

CIRCULAR N° 1

Bases del Concurso Público para la promoción de la inversión privada en el Proyecto Inmobiliario denominado "Ciudad Modular Terra Mar".

El Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado, en cumplimiento con lo dispuesto en el ejercicio de las atribuciones que le confieren las Bases del Concurso Público para el Proceso de Promoción de la Inversión Privada en el Proyecto Inmobiliario denominado "Ciudad Modular Terra Mar", pone en conocimiento de los interesados lo siguiente:

1. PROYECTO DE CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO

Se incluye como Anexo 12 a las Bases.

2.- PRECISIONES Y MODIFICACIONES A LAS BASES DEL CONCURSO PÚBLICO.

• **ANEXO 13**

Se precisa que lo establecido en el Anexo N° 13 que contiene los Cuadros de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios así como de Zonificación del distrito de Ancón, tiene carácter ilustrativo.

• **REQUISITOS DE PRECALIFICACIÓN**

Se precisa que la experiencia exigida para acreditar los Requisitos Técnicos corresponde al desarrollo y/o construcción de proyectos inmobiliarios de vivienda social. En consecuencia, el numeral 2.4 del Anexo 1 se modificaría como sigue:

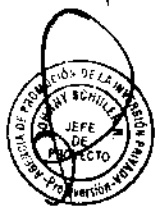
REQUISITOS FINANCIEROS		REQUISITOS TÉCNICOS
PATRIMONIO NETO	TOTAL ACTIVOS	
50 millones de dólares US como mínimo al 31 de diciembre de 2006 o fecha posterior.	150 millones de dólares US como mínimo al 31 de diciembre de 2006 o fecha posterior.	Acreditar con la documentación técnica y legal correspondiente experiencia en el desarrollo y/o construcción de proyectos inmobiliarios de vivienda social , cuyo valor de venta no podrá ser inferior de US\$ 100 000 000.00 (Cien millones y 00/100 dólares americanos) en los últimos cinco (5) años.

• **SE INCLUYE EL FACTOR COMPONENTE NACIONAL EN LA FÓRMULA DE DETERMINACIÓN DE PUNTAJES**

En tal sentido, se modifica lo establecido en el numeral 2.2. del Anexo 1 de las Bases, de acuerdo a lo siguiente:

2.2 Propuestas Económicas y otorgamiento de la Buena Pro

La calificación de las Propuestas Económicas se efectuará de acuerdo a los criterios descritos a continuación. Se adjudicará la Buena Pro del Concurso al Postor cuya Propuesta Económica hubiera obtenido el mayor Puntaje Total, en aplicación del siguiente procedimiento:





Factores de competencia:

2. Valor del terreno (10%)
3. Precio de venta por unidades de viviendas Techo Propio (90%)

Criterio Valor del terreno:

La fórmula a aplicar será la siguiente:

$$PVTPi = (1 - ((vtma - vtpi) / vtma)) \times 100$$

Donde:

PVTPi = Puntaje por valor de terreno del postor (i)

vtma = Valor de terreno más alto ofertado

vtpi = Valor del terreno del postor (i)

Las propuestas con valor de terreno menores al valor base establecido, serán descalificadas.

Criterio Precio Ponderado de Venta viviendas tipo Techo Propio:

Se determinará el precio de venta ponderado del metro cuadrado para cada modelo Techo Propio, bajo la siguiente Fórmula:

$$PPI = ((pv1/av1 \times nv1) + \dots \dots (pvn/avn \times nvn)) / (nv1 + \dots \dots nvn)$$

Donde:

PPI = Precio ponderado de venta del m² de la vivienda del postor

pv1 = Precio de venta de la vivienda Modelo 1

pvn = Precio de la vivienda Modelo n

av1 = Area de la vivienda Modelo 1

avn = Area de la vivienda Modelo n

nv1 = Número de viviendas Modelo 1

nvn = Número de viviendas Modelo n

El puntaje inicial se determinará bajo la siguiente fórmula:

$$PTPPI = (1 - ((ppi - ppmb) / ppmb)) \times 100$$

Donde:

PTPPI = Puntaje por precio de vivienda Techo Propio (i)

ppi = Precio ponderado postor i

ppmb = Precio ponderado más bajo

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

Puntaje Final

El Puntaje Final del Postor, será la suma de los puntajes obtenidos por el valor del terreno más el puntaje obtenido por el precio de venta de las viviendas.

$$PTFPI = 10\% PVTPI + 90\% PTPPI$$





ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

PTFPI : Puntaje Total del Postor i
PVTPI : Puntaje Valor Terreno del Postor i
PTPPI : Puntaje Techo Propio del Postor i

Puntaje Ajustado por Componente Nacional

Puntaje Ajustado (Pa) = PTFPI x (1+0.2 x CN)

Donde CN es el porcentaje que resulte de dividir la inversión en Componente Nacional ofertada por el Postor Pre Calificado entre la inversión Total proyectada.

• RESPECTO DEL DERECHO DE PARTICIPACIÓN:

Se incluye el numeral 2.3.1 en el punto 2.3 de las Bases:

El pago por derecho de participación en el Concurso es de US\$ 2,000.00 (Dos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) incluido I.G.V. (Impuesto General a las Ventas), el que deberá ser depositado en la Cuenta de Ahorro Dólares No 0011-0661-62-0200035105 del BBVA Banco Continental, hasta un día antes de la presentación del Sobre N° 1 (Precalificación), de acuerdo al Cronograma de Actividades contenido en el Anexo N° 9.

Luego de realizado el pago por derecho de participación, el Participante deberá presentar una carta dirigida al Jefe de Proyectos en Asuntos Inmobiliarios de PROINVERSIÓN adjuntando una copia del depósito, a fin que se emita el respectivo Comprobante de Participación. La carta deberá indicar lo siguiente:

- El nombre del Participante (en caso de Consorcio el nombre de las personas jurídicas que lo integran)
- Dirección en el Perú
- Teléfono, Fax, dirección de e-mail
- Datos completos del Representante Legal



ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS

Consulta 1:



Parámetros Urbanísticos y Edificatorios. En el Anexo 1., Numeral 1.2.1. de las Bases, se establece que ... "se considerará la construcción de un mínimo 100 mil viviendas correspondientes al Programa Techo Propio, con un área construida mínima de 49 m²"; sin embargo, en el Anexo 13 de las Bases, se presentan los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de la Municipalidad de Ancón, donde se establece un área mínima de 90m² para las viviendas unifamiliares y un ratio de un (1) estacionamiento para cada vivienda; por lo que queremos saber cuales eran las limitaciones definitivas del área construida para las viviendas bajo el Programa Techo Propio y si los parámetros edificatorios y urbanísticos de la Municipalidad de Ancón afectaban también a las viviendas bajo los programas Mi Hogar y Mi Vivienda que el postor contemple en su propuesta.

Respuesta 1:

Las exigencias definitivas son las mencionadas en las Bases del Concurso, por tratarse de un proyecto de vivienda de interés social que tiene su normatividad específica (Decreto Supremo 053-98-PCM del 23-12-1998 y sus modificatorias).

El Anexo 13 de las Bases solamente tiene carácter ilustrativo.





ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

Consulta 2:

Aportes: Según el Anexo 1. Numeral 1.2.3 de las Bases, la Habilitación Urbana debe ser del tipo 5-C del RNE, en el cual se establece un aporte del 10% para el Equipamiento Social (8% Recreación Pública y 2% Educación); sin embargo, en el siguiente párrafo de las Bases, se establece que el Proyecto deberá considerar un área para Equipamiento Social equivalente como mínimo al 5% del área bruta del terreno; por lo que queremos saber, cuál es efectivamente el aporte social que se debe tomar en cuenta.

Respuesta 2:

En términos generales, la Habilitación Urbana del terreno debe ser del tipo 5-C; sin embargo por tratarse de un proyecto proveniente de una iniciativa privada con características especiales, deberá considerarse adicionalmente al 10% mencionado un área para Equipamiento Social equivalente al 5% del área bruta del terreno como mínimo, del cual el 2% (dos quintas partes) constituye aporte gratuito para Otros Fines.

Lima, 12 de febrero del 2008



PEDRO LUIS GRADOS SMITH
Presidente del Comité de PROINVERSIÓN
en Saneamiento y Proyectos del Estado

