

BASES DEL PROCESO DE SELECCIÓN PARA EL CONCURSO PÚBLICO DEL PROYECTO DE INVERSIÓN PRIVADA EN ACTIVOS PÚBLICOS

“LAS TERRAZAS DE YURA”

RESPUESTAS A LAS CONSULTAS Y RECOMENDACIONES FORMULADAS, POR LOS POSTORES, A LAS BASES Y AL CONTRATO

1. Consulta:	Solicitamos se precise con coordenadas en un Plano de Ubicación, la ubicación y localización de los inmuebles materia del presente Concurso.
Respuesta:	La información solicitada será publicada mediante circular.
2. Consulta:	Solicitamos se entregue a los interesados planos topográficos, con coordenadas y georreferenciados en CAD de los inmuebles materia del presente Concurso.
Respuesta:	Se publicará mediante circular el levantamiento topográfico con el que cuenta el GRA, el cual no se encuentra actualizado.
3. Consulta:	Solicitamos se precise que las viviendas deben cumplir con la condición de Vivienda de Interés Social (VIS) de acuerdo a lo estipulado por el FMV en la Ley 27829 y el Artículo 4 de su Reglamento y en concordancia a lo indicado en el numeral 1.4.37 de las Bases del Concurso Público.
Respuesta:	Se ratifica que las viviendas deben ser viviendas de interés social. En la versión final de las Bases y Contrato se precisará la definición de vivienda de interés social.
4. Consulta:	En función a lo indicado en el numeral 1.4.37 de las Bases del Concurso Público, solicitamos se elimine la integridad del “Anexo 07 Especificaciones Técnicas del Proyecto Inmobiliario” , pues lo indicado en el mismo, excede los requerimientos de Vivienda de Interés Social (VIS) estipulados por el FMV en la Ley 27829 y el Artículo 4 de su Reglamento, afectando los objetivos del Concurso Público.
Respuesta:	La norma establece los requisitos mínimos que debe tener una vivienda de interés social, pero no establece ninguna prohibición para que pueda exceder dichas características mínimas. El objetivo principal de este proceso es que, quienes finalmente adquieran las viviendas, tengan hogares con buenas condiciones de habitabilidad. En ese sentido, no se accede al pedido formulado. No obstante, en la versión final de las Bases y el Contrato se modificará el anexo N° 7 en concordancia con el artículo 4.6. del D.S. N° 010-2018-VIVIENDA.
5. Consulta:	Solicitamos se incorporen a las Bases del Concurso, las Especificaciones Técnicas Mínimas, el Perfil y Expediente Técnico; así como los alcances y limitaciones de las Obras de Cabecera que formarán parte del Anexo 01 del Contrato. Esto a fin de poder determinar correctamente. <ul style="list-style-type: none"> a. La equivalencia con el precio de transferencia de propiedad de los inmuebles del Gobierno Regional de Arequipa. b. La viabilidad del cronograma de obra propuesto en el 8.2.1.3 Cronograma de ejecución de obra literal (i), (ii) y (iii).
Respuesta:	Mediante circular posterior serán publicados los siguientes documentos. <ul style="list-style-type: none"> - Estudio de ampliación de límites de factibilidad. - Resolución que aprueba los límites de factibilidad. Asimismo, se incluirá en la versión final de las Bases y el Contrato un mecanismo que permitirá al adjudicatario solicitar la resolución del contrato, siempre y cuando el valor de las obras de cabecera (según el expediente técnico) supere en XX% el valor establecido en el Contrato y las bases. El procedimiento y el porcentaje serán establecidos en la versión final de las Bases y el contrato.
6. Consulta:	Solicitamos se precise que las Obras de Cabecera ÚNICAMENTE atenderán al proyecto “Las Terrazas de Yura” conforme a lo indicado en el 1.4.27.

Respuesta:	Sírvase revisar los documentos que serán publicados mediante circular. Las Obras de Cabecera tienen por objeto atender al Proyecto “las Terrazas de Yura”, pero también a sus zonas aledañas.
7. Consulta:	Solicitamos se provea del Certificado de Zonificación y Vías correspondiente a los dos inmuebles y que estos formen parte integral de las bases.
Respuesta:	La información solicitada ha sido publicada mediante circular.
8. Consulta:	Solicitamos se precise cuál será la entidad (pública o privada), que realizará las obras de conexión vial de la “Urbanización las Terrazas de Yura” con la vía principal denominada “Carretera Arequipa a Yura”, dado que a la fecha la zona no cuenta con una adecuada infraestructura urbana ni vial.
Respuesta:	Dado que se trata de una vía local, es competencia municipal.
9. Consulta:	Solicitamos se provea el Estudio de Títulos correspondiente a los dos terrenos y que este forme parte integral de las Bases y que en su conjunto suman 501,043.28m ² de acuerdo a lo indicado en el numeral 1.2.
Respuesta:	La información solicitada será publicada mediante circular.
10.Consulta:	Solicitamos se provea el Estudio de Suelos que determina la posibilidad de desarrollo de vivienda en los terrenos materia del presente Concurso.
Respuesta:	Es responsabilidad del inversionista privado, realizar los estudios que crea necesarios.
11.Consulta:	Solicitamos se provea el Estudio de Riesgos aprobado por el ENFEN que determina la posibilidad de desarrollo de vivienda en los terrenos materia del presente Concurso.
Respuesta:	El adjudicatario deberá ceñirse a lo establecido en las normas correspondientes. No obstante, el Plan de Desarrollo Metropolitano 2016 – 2025 no ha determinado zonas de riesgo para el terreno materia del proyecto.
12.Consulta:	Solicitamos se libere de la restricción de reservar el 20% del área del terreno para uso comercial. El mejor uso de suelo deberá ser determinado por el postor ganador.
Respuesta:	Las Bases no establecen ninguna obligación de reservar el 20% del área de terreno para uso comercial. El área destinada a uso comercial es alrededor del 10% del área útil y no de la totalidad del terreno. En ese sentido, se mantiene el área establecida para uso comercial.
13.Consulta:	Solicitamos se permita que el representante legal tenga domicilio en la ciudad de Lima-Perú.
Respuesta:	Se permitirá que el representante legal tenga domicilio en cualquier lugar del Perú. Todas las notificaciones del presente procedimiento se realizarán por correo electrónico a la dirección consignada por el participante.
14.Consulta:	Solicitamos se revise la fórmula que establece el PPE ya que de acuerdo a la fórmula presentada en el literal (iii) Criterios de Evaluación de las Bases, se premia el entregar lotes de menor tamaño, lo cual entendemos es contrario a los objetivos del Concurso.
Respuesta:	Se establecerá como menor tamaño del lote mínimo 50 m ² , en función los objetivos del GRA, y en la medida que el adjudicatario podrá optar el tipo de habilitación urbana N° 5.
15.Consulta:	Anexo 9 Cláusula 2: Solicitamos se precise las funciones, obligaciones y facultades del Supervisor. Asimismo, solicitamos se precise si el supervisor será un organismo público o privado o en su defecto una persona natural.
Respuesta:	El Supervisor podrá ser indistintamente una persona natural o jurídica, pero no afecta sus funciones, ni el desarrollo del contrato. La función del Supervisor será velar permanente y directamente la correcta ejecución técnica de las obras de cabecera, absolver cualquier consulta técnica del ejecutor que no implique una modificación del expediente técnico, velar porque el ejecutor cumpla con el cronograma de obra haciendo mediciones de su avance, y en su caso sugiriendo al GRA la imposición de penalidades por demoras.

	En el contrato de servicios que se suscriba con el Supervisor se le podrán otorgar otras funciones, todas las cuales serán sin embargo las usuales en este tipo de servicios, y las que resulten necesarias para la buena ejecución del proyecto.
16.Consulta:	Anexo 9 Cláusula 7.1: Solicitamos se reconsidere la ejecución de la garantía en caso se hayan activado los mecanismos de solución de controversias.
Respuesta:	Se modificará el Contrato precisando que las garantías no serán ejecutadas mientras dure un proceso de solución de controversias, siempre y cuando el inversionista las mantenga vigentes.
17.Consulta:	Anexo 9 Cláusula 7.2: Solicitamos se reconsidere la ejecución de la garantía en caso se hayan activado los mecanismos de solución de controversias.
Respuesta:	Se modificará el Contrato precisando que las garantías no serán ejecutadas mientras dure un proceso de solución de controversias, siempre y cuando el inversionista las mantenga vigentes.
18.Consulta:	Anexo 9 Cláusula 8: Solicitamos se reconsidere el plazo otorgado para subsanar observaciones en atención a las diferentes naturalezas de estas.
Respuesta:	Se modificará el Contrato precisando que las garantías no serán ejecutadas mientras dure un proceso de solución de controversias, siempre y cuando el inversionista las mantenga vigentes.
19.Consulta:	Anexo 9 Cláusula 9 Disposiciones comunes a los seguros párrafo 5to: Solicitamos se revise el mecanismo de notificación que debería seguir la compañía aseguradora respecto al posible incumplimiento de pago del Inversionista privado; entendiéndose que no es una práctica común de mercado.
Respuesta:	Dada la importancia y el monto de este seguro, es una condición que las compañías de seguros aceptan.
20.Consulta:	Anexo 9 Cláusula 12: Solicitamos se reconsidere la posibilidad de solicitud de devolución y reembolso. En especial atención a que a la fecha NO se cuenta con las Especificaciones Técnicas Mínimas, el Perfil ni Expediente Técnico; así como los alcances y limitaciones de las Obras de Cabecera.
Respuesta:	No se acepta. Sin embargo, en la versión final de Contrato se establecerá que si el valor final de las Obras de Cabecera (según el expediente técnico) excede en XX% el valor establecido en el contrato, el Inversionista Privado podrá solicitar la resolución del contrato, sujeto a la verificación por parte del GRA. En la versión definitiva de Contrato se establecerá el detalle.
21.Consulta:	Anexo 9 Cláusula 19: Solicitamos se reconsidere o elimine la presente cláusula.
Respuesta:	No se acepta. Todo Contrato de esta naturaleza, requiere penalidades para proteger el interés público y desincentivar posibles incumplimientos.
22.Consulta:	Anexo 9 Cláusula 23: Solicitamos se precise lo indicado respecto a que el monto de S/ 10,202,977.56 incluye "absolutamente todos los conceptos necesarios para la ejecución de la obra... Asimismo, se incluye en dicho pago el Pago por la Supervisión de Obra" ya que se contradice con lo indicado en el Informe N° 67-2017-GRA/GRI-SGFPI-JLMR de fecha 23 de noviembre de 2017 y que forma parte integral de las Bases del presente Concurso.
Respuesta:	Se actualizará el monto de la compraventa, en concordancia con lo señalado en el Informe N° 67-2017-GRA/GRI-SGFPI-JLMR. El texto actualizado del Contrato se establecerá en la versión final de las Bases y el contrato.
23.Consulta:	Anexo 9 Cláusula 27: Solicitamos se considere que el Residente de Obra pueda tener la profesión de Ingeniero y/o Arquitecto debidamente colegiado en el Perú.
Respuesta:	Dadas las características técnicas de la obra, no corresponde que el Residente pueda tener la condición de arquitecto.
24.Consulta:	Anexo 9 Cláusula 30: Solicitamos se reconsidere o elimine la presente cláusula.
Respuesta:	No se acepta. Todo contrato de esta naturaleza, requiere penalidades para proteger el interés público y desincentivar posibles incumplimientos.
25.Consulta:	Anexo 9 Cláusula 33: Solicitamos se reconsidere o elimine la presente cláusula.

Respuesta:	No se acepta.
26.Consulta:	Agradeceremos en forma expresa señalar los documentos que van en el Sobre N° 1 y los que debe contener el Sobre N° 2 ¿Su presentación será en original y en cuantas copias adicionales? (Sección 5.6, numeral iii, pagina N° 20 de las Bases del Concurso Público).
Respuesta:	A fin de hacer la apertura de sobres ordenada y transparente, se modificarán las Bases regulando la presentación de dos sobres: Sobre N° 1, para que los postores acrediten el cumplimiento de los requisitos técnicos y financieros, y Sobre N° 2: que contendrá la propuesta económica de los postores. Asimismo, en la versión final de las Bases se establecerá, como parte del contenido del Sobre N° 2, la presentación de 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 y el Anexo N° 8 de las Bases). Los formatos y condiciones serán establecidas en la versión final de las bases.
27.Consulta	Entendiendo que la vivienda de Interés Social (VIS) es la que se enmarca en el programa Techo Propio del Fondo Mi Vivienda y que el programa Mi Nueva Vivienda también es VIS en el FMV, para el caso de acreditar la experiencia un postor no nacional, que documento deberá presentar en cuanto a la experiencia mínima y sustento de que las obras ejecutadas corresponden en aquel país a viviendas de interés social (VIS). (Sección 1, numeral 1.4.37 – 5.6 (i), pagina N° 12 y 19 de las Bases del Concurso Público)
Respuesta:	Si se puede acreditar experiencia con obras ejecutadas en otro país, debiendo el postor 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 el país de origen equivalente al Fondo MiVivienda, 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. Se precisará lo señalado en las bases.
28.Consulta	¿El Consorcio puede ser conformado con una empresa extranjera?
Respuesta:	Sí, no existen restricciones en la legislación nacional sobre el tema.
29.Consulta	¿Se pueden considerar las casas de vivienda social construidas en otro país por la empresa accionista mayoritaria de Constructora Galilea SAC?
Respuesta:	Si es posible, en la versión definitiva de las Bases se detallará la forma y condiciones de acreditar dicha experiencia.
30.Consulta	¿Las 2,000 viviendas VIS incluyen casas del Programa Mi Vivienda y Techo Propio?
Respuesta:	Sí. Se está modificando las Bases para permitir acreditar esta experiencia mediante viviendas que correspondan a cualquier programa de acceso a la vivienda de interés social (similar a cualquiera de los productos promovidos por el Fondo Mi Vivienda) promovido por el Estado.
31.Consulta	El área que se considera como Residencial (199,000mt2) ¿es neta para casas o se debe descontar las áreas para habilitación (vías, veredas, parques, etc.)?
Respuesta:	El área considerada como residencial para viviendas (unifamiliares) es neta para casas.
32.Consulta	El terreno es de 50 has se determinan aproximadamente 20 has para edificación de viviendas unifamiliares, 5 has se destinan para viviendas multifamiliares, ¿para qué se van a usar las otras 25 has? ¿Son de libre disponibilidad, respetando los parámetros, del inversionista?
Respuesta:	La utilización del terreno se encuentra detallada en el Anexo N° 7 (página 51) de las bases. Como se aprecia existen áreas importantes que deben ser destinadas a los aportes obligatorios que exige la Ley al momento de realizar la habilitación, así como áreas de vías y jardines.

33.Consulta	¿El requisito es "y" o "o" mínimo de 4,000 unidades y/o mínimo 2,000 unidades de Viviendas Sociales (Programas Techo Propio y Mi Vivienda) en los últimos años? ¿Se deben cumplir los dos o al menos uno de ellos?
Respuesta:	Se ha precisado la redacción. El requisito es acreditar 4,000 viviendas, de las cuales al menos 2,000 deberán ser viviendas que correspondan a cualquier programa de acceso a la vivienda de interés social (similar a Techo Propio o Mi Vivienda) promovido por el Estado. Las otras 2,000 pueden ser viviendas de cualquier tipo.
34.Consulta	¿Las obras de cabecera se pueden hacer de acuerdo al avance de las etapas de vivienda?
Respuesta:	No, las obras de cabecera tienen su propio cronograma. Asimismo, solo se considerará que se ha efectuado el pago total del terreno una vez que las obras de cabecera hayan sido aceptadas según se encuentra establecido en las Bases y el contrato. (Clausula vigésimo tercera del Contrato).
35.Consulta	¿Qué sucede si la demanda es más baja que el ritmo de construcción solicitado de 7 años para el 100% de viviendas? ¿Se puede ajustar el ritmo constructivo al de ventas?
Respuesta:	Sí. No obstante, el adjudicatario deberá sustentar y acreditar a través de dos estudios de mercado (de las empresas que seleccione el GRA) que la contracción de las ventas del proyecto no se ha generado por causas atribuibles a el adjudicatario, sino que obedecen a una contracción del mercado. En la versión definitiva de las Bases y Contrato se detallará lo señalado.
36.Consulta	¿Los predios están bajo la jurisdicción de los proveedores de servicios sanitarios y eléctricos? ¿Se tiene alguna prefactibilidad aprobada? Sería conveniente un avance.
Respuesta:	Sí, la información solicitada será publicada mediante circular.
37.Consulta	En el numeral 7.5 se habla sobre la suspensión o cancelación sin previo aviso del concurso. Sin perjuicio de que esta decisión no es impugnabile, consideramos que es importante que se determine y enumere en forma explícita los motivos que podrían cancelar el proceso. Es muy incierto y arriesgado invertir en todo el proceso sin saber si se puede cancelar sin un motivo realmente considerable.
Respuesta:	No es posible aceptar esta condición, dado que se trata de una condición estándar de todo proceso de selección convocado por el Estado Peruano.
38.Consulta	Sugerimos revisen la fórmula de puntuación y el tamaño de lotes mínimos para que sea atractivo para los clientes finales.
Respuesta:	Se establecerá como menor tamaño del lote mínimo 50 m2, en función los objetivos del GRA, y en la medida que el adjudicatario podrá optar el tipo de habilitación urbana N° 5.
39.Consulta	¿Nos pueden proporcionar un Levantamiento Topográfico de los terrenos?
Respuesta:	Se publicará mediante circular el levantamiento topográfico con el que cuenta el GRA, el cual no se encuentra actualizado.
40.Consulta	¿Los terrenos están libres de invasión? ¿Qué sucedería con los plazos y el proceso en caso una parte esté ocupada? ¿Quién sería el responsable de desalojarlo?
Respuesta:	Los terrenos actualmente están libres de invasión y bajo la posesión del GRA. Si el terreno fuese invadido antes de la entrega de posesión al Inversionista Privado, corresponderá al GRA la responsabilidad de desalojar a los invasores.
41.Consulta:	Favor confirmar ¿Si la figura de Consorcio solo se aplicará al momento de la Selección hasta el Otorgamiento de la Buena Pro? Puesto que, se señala que, al momento de adjudicarse la Buena Pro, se deberá crear una nueva persona jurídica. Es decir, se deberá crear una forma societaria inscribible distinta al Consorcio. Apreciamos que se detalle el procedimiento, debido a que al crear e inscribir una nueva persona jurídica implica un plazo mayor, no contemplado. Artículo y Norma que se podría estar vulnerando: Art. 445 de la Ley N° 26887. (Sección N° 1, numeral 1.4.11, página N° 9 de las Bases).

Respuesta:	Efectivamente, si el postor adjudicado se presentó bajo la forma de Consorcio, deberá constituir una nueva persona jurídica para la firma del Contrato. Los plazos establecidos son suficientes, sin embargo, si se acredita que existe una demora que sea atribuible a alguna entidad estatal que participe del proceso de constitución, se ampliará el plazo.
42.Consulta:	Se solicita un ejemplar de la versión final del Contrato de Transferencia de inmuebles (anexos), visado por el Representante Legal del Postor. ¿En caso de un consorcio, favor clarificar si este podrá ser visado por cualquiera de los representantes que lo conforman o deberá ser visado por el Representante del Consorcio (Designado en la Promesa de Consorcio o Contrato de Consorcio)? Favor aclarar cuando se presenta el formato del Anexo 8. (Sección N° 5, numeral 5.7 k, página N° 23).
Respuesta:	Bastará con el visado de la persona designada como representante legal común en el contrato de consorcio.
43.Consulta:	Especificar si los inmuebles del Gobierno Regional de Arequipa, adyacentes entre sí se encuentran saneados técnicamente y en defecto, indicar por favor el estado del saneamiento físico legal y las fechas definidas para estar saneados. Se debe tener en cuenta que, de existir superposiciones o diferencias de áreas podría implicar un plazo mayor para las futuras independizaciones de las viviendas; los cuales son de cargo de GRA. Confirmar si los terrenos correspondientes a las obras de cabecera se encuentran saneados técnicamente y si se ha evaluado interferencias y como serán tratadas, así como los plazos establecidos para el saneamiento y para la consideración dentro de los plazos de obra. Confirmar que tratamiento se dará al tiempo adicional que requiera el GRA para el saneamiento y la relación con el costo de las cartas fianzas y gastos generales. Artículo y Norma que se podría estar vulnerando: Art. 1485 del Código Civil (C.C.). (Sección N° 1, numeral 1.2, página N° 5 de las Bases).
Respuesta:	Debe tomarse en cuenta que se transfiere la propiedad de los terrenos para las edificaciones del proyecto de vivienda, pero no las de las obras de cabecera, pues las mismas serán infraestructura de uso público y no una propiedad privada del inversionista.
44.Consulta:	Indicar a través de quien o con quienes se trabajará la evaluación de las obras de cabecera y los responsables estructurales quienes deberán autorizar los cambios durante la ejecución de las mismas. Confirmar si antes del inicio de las obras se hará una revisión general y validación del expediente técnico de las obras de cabecera. (Sección N° 1, numeral 1.2, página N° 6 de las Bases).
Respuesta:	Con la Gerencia Regional de Infraestructura, así como con la EPS correspondiente. El expediente técnico deberá ser aprobado por el GRA.
45.Consulta:	Agradecemos clarificar a que decisiones del Gobierno Regional se refiere. Artículo y Norma que se podría estar vulnerando: Art. 1495, 1153, 1155, 1156 del C. C. y mismas Bases. (Sección N° 1, numeral 1.3.8., página N° 7 de las Bases).
Respuesta:	La consulta es sumamente imprecisa, las citas legales no tienen relación alguna con el proceso. No se puede dar una respuesta debido a que no ha sido posible entender la pregunta.
46.Consulta:	¿Si el consorciado es extranjero, necesita presentar sus estados financieros auditados debidamente protocolizados? ¿Podría definir la calificación de un auditor de prestigio internacional? (Sección N° 5, numeral 5.7 m, página N° 23 de las Bases).
Respuesta:	Bastará con copia simple de los Estados Financieros. Si están en otro idioma deberá adjuntarse una traducción simple.

47.Consulta:	<p>Solicitamos que se concilie las Bases en el sentido que tanto para la ejecución del proyecto inmobiliario como la ejecución de las obras de cabecera y todo lo relacionado al proyecto, en su totalidad, de ser el caso, sea sometido a Conciliación y/o arbitraje en la Cámara de Comercio de Arequipa.</p> <p>Artículo y Norma que se podría estar vulnerando: Artículo 24.1 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1224. (Sección N° 9, numeral 9.2, página N° 28 de las bases).</p>
Respuesta:	<p>No se vulnera norma alguna. Asimismo, no existe restricción alguna para que la Junta de Resolución de Disputas, el Centro de Conciliación y la institución administradora del arbitraje sean distintas.</p>
48.Consulta:	<p>A fin de dar seguridad legal al proceso, alcanzar la documentación legal que acredita que la empresa Desarrollo de Procesos Inmobiliarios SAC no podrá iniciar ningún proceso legal, de autoría o similares relacionados al proyecto de la referencia ni al INVERSIONISTA PRIVADO ni al GRA (Sección Introducción del Anexo N° 1, página N° 5).</p>
Respuesta:	<p>La empresa Desarrollo de Procesos Inmobiliarios SAC no puede iniciar ningún proceso legal, de autoría o similar sobre el proyecto de la referencia. El Decreto Legislativo N° 1224 y su reglamento establecen claramente que el inversionista privado que presentó una iniciativa privada pierde todo derecho sobre el proyecto presentado dentro de su iniciativa privada si no cumple con el procedimiento establecido en el Decreto Legislativo N° 1224 y su reglamento, así como si no cumple con las condiciones establecidas por el GRA en su momento. Tal como, consta en el Acuerdo Regional N° 044-2018-GRA/CR-AREQUIPA.</p>
49.Consulta:	<p>Agradeceremos en forma expresa señalar los documentos que van en el Sobre N° 1 y los que debe contener el Sobre N° 2 ¿Su presentación será en original y en cuantas copias adicionales? (Sección N° 5.6, numeral iii, página N° 20).</p>
Respuesta:	<p>A fin de hacer la apertura de sobres ordenada y transparente, se modificarán las Bases regulando la presentación de dos sobres: Sobre N° 1, para que los postores acrediten el cumplimiento de los requisitos técnicos y financieros, y Sobre N° 2: que contendrá la propuesta económica de los postores.</p> <p>Asimismo, en la versión final de las Bases se establecerá, como parte del contenido del Sobre N° 2, la presentación de 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 y el Anexo N° 8 de las Bases).</p> <p>Los formatos y condiciones serán establecidas en la versión final de las bases.</p>
50.Consulta:	<p>Entendiendo que la vivienda de interés social (VIS) es la que se enmarca en el programa Techo Propio del Fondo Mi vivienda y que el programa Mi Nueva Vivienda también es VIS en el FMV, para el caso de acreditar la experiencia un postor no nacional, ¿Qué documento deberá presentar en cuanto a la experiencia mínima y sustento de que las obras ejecutadas corresponden en aquel país a viviendas de interés social (VIS)?</p> <p>Artículo y Norma que se podría estar vulnerando: Decreto Supremo 011-2006-VIVIENDA y Decreto Supremo 010-2018-VIVIENDA. (Sección N° 1, numeral 1.4.37 – 5.6 i, página N° 12 y 19 de las Bases)</p>
Respuesta:	<p>Si se puede acreditar experiencia con obras ejecutadas en otro país, debiendo el postor 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, 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. Asimismo, se precisará lo señalado en las bases.</p>

51.Consulta:	¿La Garantía de Seriedad de Participación (S/. 328,000.00) se deberá presentar dentro de la propuesta, y tendrá una vigencia hasta 04 de abril de 2019?; ¿Podría ser el plazo inferior, ya que se estaría abarcando un plazo que abarcaría inclusive la ejecución de las Obras de Cabecera, existiendo a esa fecha otras garantías más apropiadas? (Sección N° 1, numeral 1.4.24, página N° 10 de las Bases)
Respuesta:	En la versión final de las Bases y el Contrato se reducirá la vigencia de la Carta Fianza de Seriedad de Participación a un plazo de 30 días adicionales al de la fecha establecida en el cronograma para la firma del contrato. Con la posibilidad de que los postores que no ocuparon ninguno de los dos primeros lugares en el orden de prelación, puedan solicitar la devolución de las mismas luego del acto de otorgamiento de la Buena Pro.
52.Consulta:	En las Bases indica que la vigencia de la garantía de fiel cumplimiento de obras de cabecera es por 1 año desde la fecha de cierre, lo cual teniendo en cuenta el periodo de la formulación del perfil y del expediente técnico y las aprobaciones correspondientes por parte de SEDAPAR prorroga la vigencia de esta carta por un plazo adicional de un año más innecesariamente, lo que se traduce en un mayor costo del producto; se solicita que la carta fianza tenga una vigencia de un año desde la aprobación del Expediente Técnico por el concesionario y el Gobierno Regional, para lo cual se sugiere que en la Fecha de Cierre se presente una garantía financiera que tenga el valor de los terrenos (eriazos) y que garantice por un año la ejecución del perfil del proyecto y el Expediente Técnico y que al momento de aprobación del mismo esta garantía se vaya incrementando conforme se ejecuten las Obras de Cabecera con el fin que al momento de terminadas las obras, la garantía alcance el precio de transferencia del terreno fijado (S/ 10'202,977.56). (Sección N° 8, numeral 8.4.1 b, página N° 27)
Respuesta:	Se mantiene el valor y la vigencia de la garantía. La carta fianza exigida al adjudicatario es la única garantía que tiene el GRA por entregar la titularidad del terreno; por tanto, dicha garantía debe mantenerse a favor del GRA hasta que el terreno se considere pagado, es decir hasta la aceptación de las obras de cabecera. No obstante, se precisará en las Bases y el Contrato que, con base en el expediente técnico, el valor de las obras de cabecera supere el XX% del valor establecido en el contrato, el adjudicatario tendrá la opción de invocar la resolución del contrato.
53.Consulta:	Se deberá tomar en consideración que hasta que no se cuente con la titularidad a nombre del postor del terreno, no se podrá llevar a cabo ningún trámite administrativo ni menos obtener aprobaciones.
Respuesta:	El proyecto ha sido diseñado para que la transferencia de propiedad se realice lo más pronto posible, siendo la única condición la entrega de la Garantía de Fiel Cumplimiento de las Obras de Cabecera, la que se debe presentar en la Fecha de Cierre (firma del contrato) por lo cual, el Inversionista Privado podrá ser titular del terreno de modo casi inmediato.
54.Consulta:	Los bancos para poder otorgar la garantía de seriedad de participación requieren el listado de obligaciones a que se somete el postor (cuantificado). Favor proporcionar y definir. (Formulario N° 3 del Anexo N° 1)
Respuesta:	Lo indicado por el postor no es correcto. Es una práctica usual en los procesos de promoción de la inversión privada el solicitar este tipo de garantías. Por otro lado, las obligaciones que asumiría el postor en caso de ser beneficiado con la Buena Pro, están debidamente identificadas y cuantificadas en el documento.
55.Consulta:	Señalar si las cartas fianzas podrán ser remplazadas por pólizas de caución que contemplen las mismas condiciones y supuestos de las cartas fianzas, conforme se viene aceptando en la normatividad equivalente en los Procesos de Contrataciones con el Estado.

	<p>Artículo y Norma que se podría estar vulnerando: Art. 33 de la Ley de Contrataciones del Estado (LCE) Art. 125° del Reglamento de la LCE aprobado por Decreto Supremo N° 350-2015-EF (Sección N° 8, numeral 8.4, página N° 27)</p>
<p>Respuesta:</p>	<p>La Ley de Contrataciones del Estado no es aplicable a este tipo de procedimientos, tal como señala el literal i) del Artículo 4° de la Ley 30225, de acuerdo a la modificación realizada por el Decreto Legislativo 1341.</p> <p>Sin perjuicio de ello, debemos señalar que incluso en el campo de aplicación de la mencionada Ley de Contrataciones del Estado, el Artículo 125° de su Reglamento señala que cada entidad puede disponer en sus Bases si acepta únicamente cartas fianza, o si acepta pólizas de caución, o si acepta ambas.</p> <p>En ese sentido, por una decisión de gestión, en el presente proceso se ha decidido aceptar únicamente cartas fianza emitidas por entidades que cumplan los requisitos exigidos por las Bases.</p>
<p>56.Consulta:</p>	<p>Se sugiere que el aspecto técnico del proyecto (normatividad, diseños y especificaciones técnicas sean los que al respecto tiene establecidos el fondo Mi Vivienda para los programas techo propio (que define que estos aspectos sean propuestos por el postor – desarrollador del proyecto) y a los alcances del RNE y el D.S. 010-2018-vivienda. (Página N° 53)</p>
<p>Respuesta:</p>	<p>La norma establece los requisitos mínimos que debe tener una vivienda de interés social, pero no establece ninguna prohibición para que pueda exceder dichas características mínimas. El objetivo principal de este proceso es que, quienes finalmente adquieran las viviendas, tengan hogares con buenas condiciones de habitabilidad. En ese sentido, no se accede al pedido formulado.</p> <p>No obstante, en la versión final de las Bases y el Contrato se modificará el anexo N° 7 en concordancia con el artículo 4.6. del D.S. N° 010-2018-VIVIENDA.</p>
<p>57.Consulta:</p>	<p>La meta física mínima establecida es de 2,764 viviendas de interés social, donde el 80% es vivienda unifamiliar (Techo Propio) y el 20% para uso unifamiliar o multifamiliar de interés social. Confirmar estas cifras.</p> <p>Se solicita modificar los porcentajes a 60% para vivienda unifamiliar y 40% para vivienda uni/multifamiliar.</p> <p>Teniendo en cuenta que el proyecto se va a desarrollar en 7 años y al ejecutarse este por etapas como es que se garantiza el flujo económico a lo largo de esta larga etapa, que sucede ante un cambio de política con referencia al fondo mi vivienda. (Numeral 5.6 iii, página N° 21)</p>
<p>Respuesta:</p>	<p>Se mantiene los porcentajes establecidos.</p> <p>Asimismo, el diseño del proyecto permite al adjudicatario del Proyecto la libertad de ofrecer al usuario final viviendas unifamiliares y multifamiliares (bajo las restricciones señaladas en las Bases y el contrato) en los formatos (área de lote y área construida) que le permitan (según su experiencia) cumplir con los requerimientos establecidos en las Bases y el Contrato y que a su vez le permitan maximizar sus ventas y por ende su rentabilidad.</p>
<p>58.Consulta:</p>	<p>¿El terreno cuenta con la evaluación de riesgos (cauces de torrenteras, quebradas, suelos, etc.)? ¿Y sus implicancias con relación a la cadena volcánica Chachani – Misti?</p> <p>Artículo y Norma que se podría estar vulnerando: Decreto Supremo N° 048-2011-PCM</p>
<p>Respuesta:</p>	<p>El adjudicatario deberá ceñirse a lo establecido en las normas correspondientes. No obstante, el Plan de Desarrollo Metropolitano 2016 – 2025 no ha determinado zonas de riesgo para el terreno materia del proyecto.</p>
<p>59.Consulta:</p>	<p>Agradeceremos se considere como tipología de vivienda y especificaciones lo señalado en la R.M. 170 -2017-VIVIENDA y R.M. 327-2017-VIVIENDA</p>

	Artículo y Norma que se podría estar vulnerando: R.M. 170 -2017-VIVIENDA y R.M. 327-2017-VIVIENDA. (Página N° 53)
Respuesta:	No se acepta. La R.M. 170 -2017-VIVIENDA y R.M. 327-2017-VIVIENDA definen las condiciones mínimas, con base sobre las cuales el GRA ha expresado las condiciones establecidas en las bases, las cuales se encuentran alineadas con el objetivo de dotar, a la población más necesitada, de una oferta importante de viviendas que otorguen niveles adecuado de habitabilidad y confort para los adquirentes de las mismas. Lo anterior, se corresponde con las condiciones establecidas en las Bases que permiten al adjudicatario, en base a su experiencia, ofrecer al mercado viviendas unifamiliares y multifamiliares.
60.Consulta:	Agradeceremos revisar los criterios tenido en cuenta para la elaboración de la fórmula de evaluación, teniendo en cuenta la normatividad vigente, los requerimientos de las Bases y finalmente la demanda de las viviendas sociales. (Sección N° 5, numeral 5.6, página N° 20).
Respuesta:	Se establecerá como menor tamaño del lote mínimo 50 m2, en función los objetivos del GRA, y en la medida que el adjudicatario podrá optar el tipo de habilitación urbana N° 5.
61.Consulta:	Solicitamos la fecha en que se entregara el Certificado de Zonificación y Vías. (Anexo N° 7, Tamaño del Proyecto y Tipos de Vivienda, página N° 51)
Respuesta:	La información solicitada ha sido publicada mediante circular.
62.Consulta:	Se señala en las Bases que todos los cableados deben ser subterráneos, se solicita adecuar la especificación técnica a la R.D. N° 080-78-EM/DGE. (Anexo N° 7, Pagina N° 59)
Respuesta:	Se eliminará este requerimiento. La determinación acerca de si el cableado debe ser subterráneo o aéreo deberá ser realizada por el inversionista privado en conjunto con el concesionario de distribución y respetando la normativa vigente.
63.Consulta:	Se solicita la entrega de las fichas registrales de los inmuebles descritos como "Bienes Inmuebles" y de las obras de cabecera, con la correspondiente documentación de titularidad. (Anexo N° 9, Cláusula Segunda: Definiciones, página N° 61)
Respuesta:	La información solicitada ha sido publicada mediante circular. Adicionalmente, mediante circular posterior serán publicados los siguientes documentos. - Estudio de ampliación de límites de factibilidad. - Resolución que aprueba los límites de factibilidad. Asimismo, se incluirá en la versión final de las Bases y el Contrato un mecanismo que permitirá al adjudicatario solicitar la resolución del contrato, siempre y cuando el valor de las obras de cabecera (según el expediente técnico) supere en XX% el valor establecido en el Contrato y las bases. El procedimiento y el porcentaje serán establecidos en la versión final de las Bases y el contrato.
64.Consulta:	Indicar que impuestos aplican para la transferencia de los inmuebles o si existe alguna condición que beneficie costos a los futuros propietarios a través de alguna exención para estos proyectos de interés social. (Anexo N° 9, Cláusula Tercera: Objeto del Contrato, página N° 63)
Respuesta:	De conformidad con la normativa vigente, la transferencia de inmuebles está gravada con el impuesto de alcabala. Sin embargo, no corresponde a este Comité brindar asesoría tributaria a los postores, por lo cual ellos son los únicos responsables de contratar asesoría especializada en esta materia.
65.Consulta:	Favor aclarar la condición prohibitiva de transferir, la condición de propiedad y la condición de hipoteca. Bajo un modelo regular, la transferencia tiene que darse antes para que el Inversionista pueda hipotecar. En tal defecto, tendría que modificarse la cláusula tercera y establecer que se transferirá al inicio el íntegro de la propiedad. Favor confirmar.

	Artículo y Norma que se podría estar vulnerando: Art. 1099° del Código Civil (C.C.) (Anexo N° 9, Cláusula Quinta: Transferencia de los Bienes Inmuebles y/o Cesión de Posición Contractual, página N° 64)
Respuesta:	<p>Las condiciones de la transferencia al inversionista privado se encuentran en la Cláusula Décima del modelo de contrato, no en la Cláusula Quinta, en todo caso, para facilitar la comprensión del texto, se modificará el título de la Cláusula Quinta que en adelante será "PROHIBICIÓN AL INVERSIONISTA PRIVADO DE TRANSFERIR LA PROPIEDAD A TERCEROS Y CEDER SU POSICIÓN CONTRACTUAL".</p> <p>En efecto lo que señala la Cláusula Décima es:</p> <p>CLÁUSULA DÉCIMA: TRANSFERENCIA</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Asimismo, con el fin de viabilizar la obtención de financiamiento bancario, el Gobierno regional, a solicitud del Inversionista Privado renuncia a la hipoteca legal.</i></p>
66.Consulta:	<p>Solicitamos que la instancia de solución de controversias sea el tribunal arbitral de la Cámara de Comercio de Arequipa.</p> <p>Artículo y Norma que se podría estar vulnerando: Artículo 24.1 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1224. (Anexo N° 9, Cláusula Sexta)</p>
Respuesta:	No entendemos la Consulta. La Cláusula arbitral efectivamente señala que el arbitraje estará administrado por la cámara de Comercio de Arequipa.
67.Consulta:	<p>Favor clarificar a que se refiere con la conclusión del proyecto inmobiliario. Pues leído literalmente sería un alto costo hasta la titulación final. Confirmar si se acepta la etapabilidad del proyecto. Confirmar que el GRA asistirá al Inversionista Privado en la sustentación y tramitación municipal de los expedientes de etapabilidad por ser un proyecto promovido por el GRA.</p> <p>Artículo y Norma que se podría estar vulnerando: Art. 31 del D. S. N° 011-2017-VIVIENDA (Anexo N° 9, Cláusula Octava Garantía de Fiel Cumplimiento del Proyecto Inmobiliario, página N° 65)</p>
Respuesta:	La conclusión del proyecto inmobiliario es efectivamente la ejecución del 100% del objeto de este contrato. Sin embargo, debe tomarse en cuenta que el monto de esta garantía irá disminuyendo a medida que avance la ejecución del proyecto, tal como señalan expresamente las Bases. El mecanismo será precisado en la versión final de las Bases y el contrato.
68.Consulta:	<p>Favor consolidar lo establecido en esta cláusula con las consultadas mencionadas anteriormente y los numerales donde se define el momento en el que se da la transferencia de la propiedad de los bienes inmuebles.</p> <p>(Anexo N°9, Sección Segunda: Transferencia de Propiedad y Desarrollo de un Proyecto Inmobiliario Cláusula Décima, página N° 71)</p>
Respuesta:	Las condiciones de la transferencia al inversionista privado se encuentran en la Cláusula Décima del modelo de contrato, no en la Cláusula Quinta, en todo caso, para facilitar la comprensión del texto, se modificará el título de la Cláusula Quinta

	que en adelante será "PROHIBICIÓN AL INVERSIONISTA PRIVADO DE TRANSFERIR LA PROPIEDAD A TERCEROS Y CEDER SU POSICIÓN CONTRACTUAL".
69.Consulta:	<p>A fin de facilitar la promoción y financiamiento por parte del INVERSIONISTA PRIVADO se deberá omitir el segundo párrafo de la Cláusula Décimo Segunda, puesto que se restringe la transferencia de propiedad hasta el momento que se dé la Recepción de Obras.</p> <p>Este supuesto de la culminación se deberá mantener como un supuesto de resolución, más no como un presupuesto de la transferencia.</p> <p>En la cláusula Décimo Segunda solo se deberá señalar como monto referencial el valor de la ejecución de obras de cabecera (valorización).</p> <p>Artículo o Norma que se podría estar vulnerando: Art. 1220 del C. C. (Anexo N° 9, Cláusula Décimo Segunda, página N° 71)</p>
Respuesta:	Las condiciones de la transferencia al inversionista privado se encuentran en la Cláusula Décima del modelo de Contrato PUBLICADO, y la misma no establece que la transferencia se produce en el momento de Recepción de las Obras de Cabecera, sino en el momento en que se presenta la garantía de ejecución de dichas obras.
70.Consulta:	<p>Confirmar que el Gobierno Regional entregará dos juegos fedateados de toda la información referida a los bienes inmuebles y que se compromete a la firma inmediata de los documentos que se requieran para las transferencias iniciales. Así mismo indicar si tendrá la titulación de estos bienes alguna condición de prioridad social.</p> <p>Respecto a las obras de cabecera indicar los conceptos principales de saneamiento y registro bajo los cuales fue concebido el proyecto.</p> <p>(Anexo N° 9, Sección Segunda- Cláusula Décimo Sexta: Habilitación Urbana e Independización, página N° 72)</p>
Respuesta:	<p>La pregunta no es clara.</p> <p>No obstante, la información registral ha sido publicada en la página web del GRA.</p>
71.Consulta:	<p>Confirmar que los plazos corren desde la entrega por parte de Gobierno Regional de toda la información completa referida a los inmuebles, expedientes técnicos y otros debidamente suscritos y a solicitud del Inversionista Privado.</p> <p>(Anexo N° 9, Sección Tercera: Cláusula Vigésimoquinta: Plazos, Página N° 76)</p>
Respuesta:	Los plazos se computarán de acuerdo a lo señalado en la Cláusula Vigésimoquinta, sin perjuicio de que el Inversionista Privado pueda solicitar ampliaciones de plazo, de acuerdo a lo señalado en la Cláusula Vigésimo Octava.
72.Consulta:	<p>Favor confirmar nuestro entendimiento, que el INVERSIONISTA PRIVADO asume el riesgo y ventura del costo de las Obras de Cabecera.</p> <p>(Anexo N° 9, Cláusula décimo segunda y vigésimo tercera, página N° 71)</p>
Respuesta:	Confirmamos su entendimiento.
73.Consulta:	<p>Favor precisar en el numeral a) que parte de la ejecución del PROYECTO INMOBILIARIO es el uso comercial del área indicada, es decir, que no es solo la edificación de viviendas sociales.</p> <p>Si el INVERSIONISTA PRIVADO ha transferido áreas para uso comercial, en caso de reversión se solicita que precise que se excluirán esas unidades comerciales transferidas.</p> <p>(Anexo N° 9, Cláusula vigésima primera, página N° 74)</p>
Respuesta:	<p>Es importante precisar que el área comercial tiene como único objetivo brindar servicios al proyecto de interés social.</p> <p>Se modificará el contrato, para señalar que en caso de reversión quedarán excluidas las unidades comerciales ya transferidas, siempre que las mismas ya estén construidas y el adquiriente no sea una persona natural o jurídica vinculada al Inversionista Privado.</p>
74.Consulta:	Favor precisar:

	<p>En el estudio de preinversión, ¿el plazo de subsanación de observaciones es 5 días hábiles?, asimismo se solicita indicar cuál es el plazo para aprobar el estudio de preinversión luego del levantamiento de observaciones.</p> <p>En el Expediente Técnico, ¿el plazo de subsanación de observaciones es 10 días hábiles?, asimismo se solicita indicar cuál es el plazo para aprobar el Expediente Técnico luego del levantamiento de observaciones.</p> <p>(Anexo N° 9, Cláusula vigésimo quinta, página N° 76)</p>
Respuesta:	<p>En la versión final del contrato, se precisará que ambos plazos de subsanación son días hábiles. Asimismo, se establecerá un plazo de aprobación de las subsanaciones que sea igual al plazo que tuvo el inversionista para subsanar (5 y 10 días hábiles respectivamente).</p>
75.Consulta:	<p>Las obras de cabecera de acuerdo a Bases se ejecutarán en forma previa al desarrollo del proyecto inmobiliario y tiene un plazo máximo de ejecución de 365 días, sugerimos que sea en forma paralela al desarrollo del proyecto y de ser así sugerimos que se puedan garantizar mediante garantía financiera no el total del proyecto inmobiliario sino el 100% de cada etapa, esto con el objetivo de evitar encarecer el proyecto con recursos económicos inmovilizados y el costo financiero que ello implica.</p> <p>(Anexo N° 9)</p>
Respuesta:	<p>No existe impedimento para que las Obras de Cabecera y el Proyecto Inmobiliario se ejecuten de modo paralelo. No se acepta la solicitud de disminuir el monto de las garantías. No obstante, la garantía de Fiel Cumplimiento del Proyecto Inmobiliario se puede ir reduciendo de modo proporcional al avance de las obras del Proyecto Inmobiliario. El mecanismo se precisará en la versión final de las Bases y el contrato.</p>
76.Consulta:	<p>En toda obra el supervisor es el representante de la entidad, pero se establece que la comisión puede variar las aprobaciones o desaprobaciones que realice este y, es más, la región puede invalidar todo lo actuado, en consecuencia ¿Cómo se lograr seguridad jurídica?</p> <p>Confirmar que el GRA, la Supervisión y el INVERSIONISTA PRIVADO llevarán a cabo reuniones semanales de aprobación de actuados y que en caso de discrepancias la autoridad regional será el dirimente en primera instancia.</p> <p>Artículo o Norma que se podría estar vulnerando: Ley N° 27332</p> <p>(Anexo N° 9, Cláusula Segunda página N° 62)</p>
Respuesta:	<p>Es de interés del GRA que la obra de cabecera sea finalizada en el más breve plazo, por lo que en el contrato de supervisión se establecerán previsiones que eviten situaciones como la descrita. Asimismo, tanto el GRA como seguramente la EPS correspondiente harán un seguimiento constante de los avances de la obra.</p>
77.Consulta:	<p>Favor confirmar si se debe llenar el formulario 1 del Anexo 5, o solo que se presenta el Anexo 8.</p> <p>Indicar qué se espera de la presentación del Formulario 2 (del Anexo 5). Solicitamos establecer la incidencia de las mejoras en la calificación de la propuesta.</p> <p>Solicitamos establecer de manera precisa los criterios aplicables a la mejor propuesta.</p> <p>(Anexo N° 5, página N° 45)</p>
Respuesta:	<p>Sí, se deben presentar ambos anexos. En las Bases definitivas se realizarán precisiones de redacción a dichos anexos.</p>
78.Consulta:	<p>La ley de Contrataciones con el Estado, aplicable como título supletorio establece que en el proceso debe haber presentación y absolución de consultas y una etapa posterior relacionada a observaciones, lo que permite a los postores una oportunidad de objetar la respuesta a las consultas, antes de la integración de bases. Solicitamos aplicar este criterio al presente proceso.</p> <p>Solicitamos por la complejidad del proyecto a partir de la respuesta a las consultas, una segunda ronda de consultas y nueva absolución de las mismas.</p>

Respuesta:	La actual Ley de Contrataciones del Estado no prevé dos oportunidades distintas para realizar consultas y/o observaciones, sino que ambas se realizan simultáneamente. Sin perjuicio de ello, la Ley de Contrataciones del Estado no es aplicable al presente proceso.
79.Consulta:	Solicitamos se establezca como acabados mínimos los establecidos en el Recalentón Nacional de edificaciones.
Respuesta:	La norma establece los requisitos mínimos que debe tener una vivienda de interés social, pero no establece ninguna prohibición para que pueda exceder dichas características mínimas. El objetivo principal de este proceso es que, quienes finalmente adquieran las viviendas, tengan hogares con buenas condiciones de habitabilidad. En ese sentido, no se accede al pedido formulado. No obstante, en la versión final de las Bases y el Contrato se modificará el anexo N° 7 en concordancia con el artículo 4.6. del D.S. N° 010-2018-VIVIENDA.
80.Consulta:	Agradecemos establecer los criterios para acreditar viviendas de interés social ejecutadas fuera del Perú.
Respuesta:	Tal como se contestó anteriormente en este documento, si se admitirán experiencias realizadas fuera del Perú. Las condiciones y forma de acreditación se precisarán en la versión definitiva de las Bases y contrato.
81.Consulta:	Solicitamos ampliar de 10 a 20 años el plazo para sustentar la experiencia de viandas similares.
Respuesta:	No se acoge el pedido.
82.Consulta:	Solicitamos confirmar que para la experiencia de obra de Viviendas de interés social se acreditara las que son de construcción, promoción y ventas.
Respuesta:	Sí, en la versión final de las Bases y Contrato se precisará la redacción contenida.
83.Consulta:	Teniendo en cuenta que la meta es la construcción como mínimo de viviendas solicitamos se pueda retirar la restricción que sean Techo Propio y puedan ser Mi Vivienda.
Respuesta:	Las Bases y el Contrato permiten la construcción de viviendas de Techo Propio y Mi Vivienda.
84.Consulta:	Solicitamos retira la restricción de usar muros y losas compartidas.
Respuesta:	No se acepta. Uno de los objetivos del producto Techo propio es que los beneficiarios puedan expandir los módulos básicos que adquieran mediante la autoconstrucción. La solicitud realizada se contrapone contra este objetivo.
85.Consulta:	Se requiere saber si la PETAR La Escalerilla tiene la capacidad de recibir la carga proveniente del proyecto, que volumen procesa actualmente y en qué porcentaje de capacidad se encuentra operando.
Respuesta:	Sí. El Informe N° 067-2017-GRA/GRI-SGFPI-JLMR publicado en la web del GRA señala lo indicado.
86.Consulta:	Se requiere saber si la Troncal de desagüe ubicada en el centro poblado colindante al proyecto, mencionada en la Visita Técnica, tiene capacidad para recibir la carga del proyecto.
Respuesta:	En el estudio de ampliación de límites de factibilidad que tiene aprobación por el Comité Técnico de Proyectos de SEDAPAR, servirá para detallar lo consultado.
87.Consulta:	En la Visita técnica se nos informó que ya se han iniciado las conversaciones con SEAL y SEDAPAR a través de la Srta. Yovana Manchego para tratar el tema de la factibilidad de los servicios, indicar en qué nivel se encuentra.
Respuesta:	Sí, mediante circular posterior serán publicados los siguientes documentos. - Estudio de ampliación de límites de factibilidad. - Resolución que aprueba los límites de factibilidad.
88.Consulta:	Conociendo la cantidad de lotes resultantes del proyecto inmobiliario, con los parámetros fijados por la Región, en función del tratamiento crítico y la aplicación de porcentajes de seguridad, se puede determinar la población de diseño, con una tasa de crecimiento a un periodo fijo, se podría conocer la demanda para el agua y el caudal para el desagüe, por tanto, La factibilidad de los servicios debería ser

	gestionada por la Región Arequipa inmediatamente, considerando que llevará tiempo su aprobación y no se puede comenzar el proyecto mientras las factibilidades no estén resueltas.
Respuesta:	El GRA, se encarga de la ampliación de límites de factibilidad ante SEDAPAL, siendo el inversionista privado (en condición de propietario) quien solicite la factibilidad.
89.Consulta:	Confirmar que el diseño de las redes de agua estará en función de la demanda de la población del proyecto y no participarán las poblaciones vecinas.
Respuesta:	Las Obras de Cabecera tienen por objeto atender al Proyecto "Las Terrazas de Yura", pero también servirán para las redes de las sus zonas aledañas.
90.Consulta:	Las redes de desagüe dependen en gran medida de la cantidad de lotes o viviendas que resulte del proyecto, confirmar que los diámetros finales de tuberías de desagüe se determinarán sólo en función de esta carga y no participarán las poblaciones vecinas.
Respuesta:	El diseño de las redes de desagüe deberá de atender al Proyecto "Las Terrazas de Yura", pero también servirán para las redes de las sus zonas aledañas.
91.Consulta:	En la Visita técnica se nos mostró 2 Reservorios existentes ubicados en las laderas de los cerros colindantes al Chachani, además se nos mostró un tercer Reservorio existente ubicado en el centro poblado colindante al área del proyecto, indicar el punto de captación del agua para la instalación del servicio del proyecto.
Respuesta:	En circular posterior se publicará la aprobación de los límites de factibilidad de parte de SEDAPAR, con el que se determinará con mejor precisión el lugar de donde se tomará el recurso.
92.Consulta:	En la visita técnica se nos informó de la existencia de planos topográficos antiguos de la zona del proyecto que ya no son reales por que el terreno ha sufrido modificaciones (cortes y rellenos) realizados por los invasores, se solicita la entrega de estos planos para visualizar con mayor claridad el proyecto.
Respuesta:	Se publicará mediante circular el levantamiento topográfico con el que cuenta el GRA, el cual no se encuentra actualizado.
93.Consulta:	No se menciona en las Bases el caso en el que el FONDO MIVIVIENDA y el programa TECHO PROPIO deje de funcionar por cambio de política, se solicita indicar cuál sería el rumbo del proyecto en caso sucediera ésta supuesta situación.
Respuesta:	Si el Estado dispusiere la liquidación del Fondo Mivivienda y/o la desactivación del Programa Techo Propio, se adaptará el proyecto al programa de promoción de acceso a la vivienda equivalente que se genere. El Decreto Legislativo 1224 prevé la posibilidad de que las partes suscriban acuerdos de modificación ante eventos como el mencionado.
94.Consulta:	En el punto 9.3. GASTOS DEL PROCESO se indica: "El Adjudicatario se obliga a abonar al Gobierno Regional de Arequipa, los correspondientes gastos del proceso de promoción de la inversión privada", se solicita aclarar sus alcances y el monto aproximado.
Respuesta:	Se reitera que los mismos serán publicados mediante circular antes de la presentación de propuestas.
95.Consulta:	Teniendo en cuenta que la construcción de las viviendas se realizará en 7 años aproximadamente 400 viviendas por año, se solicita reducir el Requisito Técnico al 50% (Volumen de ventas y soluciones habitacionales construidas), para dar oportunidad a las empresas arequipeñas.
Respuesta:	En las Bases y el Contrato se encuentra establecido el procedimiento para solicitar ampliaciones de plazo.
96.Consulta:	Cuál es la Estructura de costo de las Obras de Cabecera, se solicita la información técnica que lo sustente.
Respuesta:	Los costos estimados por el GRA se encuentran publicados en la página web del GRA: Informe N° 67-2017-GRA/GRI-SGFPI-JLMR.

97.Consulta:	De acuerdo al punto 5.6 CRITERIOS DE EVALUACIÓN, se indica: "La Oferta económica corresponde únicamente a la construcción de viviendas unifamiliares: por tanto, el área máxima para propuesta del área construida que realicen los postores será de 199,017.41 m ² {80% del área total para uso residencial)", confirmar que el área máxima para la calificación será de 199,017.41 m ² .
Respuesta:	Se confirma su entendimiento.
98.Consulta:	En las Bases, Anexo Nro. 7, se indica que la fachada tendrá una longitud de 9m, la modulación de los lotes debería tener fachada de 6m, dimensión ideal para estructurar óptimamente los lotes, se puede obtener diferentes tipos de modulación: 6x10, 6x12, 6x13, 6x14, consulta: ¿el postor podrá cambiar la longitud de fachada?
Respuesta:	La consulta no es clara, la longitud de la fachada no se encuentra restringida a 9m. No obstante, en la versión final de las Bases y el Contrato se modificará el anexo N° 7 en concordancia con el artículo 4.6. del D.S. N° 010-2018-VIVIENDA.
99.Consulta:	Como se puede actualizar el precio de las unidades de vivienda durante la ejecución del proyecto inmobiliario teniendo en cuenta que en el transcurso del tiempo (7 años), los precios van a cambiar debido a que costo de la mano de obra sube cada año, los precios de los materiales podrían subir y en general los recursos, además, el cambio de gobierno de turno y otros factores podrían ser causales de incremento, lo recomendable sería aplicar una fórmula polinómica o alternativa similar para tratar el incremento de los precios de las unidades inmobiliarias por la variación de precios de los recursos.
Respuesta:	El GRA, mediante las Bases PUBLICADAS, no ha fijado el precio de venta de las viviendas. La Cláusula Vigésima del modelo de Contrato establece el límite máximo de dicho precio, así como la posibilidad de reajuste.
100.Consulta:	Tomando en cuenta que el proyecto se desarrollará por etapas, la carta fianza de fiel cumplimiento no debería exceder de 2.5 millones.
Respuesta:	La pregunta no es clara, no se entiende a que garantía de fiel cumplimiento se refiere el postor. Asimismo, los montos establecidos para las garantías buscan asegurar al GRA que se cumpla con las condiciones establecidas en las Bases (pago del valor del terreno y ejecución del proyecto inmobiliario).
101.Consulta:	¿se dará algún puntaje adicional para las empresas constituidas en Arequipa?
Respuesta:	La fórmula para la calificación de propuestas se encuentra establecida en el numeral 5.6 de las bases.