

**OFICIO 11/2021 PARA CONTRATACION DE LA CONSULTORÍA PARA VALUACIÓN  
TERRENOS PROYECTO DE DESARROLLO TURÍSTICO DE PEDERNALES**

**A:** TODOS LOS INTERESADOS QUE REUNAN LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA LEY 47-20 DE ALIANZAS PUBLICO PRIVADAS, SU REGLAMENTO DE APLICACIÓN Y LOS TERMINOS DE REFERENCIA ANEXOS.

**DE:** SIGMUND FREUND MENA, DIRECTOR EJECUTIVO DE LA DIRECCION GENERAL DE ALIANZAS PUBLICO PRIVADAS

**ASUNTO:** PRESENTACION DE OFERTAS PARA SERVICIOS DE CONSULTORÍA PARA VALUACIÓN TERRENOS PROYECTO DE DESARROLLO TURÍSTICO DE PEDERNALES

Quien suscribe **SIGMUND FREUND**, de nacionalidad dominicana, abogado, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-1146753-6, en mi calidad de Director Ejecutivo, designado mediante Decreto 329-20, de fecha dieciséis (16) de agosto del año dos mil veinte (2020), de la **DIRECCIÓN GENERAL DE ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS (DGAPP)**, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número 4-30-29894-8 y domicilio ubicado en la calle Moisés García, esquina Dr. Báez 4, Gazcue, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana,

**CONSIDERANDO:** que **LA DIRECCION GENERAL DE ALIANZAS PUBLICO PRIVADAS** es entidad autónoma y descentralizada del Estado creada mediante la Ley 47-20 de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), adscrita al Ministerio de la Presidencia de la República Dominicana, cuyo fin principal es promover y regular las alianzas público-privadas de manera ordenada, eficiente y transparente, velar por el cumplimiento de la ley y mitigar los riesgos de los proyectos bajo la modalidad de alianzas público-privadas, mediante la regulación y la fiscalización de los agentes.

**CONSIDERANDO:** que es un objetivo del presente gobierno lograr un desarrollo turístico sostenible en la provincia de Pedernales y la intención de que el mismo proyecto se lleve a cabo a través de una Alianza Público-Privada.

**CONSIDERANDO:** que es atribución del Director Ejecutivo Preparar ideas de proyectos y anteproyectos de iniciativas de alianzas público privadas para bienes y servicios de interés social de los sectores en los que sea de interés recibir iniciativas privadas, según lo establecido en el artículo 27 del reglamento de aplicación de la ley, y difundir y promover la presentación de iniciativas sobre estos.

**CONSIDERANDO:** que El Consejo Nacional de Alianza Público Privadas mediante acta de resolución número CNAPP-2020 estableció como uno de los sectores a priorizar para la ejecución de proyectos de alianzas público privadas el Sector Turismo.

**CONSIDERANDO:** que para fines de poder cuantificar los aportes y el valor económico de los contratos a ser suscritos se requiere la justa valoración de todos los bienes y servicios, firmes y contingentes, tangibles e intangibles, que sean parte del contrato de alianzas público privadas,

58

de manera que se puedan hacer de forma correcta los correspondientes análisis de proyectos y su viabilidad económico-financiera.

**CONSIDERANDO:** que la Dirección General de Alianzas Público Privadas dispone de la partida presupuestaria ascendiente a la suma de un **CIENTO SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS DOLARES NORTEAMERICANOS (US\$172,500.00)** para el servicio de consultoría para valuación terrenos proyecto de desarrollo turístico de pedernales.

**CONSIDERANDO:** la ley 47-20, de Alianzas Público Privadas en su artículo 12 y su reglamento de aplicación en su artículo 15 establecen un sistema de contratación especial a través de comparación de condiciones técnicas, constituyendo un proceso de excepción a los procedimientos ordinarios de contratación pública regulados por la Ley núm. 340-06 y sus modificaciones.

**VISTO:** ley No. 200-04, de fecha 25 de febrero de 2005, sobre Libre Acceso a la Información Pública.

**VISTO:** ley No. 107-13, de fecha 8 de agosto de 2013, sobre los Derechos de las personas en sus relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

**VISTO:** ley No. 47-20, de fecha 20 de febrero de 2020, sobre Alianzas Público-Privadas y su reglamento de aplicación.

**VISTO:** ley 340-06 sobre Ley No. 340-06 sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones con modificaciones de Ley 449-06.

**POR LO TANTO,** y en el entendido de que el preámbulo que antecede forma parte integral del presente oficio **LA DIRECCION DE ALIANZA PUBLICO PRIVADA DICTA EL SIGUIENTE OFICIO:**

**PRIMERO:** la **DGAPP** requiere contratar una firma consultora para realizar los estudios, diligencias y funciones que suministren la siguiente información:

1. **Escrito contentivo de Información base:** Información suficiente y confiable- Inputs o minería de datos - conforme a lo que establecen las normas internacionales: (nivele(s). Normativa aplicable: IVS y criterios establecidos por la DGAPP conforme a lo indicado más adelante. Sobre el terreno extensión superficial aproximada de 29,000,000.00 metros cuadrados. Dentro del ámbito de la propiedad inmueble identificada como Parcela 215-A, del Distrito Catastral N° 3 del Proyecto Turístico de Pedernales, Polo Turístico Suroeste.
2. **Escrito relativo a todas las características de los datos y variables analizados del terreno indicado:** Plan Sectorial de Ordenamiento Territorial Turístico. Información base cartografía, geodatabase, información catastral.
3. **Mapas base disponibles:** que demuestren las fronteras del sitio indicado, sus características físicas y de localización. Zona de influencia - Desarrollo e Infraestructura. El concepto de Unidad Ambiental Turística como recurso territorial turístico. Uso del suelo turístico y vocación preferente dentro del carácter del plan del desarrollo turístico.

4. **Detalle sobre el potencial del uso del suelo sometido a ordenamiento territorial:** Incluir procedencia de las informaciones y la rigurosidad en la metodología a ser aplicada en el revelamiento conforme a las normas internacionales. Exponer y complementar con la "Due Diligence" vinculantes a las variables claves y relevantes para el encargo del proyecto de valuación requerido.
5. **Documentación soporte del estudio de mercado como base para los análisis de Muestra Representativa:** tales como los datos de entrada y supuesto significativos que deben ser analizados, Investigados y/o corroborados, a través de medios como la inspección, las consultas y los cálculos.
6. **El dictamen de valor debe tener como premisa la transformación, ponderación y análisis de variables explicativas,** para los fines de este requerimiento valuatorio. Contando con el sustento adecuado y los Inputs que servirán de base al fundamento metodológico y al propósito de la valuación y a la(s) base(s) de valor, debe ser estadísticamente el más probable y sustentable, teniendo como premisa el Nivel de Confianza requerido, estableciendo el intervalo de confianza considerando la precisión, objetividad y su explicabilidad.
7. **Informaciones relativas a todas las características de los datos y variables analizados en el modelaje:** Con fotos y las características conferidas por el consultor que elaboró el informe, contando con las evidencias suficientes y la credibilidad de las fuentes a partir de las cuales se realizó la minería de datos. En los casos de que la credibilidad o fiabilidad de las informaciones como soportes y fuentes, no puedan ser sustentadas, dichas informaciones no deben ser utilizadas.
8. **La descripción clara y precisa del Inmueble valuado, contentiva de todos los datos y variables explicativas analizadas en el modelo de valuación.**
9. **Cantidad mínima de datos de mercados efectivamente utilizados (muestra representativa- tamaño mínimo):** Para los niveles de significancia y confianza requeridos. Para escenario de aplicación de modelo de regresión lineal considerando 5 (k+1), donde k es el número de variables independientes.
10. **Tratamiento estadístico:** Medidas de Tendencia Central (promedio, mediana). Coef. Variación, Coef. asimetría. Pruebas de Hipótesis y Coeficientes de Determinación R<sup>2</sup>. **Criterio:** Usar el estadístico muestral más adecuado al conjunto de datos.  $n = (t^2 \times CV^2) / m^2$
11. Valoración de los terrenos atendiendo a su vocación por su proximidad a la playa.
12. **Cronograma de actividades a ejecutar:** para cumplir con todas las actividades necesarias para producir el o los informes requeridos para atender las exigencias de la DGAPP, al mismo tiempo que **asume** la responsabilidad profesional de la ejecución, se compromete a realizarlo con los estándares internacionales de la profesión, produciendo la documentación que permita a la DGAPP y a los terceros a quienes exponga el

resultado del encargo valuatorio, contar con la mayor confiabilidad en el dictamen, comentarios y sugerencias aportadas.

Esta información deberá ser suministrada conforme a lo establecido en los TDR anexo para tales fines, los cuales forman parte integral del presente oficio.

**SEGUNDO:** se instruye la publicación este oficio en el portal web de la Dirección General de Alianzas Público-Privadas, para dar cumplimiento a los requerimientos legales de aplicación en el territorio nacional, al tiempo en que se procede a convocar por invitación directa a las firmas consultoras que puedan cumplir con la especialización para fines de la consultoría.

**TERCERO:** los interesados tienen un plazo de diez (10) días hábiles para presentar las ofertas acordes a los requerimientos indicados en el presente oficio y sus anexos, a partir de la invitación. Los terceros que estén interesados en remitir propuestas y que no hayan sido invitados de manera directa, deberán dirigir una comunicación al Director General de Alianzas Público Privadas a los fines de que sus solicitudes sean debidamente evaluadas. El Director General de Alianzas Público Privadas podrá hacerle extensiva una invitación para participar en el proceso, si cumple con los requerimientos de esta en cuyo caso deberá presentar la misma en el plazo restante, tomando en cuenta que el plazo de los diez (10) días hábiles sigue corriendo para todo el proceso a partir de la invitación al primer grupo.

**CUARTO:** las firmas consultoras invitadas que deseen participar en el proceso de selección, luego de recibir la invitación tendrán un plazo de tres (03) días calendarios para manifestar por escrito o por vía electrónica al siguiente correo [ecairo@dgapp.gob.do](mailto:ecairo@dgapp.gob.do) su intención de presentar ofertas y suscribir un acuerdo de confidencialidad para proteger informaciones del proyecto y con esto no afectar la confidencialidad del proceso de evaluación de la iniciativa del proyecto del Polo Turístico de Pedernales, conforme a lo establecido en el artículo 30 del Reglamento de aplicación de la Ley 47-20 sobre Alianzas Público Privadas.

**Párrafo:** para las firmas consultoras invitadas que deseen participar en el proceso de selección es mandatorio cumplir con las visitas en el campo o en los terrenos del proyecto del Polo Turístico de Pedernales los días indicados por la Dirección General de Alianzas Público Privadas, como requisito esencial para presentar ofertas.

**Párrafo:** la fecha y hora de la visita al campo será confirmada por la Dirección General de Alianzas Publica Privadas a todos los oferentes que manden su manifiesto de interés y la misma será limitada a 2 personas por oferente para salvaguardar y seguir con los protocolos de distanciamiento. Deberán además firmar acuerdo de confidencialidad para recibir las informaciones correspondientes.

**QUINTO:** todas las propuestas presentadas deben demostrar su capacidad técnica, experiencia y especialización de la asesoría requerida, debiendo incluir el alcance de la consultoría o asesoría, metodología, cronograma de entrega y costo de realización. En consecuencia, los perfiles profesionales y las hojas de vida deben estar acompañados de documentos que certifiquen o validen la capacidad técnica, experiencia y especialización del personal calificado a brindar la asesoría.

Además, las ofertas económicas en dólares norteamericanos deben estar acompañadas de sus respectivos montos equivalentes en pesos dominicanos, moneda de curso legal, a la tasa vigente publicada por el Banco Central de la República Dominicana, en el día anterior de la entrega de la propuesta a presentarse.

**SEXTO:** las ofertas técnicas y económicas deben presentarse en sobres cerrados y separados.

**SEPTIMO:** la documentación requerida deberá ser entregada de manera presencial en el edificio Administrativo y Financiero de la Dirección General de Alianzas Público-Privadas, ubicado en la calle Manuel de Jesús Galván, número 20, sector Gazcue, Santo Domingo de Guzmán.

**OCTAVO:** una vez concluido el plazo a que se refiere el artículo TERCERO de este dispositivo, la Dirección General de Alianzas Público-Privadas, evaluará las ofertas recibidas, conforme a los procedimientos correspondientes y según los criterios y especificaciones establecidas en la legislación vigente, los términos de referencia anexos y el presente oficio.

**NOVENO:** una vez concluida la evaluación técnica la Dirección General de Alianza Público Privada notificara a los oferentes los errores y omisiones de los documentos que sean subsanables de sus ofertas los cuales están indicados en los términos y referencia y les otorgara un plazo de dos (2) días hábiles para su subsanación, en los casos que aplique.

**DECIMO:** una vez concluida la evaluación de las propuestas, se procederá a seleccionar la oferta que obtenga la mayor puntuación y a elaborar el acta de adjudicación correspondiente; se informará a los oferentes de la decisión tomada, mediante resolución dictada por el Comité de Compras y se publicará dicha acta de adjudicación en el portal Web de la Dirección General de Alianza Público Privada para que la misma sea de público conocimiento y los oferentes puedan manifestar sus inquietudes y reparos al respecto.

**DECIMO PRIMERO:** el oferente que resulte adjudicado tendrá que un plazo no mayor a tres (3) hábiles para cumplir con todos los requerimientos solicitados y para la firma del contrato de consultoría.

Hecho en Santo Domingo, a los treinta (30) días del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

  
\_\_\_\_\_  
**SIGMUND FREUND**  
Director Ejecutivo

