

PROPUESTA DE DECLARACIÓN DE INTERÉS DE LA INICIATIVA PRIVADA AUTOSOSTENIBLE DE VIVIENDA SOCIAL "LA RIBERA ENCANTADA"

Al amparo de lo dispuesto en los numerales 23.1 y 23.2 del Artículo 23° del DECRETO SUPREMO N° 127-2014-EF, Aprueban el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1012 que aprueba la Ley Marco de Asociaciones Público Privadas para la generación del empleo productivo y dicta normas para la agilización de los procesos de promoción de la inversión privada, la presente constituye la Propuesta de Declaración de Interés de la Iniciativa Privada Autosostenible de Vivienda Social "LA RIBERA ENCANTADA", la misma que debe ser aprobada por el Consejo Regional.

a) RESUMEN DEL PROYECTO

El proyecto de Vivienda Social "La Ribera Encantada", considera 2,692 viviendas de interés social, divididas en edificios multifamiliares (programa Techo Propio) conteniendo 1,664 viviendas de 48.3 m²; edificios multifamiliares (Programa Techo Propio) conteniendo 944 viviendas de 77m²; y vivienda unifamiliar (programa mi vivienda) 84 viviendas de 90 m². De acuerdo a los informes arriba indicados, el expediente técnico ha sido concebido dentro de los parámetros técnicos en Urbanismo y Arquitectura, así como el diseño de la estructura, de la electrificación, de agua y saneamiento.

- i. **Objeto y alcance del Proyecto:** El objetivo del proyecto es brindar a la población Lambayecana una vivienda digna de carácter social, a precios accesibles con uso del bono techo propio y mi vivienda; disminuyendo la demanda de vivienda por los sectores C y D, y evitando su continuo hacinamiento en barrios que no tienen las condiciones urbanísticas necesarias para el buen vivir.
- ii. **Bienes y/o servicios públicos sobre los cuales se desarrollará el proyecto:** El proyecto se desarrolla en un terreno perteneciente al Gobierno Regional de Lambayeque, está registrado en SUNARP con una ficha registral de dominio –Titulo archivado de la Partida, Considerada:
 - Rubro: Partida 1era dominio, N° de Partida 11120395 (SUNARP), Área: 201,462.50 m² (20.15 has), Partida de independización, N° de Partida 11124377 (SUNARP), Área Remanente: 181,462.50 m² (18.15 has).
 - Se encuentra Libre de Desgravamen y tiene anotación preventiva en SUNARP, de la Partida 1120395, de conformidad a lo previsto en la Resolución Jefatural 001-2015-GR.LAMB/ORPPI, aclarada mediante Resolución Jefatural N° 002-2015-GR.LAMB/ORPPI.

De los cuales se ha reducido dicha área al expedir el CIRA, quedando el área remanente, que es el área del proyecto de 14.59 has.

No cuenta con servicios públicos, ni habilitación urbana, para lo cual la empresa deberá realizar todas las obras complementarias para la misma.



Cuenta con Plano de coordenadas remanentes y Factibilidades de servicios, los mismos que serán entregados a la empresa interesada a través de nuestras oficinas, para lo cual deberá presentar la documentación necesaria publicada en el presente documento.

iii. **Modalidad contractual y plazo del contrato:** La modalidad del contrato será de venta de activos y el plazo del contrato será de 2.5 años contados a partir de que:

- Se suscriba el contrato.
- Se Designe un Inspector de Obra.
- Se haga entrega del terreno a la empresa adjudicada.
- Licencias de obra
- Otorga permiso SENCICO
- Promoción y difusión
- Instalación de la Fabrica
- Elaboración y aprobación del Expediente Técnico
- Presentación y Aprobación del Expediente en Epsel y Electro Norte.
- Tasación de Parte del Gobierno Regional Lambayeque.
- Otros que se disponga en la firma de convenio.

El adjudicatario deberá presentar un cronograma en base a los ítems señalados y dicho cronograma deberá ser aprobado u observado.

iv. **Monto referencial de la inversión:** El monto de referencia de inversión será de la siguiente manera:

Monto referencial del Proyecto:

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| - Por la construcción de viviendas | : S/. 173'489,600.00 |
| - Por la habilitación Urbana | : S/. 19'083,856.00 |
| Total del proyecto | : S/. 192'573,456.00 |

Dentro de la cual debe estar contemplando el pago del terreno al Gobierno Regional según tasación.

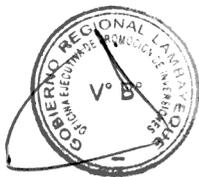
v. **Cronograma tentativo del proyecto de inversión:** El proyecto tiene un cronograma de 2.5 años para la ejecución de las obras en su totalidad, de acuerdo al plazo contractual.

vi. **Forma de retribución propuesta, con indicación de si el proyecto requiere incremento de tarifa**

El consorcio cancelará al Gobierno Regional el valor correspondiente del costo del terreno materia de la Tasación de Parte del Gobierno Regional de Lambayeque.

b) **Indicadores de Calidad del Proyecto.**

Calidad de las obras de edificación y complementarias amparado en el Reglamento Nacional de Edificaciones – priorizando T.H.010 Habilitaciones Urbanas Residenciales, E.060 concreto Armado, deben soportar no solo los esfuerzos calculados sino la acción del clima marino, además de contar con el certificado de idoneidad Técnica de SENCICO.



c) Elementos esenciales del proyecto de contrato, de acuerdo a los criterios que establezca el Organismo Promotor de la Inversión Privada.

- Marco legal, las normas transversales al proyecto que regulan su aplicación y ámbito, así como el Decreto Legislativo 1012 y su reglamento.
- Modalidad contractual y Plazo contrato, el plazo será según la oferta presentada por el adjudicatario y la modalidad según el punto A.03. del presente documento.
- Reglamento para el proceso de selección de los beneficiarios según el marco normativo vigente para la adjudicación del bono Mi Vivienda y Techo Propio.
- Modalidad de pago, se acordará forma de pago de los beneficiarios y la intervención de las entidades financieras que participaran en dicho proceso.
- Participación del Gobierno Regional en la ejecución del proyecto, así como la administración de las áreas de uso público para la ejecución de obras complementarias que la entidad crea conveniente. La entidad podrá exigir el cumplimiento de la calidad ofertada por el adjudicatario.

d) Garantías de fiel cumplimiento de las obligaciones contractuales

Tal como se detalla en el Artículo 31° del reglamento DL 1012. La Carta Fianza o Carta de Seriedad de Oferta deberá ser solidaria, irrevocable, incondicionada, sin beneficio de excusión y de realización automática, a favor del Organismo Promotor de la Inversión Privada

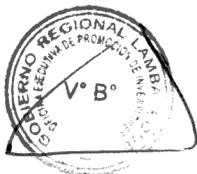
Garantía de Seriedad de Oferta del Proponente:

Dado que el proponente ha presentado el expediente técnico y la documentación necesaria, la seriedad de oferta será una carta fianza del 0.4/1000 del monto del proyecto, suma que hace a 77,029.38 (setenta y siete mil veinte y nueve con 38/100 soles), la misma que será devuelta a la firma de contrato o en caso se presenten terceros interesados en la ejecución del proyecto, la carta fianza será devuelta al proponente.

Garantía de Seriedad de Oferta de Terceros Interesados en un Mismo Proyecto o en un proyecto Alternativo

Siguiendo el Artículo 31.5° del reglamento DL 1012, para la admisión a trámite de una expresión de interés en un proceso de selección, la entidad fijará una carta de seriedad de oferta menor al 10% del monto de contrato. Dado que el Gobierno Regional invierte recursos en la revisión análisis y conclusiones de los proyectos presentados sobre un mismo bien público, se fija la seriedad de oferta a través de una Carta Fianza de 0.8/1000 del monto del proyecto, suma que hace a 154,058.76 (ciento cincuenta y cuatro mil cincuenta y ocho con 76/100 soles). Dicha carta fianza se ejecutará cuando quien expresó el interés no suscribiese el respectivo contrato o no cumpla con presentar una oferta económica válida en el proceso de selección convocado, según sea el caso.

De declararse en interés un proyecto alternativo, se procederá según el Decreto Legislativo 1012, y se suspenderá el presente proceso.



Cronograma de las bases en caso de presentarse terceros interesados

El cronograma referencial de las bases del proceso será publicado, de presentarse terceros interesados, en un plazo no mayor a 10 días hábiles luego de finalizar la etapa de exposición pública del proyecto.

e) Requisitos de precalificación del proceso de selección

Para Terceros Interesados en un Mismo Proyecto o en un proyecto Alternativo:

Se presenta:

- Solicitud de Expresión de Interés.
- Carta fianza correspondiente.

La entidad entregara el plano y las factibilidades correspondientes del terreno en cuestión, debiendo el interesado presentar antes de la culminación del plazo de 90 días calendario contados a partir del día siguiente de la publicación de la Declaración de Interés de la iniciativa privada:

- Plano de la Habilitación Urbana, se detalle el número de lotes, anchos de vías entre otros detalles relevantes para su adecuada revisión.
- Plano de Lotización, cuadro de áreas.
- Plano de Distribución de cada uno de los tipos de unidades inmobiliarias planteadas.
- Planos estructurales de las edificaciones presentadas, con cálculos justificados.
- Memoria descriptiva del Proyecto Integral y de las obras plantadas.
- Documentación de carácter de declaración jurada de cada uno de los ITEM presentados en los factores de competencia.

Desempate definitivo entre el proponente y el postor que hubiere quedado en primer lugar:

Deberán presentar:

- Plano de la Habilitación Urbana, se detalle el número de lotes, anchos de vías entre otros detalles relevantes para su adecuada revisión.
- Plano de Lotización, cuadro de áreas.
- Plano de Distribución de cada uno de los tipos de unidades inmobiliarias planteadas.
- Planos estructurales de las edificaciones presentadas, con cálculos justificados.
- Memoria descriptiva del Proyecto Integral y de las obras plantadas.
- Documentación de carácter de declaración jurada de cada uno de los ITEM presentados en los factores de competencia.

f) Factor de competencia del proceso de selección que se convoque.

Está en función de los objetivos del Gobierno Regional y de los Beneficiarios, en tal sentido, de presentarse terceros interesados los factores de competencia deberán basarse en:

- Propuesta económica.
- Innovación tecnológica.
- Calidad de la Propuesta, demostrada técnicamente.



- Plazo de Ejecución.
- Cantidad de Unidades Inmobiliarias, respetando las áreas que plantee el Gobierno Regional Lambayeque.
- Minimización del Impacto Ambiental.

Reembolso de los gastos efectivamente realizados por el proponente en la elaboración de la Iniciativa Privada.

De acuerdo al artículo 33° del reglamento del DL 1012, los gastos no deberán superar el 1% del monto del proyecto.

Según el artículo 33.1° parte "b" del Reglamento del DL 1012, que los gastos incurridos en la elaboración de la iniciativa privada serán asumidos por el postor adjudicatario. El pago constituye un requisito que deberá cumplirse a más tardar en la fecha de cierre del contrato y como condición previa a su suscripción, de conformidad con el cronograma establecido en las bases respectivas.

- g) Modelo de carta de expresión de interés y modelo de carta fianza a ser presentada por los terceros interesados en la ejecución del proyecto.**



MODELO DE CARTA DE EXPRESIÓN DE INTERÉS

(Sobre el mismo proyecto)

Chiclayo.....2016

Señores:

Gobierno Regional Lambayeque.

Presente.-

Atención: **Oficina Ejecutiva de Promoción de Inversiones - OEPI**

Referencia: **Iniciativa Privada denominada "Proyecto De Vivienda Social La Ribera Encantada"**

Por medio de la presente(nombre de la persona jurídica), identificado con.....(tipo de documento y número) , con domicilio en.....(indicar dirección, Provincia, Departamento, o sus equivalentes y País) debidamente representada por(nombre del representante legal) identificado con (documento y número de identidad), declaramos nuestro firme interés en participar en la ejecución del proyecto de inversión contenido en la iniciativa privada de la referencia.

Por tanto, de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1012 y su reglamento, y a lo señalado en la declaratoria de interés de la citada iniciativa privada ,adjuntamos la Carta Fianza N°..... emitido por el Banco..... , por la suma de así como..... (otra documentación requerida, de ser el caso de acuerdo a lo indicado en la declaración de interés de la iniciativa privada).

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,

Nombre y firma del Representante Legal

Nombre de Persona Jurídica

Dirección

Teléfono

Email

Fax



MODELO DE CARTA DE EXPRESIÓN DE INTERÉS
(PROYECTO ALTERNATIVO)

Chiclayo.....2016

Señores:

Gobierno Regional Lambayeque.

Presente.-

Atención: **Oficina Ejecutiva de Promoción de Inversiones - OEPI**

Referencia: **Iniciativa Privada denominada "Proyecto De Vivienda Social La Ribera Encantada"**

De nuestra consideración:

Por medio de la presente.....(nombre de la persona jurídica) identificada con.....(tipo de documento y número), con domicilio en(indicar dirección, Provincia, Departamento, o sus equivalentes y País) debidamente representada por(nombre del representante legal) identificado con (documento y número de identidad), declaramos nuestro firme interés en participaren la ejecución de un proyecto alternativo al de la referencia, denominado ".....".

Por tanto, de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1012 y su reglamento, adjuntamos la documentación necesaria para la evaluación de nuestra iniciativa privada, conforme a lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 127-2014-EF- Reglamento del Decreto Legislativo en mención.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente;

Nombre y firma del Representante Legal

Nombre de Persona Jurídica

Dirección

Teléfono

Email

Fax



MODELO DE CARTA DE FIANZA

Chiclayo.....2016

Señores:

Gobierno Regional Lambayeque.

Presente.-

Atención: **Oficina Ejecutiva de Promoción de Inversiones - OEPI**

Referencia: **Iniciativa Privada denominada "Proyecto De Vivienda Social La Ribera Encantada"**

Carta Fianza N°..... Vencimiento.....

De nuestra consideración:

Por la presente y a solicitud de nuestros clientes, señores..... constituimos ésta fianza solidaria, irrevocable, incondicional y de realización automática, sin beneficio de excusión hasta por la suma de, a favor del Gobierno Regional de Lambayeque, para garantizar la seriedad y la carta de expresión de interés y participación de nuestros clientes en el proceso de selección que se convoque para la ejecución del proyecto de inversión contenido en la iniciativa privada declarada de interés.

Asimismo, dejamos constancia que la presente garantía se hará efectiva en el caso que nuestro cliente no suscribiese el respectivo contrato de promoción de la inversión privada o no cumpla con presentar una oferta económica válida en el proceso de selección convocado, según sea necesario. Para honrar la presente fianza a favor de ustedes, bastará requerimiento por conducto notarial, sin expresión de causa, del Gobernador Regional de Lambayeque y toda demora de nuestra parte devengará un interés equivalente a la tasa máxima LIBOR más un margen (spread) del 3%.

Nuestras obligaciones bajo la presente fianza no se verán afectada por cualquier disputa entre ustedes y nuestro cliente.

El plazo de vigencia de esta fianza será de 180 días calendario y se iniciará en la fecha y hasta el día de..... del año

Atentamente;

Firma

Nombre

Entidad Bancaria

Nota: La garantía podrá ser emitida en el modelo del Banco, siempre y cuando incluyan todas las condiciones señaladas.

