

ANEXO 1

Declaración de Interés de la iniciativa privada denominada Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mivivienda "Ciudad Sol de Collique" presentada por el consorcio DHMONT & CG & M S.A

(Acuerdo del Comité de PROINVERSION de Saneamiento y Proyectos del Estado N° 439-04-2007-Inmuebles)

Conforme a la delegación de facultades aprobada por el Consejo Directivo de PROINVERSION en su acuerdo N° 146-06-2006, el Comité de PROINVERSION de Saneamiento y Proyectos del Estado mediante Acuerdo N° 439-04-2007-Inmuebles de fecha 03 de julio de 2007 ha declarado de interés la iniciativa privada denominada: Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mivivienda "Ciudad Sol de Collique" presentada por el consorcio DHMONT & CG & M S.A , debiéndose tomar en cuenta la siguiente información:

1. Indicadores de Calidad del Proyecto de Inversión

La propuesta urbana estará enmarcada en los objetivos del Plan Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para promover la construcción de Viviendas de Interés Social y el siguiente marco legal:

- Reglamento Nacional de Edificaciones
- Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial. Decreto Supremo 053-98-PCM y sus modificatorias
- Ordenanza N° 1015-MML
- Ordenanza N° 620-MML y sus modificatorias
- Ordenanza N° 836-MML y sus modificatorias
- Ordenanza N° 776-MML
- Decreto de Alcaldía N° 079-MML y su modificatoria

El planteamiento se desarrollará conforme al siguiente detalle:

AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I

ZONA	USOS PERMITIDOS
Residencial de Densidad	Multifamiliar
Alta RDA	Conjunto Residencial
CM	Comercio Metropolitano
Industria I2	Industria Liviana

HABILITACION URBANA

El tipo de Habilitación Urbana será del tipo 5-B, de acuerdo al RNE

APORTES

Serán los establecidos para la habilitación tipo 5

VIVIENDA

El área ocupada para el uso residencial, será como mínimo el 20% del área bruta del terreno.

Se considerará un mínimo de 10,000 viviendas, dentro de los programas promovidos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

1. Techo Propio, mínimo 50% del total de viviendas, con un área construida mínima de 45.00 m² y un precio de venta no menor de S/ 33,500.
2. Mi Hogar, con un precio de venta entre 10 UIT y 25 UIT. considerando un valor por metro cuadrado no mayor de S/. 960.00 (Novecientos sesenta y 00/100 Nuevos Soles)
3. MIVIVIENDA, con un precio de venta entre 25 UIT y 50 UIT. (opcional).

Las características de la vivienda serán de acuerdo al cuadro de valores unitarios de Edificaciones vigente y de acuerdo al tipo de programa:

TECHO PROPIO

Muros y columnas	C
Techos	C
Pisos	H
Puertas y Ventanas	F
Revestimientos	H
Baños	E
Instalaciones Eléctricas y sanitarias	C

MI HOGAR

Muros y columnas	C
Techos	C
Pisos	D
Puertas y Ventanas	F
Revestimientos	H
Baños	E
Instalaciones Eléctricas y sanitarias	B

COMERCIO

- Para el uso comercial, se destinará como mínimo el 10% del área bruta del terreno.

INDUSTRIA

- Para el uso Industrial, se destinará como mínimo el 10% del área bruta del terreno. Esta área podrá ser sustituida por otra de igual tamaño en la zona de influencia del proyecto, en cuyo caso el área liberada podrá destinarse a cualquiera de los otros usos.

2. Elementos esenciales del proyecto de contrato a suscribirse para formalizar la ejecución de la iniciativa privada

Modalidad de contratación: Compra venta de inmuebles para el desarrollo de proyecto inmobiliario con compromiso de inversión.

Vendedores: INDAER y Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN)
Comprador: Adjudicatario

Valor de los terrenos:

INDAER

S/. 14 287 675, 01(Catorce Millones doscientos ochenta y siete mil y seiscientos setenta y cinco y 01/100 Nuevos soles) según valorización realizada por la Dirección Nacional de Construcción.

Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN)

S/ 14 523 820, 99 (Catorce Millones quinientos veintitrés mil ochocientos veinte y 99/100 Nuevos Soles) según valorización realizada por la Dirección Nacional de Construcción.

Forma de pago: Del terreno de propiedad de INDAER

El precio será equivalente al valor de tasación determinado por la Dirección Nacional de Construcción. El 50% se pagará en efectivo a la firma del contrato y el 50% restante a los 24 meses contados a partir de la firma del contrato. El pago del 50% pendiente de cancelación se deberá garantizar con una Carta Fianza bancaria¹ ascendente al 100% del monto pendiente de pago y que deberá estar vigente por un periodo no menor a veinticinco (25) meses contados a partir de su emisión.

Del terreno de propiedad de la SBN

El precio se determinará de forma tal que el precio de los dos terrenos sumado al valor de la obligación de construcción (contenida en el numeral 3 –Obligaciones principales del comprador) resulte un total equivalente a la suma de la valorización de los dos terrenos efectuada por la Dirección Nacional de Construcción.

El 50% del precio se pagará en efectivo a la firma del contrato y el 50% restante a los 24 meses contados a partir de la firma del contrato. El pago del 50% pendiente de cancelación se deberá garantizar con una Carta Fianza bancaria² ascendente al 100% del monto pendiente de pago y que deberá estar vigente por un periodo no menor a veinticinco (25) meses contados a partir de su emisión.

Plazo del contrato: 5 años prorrogables hasta por 2 años.

Obligaciones principales del comprador:

- 1.- Ejecutar el proyecto inmobiliario de acuerdo con la propuesta declarada de interés que considera, principalmente, lo siguiente:
 - Cumplir con los "Indicadores de Calidad del Proyecto de Inversión"
 - La ejecución de un mínimo de 3000 viviendas en un plazo no mayor de 3 años

^{1 y 2}

En todos los casos, los Bancos Locales o Instituciones Financieras autorizados a emitir cartas fianzas son aquellos que ostentan la calificación mínima de CP1 para las obligaciones de corto plazo; A, Fortaleza Financiera Global; y AA, Obligaciones de largo plazo, cuyos depósitos a plazo menores a un (01) año estén clasificados en las categorías CP-1 por la Resolución SBS N° 724-2001 y la Circular AFP N° 044-2004 emitida por la SBS.

Los Bancos Locales que poseen la calificación mínima señalada en el párrafo precedente, se encuentra conformada por:

- Banco Interamericano de Finanzas
- Citibank
- BBVA Banco Continental
- Banco de Crédito del Perú
- Banco Financiero
- Interbank
- BNP Paribas-Andes
- Scotiabank



Se tomarán en cuenta los bancos extranjeros de primera categoría, incluidos en la relación aprobada por el Banco Central de Reserva mediante Circular N° 025-2006-BCRP.



- Planeamiento integral y articulación vial concordada con el Plan Integral de Desarrollo de la ciudad.
 - Dotación de servicios básicos. El proyecto deberá contemplar sistemas de almacenamiento de agua, que garantice el suministro permanente así como el sistema de evacuación de las aguas servidas, en tanto SEDAPAL ejecute los proyectos de mejoramiento de sus sistemas para el servicio de la zona.
- 2.- Pagar precio pactado de acuerdo con las condiciones previstas en el Contrato (garantías, fideicomiso, plazos).
 - 3.- Construcción de un nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil, y obras complementarias, de acuerdo al (los) Expedientes Técnicos que para tal efecto se elaborará(n).

Para efecto de la construcción del nuevo aeródromo se exigirá la constitución de un fideicomiso privado al cual se deberá transferir en dominio fiduciario no menos del 50% del valor del nuevo aeródromo.

El saldo deberá transferirse dentro de los 24 meses siguientes a la fecha de suscripción del contrato, el cual deberá estar garantizado en 100% con una Carta Fianza bancaria, que tendrá una vigencia mínima de doce (12) meses, que será renovada anualmente.

- 4.- Destinar el terreno exclusivamente al desarrollo del proyecto declarado de interés.
- 5.- Contratación de las pólizas de seguros necesarias para cubrir su responsabilidad por los siniestros que se produzcan relacionados con la ejecución del proyecto (responsabilidad civil, riesgos laborales, accidentes personales, etc)

Causales de resolución contractual

- Por incumplimiento del comprador
- Por incumplimiento del vendedor
- Por acuerdo de las partes
- Por destrucción total de las obras

Solución de controversias

Todos los conflictos o incertidumbres que pudieran surgir con respecto al contrato, serán resueltos por trato directo entre las partes. Cuando las partes no puedan resolver el conflicto o la controversia ésta deberá ser resuelta a través de un laudo definitivo e inapelable

3. Requisitos de Precalificación

- Carta compromiso de financiamiento del proyecto, emitida por una entidad financiera³

³ Se aceptará carta de compromiso de financiamiento de Bancos Locales o Instituciones Financieras que ostenten la calificación mínima de CP1 para las obligaciones de corto plazo; A, Fortaleza Financiera Global; y AA, Obligaciones de largo plazo, cuyos depósitos a plazo menores a un (01) año estén clasificados en las categorías CP-1 por la Resolución SBS N° 724-2001 y la Circular AFP N° 044-2004 emitida por la SBS.

Los Bancos Locales que poseen la calificación mínima señalada en el párrafo precedente, se encuentra conformada por:

- Banco Interamericano de Finanzas
- Citibank
- BBVA Banco Continental
- Banco de Crédito del Perú
- Banco Financiero
- Interbank
- BNP Paribas-Andes
- Scotiabank

- Tener experiencia probada de por lo menos un proyecto desarrollado (construcción en general y/o de desarrollo inmobiliario) cuyo valor de venta no podrá ser inferior a US\$ 10'000,000.00 (Diez millones de dólares americanos) en los últimos 10 años

4. Garantías de fiel cumplimiento de las obligaciones contractuales

Carta Fianza bancaria por un monto de US \$ 1'000,000.00 (Un millón y 00/100 Dólares Americanos), vigente a partir del mes veinticinco contado a partir de la fecha de suscripción del contrato.

5. Factor de Competencia

Se tomarán en cuenta los siguientes criterios:

	Mi Hogar	MH	Precio promedio de venta por metro cuadrado (m2)
	Techo Propio	TP	Precio promedio de venta por metro cuadrado (m2)

La fórmula a utilizar será la siguiente:

$$PF = \left[\frac{\# MH}{\# MH + \# TP} \times PSMH \right] + \left[\frac{\# TP}{\# MH + \# TP} \times PSTP \right]$$

Donde:

- PF Puntaje final de la propuesta evaluada con aproximación a dos decimales;
 PSMH Puntaje obtenido por el postor en la evaluación del criterio de las variables del sector Mi Hogar;
 PSTP Puntaje obtenido por el postor en la evaluación del criterio de las variables del sector Techo Propio;
 # MH Número de viviendas Mi Hogar
 # TP Número de viviendas Techo Propio

Para obtener el Precio promedio de Venta por metro cuadrado (m2) de cada tipo de vivienda (TP, MH), se utilizará la siguiente fórmula, la cual se aplicará a la totalidad de viviendas propuestas en el proyecto:

$$P_{pi} = \left\{ \frac{P_1 \times A_1 + \dots + P_n \times A_n}{A_1 + \dots + A_n} \right\}$$

Donde:

- P_{pi}: Precio promedio ponderado del postor
 P_n: Precio de venta por m2 de la unidad habitacional tipo n
 A_n: Área neta de la unidad habitacional tipo n

Se tomarán en cuenta los bancos extranjeros de primera categoría, incluidos en la relación aprobada por el Banco Central de Reserva mediante Circular Nº 025-2006-BCRP.

Se debe considerar los precios de las unidades habitacionales sin considerar el precio del estacionamiento. Los precios deben incluir hasta 2 decimales.

• **Criterio Sector MI HOGAR (PSMH):**

Del precio promedio de venta por metro cuadrado de las viviendas (PSMH)

Se debe considerar el precio promedio de venta por metro cuadrado de las viviendas propuesto por los postores. Los precios deben incluir hasta 2 decimales.

Para evaluar este criterio se va a considerar al postor que proponga el menor precio promedio de venta por metro cuadrado de las viviendas, obtendrá el puntaje más alto asignado a este criterio (100 puntos). El puntaje asignado al resto de los postores se determinará con la siguiente fórmula:

$$PSMHi = \left[1 - \left[\frac{Ppi - Ppmb}{Ppmb} \right] \right] \times 100$$

Donde:

PSMHi: Puntaje por precio promedio de venta por metro cuadrado del postor i.

Ppmb: Propuesta de precio promedio de venta por metro cuadrado más baja

Ppi: Propuesta de precio promedio de venta por metro cuadrado del postor i.

• **Criterio Sector Techo Propio (PSTP):**

Del precio promedio de venta por metro cuadrado de las viviendas (PSTP).

Se debe considerar el precio promedio de venta por metro cuadrado de las viviendas propuesto por los postores. Los precios deben incluir hasta 2 decimales.

Para evaluar este criterio se va a considerar al postor que proponga el menor precio promedio de venta por metro cuadrado de las viviendas, obtendrá el puntaje más alto asignado a este criterio (100 puntos). El puntaje asignado al resto de los postores se determinará con la siguiente fórmula:

$$PSPTi = \left[1 - \left[\frac{Ppi - Ppmb}{Ppmb} \right] \right] \times 100$$

Donde:

PSPTi: Puntaje por precio promedio de venta por metro cuadrado del postor i;

Ppmb: Propuesta de precio promedio de venta por metro cuadrado más baja

Ppi: Propuesta de precio promedio de venta por metro cuadrado del postor i.

Modelo de solicitud de "Declaración de Interés y Acreditación de los Requisitos de Precalificación"

Según el modelo del Anexo N° 2 de la Directiva N° 006-2006 – Tramitación y Evaluación de Iniciativas Privadas en Proyectos de Inversión. Ver Página Web de PROINVERSIÓN (<http://www.proinversion.gob.pe>).



7. Dependencia ante la cual se podrán presentar las "Solicitudes de Declaración de Interés"

Agencia de Promoción de la Inversión Privada- PROINVERSIÓN
Av. Paseo de la República 3361, Piso 9, Lima 27 (San Isidro). Perú

8. Garantía de seriedad de la Declaración de Interés y Acreditación de los Requisitos de Precalificación

US \$ 150,000 (0.1% de la inversión comprometida ascendente a US \$ 150 millones)



ANEXO 2

Resumen Ejecutivo de la iniciativa privada denominada **Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mivivienda "Ciudad Sol de Collique"** presentada por el consorcio DHMONT & CG & M S.A

Mediante Acuerdo N° 439-04-2007-Inmuebles de fecha 03 de julio de 2007, el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado ha declarado de interés la iniciativa privada denominada **"Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mivivienda "Ciudad Sol de Collique"** presentada por el consorcio DHMONT & CG & M S.A., aprobándose asimismo el siguiente resumen ejecutivo:

RESUMEN EJECUTIVO

Tema: Iniciativa Privada sobre activo del Estado denominada: Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mivivienda "Ciudad Sol de Collique".

I. Objeto y Alcance del Proyecto

- Con fecha 09 de abril de 2007, el consorcio DHMONT & CG & M S.A., al amparo de la Ley N° 28059, Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada, su reglamento y normas modificatorias, presentó la iniciativa privada sobre activo del Estado denominado: Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mivivienda "Ciudad Sol de Collique".
- El proyecto consiste en la ejecución y construcción de miles de viviendas de interés social, ejecutadas bajo los programas Techo Propio, Mi Hogar, MiVivienda.
- La propuesta urbana estará enmarcada en los objetivos del Plan Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para promover la construcción de Viviendas de Interés Social.
- Será concordante con el Reglamento Nacional de Edificaciones, Capítulo de Habilitaciones Urbanas y el D. S. 030-2002-MTC. Su aprobación será otorgada por la Municipalidad Distrital, en mérito a la Ordenanza Municipal N° 1015 de fecha 20 de Abril del 2007 de la Municipalidad Metropolitana de Lima que autoriza el cambio de zonificación de OU (Otros Usos) a ZRE (Zona de Reglamentación Especial).

• HABILITACION URBANA

El tipo de Habilitación Urbana será del tipo 5-B, de acuerdo al RNE

APORTES

Serán los establecidos para la habilitación tipo 5

VIVIENDA

El área ocupada para el uso residencial, será como mínimo el 20% del área bruta del terreno.

Se considerará un mínimo de 10, 000 viviendas dentro de los programas promovidos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

- Techo Propio, mínimo 50% del total de viviendas, con un área construida mínima de 45.00 m² y un precio de venta no menor de S/ 33,500.
- Mi Hogar, con un precio de venta entre 10 UIT y 25 UIT considerando un valor por m² no mayor de S/.960.00
- MIVIVIENDA, con un precio de venta entre 25 UIT y 50 UIT. (opcional).

Las características de la vivienda serán de acuerdo al cuadro de valores unitarios de Edificaciones vigente y de acuerdo al tipo de programa:

TECHO PROPIO



Muros y columnas	C
Techos	C
Pisos	H
Puertas y Ventanas	F
Revestimientos	H
Baños	E
Instalaciones Eléctricas y sanitarias	C

MI HOGAR

Muros y columnas	C
Techos	C
Pisos	D
Puertas y Ventanas	F
Revestimientos	H
Baños	E
Instalaciones Eléctricas y sanitarias	B

COMERCIO

Para el uso comercial, se destinará como mínimo el 10% del área bruta del terreno.

INDUSTRIA

Para el uso Industrial, se destinará como mínimo el 10% del área bruta del terreno. Esta área podrá ser sustituida por otra de igual tamaño en la zona de influencia del proyecto, en cuyo caso el área liberada podrá destinarse a cualquiera de los otros usos.

II. Ámbito de Influencia del Proyecto

- El proyecto se ejecutará sobre dos terrenos colindantes entre si, ubicados en el distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima, teniendo como ámbito de influencia todo el cono norte de Lima.

III. Bienes sobre los cuales se desarrollará el proyecto

El proyecto se desarrollará en:

- Terreno de propiedad del Estado en el que se encuentra ubicada la Escuela de Aviación Civil de Collique administrada por la Fuerza Aérea del Perú, ubicado en el distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en el Tomo 1078 fojas 15 -P.E. N° 46624866 del RPI de Lima, con un área de 327260.50 m2
- Terreno de propiedad de Industrias Aéreas -INDAER empresa del Estado adscrita al Sector Defensa, inscrito en la Ficha 340391 del RPI de Lima, con un área de 321, 939.50 m2.

Ambos terrenos suman un área de 649, 200.00 m2

IV. Modalidad Contractual de Participación de la Inversión Privada y plazo del contrato

- Venta de Activos con compromiso de inversión para la ejecución de un proyecto inmobiliario (viviendas de interés social) de conformidad a lo previsto en el artículo 10°, inciso a) del Decreto Supremo N° 015-2004-PCM.
- Adicionalmente al pago del precio de los terrenos se exigirá al adjudicatario la



construcción de un nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil, y obras complementarias, de acuerdo al (los) Expedientes Técnicos que para tal efecto se elaborará(n).

- Plazo aproximado del contrato: 5 años prorrogable por 2 años

V. Monto referencial de la inversión

Valor de los terrenos:

INDAER

S/. 14 287 675, 01 (Catorce Millones doscientos ochenta y siete mil y seiscientos setenta y Cinco y 01/100 Nuevos soles) según valorización realizada por la Dirección Nacional de Construcción.

Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN)

S/ 14 523 820, 99 (Catorce Millones quinientos veintitrés mil ochocientos veinte y 99/100 Nuevos Soles) según valorización realizada por la Dirección Nacional de Construcción.

- Inversión total: US\$ 150 millones

VI. Cronograma Tentativo del proceso de inversión

- Un mínimo de 3,000 viviendas en tres años; el saldo hasta en 2 años adicionales, pudiendo ser prorrogado, de mutuo acuerdo entre las partes.

VII. Forma de Pago

Del terreno de propiedad de INDAER

El precio será equivalente al valor de tasación determinado por la Dirección Nacional de Construcción. El 50% se pagará en efectivo a la firma del contrato y el 50% restante a los 24 meses contados a partir de la firma del contrato. El pago del 50% pendiente de cancelación se deberá garantizar con una Carta Fianza bancaria ascendente al 100% del monto pendiente de pago y que deberá estar vigente por un periodo no menor a veinticinco (25) meses contados a partir de su emisión.

Del terreno de propiedad de la SBN

El precio se determinará de forma tal que el precio de los dos terrenos sumado al valor de la obligación de construcción un nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil resulte un total equivalente a la suma de la valorización de los dos terrenos efectuada por la Dirección Nacional de Construcción.

El 50% del precio se pagará en efectivo a la firma del contrato y el 50% restante a los 24 meses contados a partir de la firma del contrato. El pago del 50% pendiente de cancelación se deberá garantizar con una Carta Fianza bancaria ascendente al 100% del monto pendiente de pago y que deberá estar vigente por un periodo no menor a veinticinco (25) meses contados a partir de su emisión.

VIII. Sede central donde atenderá los requerimientos del privado, referente a estudios existentes y de otra información disponible en la Sala de Datos (Previamente se suscribirá un Acuerdo de Confidencialidad)



Agencia de Promoción de la Inversión Privada- PROINVERSIÓN
Av. Paseo de la República 3361, Piso 9, Lima 27 (San Isidro). Perú

IX. Horario de Atención

9 am –a 5:30 pm

X. Requisitos de Precalificación

- Carta compromiso de financiamiento del proyecto, emitida por una entidad financiera⁴
- Tener experiencia probada de por lo menos un proyecto desarrollado (construcción en general y/o de desarrollo inmobiliario) cuyo valor de venta no podrá ser inferior a US\$ 10'000,000.00 (Diez millones de dólares americanos) en los últimos 10 años

XI. Solicitud de Declaración de Interés y Acreditación de Requisitos de Precalificación

Según el modelo del Anexo N° 2 de la Directiva N° 006-2006 – Tramitación y Evaluación de Iniciativas Privadas en Proyectos de Inversión. Ver Página Web de PROINVERSIÓN (<http://www.proinversion.gob.pe>).

⁴ Se aceptará carta de compromiso de financiamiento de Bancos Locales o Instituciones Financieras que ostenten la calificación mínima de CP1 para las obligaciones de corto plazo; A, Fortaleza Financiera Global; y AA, Obligaciones de largo plazo, cuyos depósitos a plazo menores a un (01) año estén clasificados en las categorías CP-1 por la Resolución SBS N° 724-2001 y la Circular AFP N° 044-2004 emitida por la SBS.

Los Bancos Locales que poseen la calificación mínima señalada en el párrafo precedente, se encuentra conformada por:

- Banco Interamericano de Finanzas
- Citibank
- BBVA Banco Continental
- Banco de Crédito del Perú
- Banco Financiero Interbank
- BNP Paribas-Andes
- Scotiabank



Se tomarán en cuenta los bancos extranjeros de primera categoría, incluidos en la relación aprobada por el Banco Central de Reserva mediante Circular N° 025-2006-BCRP.

