el Sobre N° 02 de cada uno de los postores considerados hábiles, en el mismo orden en que se registraron en el proceso, leyendo el contenido de su propuesta. A continuación, realizará la calificación de conformidad a los criterios establecidos en las Bases, verificará que la propuesta es conforme con la planimetría y topología general presentada, y de cumplir con ello, anunciará el puntaje obtenido. Si de la revisión de la planimetría y topología general se verifica que la propuesta no es correcta, se descalificará al postor.

7.3. Culminada la asignación de puntaje a todos los postores, el Comité Especial anunciará y otorgará la Buena Pro a aquel que haya obtenido el mejor puntaje.

- 7.3.1. Si existiese empate entre dos o más propuestas que hayan obtenido el primer lugar en el orden de prelación debido a su puntaje, se procederá directamente al desempate mediante la exigencia de la presentación del Formulario N° 2 del Anexo 5, debiendo ofrecer cada postor involucrado un valor de retribución adicional a ser pagada a favor del Gobierno Regional. Para ello, el Comité, asistido por el Notario, otorgará un plazo de treinta (30) minutos a los dos o más Postores que hubiesen empatado para que cada uno presente un valor de retribución adicional por desempate, el cual deberá ser presentado en un sobre cerrado. En virtud del valor de retribución adicional ofertado para el desempate, corresponderá al Comité Especial, determinar aquella que proponga el mayor valor a favor del Gobierno Regional, a fin de declararla como la mejor oferta.
- 7.3.2. De persistir el empate, se procederá a realizar un sorteo en presencia del Notario Público, quien dará fe del resultado que se obtenga. Queda claro que el ganador del sorteo seguirá obligado al pago de la retribución adicional por desempate que hubiese ofrecido.
- 7.3.3. A partir de dicha fecha el Gobierno Regional únicamente retendrá en su poder las Cartas Fianza de Seriedad de Participación de los Postores que hubiesen ocupado los dos primeros lugares, devolviendo dicho documento a los demás postores.

7.4. Impugnación

7.4.1. Procedimiento de Impugnación

- 7.4.1.1. Cualquier Postor que haya presentado Propuesta podrá interponer un recurso de impugnación ante el Gobierno Regional de Arequipa

Únicamente contra los resultados de la Adjudicación de la Buena Pro. Dicha impugnación deberá ser sustentada, por escrito, dentro del plazo máximo de ocho (8) Días siguientes a la Adjudicación de la Buena Pro. El Gobierno Regional de Arequipa, a través del Gerente Regional de Promoción de la Inversión Privada, resolverá dicha impugnación dentro del plazo máximo de diez (10) Días, contados a partir del día siguiente de presentación de la impugnación.

7.4.1.2. En caso de declararse fundada la impugnación, la resolución que se pronuncie sobre ella deberá indicar claramente el error detectado, y ordenar que se retrotraiga el proceso para que rehagan los actos que hubiesen sido incorrectamente realizados.

7.4.1.3. Cualquier gasto, que pudiera derivarse del proceso de impugnación de la Adjudicación de la Buena Pro, será de cuenta del Postor Calificado.

7.4.2. **Garantía de Impugnación**

7.4.2.1. Ninguna impugnación se considerará válidamente interpuesta y carecerá de todo efecto a menos que, el impugnante, conjuntamente con su escrito de impugnación entregue al Gobierno Regional de Arequipa una carta fianza bancaria solidaria, irrevocable, incondicional, sin beneficio de excusión, ni división y de realización automática, de acuerdo al Formulario 2 del Anexo N° 1, a favor del Gobierno Regional de Arequipa. Dicha fianza bancaria deberá ser emitida por una Empresa Bancaria o por una Entidad Financiera Internacional, y su monto será igual a S/ 300,000.00.

7.4.2.2. Dicha garantía de impugnación será ejecutada por el Gobierno Regional de Arequipa, en caso se declare infundado o improcedente el recurso de impugnación presentado por el Postor. En caso la impugnación o el recurso de impugnación interpuesto se declare fundado, se devolverá la garantía de impugnación al Postor respectivo, no generando intereses a su favor.

7.4.2.3. La vigencia de la garantía de impugnación a que se refiere este Numeral será como mínimo de sesenta (60) Días contados desde la fecha de presentación de la impugnación.

7.5. **Concurso Público Desierto**

El Gobierno Regional de Arequipa declarará desierto el Concurso Público, cuando no se hubiere presentado ninguna oferta, o ninguna de las presentadas cumpliera con los requisitos establecidos en estas Bases.

7.6. **Suspensión o Cancelación del Concurso Público**

El Concurso Público podrá ser suspendido o cancelado o dejada sin efecto, en cualquier momento, hasta antes de la Fecha de Cierre, sin necesidad de expresar causa alguna, si así lo estimare conveniente el Gobierno Regional de Arequipa, sin incurrir en responsabilidad alguna.

Esta decisión no es impugnable.

8. PROCEDIMIENTO DE CIERRE

8.1 Fecha de Cierre

La Fecha de Cierre se llevará a cabo en el lugar y hora que se indicará por Circular y en presencia de Notario, quien certificará los actos a que se refiere el Numeral 8.2. Los gastos notariales de dicha intervención serán sufragados por el Adjudicatario.

El plazo entre la Adjudicación de la Buena Pro y la Fecha de Cierre será de cuando menos 30 días calendario. Este plazo podrá ser extendido por el Gobierno Regional, de manera excepcional, a solicitud del Adjudicatario cuando este acredite que existe una demora en el cumplimiento de los actos previos al cierre que no le es atribuible y siempre que la Garantía Seriedad de Participación se mantenga vigente durante el plazo de la ampliación solicitada.

8.2 Actos de Cierre

En la Fecha de Cierre se verificará que el Adjudicatario haya entregado los siguientes documentos:

- 8.2.1. Declaración Jurada mediante la cual se acredita que, a la Fecha de Cierre, toda la información presentada en su propuesta permanece vigente y es fidedigna, de acuerdo al Formulario 1 del Anexo 2.
- 8.2.2. En caso de Consorcio, la documentación que acredite la inscripción en la Oficina Registral correspondiente del Estatuto de la persona jurídica que suscribirá el Contrato, la misma que deberá haberse constituido en el Perú, con los mismos Integrantes del Consorcio.
- 8.2.3. En el caso que el postor sea una empresa no domiciliada en el Perú, la constancia de inscripción de una sucursal en el Perú.
- 8.2.4. Cronograma de ejecución de obras el cual pasará a formar parte del Contrato y cuyo incumplimiento será causal de penalidades y/o resolución del Contrato. Los plazos serán determinados libremente por el Adjudicatario, pero en ningún caso podrá considerarse más de:
 - (i) 90 días calendario para la realización de los estudios de preinversión;
 - (ii) 150 días calendario para el Expediente Técnico;
 - (iii) 360 días de ejecución de las Obras de Cabecera (salvo que el Expediente Técnico, por razones debidamente sustentadas arroje un plazo mayor). Este plazo se contará desde la aprobación del Expediente Técnico; y,
 - (iv) siete años para la ejecución del Proyecto Inmobiliario. Este plazo se contará desde que el Adjudicatario inicie estas obras, siendo libre de determinar el momento de inicio, el que en ningún caso podrá extenderse más allá de la fecha de recepción de las obras de cabecera. El cronograma deberá dividirse por etapas, señalándose en cada una de ellas tanto la cantidad de viviendas que se

construirá, así como las obras de habilitación que deberán ser proporcionales a la cantidad de viviendas que incluya dicha etapa.

- 8.2.5. Garantías de fiel cumplimiento de contrato, según el esquema por el que haya optado el postor:
- 8.2.5.1. ALTERNATIVA A
Garantía de fiel cumplimiento de las obras de cabecera que constituirán el pago del precio por un monto de S/. 10,202,977.56 (diez millones doscientos dos mil novecientos setenta y siete con 56/100 soles). El modelo de dicha carta fianza consta en el Formulario 1 del Anexo N° 1.
Aunque esta alternativa también obliga a la entrega de una segunda fianza por un monto de S/ 7'500,000.00, esta segunda fianza no debe ser entregada en la fecha de cierre.
- 8.2.5.2. ALTERNATIVA B
Entrega de la carta fianza y suscripción del Contrato de Fideicomiso de bienes descrito en el numeral 7.2 de la Cláusula Séptima del modelo de contrato del Anexo 9 de estas Bases.
- 8.2.6. Constancia de depósito en la cuenta indicada por el Gobierno Regional, correspondiente al reembolso de gastos del proceso, cuyo monto será comunicado mediante Circular.
- 8.2.7. Constancia de depósito en la cuenta indicada por Gobierno Regional, correspondiente al aporte al FOPRI, cuyo monto será comunicado mediante Circular.
- 8.2.8. Constancia de depósito en la cuenta bancaria que le indique el Gobierno Regional de Arequipa, o en su defecto de un Cheque de Gerencia a favor del Gobierno Regional de Arequipa, por el monto íntegro de la Retribución Adicional por Desempate, en caso correspondiente.
- 8.2.9. Tres (3) ejemplares de la versión final del Contrato debidamente suscrito en las impresiones que para el efecto le haga entrega Gobierno Regional.

8.3 Ejecución de la Garantía Seriedad de Participación

- 8.3.1. Si el Adjudicatario incumple cualquiera de sus obligaciones previstas para la Fecha de Cierre señaladas en el Numeral 8.2 por razones a él imputables, el Gobierno Regional de Arequipa ejecutará su Garantía Seriedad de Participación, en forma inmediata y sin necesidad de aviso previo al Adjudicatario. La ejecución de dicha garantía no limita o restringe cualquier otro derecho que pudiera tener el Gobierno Regional de Arequipa frente al Adjudicatario que incumplió con sus obligaciones con relación a su propuesta.
- 8.3.2. El Gobierno Regional de Arequipa, en caso de incumplimiento del Adjudicatario, aceptará la propuesta del Postor que obtuvo el segundo mejor puntaje. En tal caso, el Gobierno Regional de Arequipa notificará al Postor titular de tal propuesta, comunicándole su decisión de declararlo el nuevo Adjudicatario, informándole, además, el procedimiento de cierre. Asimismo, le comunicará la

fecha, hora y lugar en que se llevará a cabo la nueva Fecha de Cierre y le solicitará que extienda la vigencia de la Garantía de Seriedad de Participación.

- 8.3.3. Sin perjuicio de lo dispuesto en este Numeral 8.3, el Gobierno Regional de Arequipa podrá iniciar todas las acciones legales que les permitan las Leyes Aplicables como consecuencia directa o indirecta del incumplimiento del Adjudicatario original.

8.4 De las Garantías:

Se establece dos esquemas de garantías, debiendo el Postor elegir cual utilizará en el Formulario N° 01 del Anexo N° 5, Modelo de Propuesta Económica.

8.4.1. ALTERNATIVA A

Estarán constituidas por cartas fianza bancarias emitidas por una de las entidades señaladas en el Apéndice N° 1, del Anexo N° 1, que deberá ser solidaria, incondicional, irrevocable, sin beneficio de excusión, ni división y de realización automática.

Garantías de Fiel Cumplimiento del Contrato:

A fin de garantizar todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Contrato, el Inversionista Privado entregará al Gobierno Regional de Arequipa dos Garantías de Fiel Cumplimiento, de acuerdo a lo siguiente:

a) Garantía de Fiel Cumplimiento de las Obras de Cabecera:

- Vigente por un plazo mínimo de 1 año desde la fecha de cierre, debiendo mantenerse vigente hasta la recepción final de las Obras de Cabecera.
- Debe ser solidaria, incondicional, irrevocable y de ejecución automática a sola solicitud del Gobierno Regional de Arequipa y sin beneficio de excusión.
- La Carta Fianza de Fiel Cumplimiento debe ser renovada como máximo a la fecha de su vencimiento y debe mantenerse vigente hasta la recepción final de las Obras de Cabecera.
- El monto de la Carta Fianza será igual al precio de Transferencia Inmobiliaria, conforme al Formulario N° 1 del Anexo N° 5. El monto no variará cuando deba ser renovada, debiendo ser siempre el mismo.
- Como producto de la emisión de la presente Garantía, el Gobierno Regional de Arequipa renunciará a la Hipoteca Legal que le corresponde al momento de realizar la transferencia.

b) Garantía de Fiel Cumplimiento del Proyecto Inmobiliario

- Deberá estar vigente desde la fecha en que se realiza la recepción final de las Obras de Cabecera o se dé inicio al proceso de construcción del Proyecto Inmobiliario, lo que ocurra primero, y deberá estar vigente hasta la conclusión de dicho proyecto. Sin embargo, el Inversionista Privado podrá presentar fianzas con una vigencia no menor de un año, con la obligación de ir las renovando durante el plazo de ejecución del Proyecto Inmobiliario, siendo también cada renovación no menor de un año adicional.
- Debe ser solidaria, incondicional, irrevocable y de ejecución automática a sola solicitud del Gobierno Regional de Arequipa y sin beneficio de excusión.
- La Carta Fianza de Fiel Cumplimiento debe ser renovada como máximo a la fecha de su vencimiento.

- El monto de la Carta Fianza será igual a S/ 7'500,000.00 (siete millones quinientos mil con 00/100 soles).
- En cada renovación, se podrá ir reduciendo el monto de la Carta Fianza, de modo proporcional al avance de obras del Proyecto Inmobiliario, determinado en función al Cronograma que presente el Contratista en la Fecha de Cierre.

8.4.2. ALTERNATIVA B

De modo alternativo, en lugar de las Cartas Fianzas señaladas en la sección precedente, el INVERSIONISTA PRIVADO podrá optar por un esquema de garantías consistente en los siguientes tres elementos:

- a) La entrega de una Carta Fianza por la suma de S/ 2'000,000.00 (DOS MILLONES DE SOLES). Esta fianza deberá estar vigente por todo el plazo del contrato. Se entregará en la Fecha de Cierre. El monto de esta garantía se reducirá a S/ 1'000,000.00 (UN MILLÓN DE SOLES), cuando el Inversionista Privado cumpla con suscribir el Contrato de Fideicomiso sobre los fondos que servirán para ejecutar las Obras de Cabecera.
- b) La suscripción de un contrato de fideicomiso en el que se incluya como patrimonio fideicometido los BIENES INMUEBLES; y,
- c) La suscripción de un contrato de fideicomiso cuyo patrimonio fideicometido será un depósito realizado por el INVERSIONISTA PRIVADO por la suma de S/ 10'572,490.01 (Diez millones quinientos setenta y dos mil cuatrocientos noventa y 01/100 soles). Este segundo contrato de Fideicomiso deberá ser suscrito en la Fecha de Cierre Financiero.

De optarse por esta alternativa, a la fecha de cierre, además de la entrega de la carta fianza y la suscripción de este Contrato, deberán suscribirse el Contrato de Fideicomiso de Bienes antes mencionado.

Todos los costos de constitución, mantenimiento y en general cualquier monto que deba pagarse a la entidad fiduciaria, por ambos contratos de fideicomiso, deberá ser asumido por el INVERSIONISTA PRIVADO.

Las características de los contratos de Fideicomiso se encuentran en la sección 7.2. de la Cláusula Séptima del modelo de contrato (Anexo 9)

8.5 Entrada en Vigencia del Contrato de Transferencia

El Contrato de Transferencia entrará en vigencia y surtirá plenos efectos jurídicos en la Fecha de Cierre, luego de ser suscrito por el Gobierno Regional de Arequipa. La Fecha de Cierre se identificará para todos sus efectos como la fecha en la que se suscribe el Contrato.

La transferencia efectiva de propiedad de los Bienes Inmuebles ocurrirá cuando se cumplan las condiciones específicas establecidas para tal fin en el Contrato, dependiendo del esquema de garantías por el que optó el postor

8.6. Cierre Financiero

En caso el Postor hubiese optado por el esquema de garantías denominado Alternativa B, la firma del segundo contrato de fideicomiso y el aporte efectivo de los de S/ 10'572,490.01 (Diez millones quinientos setenta y dos mil cuatrocientos noventa y 01/100 soles), deberá llevarse a cabo a más tardar a los

5 días calendario posteriores a la aprobación del Expediente Técnico de las Obras de Cabecera.

9. DISPOSICIONES FINALES

9.1. Régimen Legal Aplicable

Estas Bases, los documentos que las integran, y el Contrato se regirán e interpretarán de acuerdo a las Leyes Aplicables, señaladas en el Numeral 1.5.

9.2. Jurisdicción y Competencia

- 9.2.1. Sin perjuicio de las renunciaciones efectuadas en los Numerales 1.3.7, 1.3.8 y demás apartados de las presentes Bases, los Postores y las personas que sean miembros de Consorcios y del Inversionista Privado se someten y aceptan irrevocablemente la jurisdicción y competencia de los jueces y tribunales de la ciudad de Arequipa, Perú, para resolver cualquiera de los conflictos que pudieran suscitarse entre ellos y el Estado de la República del Perú con respecto a estas Bases, efectuando renuncia expresa e irrevocable a cualquier reclamación diplomática, así como a todo derecho a iniciar acciones de cualquier naturaleza ante cualquier otro fuero o jurisdicción.
- 9.2.2. No obstante, a partir de la suscripción del Contrato, el Inversionista Privado y el Gobierno Regional de Arequipa se someten exclusivamente a lo dispuesto en el Contrato de Transferencia para la solución de las controversias que se susciten, incluyendo aquellas relacionadas a las presentes Bases.
- 9.2.3. No será de aplicación ninguna disposición que modifique, altere o recorte el derecho del Estado de la República del Perú, del Gobierno Regional de Arequipa, para iniciar cualquier acción judicial o ejecutar una sentencia obtenida en el Perú, ante los jueces y tribunales de otras jurisdicciones, renunciando los Postores y las personas que sean miembros de Consorcios, a invocar o ejercer cualquier inmunidad o privilegio a que pudieran tener derecho en dichas jurisdicciones, sin reserva ni limitación alguna, aceptando desde ahora y por el solo hecho de participar en el Concurso Público, la elección de la jurisdicción o jurisdicciones alternativas efectuadas por el Estado de la República del Perú, o el Gobierno Regional de Arequipa, según el caso.

9.3. Gastos del Proceso

El Adjudicatario se obliga a abonar al Gobierno Regional de Arequipa, los correspondientes gastos del proceso de promoción de la inversión privada. El Gobierno Regional de Arequipa informará a los Postores, el importe final de tales gastos mediante Circular.

ANEXO N° 1
MODELOS DE GARANTÍAS Y RELACIÓN DE ENTIDADES AUTORIZADAS PARA LA EMISIÓN DE
LAS MISMAS

Formulario N° 01: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBRAS DE CABECERA

Arequipa, de de 201_
Señores

Gobierno Regional de Arequipa

Presente.-

Ref.: Carta Fianza No.....
Vencimiento:.....

De nuestra consideración:

Por la presente y a la solicitud de nuestros clientes, señores
(nombre de la persona jurídica) (en adelante "el Inversionista Privado") constituimos esta fianza incondicional, solidaria y de realización automática, hasta por la suma de al solo requerimiento del Gobierno Regional de Arequipa para garantizar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones a cargo del Inversionista Privado referidas a la ejecución de las Obras de Cabecera, derivadas de la celebración del Contrato de Transferencia de Bienes Inmuebles para la ejecución de _____ Viviendas de Interés Social y obras de Cabecera (en adelante, "el Contrato").

La presente Fianza también garantizará el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones a cargo del Inversionista Privado establecidas en virtud de las disposiciones contenidas en las Leyes y Disposiciones Aplicables.

Para honrar la presente Fianza a favor de ustedes bastará un requerimiento escrito por conducto notarial del Gobierno Regional de Arequipa, el cual deberá estar firmado por un representante legal. El pago se hará efectivo dentro de las 24 horas siguientes a su requerimiento en nuestras oficinas ubicadas en

Toda demora de nuestra parte para honrarla devengará un interés equivalente a la LIBOR más un margen (spread) de 3%, debiendo devengarse los intereses a partir de la fecha en que se ha exigido su cumplimiento y hasta la fecha efectiva de pago.

Nuestras obligaciones bajo la presente Fianza, no se verán afectadas por cualquier disputa entre ustedes y nuestros clientes.

Esta Fianza estará vigente desde el de de 20..., hasta el de de 20..., inclusive.

Atentamente,

Firma

Nombre

Entidad Bancaria

ANEXO N° 1
MODELOS DE GARANTÍAS Y RELACIÓN DE ENTIDADES AUTORIZADAS PARA LA EMISIÓN DE
LAS MISMAS

Formulario N° 02: GARANTÍA DE IMPUGNACIÓN DE LA BUENA PRO
(Referencia: Numeral 9.4.2 de las Bases del Concurso)

Arequipa, de de 201_

Señores
Gobierno Regional de Arequipa
Presente.-

Ref. : Carta Fianza N°

Vencimiento:

De nuestra consideración:

Por la presente y a la solicitud de nuestros clientes, señores (nombre del Postor que presenta el recurso de impugnación), constituimos fianza solidaria, irrevocable, incondicional y de realización automática, sin beneficio de excusión, ni división, hasta por la suma de Trescientos mil y 00/100 Soles (S/.300,000.00) a favor del Gobierno Regional de Arequipa para garantizar a nuestros afianzados en el pago de esa suma en cualquiera de los supuestos indicados en el segundo párrafo de esta carta fianza.

Esta fianza tendrá un plazo de vigencia desde la presentación de la impugnación y hasta **sesenta** (60) Días posteriores a dicha presentación; y se hará efectiva en caso que la impugnación presentada fuera declarada infundada o improcedente por el Gobierno Regional de Arequipa.

Queda expresamente entendido por nosotros que esta fianza podrá ser ejecutada por el Gobierno Regional de Arequipa de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 1898 del Código Civil Peruano.

Se conviene expresamente que para que procedamos a honrar esta fianza, bastará un requerimiento escrito por conducto notarial del Gobierno Regional de Arequipa, el cual deberá estar firmado por un representante legal, en nuestras oficinas sitas en la dirección indicada líneas abajo, y en el cual se exprese que la impugnación presentada en el Concurso Público para la Transferencia de Bienes Inmuebles para la ejecución de por lo menos 2,764 Viviendas de Interés Social y Obras de Cabecera, ha sido declarada infundada o improcedente por el Gobierno Regional de Arequipa.

Nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza dentro de un plazo máximo de 24 horas, contado a partir de la fecha de recepción de la correspondiente carta notarial de requerimiento.

Toda demora de nuestra parte en honrarla dará origen al pago de intereses a favor de ustedes que se calcularán sobre la LIBOR más un margen (spread) de 3.0%, debiendo devengarse los intereses a partir de la fecha en que sea exigido el honramiento de la presente fianza.

Atentamente,

FIRMA Y SELLO

Nombre del banco que emite la garantía:

Dirección del banco:

ANEXO N° 1
MODELOS DE GARANTÍAS Y RELACIÓN DE ENTIDADES AUTORIZADAS PARA LA EMISIÓN DE
LAS MISMAS

Formulario N° 03: GARANTÍA DE SERIEDAD DE PARTICIPACIÓN

Arequipa,de de 201_
Señores

Gobierno Regional de Arequipa

Presente.-

Ref.:

Carta Fianza No.....

Vencimiento:.....

De nuestra consideración:

Por la presente y a la solicitud de nuestros clientes, señores
(nombre de la persona jurídica) (en adelante "el Postor") constituimos esta fianza incondicional, solidaria y de realización automática, hasta por la suma de al solo requerimiento del Gobierno Regional de Arequipa para garantizar la seriedad de la participación de nuestro cliente de acuerdo a los términos y condiciones previstos en las Bases del Concurso Público de la referencia, documento donde se indican también las causales de ejecución.

Para honrar la presente Fianza a favor de ustedes bastará un requerimiento escrito por conducto notarial del Gobierno Regional de Arequipa, el cual deberá estar firmado por un representante legal. El pago se hará efectivo dentro de las 24 horas siguientes a su requerimiento en nuestras oficinas ubicadas en

Toda demora de nuestra parte para honrarla devengará un interés equivalente a la LIBOR más un margen (spread) de 3%, debiendo devengarse los intereses a partir de la fecha en que se ha exigido su cumplimiento y hasta la fecha efectiva de pago.

Nuestras obligaciones bajo la presente Fianza, no se verán afectadas por cualquier disputa entre ustedes y nuestro cliente.

Esta Fianza estará vigente desde elde de 20..., hasta el de de 20..., inclusive.

Atentamente,

Firma

Nombre

Entidad Bancaria

ANEXO N° 1
MODELOS DE GARANTÍAS Y RELACIÓN DE ENTIDADES AUTORIZADAS PARA LA EMISIÓN DE
LAS MISMAS

Formulario N° 04: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

Arequipa,de de 201_
Señores

Gobierno Regional de Arequipa

Presente.-

Ref.: Carta Fianza No.....
Vencimiento:.....

De nuestra consideración:

Por la presente y a la solicitud de nuestros clientes, señores
(nombre de la persona jurídica) (en adelante "el Inversionista Privado") constituimos esta fianza incondicional, solidaria y de realización automática, hasta por la suma de al solo requerimiento del Gobierno Regional de Arequipa para garantizar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones a cargo del Inversionista Privado referidas al Proyecto Inmobiliario, derivadas de la celebración del Contrato de Transferencia de Bienes Inmuebles para la ejecución de por lo menos 2,764 Viviendas de Interés Social y obras de Cabecera (en adelante, "el Contrato").

La presente Fianza también garantizará el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones a cargo del Inversionista Privado establecidas en virtud de las disposiciones contenidas en las Leyes y Disposiciones Aplicables.

Para honrar la presente Fianza a favor de ustedes bastará un requerimiento escrito por conducto notarial del Gobierno Regional de Arequipa, el cual deberá estar firmado por un representante legal. El pago se hará efectivo dentro de las 24 horas siguientes a su requerimiento en nuestras oficinas ubicadas en

Toda demora de nuestra parte para honrarla devengará un interés equivalente a la LIBOR más un margen (spread) de 3%, debiendo devengarse los intereses a partir de la fecha en que se ha exigido su cumplimiento y hasta la fecha efectiva de pago.

Nuestras obligaciones bajo la presente Fianza, no se verán afectadas por cualquier disputa entre ustedes y nuestros clientes.

Esta Fianza estará vigente desde elde de 20..., hasta el de de 20..., inclusive.

Atentamente,

Firma

Nombre

Entidad Bancaria

ANEXO N° 1

**MODELOS DE GARANTÍAS Y RELACIÓN DE ENTIDADES AUTORIZADAS PARA LA EMISIÓN DE
LAS MISMAS**

**Apéndice N° 01: EMPRESAS BANCARIAS AUTORIZADAS PARA EMITIR LAS GARANTÍAS
ESTABLECIDAS EN LAS BASES**

Se encuentran comprendidas en este Apéndice las empresas del sistema financiero de calificación B o superior que se encuentren bajo la supervisión directa de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, y estén debidamente autorizados para emitir garantías.

ANEXO N° 2

Formulario N° 01: Declaración Jurada - Compromiso de información fidedigna y vigente

Arequipa, de de201_

Gobierno Regional de Arequipa
Presente.-

Referencia: Concurso Público del proyecto en activos "Las Terrazas de Yura"

Por medio de la presente, declaramos bajo juramento lo siguiente:

1. Que, los documentos presentados en nuestra propuesta son auténticos y contienen información exacta y verdadera.
2. Que, a la Fecha de Suscripción del Contrato, toda la información, declaraciones, certificación y, en general, todos los documentos presentados en nuestra propuesta en el Concurso Público permanecerán vigentes.

Atentamente,

(Nombre del Postor)

(Nombre del Representante Legal)

(Firma del Representante Legal)

ANEXO N° 3
CRENCIALES PARA CALIFICACIÓN – REQUISITOS LEGALES

Formulario N° 01: Declaración Jurada existencia del Postor (como Consorcio)

Por medio de la presente, declaramos bajo juramento lo siguiente:

Que
(nombre de cada uno de los integrantes del Consorcio) se han asociado a través de un consorcio a los efectos de participar en el Concurso Público.

Que
(nombre de cada uno de los integrantes del Consorcio) son empresas constituidas de acuerdo con la legislación de su país de origen y mantienen su existencia.

Que
(nombre de cada uno de los integrantes del Consorcio) son responsables solidariamente frente al Gobierno Regional de Arequipa respecto de todas y cada una de las obligaciones asumidas y declaraciones juradas presentadas por el Postor en relación con el presente Concurso Público.

Lugar y fecha: , de de 201_

Entidad
Postor

Nombre
Representante Legal del Postor

Firma
Representante Legal del Postor

Entidad
Representante Legal de (Integrante 1)

Nombre
Representante Legal de (Integrante 1)

Firma
Representante Legal de (Integrante 1)

Entidad
Representante Legal de (Integrante 2)

Nombre
Representante Legal de (Integrante 2)

Firma
Representante Legal de (Integrante 2)

(...)

Entidad
Representante Legal de (Integrante n)

Nombre
Representante Legal de (Integrante n)

Firma
Representante Legal de (Integrante n)

(La firma del Representante Legal en esta declaración jurada deberá ser legalizada notarialmente o consularmente)

ANEXO N° 3
CREDENCIALES PARA CALIFICACIÓN – REQUISITOS LEGALES

Formulario N° 02: Declaración Jurada existencia del Postor (para empresas que participan individualmente sin ser parte de un consorcio)

Por medio de la presente, declaramos bajo juramento lo siguiente:

Que
(nombre de la Empresa) es un empresa constituida de acuerdo con la legislación de su país de origen y mantienen su existencia.

Que
(nombre de la Empresa) es responsable frente al Gobierno Regional de Arequipa respecto de todas y cada una de las obligaciones asumidas y declaraciones juradas presentadas en relación con el presente Concurso Público.

Lugar y fecha: , de de 201_

Entidad
Postor

Nombre
Representante Legal del Postor

Firma
Representante Legal del Postor

(La firma del Representante Legal en esta declaración jurada deberá ser legalizada notarialmente o consularmente)

ANEXO N° 3
CREDENCIALES PARA CALIFICACIÓN – REQUISITOS LEGALES

Formulario N° 03: Declaración Jurada – Habilitados para contratar con el Estado

Por medio de la presente, (nombre del Postor), así como sus accionistas o sus socios, declaramos bajo juramento que:

En caso el Postor sea un Consorcio, el párrafo anterior se reemplazará por el siguiente:

Por medio de la presente, (nombre del Postor), así como sus integrantes y los accionistas o socios de estos últimos, declaramos bajo juramento que:

- a) No se encuentran impedidos de participar como postores o inversionistas, directa ni indirectamente según lo establecido por el artículo 19 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1224.
- b) No se encuentran sancionados administrativamente con inhabilitación temporal o permanente en el ejercicio de sus derechos para participar en procesos de selección convocados por el Estado de la República del Perú, ni para contratar con el Estado de la República del Perú.
- c) No han incurrido en el supuesto de incumplimiento previsto en la Primera Disposición Complementaria y Final de la Ley de Endeudamiento Público del Año Fiscal 2018, Ley N° 30695.

Lugar y fecha:

Entidad:
Postor

Nombre:
Representante Legal del Postor

Firma:
Representante Legal del Postor

ANEXO N° 3
CREDENCIALES PARA CALIFICACIÓN – REQUISITOS LEGALES

Formulario N° 04: Declaración Jurada – Renuncia inmunidad diplomática o reclamo

Por medio de la presente, declaramos bajo juramento que (nombre del Postor), así como sus accionistas o socios renuncian a lo siguiente:

En caso el Postor sea un Consorcio, el párrafo anterior se reemplazará por el siguiente:

Por medio de la presente, declaramos bajo juramento que (nombre del Postor), así como sus integrantes y los accionistas o socios de estos últimos renuncian a lo siguiente:

1. A invocar o ejercer cualquier privilegio o inmunidad diplomática o de cualquier otro tipo.
2. A presentar cualquier reclamo por la vía diplomática y a cualquier compensación u otro con relación a dicho reclamo que pudiese ser incoado por o contra el Gobierno Regional de Arequipa, sus integrantes y asesores, bajo la ley peruana o bajo cualquier otra legislación con respecto a nuestras obligaciones respecto de las Bases, la Propuesta Económica y el Contrato de Transferencia.

Lugar y fecha:, de de 201_

Entidad
Postor

Nombre
Representante Legal del Postor

Firma
Representante Legal del Postor

ANEXO N° 3
CRENCIALES PARA CALIFICACIÓN – REQUISITOS LEGALES

Formulario N° 05: Declaración Jurada – Asesores del Postor

Por medio de la presente declaramos bajo juramento que nuestros asesores legales y técnicos no han prestado directamente ningún tipo de servicios a favor del Gobierno Regional de Arequipa durante el desarrollo del presente Concurso Público, sea a tiempo completo, a tiempo parcial o de tipo eventual, vinculados con el presente proceso de promoción de la inversión privada.

Lugar y fecha:, de de 201_

Entidad
Postor

Nombre
Representante Legal del Postor

Firma
Representante Legal del Postor

ANEXO N° 3
CREDENCIALES PARA CALIFICACIÓN – REQUISITOS LEGALES

Formulario N° 06: Declaración Jurada – Constitución de persona jurídica
(Aplicable para Postor como Consorcio)

Por medio de la presente, declaramos bajo juramento lo siguiente:

1.- Que,..... (Cada uno de los integrantes del Consorcio) se han asociado a través de un Consorcio a los efectos de participar en el presente Concurso.

2.- Que, (los indicados en el punto anterior) manifestamos nuestra intención de constituir una persona jurídica con domicilio en la República del Perú de conformidad con lo establecido en el Contrato de Transferencia, en caso de resultar Adjudicatario.

3.- Que, la persona jurídica a constituirse celebrará el Contrato de Transferencia del Proyecto "Las Terrazas de Yura".

4.- Que en caso de resultar Adjudicatario, nos comprometemos a entregar el correspondiente Testimonio de la Escritura Pública de constitución de la persona jurídica que suscribirá el contrato de Transferencia del Proyecto "Las Terrazas de Yura", con la correspondiente constancia de su inscripción en la Oficina Registral que corresponda, a la Fecha de Cierre señalada en el Anexo N° 7 de las Bases.

En tal sentido, señalamos conocer y aceptar que el incumplimiento del presente compromiso podrá ser tomado en cuenta a fin de dejarse sin efecto la Adjudicación de la Buena Pro otorgada en nuestro favor.

Lugar y fecha:,de de 201_

Entidad
Postor

Nombre
Representante Legal del Postor

Firma
Representante Legal del Postor

ANEXO N° 3
CREDENCIALES PARA CALIFICACIÓN – REQUISITOS LEGALES

Formulario N° 06: CUADRO RESUMEN DE LA EXPERIENCIA

Nombre del Proyecto	Fecha de culminación	Folios donde se encuentra la documentación de respaldo	Número de viviendas que acredita

Nombre Representante Legal del Postor

Firma Representante Legal del Postor

Lugar y fecha:, de de 2018

ANEXO N° 4
DECLARACIONES JURADAS

Formulario N° 01: Vigencia de la Información

Por medio de la presente declaramos bajo juramento que la información, declaraciones, certificación y, en general, todos los documentos presentados en nuestra propuesta permanecen vigentes a la fecha y permanecerán de la misma manera hasta la Fecha de Cierre.

Lugar y fecha:, de de 201_

Entidad
Postor

Nombre
Representante Legal del Postor

Firma
Representante Legal del Postor

ANEXO N° 4
DECLARACIONES JURADAS

Formulario N° 02: Aceptación de las Bases y Contrato

Por medio de la presente, (nombre del Postor), así como sus accionistas, socios o integrantes; y los accionistas o socios de estos últimos en caso de Consorcio, declaramos bajo juramento lo siguiente:

- 1° Que acatamos todas las disposiciones inherentes al Concurso Público y Adjudicación de la Buena Pro; disposiciones establecidas en el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1224, Decreto Legislativo del Marco de Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos, su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 410-2015-EF, y sus modificatorias o normas que las sustituyan; las Bases y sus Circulares.
- 2° Que hemos examinado y estamos conforme con estas Bases, Contrato y demás antecedentes y documentos de las mismas, aceptando expresamente las obligaciones que le imponen el cumplimiento del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1224, Decreto Legislativo del Marco de Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos, su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 410-2015-EF, y sus modificatorias o normas que las sustituyan, estas Bases y demás normativa aplicable al Contrato de Transferencia, no teniendo reparo u objeción que formular. En consecuencia, liberamos al Gobierno Regional de Arequipa, sus funcionarios, sus asesores y sus consultores de toda responsabilidad por eventuales errores u omisiones que pudieran tener los referidos antecedentes y documentos.
- 3° En caso de resultar Adjudicatarios de la Buena Pro, nos comprometemos a celebrar el Contrato de Transferencia respectivo.

Nombre Representante Legal del Postor

Firma Representante Legal del Postor

Lugar y fecha:, de de 201_

ANEXO N° 5

Formulario N° 01: MODELO DE PROPUESTA ECONÓMICA

Arequipa, de de 20...

Señor

[...]

Gobierno Regional de Arequipa

Presente.-

Postor:

Nos es grato hacerles llegar nuestra Oferta Económica de acuerdo a las condiciones establecidas para el presente Concurso Público, en los siguientes términos:

Precio por la Transferencia inmobiliaria:	
Monto en letras:	Diez millones setecientos veinte mil doscientos noventa y cuatro con 99/100 Soles
Monto en números:	S/ 10'720,294.99

Declaramos que la presente oferta económica tiene el carácter de irrevocable y que mantendrá su plena vigencia hasta sesenta (60) Días posteriores a la Fecha de Cierre, comprometiéndonos a prorrogarla obligatoriamente si el Gobierno Regional de Arequipa así lo dispusiera.

Dicho monto será pagado mediante la ejecución de las denominadas Obras de Cabecera.

Declaramos que asumimos el riesgo de que el monto de dichas obras supere el valor aquí declarado, caso en el cual cubriremos íntegramente el valor de dichas obras, sin solicitar ningún tipo de compensación y/o devolución al Gobierno Regional de Arequipa, entendiéndose que sólo se considerará que hemos pagado el precio de la compraventa cuando las mencionadas obras de cabecera sean recepcionadas sin observación alguna por el Gobierno Regional de Arequipa, o por otras Entidad que dicho Gobierno Regional designe.

Lo señalado en este párrafo no impide el ejercicio del derecho a resolver el contrato si el expediente técnico de modo indiscutible y acreditado, verificado por el Gobierno Regional de Arequipa, SEDAPAR y la Supervisión, demuestra que el valor de la ejecución de las Obras de Cabecera excede en más de 15% el valor aquí establecido.

Asimismo, declaramos que escogemos como esquema de garantía de fiel cumplimiento del Contrato:

La Alternativa A, la cual consistente en la entrega de 2 cartas fianza de de S/ 10'720,294.99 (Diez millones setecientos veinte mil doscientos noventa y cuatro y 99/100 soles) y S/ 7'500,000.00 (Siete millones quinientos mil y 00/100 soles)._____



La Alternativa B, consistente en la entrega de una carta fianza por S/
2'000,000.00 y la suscripción de 2 contratos de Fideicomiso.

Nombre
Representante Legal del Postor

Firma
Representante Legal del Postor

Lugar y fecha:, de de 201_

ANEXO N° 5

**Formulario N° 2: MODELO DE CARTA DE PRESENTACION DE OFERTA PARA DESEMPATE,
CORRESPONDIENTE AL VALOR DE RETRIBUCION ADICIONAL**

Arequipa, de de 20...

Señor

[...]

Gobierno Regional de Arequipa

Presente.-

Postor:

Nos es grato hacerles llegar nuestra oferta para desempate correspondiente al valor de retribución adicional, a ser pagada a favor del Gobierno Regional de Arequipa, de acuerdo con las condiciones establecidas para el presente Concurso Público, en los siguientes términos:

Valor de la retribución adicional a ser pagada a favor del Gobierno Regional de Arequipa:	
Monto en letras:	_____ soles
Monto en números:	S/ X'XXX,XXX.XX

Nota 1: En caso de existir diferencia entre lo expresado en letras y lo expresado en números, prevalecerá lo expresado en letras.

Nota 2: Sólo se aceptarán valores con dos (02) cifras decimales.

Declaramos que la presente oferta tiene el carácter de irrevocable y que mantendrá su plena vigencia hasta sesenta (60) Días posteriores a la Fecha de Cierre, comprometiéndonos a prorrogarla obligatoriamente si el Gobierno Regional de Arequipa así lo dispusiera.

Asimismo, declaramos conocer que nuestra Oferta Económica para desempate es firme e incondicional y será cumplida en las condiciones fijadas en las Bases del presente Concurso Público.

Finalmente, nos comprometemos que a la Fecha de Cierre, el valor de la retribución adicional ofertado se encontrará efectivamente pagado a favor del Gobierno Regional de Arequipa, según las condiciones señaladas previamente por el Gobierno Regional de Arequipa.

Nombre
Representante Legal del Postor

Firma
Representante Legal del Postor

ANEXO N° 6

CRONOGRAMA

CONVOCATORIA	10 de julio de 2018
REGISTRO DE PARTICIPANTES	Desde el día hábil siguiente a la convocatoria y hasta el día hábil anterior a la presentación de propuestas
PLAZO PARA FORMULAR CONSULTAS Y SUGERENCIAS A LAS BASES Y AL PROYECTO DE CONTRATO	Hasta el 9 de agosto de 2018
RESPUESTA A LAS CONSULTAS Y SUGERENCIAS A LAS BASES Y AL PROYECTO DE CONTRATO	Hasta el 29 de agosto de 2018
PUBLICACIÓN DE LA VERSIÓN DEFINITIVA DE LAS BASES Y DE LA VERSIÓN FINAL DEL CONTRATO	El 19 de setiembre de 2018
PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS	El 31 de octubre de 2018 (la hora y lugar exacto se comunicarán mediante circular)
OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO	Siete días calendario después de la fecha de presentación de ofertas (la hora y lugar exacto se comunicarán mediante circular)

NOTA: La Gerencia Regional de Promoción de la Inversión Privada podrá ampliar los plazos establecidos en este cronograma, lo que se comunicará mediante Circular

ANEXO N° 7

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO INMOBILIARIO

Consideraciones Técnico – Conceptuales

1. Marco Normativo

1.1. La Constitución Política del Perú, en su artículo 191°, la cual establece que:
"Los gobiernos regionales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia."

1.2. La Ley Orgánica de Gobiernos Regionales - Ley N° 27867, la cual establece en:

"El Artículo N° 34

(...) se prescribe que los gobiernos regionales deben crear mecanismos para promover la inversión privada nacional y extranjera dirigidos a lograr el crecimiento económico regional conforme a ley, siendo que, en el marco de sus competencias, otorgan concesiones y celebran cualquier otra modalidad contractual, siempre que se contribuya al desarrollo sostenible local y regional, se asegure una mayor eficiencia social y se garantice el cumplimiento de las normas establecidas.

El inciso d), del numeral 1, del artículo N° 10

(...) establecer como competencia exclusiva de los Gobiernos Regionales el promover y ejecutar las inversiones públicas de ámbito regional en proyectos de infraestructura vial, energética, de comunicaciones y de servicios básicos de ámbito regional con estrategias de sostenibilidad, competitividad, oportunidades de inversión privada, dinamizar mercados y rentabilizar actividades."

- 1.3. Decreto Legislativo N° 1012, Ley Marco de Asociaciones Público-Privadas para la Generación de Empleo Productivo y que dicta las normas para la agilización de los procesos de Promoción de la Inversión Privada.
- 1.4. Decreto Supremo N° 376-2014-EF, Modificación al reglamento del Decreto Supremo N° 127-2014-EF.
- 1.5. Decreto Legislativo N° 1224 que reemplazó al Decreto Legislativo N° 1012, es la norma marco de promoción de la inversión privada mediante Asociaciones Público-Privadas y Proyectos en Activos, y que establece la competencia de los Gobiernos Regionales para conocer sobre iniciativas privadas.
- 1.6. El Decreto Supremo N° 410-2015-EF: "Reglamento del Decreto Legislativo N° 1224"
- 1.7. Resolución Directoral N° 004-2016-EF/68.01, Aprueban los "Lineamientos para la Aplicación de los Criterios de Elegibilidad de los Proyectos de Asociación Público-Privada", y su respectiva Hoja de Cálculo.
- 1.8. Resolución Directoral N° 005-2016-EF/68.01, Aprueban los Lineamientos para el desarrollo de las fases de formulación y estructuración en los proyectos de Asociaciones Pública Privadas.
- 1.9. Resolución Ministerial N° 167-2016-EF/15, Aprueban los "Lineamientos para la asignación de riesgos en los Contratos de Asociaciones Público-Privadas".
- 1.10. Decreto Legislativo N° 1251, Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 1224, Ley Marco de Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público-Privadas.
- 1.11. Decreto Supremo N° 068-2017-EF, que modifica el Decreto Supremo N° 410-2015-EF, Reglamento del Decreto Legislativo N° 1224, Ley Marco de Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público-Privadas y Proyectos en Activos.
- 1.12. Decreto Supremo N° 243-2017-EF, que modifica el Decreto Supremo N° 410-2015-EF, Reglamento del Decreto Legislativo N° 1224, Ley Marco de Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público-Privadas y Proyectos en Activos, y la Primera Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Supremo N° 068-2017-EF.
- 1.13. Decreto Supremo N° 254-2017-EF, aprueban el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1224, Decreto Legislativo del Marco de Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público-Privadas y Proyectos en Activos.
- 1.14. El Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.), aprobado por D.S. N° 011-2006-VIVIENDA y sus modificatorias. Además de toda la normativa urbanística y edificatoria vigente y futura que se expida oficialmente a nivel del Distrital, Provincial y Nacional, hasta la culminación del proyecto.
- 1.15. Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.

- 1.16. Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipales Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 1.17. Ley N° 28579 - Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A. Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA - Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 1.18. Ley N° 29090 - Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones
- 1.19. El Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.), aprobado por D.S. N° 011-2006-VIVIENDA modificatorias.
- 1.20. El Reglamento de la Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, aprobado por el D.S. N° 008-2013-VIVIENDA
- 1.21. Estatuto Social del Fondo MIVIVIENDA S.A. elevado a Escritura Pública de fecha 31 de diciembre del 2005.
- 1.22. Manual de Procedimientos del Sistema para la Prevención y Gestión de los Riesgos del Lavado de Activos y del Financiamiento del Terrorismo del Fondo MIVIVIENDA S.A., aprobado mediante Acuerdo de Directorio N° 07-080-2016.
- 1.23. Las disposiciones ampliatorias y/o modificaciones de las citadas normas y otras normas de Derecho Civil y Comercial que resulten aplicables.

2. Consideraciones Técnico-Conceptuales

A efectos de establecer claramente las consideraciones técnico-conceptuales a tener en cuenta para el desarrollo del presente Proyecto, será necesario tener en cuenta lo siguiente:

- 2.1. La propuesta técnica respecto del diseño urbano, arquitectónico, de especialidades, sistema constructivo y cronograma de ejecución, es libre, es decir, no está sujeta a una tipificación predeterminedada. Sin embargo, se ha considerado conveniente alcanzar un conjunto de lineamientos que permitan fijar un marco de referencia conceptual para su elaboración y sirva de base para su posterior evaluación.
- 2.2. El Adjudicatario del proyecto se encargará del diseño y la construcción de cada una de las viviendas, además de equiparlas con acabados y con instalaciones sanitarias y eléctricas que permitan una habitabilidad adecuada para las familias, con el fin de dejar preparadas las viviendas para continuar la construcción de hasta un tercer piso, por parte de los propietarios, una vez adquirida la vivienda.
- 2.3. El Sector Residencial estará compuesto por todas las Viviendas de Interés Social (unidades habitacionales) que conforman la propuesta definitiva a que se comprometerá realizar cada Postor sobre la totalidad área de terreno destinada para la ejecución del proyecto del Concurso Público y que estará vigente para fines de seguimiento y cumplimiento del Contrato de Transferencia.

- 2.4. Será la Municipalidad respectiva la encargada de otorgar su aprobación, en los respectivos trámites de zonificación, parámetros urbanísticos y edificatorios, así como todo documento necesario para el desarrollo del proyecto, los cuales serán gestionados bajo responsabilidad del Adjudicado.
- 2.5. El diseño urbano, arquitectónico, de especialidades, sistema constructivo y cronograma de ejecución, de las propuestas técnicas, es de libre elección por los Postores; no obstante, las propuestas deberán encontrarse dentro de los lineamientos mínimos establecidos en el presente documento (Especificaciones Técnicas del Proyecto Inmobiliario).

3. Tamaño del Proyecto y Tipos de Vivienda

- 3.1. El proyecto se deberá desarrollar en el predio ubicado en el Terreno I-A Yura Sublote 4A inscrito en la Partida No P06271397 de 454,653.10m² y el Terreno I-A Yura Sublote 4B inscrito en la Partida No P06271398 de 46,390.18m², en el Distrito de Yura, Provincia y Departamento de Arequipa. Por tanto, de la acumulación del Terreno I-A Yura Sublote 4A y Sublote 4B el proyecto dispondrá de un área total de 501,043.28 m² (en adelante Área del Proyecto).

AREA TOTAL DEL TERRENO	501,043.28 m ²
- Terreno I-A Yura Sublote 4A	454,653.10 m ²
- Terreno I-A Yura Sublote 4B	46,390.18 m ²

- 3.2. La habilitación urbana correspondiente al proyecto se deberá desarrollar bajo los alcances del Programa MIVIVIENDA y se encontrará comprendida del área total del terreno, en donde se deberá realizar la construcción de viviendas sociales, y áreas comerciales (si el Postor ve conveniente contemplarlas).
- 3.3. En relación a lo anterior y como se indicó previamente, el diseño urbano, arquitectónico, de especialidades, sistema constructivo y cronograma de ejecución, de las propuestas técnica depende de cada Postor; no obstante, se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:
- El área de aportes de acuerdo a las normas que regulan las habilitaciones urbanas para este tipo de proyectos.
 - El área para uso comercial, en caso el Adjudicatario hubiera contemplado las misas en su oferta, no podrá ser por mayor a 30,266.23 m².
- 3.4. Para los efectos del Concurso Público se entiende por unidad habitacional a la vivienda unifamiliar, edificación independiente o parte de una edificación multifamiliar, compuesta por ambientes para el uso de varias personas, capaz de satisfacer sus necesidades de estar, dormir, comer, cocinar e higiene de conformidad con lo estipulado en la Norma G.040, Definiciones, del Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.), aprobado por D.S. N° 011-2006-VIVIENDA.
- 3.5. Las Viviendas de Interés Social a construirse sobre el terreno materia del presente Concurso estarán definidas según una tipología determinada:
- Tipo Vivienda Unifamiliar y la cantidad mínima de ambientes a proponer.
 - Tipo Vivienda Multifamiliar (departamentos) y la cantidad mínima de ambientes a proponer.
- 3.6. El proyecto deberá ceñirse necesariamente al número de unidades habitacionales y estacionamientos contenidos en la propuesta del Adjudicado.
- 3.7. La normativa municipal o nacional que se adopte oficialmente posterior al Concurso serán de cumplimiento irrestricto, y de responsabilidad del Postor Adjudicado.

4. Adecuación al Medio Físico

- 4.1. La propuesta deberá considerar y resolver las condicionantes físicas, técnico – legales en las cuales se inserta el terreno sobre el cual se construirán las Viviendas de Interés Social, teniendo en consideración criterios de sostenibilidad.
- 4.2. El proyecto deberá propiciar una correspondencia relativa con las condiciones climáticas, una protección respecto a fenómenos de la naturaleza (vientos, lluvias, deslizamientos, y otras), un aprovechamiento de las características del suelo, entre otras relaciones con el medio ambiente. Se deberá proponer para ello soluciones técnicas apropiadas a las características del clima, del paisaje, del suelo y del medio ambiente general.
- 4.3. Con la finalidad de facilitar una adecuada correspondencia entre las edificaciones y las obras de infraestructura urbana con la resistencia y mecánica del suelo, el proyecto deberá aprovechar las características topográficas del terreno, descartar o reducir impactos negativos derivados de probables procesos físicos (deslizamientos de tierra, desbordes o inundaciones, accesibilidad, etc.), reducir costos de construcción y futura operación del proyecto en su conjunto.
- 4.4. Se postula alcanzar soluciones técnicas simples y económicas respecto del probable confort climático de las viviendas.
- 4.5. Los Postores deberán recabar información adicional sobre otras variables que pudieran servir de base para la elaboración de su propuesta.
- 4.6. En el caso de que la normatividad vigente o la autoridad respectiva solicite cualquier estudio adicional, este deberá ser realizado por el Postor Adjudicado de la Buena Pro a su costo, en su debida oportunidad.
- 4.7. Toda área verde interior deberá ser entregadas con obras totalmente terminadas, es decir sembradas y ornamentadas.
- 4.8. Toda edificación considerada en el proyecto deberá respetar el entorno inmediato, conformado por las edificaciones colindantes, acceso y salida de vehículos, integrándose a las características de la zona de manera armónica. Así mismo se tomará en cuenta el desarrollo futuro de la zona, en cuanto a vías públicas, servicios de la ciudad, habilitación urbana y zonificación.

5. Zona Residencial

- 5.1. Compuesto por la ejecución de Viviendas de Interés Social, conforme al diseño urbano, arquitectónico, de especialidades, sistema constructivo y cronograma de ejecución que haya presentado el Adjudicatario como parte de su oferta, de acuerdo con las condiciones mínimas establecidas en el Concurso Público.

- 5.2. Como parte de su oferta, el Adjudicatario se obliga a construir como mínimo 2764 Viviendas Unifamiliares de Interés Social constituidas cada una de ellas por lotes únicos a excepción de los que contienen lotes de aporte a educación y comercio, para lo cual el Adjudicatario dispondrá de un área total de 199,017.41 m² del Área del Proyecto, quedando a decisión del Adjudicatario, con base en su conocimiento del mercado, la construcción de más viviendas unifamiliares o la construcción de viviendas multifamiliares en el área restante del Área del Proyecto.
- 5.3. Asimismo, para cada vivienda unifamiliar o multifamiliar considerada en el proyecto, se deberá respetar que el valor de venta de cada vivienda deberá encontrarse dentro de los valores máximos incluidos en los Programas y Productos del Fondo MIVIVIENDA S.A.
- 5.4. Toda Vivienda de Interés Social a construirse deberá disponer como mínimo de lo siguiente:

Área Mínima Techada	<ul style="list-style-type: none">• 25 m² para viviendas unifamiliares con posibilidad de crecimiento progresivo o horizontal y/o vertical.• 40 m² mínimo techado para departamentos en edificios multifamiliares
Ambientes Mínimos	<ul style="list-style-type: none">• 01 ambiente multiuso con área para cocina con lavadero.• 01 dormitorio con puerta. Como mínimo 02 dormitorios para departamentos en edificios multifamiliares en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.• Baño con puerta con lavabo, ducha e inodoro.• Lavadero de ropa y de corresponder cerramientos exteriores.

- 5.5. Los Postores podrán proponer ambientes adicionales a los mínimos antes mencionados. No obstante, en ningún caso las Viviendas de Interés Social podrán contener una cantidad de ambientes menores a los antes mencionados.
- 5.6. Toda Vivienda de Interés Social deberá cumplir, como mínimo, con las características técnicas mínimas de la construcción de la Vivienda de Interés Social, de acuerdo a las Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones y sus respectivos anexos, el Reglamento del Bono Familiar Habitacional, Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación.
- 5.7. El Postor Adjudicado será el responsable de la sustentación y/o aprobación del anteproyecto urbanístico y arquitectónico ante las entidades correspondientes.
- 5.8. Las unidades habitacionales deberán brindar protección física y personal a sus ocupantes respecto de amenazas naturales y condiciones climáticas.
- 5.9. El sistema constructivo es de libre elección por parte de los Postores considerando los mínimos establecidos; sin embargo, deberá garantizar adecuados niveles de acondicionamiento acústico, ambiental, térmico. Asimismo, deberá garantizar una vida útil, un fácil y económico mantenimiento.

- 5.10. Los materiales y procedimientos constructivos a utilizar deberán cumplir con las especificaciones técnicas oficiales y por lo tanto garantizar resistencia mecánica, estabilidad, protección, seguridad, higiene, adecuación al medio ambiente y mantenimiento. En el caso de postular materiales y/o procedimientos constructivos no convencionales, se deberá adjuntar la certificación emitida por la autoridad pertinente.

Adicionalmente, se incluye como requerimientos mínimos lo siguiente:

- 5.11. Toda Vivienda de Interés Social de igual valor de venta y tipo (unifamiliar o multifamiliar) deberá tener los mismos acabados.
- 5.12. Toda Vivienda de Interés Social deberá contar con sus servicios sanitarios instalados, empotrados y en funcionamiento, deberán existir medidores o contómetros de agua individuales por cada departamento; sin embargo, los medidores de energía eléctrica deberán ser adquiridos por los futuros propietarios. Se permitirá el uso de un medidor común adicional a cada grupo de viviendas.
- 5.13. En el caso que el Postor Adjudicado realice modificaciones o replanteos al diseño, se deberá considerar lo siguiente:
- i) No disminuyan las áreas de las Viviendas Interés Social, a las cuales se comprometió en su propuesta ganadora;
 - ii) No disminuyan el número de Viviendas de Interés Social; a las cuales se comprometió en su propuesta ganadora; y,
 - iii) Se conserven o mejoren las características y especificaciones técnicas, así como los requerimientos mínimos establecidos en las Bases.

6. Zona Comercial

- 6.1. Se permitirá el desarrollo de una zona comercial en un área de terreno no mayor a 30,266.23 m². En ese sentido, será la Municipalidad correspondiente la encargada de otorgar su aprobación, en el trámite de Licencia de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación, así como todo documento necesario, en lo que le competa, para el desarrollo de las obras correspondientes a esta zona, los cuales serán gestionados bajo responsabilidad del postor adjudicado.
- 6.2. Bajo los lineamientos establecidos en la presente sección, el postor adjudicado tiene completa libertad para determinar el desarrollo comercial de acuerdo a sus intereses. Asimismo, los ingresos provenientes de este desarrollo corresponderán íntegramente al Inversionista Privado.

7. Calidad Urbana

Se detallan algunos lineamientos máximos y mínimos obligatorios a respetar en este punto.

- 7.1. La propuesta de diseño urbano deberá considerar como tipo de habilitación urbana correspondiente según la normativa vigente, incluyendo calzadas de asfalto, aceras de concreto simple, conexión domiciliaria de agua potable individual y desagüe, alumbrado público y privado, así como para servicio telefónico público y privado.
- 7.2. Como tema ecológico, debe existir en la propuesta un sistema eficiente de evacuación de la basura que contemple espacios públicos definidos para perecibles, vidrios y sólidos, es decir, que se presente en planos la ubicación de este espacio físico por cada manzana, edificio o bloque residencial propuesto, y debe de presentarse un Reglamento Interno que norme este aspecto posterior al otorgamiento de la Buena Pro.
- 7.3. Como tema de seguridad, debe de existir en el proyecto, aprobado por la Municipalidad, la ubicación de Hidrantes en las áreas públicas de las manzanas y/o gabinetes contra incendio o extintores en las edificaciones, (según las exigencias de las instancias oficiales autorizadas para cada uso), además de un plan de evacuación en caso de emergencias y de zonas de seguridad, por manzana, edificio o bloque y otro integral que abarque el proyecto, debe de presentarse un reglamento interno que considere este aspecto posterior al otorgamiento de la Buena Pro.
- 7.4. Es necesario resaltar el valor de las relaciones sociales de los residentes respecto al espacio en el que se ubica cada departamento, en tal sentido:
 - Debe identificarse cada Vivienda de Interés Social y bloque o edificio, dentro del conjunto.
 - Debe proponerse una distribución que permita una fácil localización de las Viviendas de Interés Social.
 - La oferta del Adjudicatario deberá permitir la accesibilidad y fácil evacuación vehicular, peatonal y para personas con discapacidad de acuerdo a la norma vigente.

- Prever los efectos ambientales generados por las edificaciones y evaluarlos proponiendo medidas correctivas, como: barreras vegetales, orientadas según vientos dominantes a fin de permitir la realización del proyecto en las mejores condiciones posibles de sostenibilidad ambiental.

8. Zona de Estacionamientos

- 8.1. Los estacionamientos deberán ceñirse a las características establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones para edificios con fines residenciales y de acuerdo a los parámetros establecidos por la municipalidad de la jurisdicción.

ANEXO N° 8

Formulario N° 01: FORMATO PARA DEFINIR EL PUNTAJE DEL FACTOR DE COMPETENCIA

Por medio de la presente, (nombre del Postor), así como sus accionistas, socios o integrantes; y los accionistas o socios de estos últimos en caso de Consorcio, declaramos bajo juramento nuestra oferta para la construcción de Viviendas Unifamiliares de Interés Social, en el área máxima establecida en las Bases del Concurso Público 199,017.41 m2.

N	A. Lote Promedio		Número de Viviendas	Metros Cuadrados Construidos Promedio
	Concepto	Valor		
1	Área del Lote entre 50 - 60			
	- Opción de diseño 1	55	[Ingreso NV para la opción de diseño propuesto]	[Ingreso MCCP para la opción de diseño propuesto]
	- Opción de diseño 2	55	[Ingreso NV para la opción de diseño propuesto]	[Ingreso MCCP para la opción de diseño propuesto]
	- Opción de diseño 3	55	[Ingreso NV para la opción de diseño propuesto]	[Ingreso MCCP para la opción de diseño propuesto]
2	Área del Lote entre 61 - 70			
	- Opción de diseño 1	65	[Ingreso NV para la opción de diseño propuesto]	[Ingreso MCCP para la opción de diseño propuesto]
	- Opción de diseño 2	65	[Ingreso NV para la opción de diseño propuesto]	[Ingreso MCCP para la opción de diseño propuesto]
	- Opción de diseño 3	65	[Ingreso NV para la opción de diseño propuesto]	[Ingreso MCCP para la opción de diseño propuesto]
3	Área del Lote entre 71 - 80			
	- Opción de diseño 1	75	[Ingreso NV para la opción de diseño propuesto]	[Ingreso MCCP para la opción de diseño propuesto]
	- Opción de diseño 2	75	[Ingreso NV para la opción de diseño propuesto]	[Ingreso MCCP para la opción de diseño propuesto]
	- Opción de diseño 3	75	[Ingreso NV para la opción de diseño propuesto]	[Ingreso MCCP para la opción de diseño propuesto]
4	Área del Lote entre 81 - 90			
	- Opción de diseño 1	85	[Ingreso NV para la opción de diseño propuesto]	[Ingreso MCCP para la opción de diseño propuesto]
	- Opción de diseño 2	85	[Ingreso NV para la opción de diseño propuesto]	[Ingreso MCCP para la opción de diseño propuesto]
	- Opción de diseño 3	85	[Ingreso NV para la opción de diseño propuesto]	[Ingreso MCCP para la opción de diseño propuesto]

Total, Número de Viviendas	[Ingrese el Nro. Total de Viviendas Unifamiliares]
-----------------------------------	---

Nombre:

.....
Representante Legal del
Postor

Firma:

.....
Representante Legal del
Postor

ANEXO N° 8

Formulario N° 02: FORMATO PARA EXPRESAR LA OFERTA DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL

Por medio de la presente, (nombre del Postor), así como sus accionistas, socios o integrantes; y los accionistas o socios de estos últimos en caso de Consorcio, declaramos bajo juramento nuestra oferta para la construcción del Total de Viviendas de Interés Social, la cual asciende a: X'XXX,XXX viviendas (son viviendas).

Las misma que se encuentra compuesta de la siguiente manera:

- Total de Viviendas Unifamiliares de Interés Social a ser construidas conforme lo ofertado en el Formulario N° 01 del Anexo N° 8: X'XXX,XXX viviendas (son viviendas).
- Total de Viviendas de Interés Social a ser construidas en el área establecida en las Bases del Concurso Público (sin considerar el total de Viviendas Unifamiliares de Interés Social a ser construidas conforme lo ofertado en el Formulario N° 01 del Anexo N° 8): X'XXX,XXX viviendas (son viviendas), cuyas áreas de lote de cada vivienda, área construida por vivienda y especificaciones se encuentran detallados en el Formulario N° 3 del Anexo N° 8 y cuyo resumen se muestra a continuación:

N	Número de Viviendas	Área del Lote Promedio	Metros Cuadrados Construidos Promedio
---	---------------------	------------------------	---------------------------------------

1	[Ingrese NV]	[Ingrese el área de lote promedio para este número de viviendas]	[Ingrese los metros cuadrados construidos promedio para este número de viviendas]
2	[Ingrese NV]	[Ingrese el área de lote promedio para este número de viviendas]	[Ingrese los metros cuadrados construidos promedio para este número de viviendas]
3	[Ingrese NV]	[Ingrese el área de lote promedio para este número de viviendas]	[Ingrese los metros cuadrados construidos promedio para este número de viviendas]
N	[Ingrese NV]	[Ingrese el área de lote promedio para este número de viviendas]	[Ingrese los metros cuadrados construidos promedio para este número de viviendas]

Total, Número de Viviendas de Interés Social a ser construidas en el área máxima establecida en las Bases del Concurso Público (sin considerar el total de Viviendas Unifamiliares de Interés Social a ser construidas conforme lo ofertado en el Formulario N° 01 del Anexo N° 8)	[Ingrese el Nro. Total de Viviendas Unifamiliares]
---	---

Total de Viviendas Unifamiliares de Interés Social a ser construidas conforme lo ofertado en el Formulario N° 01 del Anexo N° 8	[Ingrese el Nro. Total de Viviendas Unifamiliares de Interés Social]
--	---

ANEXO N° 8

Formulario N° 3: MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO Y PLANIMETRIA BASICA

Formato Libre del Postor (No mayor a 30 hojas):

La planimetría debe señalar claramente el número, área de lotes y áreas de equipamiento, presentación de las tipologías de vivienda con sus respectivas áreas construidas a fin de verificar la oferta del Postor correspondiente: i) a las Viviendas Unifamiliares de Interés Social realizada mediante el Formulario N° 1 del Anexo N° 8, y ii) el resto de Viviendas de Interés Social que el Postor se compromete a ejecutar en caso resulte Adjudicatario del proyecto.

El Postor deberá considerar como mínimo:

- Memoria descriptiva del proyecto
- Planimetría a escala 1:1000 o escala que permita la verificación de áreas
- Tipologías de vivienda a escala 1:50

Asimismo, el documento presentado por el Postor deberá incluir el siguiente cuadro resumen:

N	A. Lote Promedio		Número de Viviendas	Metros Cuadrados Construidos Promedio	Nro. Folio Planimetría	Nro. Folio Tipología
	Concepto	Valor				
1	Área del Lote entre 50 - 60					
	- Opción de diseño 1	55				
	- Opción de diseño 2	55				
	- Opción de diseño 3	55				
2	Área del Lote entre 61 - 70					
	- Opción de diseño 1	65				
	- Opción de diseño 2	65				
	- Opción de diseño 3	65				
3	Área del Lote entre 71 - 80					
	- Opción de diseño 1	75				
	- Opción de diseño 2	75				
	- Opción de diseño 3	75				
4	Área del Lote entre 81 - 90					
	- Opción de diseño 1	85				
	- Opción de diseño 2	85				
	- Opción de diseño 3	85				

Nombre:

Firma:

.....
Representante Legal del
Postor

.....
Representante Legal del
Postor

ANEXO N° 9

MODELO DE CONTRATO

Señor Notario:

Sírvase elevar a Escritura Pública el CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES PARA LA EJECUCIÓN DE [REDACTED] VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y OBRAS DE CABECERA, que celebran de una parte el GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA, debidamente representado por la señorita Yamila Osorio Delgado, identificada con Documento Nacional de Identidad N° _____, en su condición de Gobernadora Regional, señalando como domicilio para efectos del presente documento en _____, a quien en adelante se denominará simplemente el GOBIERNO REGIONAL, y de la otra parte la empresa _____, identificada con RUC N° _____, domiciliada en _____, debidamente representada por su _____, el (la) señor (a) _____, identificado (a) con _____ N° _____, en su condición de _____, a quien en adelante se denominará simplemente el INVERSIONISTA PRIVADO; en los términos y condiciones siguientes:

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

- 1.1. El 24 de mayo del 2017, se presentó a la Gerencia Regional de Promoción de la Inversión Privada, la Iniciativa Privada denominada "Las Terrazas de Yura", (en adelante la Iniciativa Privada"), cumpliendo los requisitos establecidos en el Decreto Legislativo N° 1224 y su Reglamento.
- 1.2. El 20 de junio del 2017, la Gerencia Regional de Promoción de la Inversión Privada de Arequipa admitió a trámite la Iniciativa Privada antes mencionada.
- 1.3. El __ de diciembre de 2017, el Consejo Regional del GOBIERNO REGIONAL de Arequipa, mediante Acuerdo _____, dio su opinión de relevancia al proyecto.
- 1.4. El __ de enero de 2018, mediante Oficio N° _____, el GOBIERNO REGIONAL alcanzó al proponente algunas propuestas de modificación de la Iniciativa Privada.
- 1.5. Mediante su Carta N° _____, el proponente, la empresa _____, aceptó la propuesta de modificaciones antes señalada.
- 1.6. El __ de ____ de 2018, el Consejo Regional de Arequipa mediante Acuerdo N° _____, declaró de interés la iniciativa privada.
- 1.7. El proponente de la Iniciativa Privada incumplió sus obligaciones de presentar la Carta Fianza que garantizaría el contrato en caso de adjudicación directa, así como el pago de los derechos de publicación de la declaratoria de interés.
- 1.8. Mediante su Acuerdo N° ____ del día 8 de mayo de 2018, el Consejo regional de Arequipa decidió dejar sin efecto la Declaratoria de Interés antes mencionada, y asumiendo la titularidad del proyecto, lo convirtió en una Iniciativa Estatal.

- 1.9. El día ___ se convocó al Concurso Público del Proyecto en Activos "Las Terrazas de Yura".
- 1.10. El día _____ se presentaron las propuestas de los postores interesados en el proyecto, determinándose que la oferta presentada por _____ era la más conveniente para el Gobierno Regional de Arequipa, pues cumplió con todos los requisitos de calificación.

CLÁUSULA SEGUNDA: DEFINICIONES

ACTA DE INICIO DE LAS OBRAS DE CABECERA:

Es el documento que será suscrito entre las partes luego de aprobado el expediente técnico, cuando se haga entrega parcial o total de los terrenos sobre los que se ejecutarán las OBRAS DE CABECERA al INVERSIONISTA PRIVADO, y marcará el inicio del plazo de ejecución de las mismas. La decisión de hacer entrega parcial o total corresponderá al GOBIERNO REGIONAL. Podrá participar de este acto también SEDAPAR en su calidad de empresa prestadora de servicios de saneamiento de la zona. Todas las licencias, permisos o autorizaciones que se requiera para dar inicio a las obras serán obtenidas por el GOBIERNO REGIONAL. Sin embargo, se deja claro que ello no exonera al Inversionista Privado de la realización de cualquier otro trámite o gestión que sea obligatorio realizar con SEDAPAR.

ACTA DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE CABECERA:

Es el documento que emitirá la comisión técnica que designará la Gerencia Regional de Supervisión y Liquidación de Obras, conjuntamente con el SUPERVISOR y el residente de obra designado por el INVERSIONISTA PRIVADO, luego de que SEDAPAR haya recepcionado las mismas y las considere aptas para su conexión a la red de agua y alcantarillado de Arequipa.

En dicho se dejará constancia que las OBRAS DE CABECERA han concluido y se han ejecutado de conformidad con lo establecido en su Expediente Técnico, las exigencias de SEDAPAR, y que además no existen observaciones pendientes de ser subsanadas por parte del INVERSIONISTA PRIVADO.

ACTA DE VERIFICACIÓN DE CULMINACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO:

Es el documento que suscribirán el GOBIERNO REGIONAL y el INVERSIONISTA PRIVADO, sólo cuando se hayan ejecutado íntegramente el cien por ciento de las obras descritas en el cronograma de la Cláusula Décimo Octava.

BENEFICIARIOS DE PROGRAMAS DE VIVIENDA SOCIAL:

Personas que cumplen con los requisitos establecidos para obtener beneficios mediante cualquier producto del Fondo Mivivienda S.A. o el programa equivalente de promoción de acceso a viviendas que pueda establecer el Estado en su reemplazo.

BIENES INMUEBLES:

son los siguientes dos inmuebles de propiedad del Gobierno Regional de Arequipa ubicados en el Distrito de Yura, provincia y departamento de Arequipa:

- El denominado Terreno I-A, sublote 4A, inscrito en la Partida N° P06271397 con un área de 454,653.10 m²; y,
- El denominado Terreno I-A, sublote 4B, inscrito en la Partida N° P06271398 con un área de 46,390.18 m²

FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO:

Fecha en la que se declaró la oferta ganadora del Proceso Selección convocado para adjudicar el presente contrato.

GERENCIA REGIONAL DE SUPERVISIÓN Y LIQUIDACIÓN DE OBRAS:

Es el organismo de línea del GOBIERNO REGIONAL encargado en general de supervisar y controlar la correcta ejecución del Contrato. De producirse un cambio en la estructura del GOBIERNO REGIONAL, dicha labor deberá ser encargada a la dependencia que se cree y que tenga funciones similares a la de dicha gerencia.

OBRAS DE CABECERA:

Son las obras de infraestructura pública para la creación del sistema de abastecimiento de agua potable y desagüe necesarias para la ejecución del Proyecto que deberá ejecutar el INVERSIONISTA PRIVADO de conformidad con el Perfil y Expediente Técnico que se elabore sobre la base del Estudio de Ampliación de Límites de Factibilidad de Servicios aprobado por SEDAPAR mediante Resolución N° 32527-2018/S-30000 del 17 de septiembre de 2018. Consisten en la ejecución de obras que permitan la obtención del recurso, tales como conexión a reservorios ya existentes, construcción de nuevos reservorios, las líneas de conducción de agua desde tales puntos hasta los BIENES INMUEBLES, así como la tubería de desagüe desde los BIENES INMUEBLES hasta la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales que proponga SEDAPAR. Eventualmente, y siempre que ello sea aceptado por el GOBIERNO REGIONAL y por SEDAPAR, se podrá plantear soluciones alternativas tales como pozos en los BIENES INMUEBLES y/o Plantas de Tratamiento de Aguas residuales nuevas dentro de los BIENES INMUEBLES, en dicho caso, toda la diferencia que exista entre el monto consignado en la Cláusula Vigésimo Tercera y el monto realmente invertido para las OBRAS DE CABECERA deberá ser entregado en efectivo al GOBIERNO REGIONAL y sólo con su entrega se considerará que el precio ha sido pagado.

PROYECTO INMOBILIARIO:

Es el proceso que comprende la Habilitación Urbana de los Inmuebles, incluyendo la construcción de las pistas, veredas, áreas de esparcimiento, áreas verdes, áreas comerciales, la construcción de VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL y la independización y venta de las mismas.

REVERSIÓN:

Es el procedimiento por el cual el Gobierno Regional de Arequipa puede recuperar la propiedad de los BIENES INMUEBLES de darse alguno de los supuestos establecidos en este contrato.

SUPERVISOR:

La persona natural o jurídica que será designada por la Gerencia Regional de Supervisión y Liquidación de Obras, que supervisará en representación del GOBIERNO REGIONAL la correcta ejecución de las OBRAS DE CABECERA. Sus obligaciones y facultades serán establecidas en detalle en el contrato que suscriban dicho SUPERVISOR con el GOBIERNO REGIONAL y serán oportunamente comunicadas al INVERSIONISTA PRIVADO.

VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL:

Solución habitacional que cumple con los requisitos que establecen las normas vigentes para poder obtener algún tipo de subsidio u otra ayuda del Estado. Actualmente los principales productos de este sistema son manejados por el Fondo MiVivienda.

VIVIENDA UNIFAMILIAR DE INTERÉS SOCIAL:

Es la VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL que cumple con las especificaciones previstas en la Ley 27829 y sus normas reglamentarias, y que se encuadra en los supuestos del producto denominado Techo Propio administrado por el Fondo Mivivienda (o el que lo sustituya durante la ejecución del Proyecto Inmobiliario).

CLÁUSULA TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato es la compra venta de los BIENES INMUEBLES de propiedad del Gobierno Regional de Arequipa, mediante el cual se transfiere la propiedad de los mismos al INVERSIONISTA PRIVADO, para la ejecución de un PROYECTO INMOBILIARIO, por lo cual este contrato sólo se considerará cumplido cuando el mismo haya sido plenamente ejecutado. Para lograr tal fin, el presente contrato regula, la forma en que se:

- Transferirá al INVERSIONISTA PRIVADO la propiedad de los BIENES INMUEBLES, con sujeción estricta a todas las condiciones establecidas en el presente documento.
- Realizará el diseño, ejecución y recepción de las OBRAS DE CABECERA.
- Ejecutará el PROYECTO INMOBILIARIO.

CLÁUSULA CUARTA: MARCO LEGAL DEL CONTRATO

El presente contrato se suscribe como consecuencia de un Proceso de Promoción de la Inversión Privada para un Proyecto en Activos, por lo cual, para la interpretación de su contenido, deberá tomarse en cuenta que las normas sobre Propiedad Estatal son de aplicación supletoria en todo lo que no estuviera expresamente previsto en el contrato, y siempre y cuando no se contradiga con una previsión expresa de este documento y/o del Decreto Legislativo 1224 y su Reglamento.

CLÁUSULA QUINTA: PROHIBICIÓN AL INVERSIONISTA PRIVADO DE TRANSFERIR LA PROPIEDAD A TERCEROS Y CEDER SU POSICIÓN CONTRACTUAL

El INVERSIONISTA PRIVADO se encuentra prohibido de transferir, bajo cualquier título, la propiedad o posesión de los BIENES INMUEBLES y en general conceder cualquier tipo de derecho real a ningún tercero, salvo lo dispuesto en la Cláusula Décimo Cuarta o que cuente con la aprobación previa y expresa del GOBIERNO REGIONAL. Se exceptúa de esta prohibición las ventas que se realice a BENEFICIARIOS DE PROGRAMAS DE VIVIENDA SOCIAL en el marco del desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO.

El INVERSIONISTA PRIVADO sólo podrá ceder su posición contractual si cuenta con la autorización previa y expresa del GOBIERNO REGIONAL. Únicamente se permitirá la cesión de posición contractual si ello resulta indispensable para que este contrato pueda ser ejecutado correctamente, y si el tercero a favor del cual operará la cesión, demuestra tener la capacidad técnica y económica para ejecutar el contrato.

CLÁUSULA SEXTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

- 6.1. Las partes acuerdan que cualquier controversia que surja entre ellas podrá ser resuelta mediante:
- Conciliación, la que deberá llevarse a cabo ante cualquier Centro de Conciliación autorizado por el Ministerio de Justicia y que tenga sede en la ciudad de Arequipa. El uso de este mecanismo no es obligatorio, ni es un requisito para poder acceder a la Junta de Resolución de Disputas y/o al Arbitraje.
 - Junta de Resolución de Disputas. Las partes acuerdan que las controversias de carácter técnico vinculadas a las OBRAS DE CABECERA serán sometidas a la Junta de Resolución de Disputas, cuya forma de designación, funcionamiento y demás características se detallan en la Cláusula Trigésimo Segunda. Las partes dejan constancia que al no ser este un Contrato de Asociación Público Privada, sino uno derivado de un Proyecto en Activos, no existe limitación alguna para el empleo de este mecanismo en función del monto de la inversión, motivo por el cual renuncian a realizar cualquier objeción a su empleo.
 - Arbitraje, el mismo que se desarrollará de acuerdo con las disposiciones que se establecen en los numerales siguientes.
- 6.2. Las partes acuerdan que cualquier controversia que surja entre ellas vinculada al presente contrato, podrá ser sometida a arbitraje de derecho.
- 6.3. Tratándose de controversias que previamente deben ser sometidas a una Junta de Resolución de Disputas, el plazo máximo para solicitar el arbitraje será de 30 días hábiles desde que les es notificada la decisión de dicha junta.
- 6.4. El arbitraje estará a cargo de tres árbitros que serán designados, uno por cada parte, y entre ellos designarán al Presidente de dicho Tribunal. La parte que solicite el arbitraje deberá designar un árbitro en su solicitud, la otra parte deberá designar al árbitro en un plazo máximo de 10 días de recibida la solicitud arbitral.
- 6.5. La Ley aplicable al arbitraje será la Ley Peruana.
- 6.6. El arbitraje será resuelto de conformidad con los Reglamentos Arbitrales del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Arequipa, a cuyas normas, administración y decisión se someten las partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad. Cuando alguna parte incumpliera con designar al árbitro conforme a las reglas de esta cláusula o los árbitros designados por las partes incumplieran la designación del Presidente, la designación la realizará la Cámara de Comercio de Arequipa.

CLÁUSULA SÉTIMA: GARANTÍAS DE FIEL CUMPLIMIENTO

A fin de garantizar todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Contrato, se constituirán los siguientes sistemas de garantía, a opción del INVERSIONISTA PRIVADO:

7.1. ALTERNATIVA A:

El INVERSIONISTA PRIVADO entregará al GOBIERNO REGIONAL dos Garantías de Fiel Cumplimiento, de acuerdo con lo siguiente:

- a) Garantía de Fiel Cumplimiento de las Obras de Cabecera:
- Vigente por lo menos 1 año desde la fecha de cierre, debiendo renovarse de modo sucesivo hasta la recepción final de las Obras de Cabecera.
 - Debe ser solidaria, incondicional, irrevocable y de ejecución automática a sola solicitud del Gobierno Regional de Arequipa y sin beneficio de excusión.
 - La Carta Fianza de Fiel Cumplimiento debe ser renovada como máximo a la fecha de su vencimiento y debe mantenerse vigente hasta la recepción final de las Obras de Cabecera.
 - El monto de la Carta Fianza será de S/ 10'720,294.99 (Diez millones setecientos veinte mil doscientos noventa y cuatro con 99/100 Soles). El monto no variará en caso de haber renovaciones, debiendo ser siempre el mismo.
 - Como producto de la emisión de la presente Garantía, el Gobierno Regional de Arequipa renunciará a la Hipoteca Legal que le corresponde al momento de realizar la transferencia.
- b) Garantía de Fiel Cumplimiento del Proyecto Inmobiliario
- Deberá estar vigente desde la fecha en que se suscribe el ACTA DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE CABECERA y deberá estar vigente hasta la conclusión de dicho proyecto. Sin embargo, el Inversionista Privado podrá presentar fianzas con una vigencia no menor de un año, con la obligación de ir las renovando durante el plazo de ejecución del Proyecto Inmobiliario, siendo también cada renovación no menor de un año adicional.
 - Debe ser solidaria, incondicional, irrevocable y de ejecución automática a sola solicitud del Gobierno Regional de Arequipa y sin beneficio de excusión.
 - La Carta Fianza de Fiel Cumplimiento debe ser renovada como máximo a la fecha de su vencimiento.
 - El monto de la Carta Fianza será igual S/ 7'500,000.00 (siete millones quinientos mil con 00/100 Soles).
 - En cada renovación anual, a solicitud del INVERSIONISTA PRIVADO, se podrá ir reduciendo el monto de la Carta Fianza mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$V.GFCPI_i = V.GFCPI_0 \times (1 - \%Reducción_i \times F)$$

Donde:

- V.GFCPI: Valor de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Proyecto Inmobiliario.
- 0: Momento correspondiente al inicio de la vigencia de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Proyecto Inmobiliario, es decir fecha en que se suscribe el ACTA DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

	DE CABECERA o se dé inicio al proceso de construcción del Proyecto Inmobiliario.
i:	Momento correspondiente a la renovación anual de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Proyecto Inmobiliario.
F	Factor Vías y Jardines, correspondiente a las obras relacionadas a vías y jardines. Tendrá un valor inicial de 0.72 y su valor solo será 1.00, cuando las obras relacionadas a vías y jardines hayan sido completadas y el Gobierno Regional haya dado su conformidad.
%Reducción	Porcentaje de reducción, el cual se encuentra expresado de la siguiente forma:

$$\%Reducción_i = \frac{TVC_i}{TVUO}$$

Donde:

TVC: Total de Viviendas Unifamiliares Construidas. Para este cálculo sólo se considerará las viviendas que estén completamente construidas y cuenten con todos los acabados mínimos que exige el Anexo 7 de las Bases.

TVUO: Total de Viviendas Unifamiliares de Interés Social Ofertadas por el Adjudicatario. Corresponde al número total de Viviendas Unifamiliares de Interés Social ofrecidas por el Adjudicatario (mediante el Anexo N° 8: FORMATO PARA DEFINIR EL PUNTAJE DEL FACTOR DE COMPETENCIA de las Bases del Concurso Público Especial), y que le permitieron obtener la adjudicación del Proyecto.

- De haberse constituido un fideicomiso debido a la ejecución de la fianza por falta de renovación, se perderá el derecho a solicitar la reducción del monto de la garantía, descrito en el párrafo anterior.

A la suscripción del presente contrato el INVERSIONISTA PRIVADO ha entregado la Carta Fianza de Fiel Cumplimiento de las Obras de Cabecera N° _____, emitida por la Entidad Financiera _____, vigente hasta el _____, por la suma de S/ 10,720,294.99 (diez millones setecientos veinte mil doscientos noventa y cuatro con 99/100 soles).

Las Garantías establecidas en esta cláusula tienen por objeto garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones establecidas en este contrato, y se podrán ejecutar en los siguientes supuestos:

7.1.1. Si se produce la resolución del contrato originada en un incumplimiento del INVERSIONISTA PRIVADO. Producida la resolución, el INVERSIONISTA PRIVADO podrá recurrir a un arbitraje en un plazo máximo de 30 días calendario desde que el GOBIERNO REGIONAL le comunicó la Resolución. Si vencido dicho plazo de 30 días, el INVERSIONISTA PRIVADO no ha iniciado un arbitraje, el GOBIERNO REGIONAL ejecutará la garantía que corresponda de modo inmediato. No obstante, ello, si cualquiera de las cartas fianza venciera y no es renovada por el

INVERSIONISTA PRIVADO el GOBIERNO REGIONAL ejecutará la carta Fianza vencida, incluso si se activó alguno de los mecanismos de solución de controversias previstos en este contrato.

7.1.2. Si la correspondiente carta fianza no ha sido renovada a la fecha de su vencimiento. En este caso, el GOBIERNO REGIONAL después de ejecutada la fianza, constituirá un fideicomiso con los montos provenientes de dicha ejecución. Deberá actuar como Entidad Fiduciaria una entidad financiera bajo la Supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. El patrimonio del fideicomiso será el monto ejecutado de la fianza. Todos los gastos del fideicomiso serán descontados de dicho fondo. El único propósito de dicho fideicomiso será servir de garantía en reemplazo de la Carta Fianza ejecutada y por ende sus fondos podrán ser utilizados para el cobro de cualquier penalidad. En este último caso, el INVERSIONISTA PRIVADO, dentro de los siete días hábiles siguientes a que se le comunique que se ha hecho este cobro, deberá entregar al GOBIERNO REGIONAL un monto idéntico al cobrado, para que sea depositado en el fideicomiso, de no hacerlo, se resolverá el contrato de modo automático, sin necesidad de requerimiento previo. Una vez que se culmine con la ejecución del contrato, el saldo que quedase en el fideicomiso será entregado al INVERSIONISTA PRIVADO. En caso de resolución del contrato originada en un incumplimiento del INVERSIONISTA PRIVADO, el patrimonio total del fideicomiso será entregado al GOBIERNO REGIONAL, quien no tendrá obligación de devolver monto alguno, incluso si el INVERSIONISTA PRIVADO decide activar uno de los mecanismos de solución de controversias previstos en este contrato, salvo que así se lo ordene un Tribunal Arbitral.

7.1.3. Para cubrir el pago de penalidades, cuando el INVERSIONISTA PRIVADO no las hubiese pagado dentro de los quince días hábiles de que el GOBIERNO REGIONAL le haya requerido el pago. La ejecución se realizará por el monto total de la garantía. En este caso, el INVERSIONISTA PRIVADO, en un plazo máximo de siete días hábiles de producida la ejecución deberá entregar una nueva Carta Fianza por el monto íntegro a que está obligada a mantener de acuerdo a este contrato. La no entrega de esta Carta Fianza de reemplazo, será causal de resolución automática del contrato, sin necesidad de realizar ningún requerimiento previo. Una vez recibida la carta fianza sustituta, el GOBIERNO REGIONAL devolverá a el INVERSIONISTA PRIVADO cualquier saldo que mantuviese en su poder, si es que el monto de las penalidades cobradas vía ejecución fuese menor que el del monto ejecutado. Asimismo, si a la fecha en que deben cobrarse tales penalidades la Carta Fianza ya hubiese sido ejecutada por falta de renovación, el GOBIERNO REGIONAL descontará el monto de tales penalidades del fideicomiso a que se refiere el numeral 7.1.2 precedente. En este último caso, el INVERSIONISTA PRIVADO, dentro de los siete días hábiles siguientes a que se le comunique que se ha hecho este cobro, deberá entregar al GOBIERNO REGIONAL un monto idéntico al cobrado, para que sea depositado en el Fideicomiso descrito en el numeral 7.1.2. precedente, de no hacerlo, se resolverá el contrato de modo automático, sin necesidad de requerimiento previo.

7.1.4. Para cubrir el pago de la Supervisión de las OBRAS DE CABECERA, si el INVERSIONISTA PRIVADO no hubiese cumplido con entregar el monto correspondiente al GOBIERNO REGIONAL. Producida dicha ejecución, la Carta Fianza y/o Fideicomiso que la hubiese sustituido, deberá ser repuesto en los mismos plazos y condiciones establecidos en el numeral 7.1.3 precedente, y de no hacerlo igualmente será causal de resolución automática del contrato, sin necesidad de requerimiento previo.

El INVERSIONISTA PRIVADO podrá sustituir en cualquier momento la Carta Fianza que ha entregado como garantía, por otra de similar valor y vigencia, emitida por otra Entidad Financiera que se encuentre bajo la supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Una vez constituido un fideicomiso por la ejecución de las fianzas de acuerdo a lo señalado en esta cláusula, se perderá el derecho de sustitución a que se refiere este párrafo.

7.2. OPCIÓN B

De modo alternativo, en lugar de las Fianzas establecidas en la sección 7.1. precedente, el INVERSIONISTA PRIVADO podrá optar por un esquema de garantías consistente en los siguientes tres elementos:

- a) La entrega de una Carta Fianza por la suma de S/ 2'000,000.00 (DOS MILLONES DE SOLES). Esta fianza deberá estar vigente por todo el plazo del contrato. Le serán aplicables todas las reglas establecidas en la sección 7.1. de esta cláusula. Su objeto es servir como Garantía de Fiel Cumplimiento, tanto de la ejecución de las OBRAS DE CABECERA, como del PROYECTO INMOBILIARIO. El monto de esta Garantía se reducirá a S/ 1'000,000.00 (UN MILLÓN DE SOLES), una vez que el INVERSIONISTA PRIVADO haya suscrito el Contrato de Fideicomiso sobre los fondos que servirán para la ejecución de las OBRAS DE CABECERA;
- b) La suscripción de un contrato de fideicomiso en el que se incluya como patrimonio fideicometido los BIENES INMUEBLES; y,
- c) La suscripción de un contrato de fideicomiso cuyo patrimonio fideicometido será un depósito realizado por el INVERSIONISTA PRIVADO por la suma de S/ 10'572,490.01 (Diez millones quinientos setenta y dos mil cuatrocientos noventa y 01/100 soles).

De optarse por esta alternativa, a la fecha de cierre, además de la entrega de la carta fianza y la suscripción de este Contrato, deberá suscribirse el contrato de fideicomiso de los BIENES INMUEBLES. Tanto el depósito de los S/ 10'572,490.01 (Diez millones quinientos setenta y dos mil cuatrocientos noventa y 01/100 soles), como la firma del Contrato de Fideicomiso sobre dicha suma, deberán realizarse a más tardar a los cinco días calendario posteriores a la fecha de aprobación del Expediente Técnico de las OBRAS DE CABECERA.

Todos los costos de constitución, mantenimiento y en general cualquier monto que deba pagarse a la entidad fiduciaria, deberá ser asumido por el INVERSIONISTA PRIVADO.

7.2.1. CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO SOBRE LOS BIENES INMUEBLES

- El GOBIERNO REGIONAL aportará al fideicomiso como patrimonio fideicometido los BIENES INMUEBLES, los cuales se irán independizando de modo progresivo en

unidades más pequeñas, que serán retiradas del patrimonio fideicometido y cuyo dominio se trasladará al Inversionista Privado. La extensión de dichas áreas a independizarse, será la estrictamente necesaria para que el Inversionista Privado pueda ejecutar cada una de las etapas del proyecto de acuerdo al cronograma presentado, y sujeto a que previamente: (i) se hayan concluido las obras de habilitación urbana correspondientes a la porción que va a ser independizada; (ii) se haya obtenido las licencias de edificación correspondientes; y, (iii) se haya concluido con la etapa previa del proyecto o, de no haberse concluido la etapa previa, entregue al GOBIERNO REGIONAL una fianza adicional de S/ 500,000.00, vigente hasta que culmine la ejecución de la etapa previa del proyecto inmobiliario. Todos los costos, gastos y tributos vinculados a las independizaciones y transferencias de propiedad deberán ser asumidos por el Inversionista Privado. En ningún caso podrá solicitarse la independización de terrenos antes de haberse constituido el Fideicomiso de fondos a que se refiere el numeral 7.2.2. siguiente.

- Las obligaciones garantizadas por medio de este fideicomiso serán que EL INVERSIONISTA PRIVADO: (i) obtenga las licencias de habilitación urbana; (ii) realice las obras de habilitación urbana; (iii) obtenga la licencia de construcción; (iv) ejecute las obras de construcción del PROYECTO INMOBILIARIO.
- En caso de incumplimiento del INVERSIONISTA PRIVADO que origine la resolución del Contrato, la entidad fiduciaria devolverá al GOBIERNO REGIONAL la propiedad sobre las áreas que no se hubiesen independizado, sin perjuicio de los demás derechos que este Contrato asigna al GOBIERNO REGIONAL en caso de resolución.

7.2.2. CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO DE FONDOS

- El fideicomiso del fondo destinado a la ejecución de las obras de cabecera estará conformado por el depósito de S/ 10'572,490.01 (Diez millones quinientos setenta y dos mil cuatrocientos noventa y 98/100 soles), que efectuará el Inversionista Privado con el fin de financiar: (i) la ejecución de las OBRAS DE CABECERA; y, (ii) la remuneración del Supervisor de dichas obras.
- Asimismo, en caso que el Expediente Técnico determine que el valor de las obras de cabecera supera los S/ 10'720,294.99 (DIEZ MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO Y 99/100 SOLES), incluido el valor del Expediente Técnico, y el Inversionista no puede o no desea ejercer su derecho de resolución, deberá incrementar el monto del fideicomiso de tal modo que siempre pueda cubrir el valor de las OBRAS DE CABECERA.
- Los honorarios a ser pagados por la elaboración del Perfil y Expediente Técnico de las OBRAS DE CABECERA, serán determinados libremente por el INVERSIONISTA PRIVADO y la empresa de ingeniería que contrate para tal labor, sin embargo, el GOBIERNO REGIONAL tendrá derecho a cuestionar dicho monto si el mismo excede los valores de mercado para dicho tipo de prestaciones. El pago de dichos montos los realizará directamente el INVERSIONISTA PRIVADO, sin requerirse que los mismos ingresen al Fideicomiso.
- La labor del fiduciario será administrar el uso de ese fondo, de tal modo que hará desembolsos al INVERSIONISTA PRIVADO en períodos mensuales preferentemente, en función a las necesidades reales de la obra, es decir, el fiduciario no podrá desembolsar a favor de dicho INVERSIONISTA PRIVADO montos que superen las necesidades reales de efectivo de la obra en cada período, asimismo, la Entidad Fiduciaria deberá validar con la SUPERVISIÓN la

corrección de los montos entregados y su concordancia con el presupuesto contenido en el Expediente Técnico.

- La Entidad Fiduciaria también entregará al GOBIERNO REGIONAL los montos establecidos para el pago del SUPERVISOR en el último párrafo de la Cláusula Décimo Tercera, en función a la forma de pago de honorarios que se pacte con dicho Supervisor.
- En caso de resolverse el Contrato por incumplimiento del INVERSIONISTA PRIVADO, todo el monto que quede en ese momento en el Fideicomiso será entregado al Gobierno Regional de Arequipa.
- En caso que el valor total de la Ejecución de las OBRAS DE CABECERA resulte menor que el monto depositado en el fideicomiso, todo el saldo remanente será entregado al GOBIERNO REGIONAL como parte del pago del precio de los inmuebles.

CLÁUSULA OCTAVA: RESOLUCIÓN

Ante el incumplimiento de cualquier obligación del INVERSIONISTA PRIVADO prevista en este contrato, el GOBIERNO REGIONAL deberá requerirlo, mediante carta enviada por vía notarial, para que subsane dicha situación en un plazo que en ningún caso será mayor a quince días hábiles, bajo apercibimiento de resolver el contrato. De modo excepcional, y siempre que así lo solicite el INVERSIONISTA PRIVADO y el GOBIERNO REGIONAL considere que el caso particular lo amerita, se podrá otorgar un plazo de subsanación mayor.

De no producirse la subsanación en dicho plazo, el GOBIERNO REGIONAL podrá resolver el contrato de modo automático, mediante el envío de una nueva comunicación por vía notarial que indique que ha decidido ejercer tal derecho.

Asimismo, las partes pactan que no será necesario que se realice un requerimiento de subsanación previo, por lo que la resolución se producirá de modo automático y de pleno derecho, bastando que el GOBIERNO REGIONAL así lo comunique por vía notarial, en los siguientes supuestos:

- Si se ha producido la reversión de la propiedad de los BIENES INMUEBLES.
- Si el INVERSIONISTA PRIVADO ha iniciado un procedimiento societario, administrativo o judicial para su disolución, liquidación, insolvencia o quiebra.
- Si el INVERSIONISTA PRIVADO ha realizado cualquier acto de disposición, carga o gravamen, o ha concedido a un tercero cualquier tipo de derecho real sobre los BIENES INMUEBLES sin la autorización previa y expresa del GOBIERNO REGIONAL.
- Si el INVERSIONISTA PRIVADO ha gravado los BIENES INMUEBLES y/o ha utilizado el financiamiento que le han entregado por utilizar los BIENES INMUEBLES como garantía, para otros fines que no sean los de ejecutar sus obligaciones provenientes de este contrato.
- Si el INVERSIONISTA PRIVADO ha cedido a terceros los derechos y/o obligaciones que surjan de este contrato sin la aprobación previa y expresa del GOBIERNO REGIONAL.
- Si se comprueba que el INVERSIONISTA PRIVADO presentó al GOBIERNO REGIONAL información y/o documentación falsa.
- Si las penalidades que se le han aplicado, han alcanzado el 20% del precio establecido en la Cláusula Décimo Segunda.

- Si ha incumplido con alguna de las obligaciones de sustitución y/o renovación de su Carta Fianza descritas en la Cláusula precedente.
- Si incumple sus obligaciones de saneamiento de vicios ocultos y/o subsanación de defectos en las OBRAS DE CABECERA, de acuerdo a lo previsto en la Cláusula Trigésimo Primera.
- Si en la segunda oportunidad que asista la comisión técnica de recepción de las OBRAS DE CABECERA se constata que el INVERSIONISTA PRIVADO no ha levantado las observaciones.
- Si el INVERSIONISTA PRIVADO no ha cumplido con implementar alguna de las mejoras ofrecidas en su propuesta ganadora, que además le otorgó puntaje, de la manera y en los plazos ofrecidos.

CLÁUSULA NOVENA: SEGUROS

El INVERSIONISTA PRIVADO a la suscripción del presente contrato deberá presentar una propuesta de Pólizas de Seguro y un listado de compañías del sector que cubrirán las mismas, para su aprobación por el GOBIERNO REGIONAL, conforme a los siguientes términos:

- Aceptación Expresa.- Presentadas las propuestas de pólizas a que se refiere esta Cláusula, el GOBIERNO REGIONAL cuenta con un plazo de veinte (20) días hábiles para su aprobación. Tal situación es igualmente aplicable a los casos en que el INVERSIONISTA PRIVADO debe presentar los certificados de renovación de acuerdo. De efectuarse alguna observación, el INVERSIONISTA PRIVADO contará con diez (10) días hábiles para subsanar dicha observación.
- Aceptación Tácita.- De no efectuarse observación alguna por el GOBIERNO REGIONAL, dentro del plazo antes señalado, las propuestas de Pólizas de Seguros se entenderán automáticamente aprobadas.

Aprobadas las propuestas de Pólizas de Seguros, El INVERSIONISTA PRIVADO quedará habilitado para celebrar los contratos con las compañías de seguros indicadas en su propuesta, debiendo celebrar los correspondientes contratos de seguros, en un plazo tal que permita que las mismas estén vigentes antes del inicio de las OBRAS DE CABECERA y de las obras del PROYECTO INMOBILIARIO.

El INVERSIONISTA PRIVADO contratará todas las Pólizas de Seguro que se requieran en virtud del presente contrato con Compañías de Seguros y Reaseguros que tengan la calificación mayor a B+ o una superior, según información de la SBS y/o Clasificadora de Riesgos que opere en el Perú y/o extranjero.

Las Pólizas de Seguros que deberá contratar el INVERSIONISTA PRIVADO son:

Póliza de Seguro para las Obras:

Durante la etapa de ejecución de las OBRAS DE CABECERA, y del PROYECTO INMOBILIARIO y hasta que se concluya con la ejecución de estas Obras, el INVERSIONISTA PRIVADO asume la obligación de asegurarlas con una Póliza Contra Todo Riesgo (Construction All Risk – CAR), según las prácticas usuales en el negocio inmobiliario y cumpliendo todos los requisitos previstos en esta Cláusula.

Dentro de su cobertura, la Póliza Car deberá incluir la cobertura por responsabilidad civil (RC) y cubrir al INVERSIONISTA PRIVADO frente a accidentes. Asimismo, deberá contemplar la cobertura Básica ("A"), así como coberturas adicionales: Terremoto "B", Inundación "C", Mantenimiento "D", Huelga, conmoción civil, daño malicioso, vandalismo y terrorismo, con una suma asegurada igual al monto de las obras.

Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil:

La póliza de seguro por responsabilidad civil deberá ser contratada por un monto no menor de S/ 100,000.00 (Cien mil soles), por daños a personas afectadas, incluyendo muerte accidental y un monto no menor de S/. 150,000.00 (Ciento cincuenta mil soles) por daños materiales sobre bienes de terceros; dicha póliza cubrirá cualquier daño, pérdida o lesión que pudiere sobrevenir como consecuencia de cualquier acción u omisión del INVERSIONISTA PRIVADO, sus subcontratistas, sus funcionarios y/o dependientes en el marco de la ejecución de las obras.

Cabe señalar no será necesaria contratar la póliza de seguro por responsabilidad civil en caso la póliza CAR incluya la cobertura "E" y "F" de Responsabilidad civil cruzada por el mismo monto requerido como suma asegurada.

Asimismo, los montos establecidos como mínimos no impiden que el INVERSIONISTA PRIVADO pueda contratar seguros con mayores coberturas si lo considera necesario de acuerdo a su experiencia en el negocio. En todo caso, queda claro que es responsabilidad del INVERSIONISTA PRIVADO responder por cualquier daño que causase él, sus trabajadores, prestadores de servicio, subcontratistas y cualquier otro dependiente, sin límite alguno, incluso si dichos daños exceden el monto de las pólizas contratadas.

Póliza de Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo:

El INVERSIONISTA PRIVADO deberá cumplir con contratar y presentar el Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo de todos los trabajadores (profesionales, obreros, administrativos, entre otros) que se encuentren trabajando en las obras, y todas las pólizas que exigen las Leyes aplicables para sus trabajadores. Estos seguros deberán ser contratados considerando como mínimo las coberturas y requerimientos exigidos por las Leyes aplicables.

Asimismo, el INVERSIONISTA PRIVADO deberá verificar que las empresas de servicios especiales, agentes contratistas o subcontratistas con los que el INVERSIONISTA PRIVADO vaya a emplear o contratar, también cumplan con las normas señaladas en el párrafo anterior, o, en su defecto, deberá contratar directamente dicho seguro por cuenta propia. Cualquier incumplimiento de esta obligación será exclusiva responsabilidad del INVERSIONISTA PRIVADO. En caso el GOBIERNO REGIONAL verifique que durante la ejecución de la obra el INVERSIONISTA PRIVADO ha incumplido esta obligación, le impondrá las penalidades que prevé este contrato.

El INVERSIONISTA PRIVADO, al inicio de las obras, presentará las pólizas y/o contrato de SCTR-Pensión y SCTR-Salud, con su respectivo pago único o pago de acuerdo a convenio y la constancia detallando el mes que corresponda y el listado del personal asegurado. Para los meses siguientes hasta la suscripción del ACTA DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE CABECERA sin observaciones y el ACTA DE VERIFICACIÓN DE CULMINACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO, deberá remitir al GOBIERNO REGIONAL las constancias que correspondan, adjuntando el respectivo pago y el listado del personal asegurado.

Disposiciones comunes a los seguros:

El INVERSIONISTA PRIVADO contratará estas pólizas endosadas a favor del GOBIERNO REGIONAL, cuyos originales (sus renovaciones y actualizaciones, de corresponder) deberán ser entregados al GOBIERNO REGIONAL para su custodia respectiva.

Dichas pólizas deben estar permanentemente en vigencia hasta la suscripción del ACTA DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE CABECERA sin observaciones y el ACTA DE VERIFICACIÓN DE CULMINACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO, correspondientes.

Cuando las pólizas se encuentren por vencer, el INVERSIONISTA PRIVADO deberá renovarlas ante la Compañía de Seguros y deberá remitirlas al GOBIERNO REGIONAL como máximo 15 días hábiles antes del vencimiento de las pólizas vigentes, debiendo adjuntar el único pago o el primer pago de acuerdo a convenio, según corresponda. La no entrega oportuna o la falta de renovación o pago (único o de acuerdo a convenio, según corresponda) de dichas pólizas será de entera responsabilidad del INVERSIONISTA PRIVADO.

En caso el INVERSIONISTA PRIVADO no cumpla con acreditar al GOBIERNO REGIONAL la contratación o renovación de las Pólizas de Seguros o no cumpla con el pago de las primas correspondientes, el GOBIERNO REGIONAL le aplicará las penalidades correspondientes.

Una vez concluidas las Obras del PROYECTO INMOBILIARIO, el INVERSIONISTA PRIVADO deberá contratar una Póliza de Seguro Global sobre las unidades inmobiliarias, la misma que se mantendrá vigente hasta que se transfiera la propiedad del total de unidades inmobiliarias.

La cobertura de las Pólizas de Seguros deberá encontrarse de acuerdo a los estándares y usos de la industria de la construcción y del negocio inmobiliario. El INVERSIONISTA PRIVADO está obligado a ampliar los términos y condiciones de las Pólizas de Seguros en caso el GOBIERNO REGIONAL determine que las coberturas no son suficientes para asegurar el PROYECTO INMOBILIARIO, siempre que resulte justificada dicha ampliación en el momento que sea solicitada y responda a una práctica usual.

Las Pólizas de Seguros deberán contener una estipulación que obligue a la compañía aseguradora respectiva a notificar por escrito al GOBIERNO REGIONAL sobre cualquier omisión de pago de primas en que incurriese el INVERSIONISTA PRIVADO, con una anticipación no menor a treinta 30 días calendario a la fecha en que el incumplimiento del INVERSIONISTA PRIVADO pueda determinar la caducidad o pérdida de vigencia de la póliza en forma total o parcial. La obligación de notificación será también aplicable al supuesto de cesación, retiro, cancelación o falta de renovación de cualquier seguro que el INVERSIONISTA PRIVADO deba mantener conforme a este Contrato. La póliza respectiva deberá establecer, asimismo, que la caducidad o pérdida de vigencia de la póliza sólo se producirá si la compañía aseguradora ha cumplido previamente con la obligación a que se refiere este párrafo.

En caso la empresa aseguradora informe al GOBIERNO REGIONAL que cualquier Póliza de Seguros va a ser cancelada o resuelta, el GOBIERNO REGIONAL comunicará este hecho al INVERSIONISTA PRIVADO a efecto que proceda a realizar la renovación o contratación de las Pólizas de Seguros.

En caso el INVERSIONISTA recibiera o percibiera algún monto de reembolso de acuerdo a lo previsto en las Pólizas de Seguros, dichos montos deberán ser destinados única y exclusivamente a la reparación de dichos daños, de tal manera que pueda culminarse con la ejecución de las Obras.

Finalmente, los montos establecidos como mínimos no impiden que el INVERSIONISTA PRIVADO pueda contratar seguros con mayores coberturas si lo considera necesario de acuerdo a su experiencia en el negocio. En todo caso, queda claro que es

responsabilidad del INVERSIONISTA PRIVADO responder por cualquier daño que causase él, sus trabajadores, prestadores de servicio, subcontratistas y cualquier otro dependiente, sin límite alguno, incluso si dichos daños exceden el monto de las pólizas contratadas.

SECCIÓN SEGUNDA: TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD Y DESARROLLO DE UN PROYECTO INMOBILIARIO

CLÁUSULA DÉCIMA: TRANSFERENCIA

10.1. PARA EL CASO DE HABERSE OPTADO POR LA ALTERNATIVA A (NUMERAL 7.1 DE LA CLÁUSULA SÉTIMA)

- De conformidad con lo establecido en el Artículo 1583° del Código Civil, el GOBIERNO REGIONAL se reserva la propiedad hasta que el INVERSIONISTA PRIVADO haya entregado la Carta Fianza de Garantía de Fiel Cumplimiento de las Obras de Cabecera. Producido dicho evento, la transferencia de propiedad operará automáticamente.
- Asimismo, luego de verificado el evento antes mencionado, el GOBIERNO REGIONAL se obliga a suscribir la Escritura Pública que generará el presente contrato, la cual será título suficiente para que LOS BIENES INMUEBLES sean registrados a nombre del INVERSIONISTA PRIVADO.
- Asimismo, con el fin de viabilizar la obtención de financiamiento bancario, el Gobierno regional, a solicitud del Inversionista Privado renuncia a la hipoteca legal.

10.2. PARA EL CASO DE HABERSE OPTADO POR LA ALTERNATIVA B (NUMERAL 7.2. DE LA CLÁUSULA SÉTIMA)

- En la fecha de cierre y una vez que se hayan entregado la carta fianza y suscrito el contrato de fideicomiso de los BIENES INMUEBLES, el GOBIERNO REGIONAL entregará a la entidad fiduciaria que se elija, el dominio fiduciario de los BIENES INMUEBLES.
- De modo previo a las labores de edificación de las VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL que correspondan a cada una de las etapas del cronograma de ejecución del PROYECTO INMOBILIARIO presentado por el INVERSIONISTA PRIVADO, él solicitará al GOBIERNO REGIONAL y a la Entidad Fiduciaria que se independice una porción de terreno suficiente para la ejecución de dicha etapa. Es condición previa y necesaria para que se pueda solicitar esta independización, que previamente se haya realizado el Cierre Financiero.
- Una vez que se haya independizado el área solicitada por el INVERSIONISTA PRIVADO, la Entidad fiduciaria y el GOBIERNO REGIONAL deberán suscribir todos los documentos que resulten necesarios para que dicha área sea retirada del patrimonio del fideicomiso y se transfiera la propiedad al INVERSIONISTA PRIVADO.
- Todos los documentos que sean necesarios para tal independización y para su transferencia, deberán ser elaborados por el INVERSIONISTA PRIVADO y por la Entidad Fiduciaria, según corresponda. Tanto el GOBIERNO REGIONAL como la Entidad Fiduciaria deberán suscribir todos los documentos que resulten necesarios para tal fin, a más tardar el segundo día hábil de haberlos recibido del INVERSIONISTA PRIVADO, o en todo caso observar en dicho plazo cualquier defecto que detecten en tales documentos.

- Todos los trámites relacionados serán realizados por el INVERSIONISTA PRIVADO, salvo que por su naturaleza corresponda que los realice la entidad fiduciaria.
- Todos los gastos para la realización de los trámites de independización y transferencia de dominio deberán ser asumidos por el INVERSIONISTA PRIVADO.

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA: FINALIDAD DE LA TRANSFERENCIA

Las partes dejan claramente establecido que la finalidad de la transferencia mencionada en la cláusula previa es el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO

En ese sentido, queda claramente establecido que el INVERSIONISTA PRIVADO no podrá destinar los BIENES INMUEBLES a ninguna finalidad distinta a la mencionada en el párrafo anterior, bajo pena de que los mismos reviertan al GOBIERNO REGIONAL tal como señala la Cláusula Vigesimo Primera.

En ese sentido, cuando se inscriba la transferencia de propiedad a favor del INVERSIONISTA PRIVADO deberá dejarse constancia de la carga que pesa sobre LOS BIENES INMUEBLES constituida por la obligación de darle únicamente la finalidad prevista en este contrato, así como la posibilidad de que el GOBIERNO REGIONAL revierta la propiedad de los mismos en caso de incumplimiento.

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA: PRECIO DE LA TRANSFERENCIA

EL precio que pagará el INVERSIONISTA PRIVADO por los BIENES INMUEBLES será la ejecución de las OBRAS DE CABECERA, las cuales las partes han acordado en valorizar en S/ 10,720,294.99 (diez millones setecientos veinte mil doscientos noventa y cuatro con 99/100 soles).

Sólo se considerará que se ha pagado la totalidad del precio, cuando las mencionadas OBRAS DE CABECERA sean recibidas por el GOBIERNO REGIONAL de modo satisfactorio y sin observaciones.

EL riesgo de que las OBRAS DE CABECERA cuesten más que el monto establecido en esta Cláusula es íntegramente del INVERSIONISTA PRIVADO. En ese sentido, si el valor final real de las OBRAS DE CABECERA fuese mayor que el importe mencionado en el primer párrafo de esta Cláusula, el INVERSIONISTA PRIVADO deberá asumir ese mayor monto, sin tener derecho a solicitar al GOBIERNO REGIONAL ningún tipo de reajuste del precio, la devolución ni reembolso de suma alguna.

Del mismo modo, si el valor de las OBRAS DE CABECERA es inferior a la suma consignada en el primer párrafo de la presente cláusula, el INVERSIONISTA PRIVADO deberá entregar dicha suma al GOBIERNO REGIONAL en efectivo para que se considere que el precio ha sido pagado, o recibirá dicho monto directamente del fideicomiso que se hubiese constituido, de ser el caso.

No obstante, lo señalado en el párrafo anterior, si de modo indudable y acreditado, se determinase que el valor real de ejecución de las Obras de Cabecera excede en más de 15% (quince por ciento) del valor consignado en esta cláusula, y ello hubiese sido verificado y confirmado por la Supervisión, SEDAPAR y el Gobierno Regional de Arequipa, EL INVERSIONISTA PRIVADO tendrá derecho a solicitar la resolución total de este contrato, sin responsabilidad alguna.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: ENTREGA DE LOS BIENES INMUEBLES

13.1. DISPOSICIONES APLICABLES SI EL INVERSIONISTA HUBIESE OPTADO POR LA ALTERNATIVA A (NUMERAL 7.1 DE LA CLÁUSULA SÉTIMA)

- Los BIENES INMUEBLES serán entregados al INVERSIONISTA PRIVADO al día siguiente de suscrita la Escritura Pública que genere este contrato.
- A partir de la fecha de entrega de los BIENES INMUEBLES es responsabilidad del INVERSIONISTA PRIVADO realizar todos los actos de defensa de la propiedad y posesión que correspondan. De conformidad con lo previsto en la Cláusula Vigésimo Primera, la pérdida de la posesión podrá ser causal de resolución del contrato, reversión de los inmuebles y ejecución de las garantías que estuviesen vigentes, según decida el GOBIERNO REGIONAL.
- En la fecha de entrega se suscribirá un Acta, momento a partir del cual todos los riesgos inherentes al terreno y su posesión son transferidos al INVERSIONISTA PRIVADO.

13.2. DISPOSICIONES APLICABLES SI EL INVERSIONISTA HUBIESE OPTADO POR LA ALTERNATIVA B (NUMERAL 7.2. DE LA CLÁUSULA SÉTIMA)

- Los BIENES INMUEBLES serán entregados a la entidad fiduciaria INVERSIONISTA PRIVADO al día siguiente de suscrita la Escritura Pública del contrato de fideicomiso de los bienes inmuebles.
- La entidad fiduciaria será responsable de permitir al INVERSIONISTA PRIVADO el acceso y uso de los BIENES INMUEBLES para que pueda ejecutar todas las labores a que se encuentra obligado según este contrato. Asimismo, una vez que se independicen secciones de los BIENES INMUEBLES de acuerdo a lo descrito en la Cláusula Décima, el INVERSIONISTA PRIVADO adquirirá la propiedad y posesión plena de dichas secciones.
- A partir de la entrega de los BIENES INMUEBLES por parte del GOBIERNO REGIONAL corresponderá tanto a la entidad fiduciaria como al INVERSIONISTA PRIVADO realizar todos los actos de defensa de la propiedad y posesión que correspondan, de modo coordinado. De conformidad con lo previsto en la Cláusula Vigésimo Primera, la pérdida de la posesión podrá ser causal de resolución del contrato, reversión de los inmuebles y ejecución de las garantías que estuviesen vigentes, según decida el GOBIERNO REGIONAL.
- En la fecha de entrega de los BIENES INMUEBLES a la entidad fiduciaria, se suscribirá un Acta, momento a partir del cual todos los riesgos inherentes al terreno y su posesión son transferidos tanto a la Entidad Fiduciaria como al INVERSIONISTA PRIVADO.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: USO DE LOS BIENES INMUEBLES Y OTROS COMO GARANTÍA

14.1. DISPOSICIONES APLICABLES SI EL INVERSIONISTA HUBIESE OPTADO POR LA ALTERNATIVA A (NUMERAL 7.1 DE LA CLÁUSULA SÉTIMA)

- A partir de entrega de los BIENES INMUEBLES, el INVERSIONISTA PRIVADO podrá utilizarlos como garantía para obtener préstamos que le permitan financiar la ejecución de las OBRAS DE CABECERA y/o del PROYECTO INMOBILIARIO, pero no para otros fines.

14.2. DISPOSICIONES APLICABLES SI EL INVERSIONISTA HUBIESE OPTADO POR LA ALTERNATIVA A (NUMERAL 7.1 DE LA CLÁUSULA SÉTIMA)

- A partir de la transferencia de propiedad de las secciones independizadas de los BIENES INMUEBLES, el INVERSIONISTA PRIVADO podrá utilizar tales secciones

como garantía para obtener préstamos que le permitan financiar la ejecución del PROYECTO INMOBILIARIO, pero no para otros fines.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA: CONDICIÓN DE LOS INMUEBLES A LA FECHA DE ENTREGA

La transferencia materia de este contrato se realiza ad-corpus, en ese sentido, el GOBIERNO REGIONAL no garantiza que las dimensiones de LOS BIENES INMUEBLES sean exactamente las consideradas en las Partidas Registrales. En todo caso, el INVERSIONISTA PRIVADO renuncia a realizar cualquier reclamo o solicitar la disminución del precio si se determinase que existe un menor metraje que el especificado en dichas partidas registrales.

Del mismo modo, el INVERSIONISTA PRIVADO declara que ha visitado el lugar y ha realizado todos los estudios que consideraba necesarios para determinar la calidad del suelo y la adecuada aptitud del mismo para el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO. En ese sentido, el INVERSIONISTA PRIVADO no podrá realizar ningún reclamo al GOBIERNO REGIONAL para solicitar ninguna compensación y/o disminución del precio, en caso deba realizar labores adicionales a las que tenía previstas con el fin de acondicionar adecuadamente el terreno.

Asimismo, las partes acuerdan que en ningún caso, ninguna condición del suelo que el INVERSIONISTA PRIVADO pueda considerar como no prevista en sus planes iniciales, lo podrá exonerar de ejecutar la cantidad de viviendas comprometidas en la Cláusula Décimo Novena.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: HABILITACIÓN URBANA E INDEPENDIZACIÓN

Es obligación del INVERSIONISTA PRIVADO realizar las obras de habilitación urbana de los inmuebles, labor que deberá realizar en el plazo adecuado para cumplir con el cronograma de obras contenido en la Cláusula Décimo Octava.

Los aportes que el INVERSIONISTA PRIVADO efectuará en aplicación de la normativa vigente, no serán considerados como parte del precio de esta compraventa. Asimismo, el INVERSIONISTA PRIVADO conoce con precisión las normas peruanas sobre habilitaciones urbanas, por lo cual no podrá solicitar ningún tipo de compensación y/o disminución del precio, si las áreas de los aportes son mayores de las que el consideró al hacer su propuesta.

El INVERSIONISTA PRIVADO se compromete a ir independizando las VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL que construya, conforme vaya avanzando en su ejecución y transferencia a terceros. En ese sentido, el cronograma establecido en la Cláusula Décimo Octava, sólo se considerará cumplido cuando el número de viviendas allí establecido haya sido completamente construido y se encuentren debidamente independizados y legalmente aptos para ser inscritos a nombre de tales terceros.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉTIMA: CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE INTERÉS SOCIAL A SER CONSTRUIDAS

Las viviendas unifamiliares de interés que se construya en el marco del PROYECTO INMOBILIARIO deberán cumplir con las especificaciones que establece la Ley 27829 y sus normas reglamentarias para que ellas sean susceptibles de enmarcarse en el Programa Techo Propio. Asimismo, se obliga a cumplir todas las Especificaciones Técnicas establecidas en el Anexo 07 de las Bases.

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA: DEL PROYECTO INMOBILIARIO, NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS Y OTRA INFRAESTRUCTURA URBANA QUE DEBE SER CONTRUIDA

El PROYECTO INMOBILIARIO comprende la construcción de como mínimo la cantidad de VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL ofertadas por el INVERSIONISTA PRIVADO que le permitieron adjudicarse la Buena Pro. Las características de las viviendas son las establecidas en el Anexo 7 de las Bases.

El cronograma de ejecución ha sido libremente determinado por el INVERSIONISTA PRIVADO y fue presentado de modo previo a la suscripción de este CONTRATO y por decisión común de los contratantes formará parte del CONTRATO, por lo cual el mismo es plenamente exigible.

Todas las VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL deberán tener conexiones domiciliarias de energía eléctrica, luz y desagüe, y encontrarse en condiciones adecuadas de habitabilidad al momento de ser entregadas a los adquirentes.

El único responsable por la calidad de las construcciones frente a los adquirentes de las VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL que se construyan será el INVERSIONISTA PRIVADO. En ese sentido, el INVERSIONISTA PRIVADO se obliga a mantener indemne al GOBIERNO REGIONAL frente a los reclamos que surgiesen por parte de cualquier tercero por la calidad de las edificaciones realizadas.

Dentro de los 10 días posteriores a la culminación de cada etapa propuesta en el Cronograma presentado por el INVERSIONISTA PRIVADO, el GOBIERNO REGIONAL a través de la Gerencia Regional de Supervisión y Liquidación de Obras verificará su cumplimiento. En caso de que no se haya cumplido con las metas establecidas se aplicarán las penalidades establecidas en la Cláusula siguiente.

El cronograma establecido en esta Cláusula sólo podrá ser variado mediante acuerdo expreso entre el GOBIERNO REGIONAL y el INVERSIONISTA PRIVADO, mediante la suscripción de una adenda a este contrato.

Dicha modificación sólo procederá en los siguientes casos, y siempre que se acredite debidamente los mismos:

- Cuando un evento de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobado impide el cumplimiento del cronograma.
- Cuando alguna decisión del GOBIERNO REGIONAL genera la necesidad de modificar el cronograma.
- Debido a una contracción de la demanda que justifique modificar el cronograma.

Para que proceda la modificación por una contracción de demanda, el INVERSIONISTA PRIVADO realizará una solicitud al GOBIERNO REGIONAL, quien seleccionará a dos empresas para que realicen cada una un estudio de mercado con el fin de determinar que la contracción de las ventas del proyecto no se ha generado por causas atribuibles a el INVERSIONISTA PRIVADO, sino que obedecen a una contracción del mercado. Dichos estudios deberán ser pagados por el INVERSIONISTA PRIVADO. Si ambos estudios coinciden en que la contracción en las ventas no es atribuible al INVERSIONISTA PRIVADO, sino que se debe a una contracción de mercado, se reajustará el cronograma.

Se considerará justificación válida de ampliación de plazo, la demora comprobada y documentada que pueda causar una Entidad Estatal, cuyo pronunciamiento y/o resolución sea necesario para iniciar y/o proseguir con las obras correspondientes. Para que proceda esta causal, el INVERSIONISTA PRIVADO debe acreditar que cumplió con iniciar el procedimiento específico de acuerdo al cronograma establecido en esta Cláusula, así como la afectación a dicho Cronograma causado por la demora de la Entidad Estatal. Adicionalmente, el INVERSIONISTA PRIVADO deberá probar que ha

subsanado de modo oportuno cualquier observación y/o requerimiento de información que le hubiesen hecho las Entidades Estatales a cargo de dichos procedimientos.

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA: PENALIDADES

Durante esta etapa del proyecto se podrán aplicar las siguientes penalidades:

- Por cada vivienda no construida dentro de los plazos del cronograma: 5.7 UIT.
- Por no haber concluido los trabajos de habilitación urbana que correspondan a dicha etapa, según el cronograma presentado: 150 UIT.
- Por verificarse el incumplimiento de la obligación de contar con los seguros que ordena este contrato: S/ 40,000 por cada día, calculado desde la fecha que se determine se inició el incumplimiento y hasta la fecha en que el INVERSIONISTA PRIVADO acredite su subsanación.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: VENTA A ADQUIRIENTES FINALES

El precio de venta podrá ser fijado libremente por el INVERSIONISTA PRIVADO. En el caso de las VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE INTERÉS SOCIAL, en ningún caso sobrepasará el monto establecido por el Ministerio de Vivienda, vigente en el momento de la venta, para que las mismas puedan obtener el Bono Techo Propio (o el producto del Fondo Mi Vivienda que reemplace al mismo).

En el caso de las demás VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, el precio que libremente fije el INVERSIONISTA PRIVADO deberá permitir que los compradores puedan optar por acogerse a cualquier producto del Fondo Mi Vivienda.

CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA: REVERSIÓN

El GOBIERNO REGIONAL podrá declarar la REVERSIÓN de los BIENES INMUEBLES a su propiedad en cualquier momento si se produce alguno de los siguientes eventos:

- a) Si se da a los BIENES INMUEBLES un destino diferente a la ejecución del PROYECTO INMOBILIARIO.
- b) Si no realiza las actividades de defensa posesoria necesarias para mantenerse en posesión de los BIENES INMUEBLES, tal como se especifica en la Cláusula Décimo Tercera.
- c) Si el INVERSIONISTA PRIVADO vende los BIENES INMUEBLES a terceros distintos a beneficiarios de programas de vivienda social y/o cede su posición contractual sin autorización del GOBIERNO REGIONAL.
- d) Si el contrato se resuelve de conformidad con lo previsto en la Cláusula Octava.

La reversión será automática cuando el GOBIERNO REGIONAL comunique dicha decisión, y el INVERSIONISTA PRIVADO no tendrá derecho a reclamar suma alguna de dinero por ningún concepto, ni siquiera por los trabajos u obras que ya hubiese ejecutado en los BIENES INMUEBLES, los cuales pasarán a ser de propiedad del GOBIERNO REGIONAL, de conformidad con lo previsto en el Artículo 78-A del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.

Si el inversionista hubiese ejecutado parcialmente el proyecto, y hubiese ya transferido algunas VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL a beneficiarios de programas de vivienda social, la reversión será parcial, excluyendo las unidades inmobiliarias ya transferidas. También se excluirá de la reversión las propiedades que pudiesen haber sido independizadas y transferidas para su uso comercial, siempre y cuando se cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes: (i) que el área corresponda efectivamente a las áreas

comerciales identificadas en la planimetría y topología general presentada en su propuesta; (ii) que el área transferida sea como máximo equivalente al área definida en las Bases para uso comercial; y, (iii) que el adquiriente del inmueble no sea una empresa vinculada al Inversionista Privado, a efectos de determinar la vinculación se utilizarán los criterios del REGLAMENTO DE PROPIEDAD INDIRECTA, VINCULACION, Y GRUPOS ECONÓMICOS de la Superintendencia del Mercado de Valores.

SECCIÓN TERCERA: OBRAS DE CABECERA

CLÁUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA: OBRAS DE CABECERA COMO FORMA DE PAGO

Las partes acuerdan expresamente que la ejecución de las OBRAS DE CABECERA es parte del pago que el INVERSIONISTA PRIVADO debe ejecutar para que se considere que ha cancelado el precio de la transferencia. En ese sentido, sólo se considerará que se ha efectuado el pago total luego de que el GOBIERNO REGIONAL suscriba el ACTA DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE CABECERA sin observaciones.

CLÁUSULA VIGÉSIMO TERCERA: MONTO DE LA OBRA

Las partes han acordado otorgar a las OBRAS DE CABECERA un valor de S/ 10'720,294.99 (DIEZ MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO Y 99/100 SOLES). Sin embargo, queda absolutamente claro para las partes que ese monto es únicamente referencial, siendo la obligación del INVERSIONISTA PRIVADO ejecutar totalmente la obra sin importar el costo que finalmente tenga.

En ese sentido, si el valor final real de las OBRAS DE CABECERA fuese mayor que el importe mencionado en el párrafo precedente, el INVERSIONISTA PRIVADO deberá asumir ese mayor monto, sin tener derecho a solicitar al GOBIERNO REGIONAL ningún tipo de reajuste del precio, la devolución ni reembolso de suma alguna.

El monto mencionado incluye absolutamente todos los conceptos necesarios para la ejecución de la obra, incluyendo todas las prestaciones descritas en la Cláusula siguiente, los costos de materiales, mano de obra, tributos y en general cualquier gasto o costo en que deba incurrirse. En ese sentido, el GOBIERNO REGIONAL no estará obligado a desembolsar suma alguna bajo ningún concepto.

Asimismo, se incluye en dicho precio el pago por la Supervisión de la Obra que será contratada por el GOBIERNO REGIONAL, motivo por el cual, dentro de los cinco días posteriores a que se le comunique la aprobación del Expediente Técnico, el INVERSIONISTA PRIVADO deberá constituir un fideicomiso cuyo patrimonio estará constituido por la suma de S/ 369,512.44 (trescientos sesenta y nueve mil quinientos doce con 44/100 Soles) aportadas por el INVERSIONISTA PRIVADO, con la finalidad de cubrir los pagos al SUPERVISOR. Los términos del Contrato de fideicomiso deberán ser aprobados por el GOBIERNO REGIONAL y sus gastos deberán ser cubiertos por el INVERSIONISTA PRIVADO. De no constituir dicho fideicomiso en el plazo establecido, se ejecutará la Carta Fianza para cubrir dicho gasto.

CLÁUSULA VIGÉSIMO CUARTA: PRINCIPALES PRESTACIONES A CARGO DEL INVERSIONISTA PRIVADO

- Elaboración de los Estudios de Preinversión de acuerdo a la normativa vigente.
- Elaboración del Expediente Técnico de las OBRAS DE CABECERA.
- Ejecución del cien por ciento (100%) de los trabajos necesarios para que las OBRAS DE CABECERA puedan entrar en funcionamiento.

CLÁUSULA VIGÉSIMO QUINTA: PLAZOS

- El plazo del INVERSIONISTA PRIVADO para la preparación y presentación del Estudio de Preinversión será de 90 días calendario contados desde la suscripción del contrato. Una vez recibido dicho documento, el GOBIERNO REGIONAL tendrá un plazo de 20 días calendario para revisarlo, y de existir observaciones otorgará a EL INVERSIONISTA PRIVADO un plazo de 5 días hábiles para subsanarlas. Vencido dicho plazo, si el INVERSIONISTA PRIVADO no hubiese cumplido con la subsanación, empezarán a aplicarse penalidades hasta la efectiva subsanación de las observaciones. EL GOBIERNO REGIONAL también contará con un plazo de 5 días hábiles para revisar las subsanaciones. Si vencido ese plazo el GOBIERNO REGIONAL no se pronuncia, se considerará que la subsanación ha sido aprobada.
- El plazo del INVERSIONISTA PRIVADO para la preparación y presentación del Expediente Técnico de las OBRAS DE CABECERA será de 150 días calendario contados desde la aprobación de la factibilidad de los Estudios de Preinversión. Una vez recibido dicho documento, el GOBIERNO REGIONAL tendrá un plazo de 30 días calendario para revisarlo, y de existir observaciones otorgará a EL INVERSIONISTA PRIVADO un plazo de 10 días hábiles para subsanarlas. Vencido dicho plazo, si el INVERSIONISTA PRIVADO no hubiese cumplido con la subsanación, empezarán a aplicarse penalidades hasta la efectiva subsanación de las observaciones. EL GOBIERNO REGIONAL también contará con un plazo de 10 días hábiles para revisar las subsanaciones. Si vencido ese plazo el GOBIERNO REGIONAL no se pronuncia, se considerará que la subsanación ha sido aprobada.
- El plazo de ejecución de las OBRAS DE CABECERA se establecerá en el Expediente Técnico, pero en ningún caso dicho plazo podrá ser mayor a 360 días calendario. Para tal fin, el Expediente de Obra deberá incluir un Calendario de Obra valorizado, cuyo cumplimiento será verificado por la Supervisión, siendo los retrasos en su ejecución penalizables, de acuerdo a lo señalado en la Cláusula Trigésima, además de ser causa de reversión de la propiedad de los BIENES INMUEBLES.

CLÁUSULA VIGÉSIMO SEXTA: INICIO DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CABECERA

Una vez que el Expediente técnico haya sido aprobado por el GOBIERNO REGIONAL y SEDAPAR en su condición de empresa prestadora de servicios de saneamiento, las partes de común acuerdo definirán la fecha de inicio de las OBRAS DE CABECERA, para lo cual, suscribirán una ACTA DE INICIO DE OBRAS DE CABECERA, abrirán el Cuaderno de Obra y darán acceso al Supervisor designado por el GOBIERNO REGIONAL.

CLÁUSULA VIGÉSIMO SÉTIMA: RESIDENTE Y CUADERNO DE OBRA

El INVERSIONISTA PRIVADO deberá designar un Residente de Obra, el cual deberá tener la profesión de ingeniero y con experiencia acreditada en obras similares. Tendrá dedicación exclusiva durante toda la ejecución de las OBRAS DE CABECERA. Solo podrá ser reemplazado por un profesional que tenga la misma profesión y experiencia.

En la fecha de firma del ACTA DE INICIO DE OBRAS DE CABECERA, se abrirá un Cuaderno de Obra, el que tendrá las mismas características que la ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento definen para dicho documento. Dicho Cuaderno de Obra sólo podrá ser llenado por el residente y el jefe de Supervisión.

CLÁUSULA VIGÉSIMO OCTAVA: AMPLIACIONES DE PLAZO

Sólo se concederán ampliaciones de plazo en los casos siguientes:

- Cuando existan atrasos y/o paralizaciones no atribuibles al INVERSIONISTA PRIVADO; o,
- Cuando el GOBIERNO REGIONAL ordene la ejecución de adicionales de acuerdo a lo previsto en la Cláusula Siguiente, y dicha ejecución altere el cronograma de obra.

Las solicitudes de ampliación de plazo deberán ser solicitadas por el INVERSIONISTA PRIVADO a más tardar a los quince (15) días calendario de concluido el hecho generador del retraso o paralización, y/o de aprobado el adicional, debiendo acompañar todo el sustento correspondiente. Dicha solicitud será entregada al SUPERVISOR, quien en un plazo máximo de cinco (5) días calendario deberá comunicar al GOBIERNO REGIONAL su opinión técnica sobre dicha solicitud, recomendando su aprobación total o parcial, o su denegatoria.

Luego de recibido el informe del SUPERVISOR, el GOBIERNO REGIONAL tendrá un plazo de diez (10) días calendario para comunicar su decisión. La falta de respuesta deberá entenderse como una aprobación tácita a la solicitud del INVERSIONISTA PRIVADO.

La concesión de una ampliación de plazo, únicamente tendrá como efecto la no aplicación de penalidades, pero en ningún caso generará la obligación de pago de ninguna suma de dinero a favor del INVERSIONISTA PRIVADO.

CLÁUSULA VIGÉSIMO NOVENA: ADICIONALES

Es obligación del INVERSIONISTA PRIVADO entregar las OBRAS DE CABECERA debida y correctamente ejecutadas para que puedan cumplir su función.

En ese sentido, es responsabilidad del INVERSIONISTA PRIVADO el ejecutar las obras adicionales que pudiesen resultar necesarias y que se deriven de errores u omisiones del Expediente Técnico que ha elaborado, incluyendo las que deriven de problemas del suelo (riesgo geológico), o las que puedan ser destruidas por cualquier fenómeno climático o sísmico durante la ejecución de los trabajos, por lo que será su obligación rehacerlas. En ese sentido, queda claramente establecido que el riesgo de las OBRAS DE CABECERA será del INVERSIONISTA PRIVADO hasta el momento que la misma sea recepcionada por SEDAPAR, sin perjuicio de su responsabilidad establecida en la Cláusula Trigésimo Primera.

Únicamente serán de cargo del GOBIERNO REGIONAL los trabajos adicionales que deba ejecutarse cuando dicha Entidad decida modificar el diseño de las OBRAS DE CABECERA, y dicha decisión de modificación no obedezca a la corrección de algún error u omisión del INVERSIONISTA PRIVADO al elaborar el Expediente Técnico. En ese caso el precio de los adicionales se determinará de común acuerdo, y se deberá suscribir la adenda correspondiente.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: PENALIDADES

Si el INVERSIONISTA PRIVADO incurre en retraso injustificado en la ejecución de las prestaciones establecidas en la SECCIÓN TERCERA del contrato, EL GOBIERNO REGIONAL le aplicará automáticamente una penalidad por mora por cada día de atraso, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{Penalidad Diaria} = \frac{\text{S/. 1'020,297.76}}{0.15 \times \text{Plazo en días}}$$

Donde:

Plazo en días: será el plazo que corresponde a la elaboración de los estudios de Preinversión, del Expediente Técnico o a la Ejecución de la Obra, dependiendo del momento en que ocurra dicho retraso.

Se considera justificado el retraso, cuando EL INVERSIONISTA PRIVADO acredite, de modo objetivamente sustentado, que el mayor tiempo transcurrido no le resulta imputable. Esta calificación del retraso como justificado no da lugar al pago de gastos generales ni ningún otro tipo de compensación a favor del INVERSIONISTA PRIVADO, siendo su único y exclusivo efecto el evitar que se generen penalidades.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO PRIMERA: RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS

La suscripción del ACTA DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE CABECERA sin observaciones, no enerva el derecho del GOBIERNO REGIONAL a reclamar, posteriormente, por defectos o vicios ocultos. Una vez que se determine la existencia de algún defecto y/o vicio oculto, el GOBIERNO REGIONAL otorgará al INVERSIONISTA PRIVADO un plazo para que los subsane, de incumplir dicho plazo, se procederá a la resolución del contrato.

El plazo máximo de responsabilidad del INVERSIONISTA PRIVADO es de siete (07) años.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO SEGUNDA: JUNTA DE RESOLUCIÓN DE DISPUTAS

Las partes acuerdan para la solución de todas las controversias derivadas de la ejecución de las OBRAS DE CABECERA conformar una Junta de Resolución de Disputas (en adelante, la JRD). Dado que no existe una regulación particular aplicable a este caso, las partes acuerdan que la JRD aplicará de modo supletorio las disposiciones de la Ley de Contrataciones del Estado, su Reglamento y las directivas que emita OSCE al respecto (en adelante, las "Normas Aplicables a la JRD"); encargando su organización y administración al Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

La JRD estará compuesta por tres (3) miembros, los cuales serán designados conforme a las Normas Aplicables a la JRD. Todas las controversias generadas entre las partes con ocasión a la ejecución de las OBRAS DE CABECERA deben ser sometidas, en primer lugar, a la decisión de la JRD de conformidad con las Normas Aplicables a las JRD y al Reglamento de JRD del Centro de Análisis y Resolución de Conflictos.

La decisión que emita la JRD es vinculante y, por tanto, de inmediato y obligatorio cumplimiento para las partes conforme a lo establecido en las Normas Aplicables a la JRD. El incumplimiento de la decisión otorga a la parte afectada la potestad de resolver el contrato, previo aviso requiriendo el cumplimiento.

En caso alguna de las Partes no esté de acuerdo con la decisión emitida por la JRD, podrá someter la controversia a arbitraje de acuerdo a las reglas establecidas en la Cláusula Sexta.

Las Partes acuerdan que es condición obligatoria para el inicio del arbitraje referido exclusivamente a las OBRAS DE CABECERA, el haber concluido de modo previo el procedimiento ante la JRD.

Si una Parte no manifiesta su disconformidad con una decisión emitida por la JRD en el plazo previsto en las Normas Aplicables a las JRD, entonces dicha decisión adquiere el carácter de definitiva y no podrá ser sometida a arbitraje. Si una Parte manifiesta su disconformidad con una decisión emitida por la JRD en el plazo previsto en las Normas Aplicables a las JRD, pero no inicia el arbitraje respectivo en el plazo previsto en dichas Normas, aquella adquiere la calidad de definitiva.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO TERCERA: RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE CABECERA

La recepción de las obras deberá ser gestionada con SEDAPAR conforme a la Resolución N° 32022-2017/S-30000 o la norma que la sustituya.

Señor Notario, agregue usted las demás cláusulas de Ley.

Arequipa, __ de _____ de 2018.