

PLIEGO DE ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS Y OBSERVACIONES

Entidad convocante : OFICINA DE NORMALIZACION PREVISIONAL

Nomenclatura : AS-SM-1-2023-ONP-1

Nro. de convocatoria : 1

Objeto de contratación : Servicio

Descripción del objeto : SERVICIO DE ACTUALIZACIÓN DE VALORES DE ARRENDAMIENTO PARA LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES AÑO 2023

Ruc/código :	20101953069	Fecha de envío :	26/04/2023
Nombre o Razón social :	THE LIMA CONSULTING GROUP S.A.C.	Hora de envío :	09:08:26

Consulta: Nro. 1

Consulta/Observación:

Referencia:

Anexo 01 Términos de Referencia. Capítulo I, numeral 12.3 Forma y Plazo de Presentación de Entregables. Página 5.

Entregable 1:

Cuadro TARIFARIO de los inmuebles de propiedad del FCR año 2023 y Breve informe por cada inmueble, acorde al literal b del numeral 12.1.

Plazo: A los treinta (30) días calendario contabilizado a partir del día siguiente del perfeccionamiento del contrato.

Consulta:

¿Es posible ampliar el plazo para la presentación del 1er Entregable y restarle a los entregables 2do, 3er y 4to?

Sugerimos ampliar el plazo del 1er Entregable a un promedio mínimo de 60 días, considerando que en esta etapa se realizarán muchas actividades, y especialmente las de campo, que toman más tiempo:

¿ Visitas para evaluar cada uno de los inmuebles de la ONP. Gran parte de las visitas se realizan acompañados de personal de seguridad o vigilancia de la ONP, ya que deben abrir los inmuebles que están cerrados, o presentar ante los inquilinos al personal de la consultora que realiza la evaluación. En los inmuebles con gran cantidad de departamentos u oficinas se realiza una programación de visitas, la cual es pactada con la Junta de Inquilinos. Es necesario que los inquilinos estén informados de la visita de evaluación ya que deben estar presentes para abrir los departamentos u oficinas que ocupan para poder ingresar a evaluar. Los inmuebles con muchos predios pueden tomar hasta un día completo para la evaluación.

Estas son variables que ni la ONP ni la empresa que ejecute el servicio las puede controlar, y es por ello por lo que solicitamos se revise este plazo.

¿ Levantamiento de información de alquileres en inmuebles de la zona de influencia de cada uno de los 20 inmuebles de la ONP evaluados.

¿ Georeferenciación de los inmuebles donde se han levantado los valores de alquiler del Estudio de Mercado y del inmueble de la ONP evaluado, para cada uno de los 20 casos.

¿ Elaboración de Planos Digitales para cada uno de los 20 inmuebles de la ONP evaluados.

¿ Digitación, procesamiento de la información levantada en campo

¿ Elaboración del informe con todos los demás puntos del literal b del numeral 12.1

¿ Análisis, conclusiones y recomendaciones.

Acápites de las bases : Sección: General Numeral: 12.3 Literal: 12.3 Página: 5
Artículo y norma que se vulnera (En el caso de Observaciones):

Análisis respecto de la consulta u observación:

En relación a la consulta formulada por el participante THE LIMA CONSULTING GROUP S.A.C., relacionado al numeral 12.3. Forma y plazo de presentación de Entregables, de los términos de referencia (TDR) correspondiente a las bases administrativas de la A.S. N° 001-2023-ONP - "Servicio de actualización de valores de arrendamiento para los inmuebles de propiedad del Fondo Consolidado de Reservas Previsionales (FCR) año 2023"; se indica lo siguiente:

a.E I TDR establece la forma y plazo de presentación de los entregables, por lo que, el Equipo de Inversiones Inmobiliarias (DIN.II) de la Dirección de Inversiones (DIN en calidad de área usuaria tomando en cuenta lo siguiente: i) las actividades y tiempos que contempla la realización del Entregable 1, es decir: visitas in situ a los inmuebles, recopilación de información, elaboración de planos, digitalización, procesamiento, análisis y recomendaciones y conclusiones de la información a considerar para la presentación de los documentos estipulados en el numeral 12.1 de los TDR; así como, ii) la proyección de tiempos para la explotación de los

Entidad convocante :	OFICINA DE NORMALIZACION PREVISIONAL
Nomenclatura :	AS-SM-1-2023-ONP-1
Nro. de convocatoria :	1
Objeto de contratación :	Servicio
Descripción del objeto :	SERVICIO DE ACTUALIZACIÓN DE VALORES DE ARRENDAMIENTO PARA LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES AÑO 2023

General	12.3	12.3	5
---------	------	------	---

Artículo y norma que se vulnera (En el caso de Observaciones):

Análisis respecto de la consulta u observación:

activos inmobiliarios de propiedad del FCR mediante el proceso de arrendamiento a través de modalidad de subasta pública, entre otras a realizarse en el presente ejercicio fiscal.

b. Resulta preciso indicar que el FCR requiere contar a la brevedad con una herramienta que proporcione los valores actualizados por m2 de cada inmueble, los mismos deben ser compatible con las condiciones actuales del mercado inmobiliario para continuar con la explotación de los activos inmobiliarios en el marco de la segunda disposición final establecida en la Política de Inversión Inmobiliaria del FCR, aprobado mediante Acuerdo N° 5- 2S-2017, que establece lo siguiente: ¿(¿) Para efectos de los ajustes en la renta de arrendamiento de los inmuebles, el Cdl, por lo menos cada dos años, determinará las Tarifas de Referencia correspondiente, tomando como base el estudio del mercado inmobiliario y el valor tasación del inmueble. Asimismo, a propuesta de la DIN, podrá efectuarse en plazos menores al señalado (¿)¿ . A efecto de incrementar la rentabilidad y mejorar la productividad para contribuir con el pago de las pensiones de los administrados del Decreto Ley N° 19990.

Por lo que, en calidad de área usuaria y en base a los principios que rigen las contrataciones del Estado como: transparencia y competencia, y tomándose en cuenta la consulta formulada, se ha reconsiderado la ampliación de plazo a quince (15) días calendario adicionales para la presentación del Entregable 1, así como el reajuste de plazo en la presentación de los Entregables 2, 3 y 4, como tiempo de holgura considerando que la mayoría de inmuebles señalados en el Anexo N°1 de los TDR de las bases administrativas, se circunscribe dentro de la ciudad de Lima.

En tal sentido, como resultado del análisis de la consulta y de conformidad con lo establecido en el numeral 72.3 del artículo 72 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por DS N° 344-2018-EF; se ajustará el plazo de presentación de los entregables en el cuadro indicado en el numeral 12.3 de los TDR de las bases administrativas de la A.S. N°001-2023-ONP. Por lo tanto, se ACOGE parcialmente la consulta.

Precisión de aquello que se incorporará en las bases a integrarse, de corresponder:

12.3. Forma y plazo de presentación de Entregables :

Entregable a presentar:

Entregable 1

Documentos que comprende el Entregable(¿)

Plazo de presentación

A los cuarenta y cinco (45) días calendarios (...)

Entregable 2

Documentos que comprende el Entregable(¿)

Plazo de presentación

A los ciento cincuenta (150) días calendarios (...)

Entregable 3

Documentos que comprende el Entregable(¿)

Plazo de presentación

A los doscientos cincuenta y cinco (255) días calendarios (...)

Entregable 4

Documentos que comprende el Entregable(¿)

Plazo de presentación

A los trescientos sesenta (360) días calendarios (...)