

Lima, 21 de diciembre de 2021
P_178/2021

Señores
Obrascón Huarte Lain, S.A.
Presente.-

Referencia: Propuesta Técnica para el servicio de Transferencia interestatal, adquisición, expropiación y liberación de predios, para los Proyectos Río Cañete (2) y Proyecto Río Huaura.

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes a fin de remitirles nuestra propuesta técnica económica mencionada en la referencia.

Nuestra empresa tiene experiencia en la ejecución de los servicios que requiere el Proyecto además de contar con los recursos humanos y materiales que resultan necesarios para alcanzar sus objetivos, todo ello en el marco del cumplimiento de los estándares de calidad más altos.

Brindamos servicios de calidad a nuestros clientes superando sus expectativas, basados en la honradez y ética profesional que nos acompaña en todas nuestras actividades, promoviendo el respeto, desarrollo integral de cada uno de los trabajadores que conforman la empresa, y la pro actividad de cada trabajador para mejorar la eficiencia en el desarrollo de las actividades.

En la empresa se evalúa continuamente las capacidades humanas y soporte técnico que nos permite garantizar un servicio de calidad, es por eso que hemos logrado obtener la Certificación de Calidad ISO 9001, en los servicios de Diagnóstico de Derechos, Catastro, Inventario y Valuación y Negociación, auditados por la empresa TÜV Rheinland. Este esfuerzo lo realizamos con la finalidad de brindar un mejor servicio y de mayor calidad.

PROPUESTA TÉCNICO ECONÓMICA

1. OBJETIVO GENERAL

El presente servicio tiene como objetivo realizar las actividades de gestión predial, con la finalidad de liberar las áreas requeridas para ejecutar las infraestructuras definitivas y la implementación de los Proyectos; buscando para ello evitar, minimizar, mitigar y compensar los impactos de la liberación de las áreas requeridas.

Se iniciará la ejecución del servicio considerando los predios prioritarios, los mismos que serán indicados por el cliente; los cuales podrían encontrarse en el rango de 20 a 60 predios y estos deberán ser liberados en un plazo máximo de 4 meses, considerándose la liberación de los mismos, una vez suscrita el Acta de Liberación de

Predio, lo que le permitirá al Cliente desarrollar las actividades necesarias para la implementación del Proyecto.

Los Proyectos a implementar serían los siguientes:

1. Proyectos Rio Cañete:

- a) Proyecto 1: Creación del servicio de protección contra inundaciones del río Cañete entre el tramo desembocadura del río Cañete - Localidad de Paullo en los distritos de San Vicente de Cañete, Nuevo Imperial y Lunahuaná de la provincia de Cañete, departamento de Lima.
- b) Proyecto 2: Creación del servicio de protección contra inundaciones y movimiento de masas en las quebradas San Jerónimo, Condoray, Jacayita y Picamarán en los distritos de Lunahuaná, Pacarán y Zuñiga de la provincia de Cañete, departamento de Lima.

2. Proyectos Rio Huaura:

- a) Proyecto 3: Creación del servicio de protección en las riberas del rio Huaura vulnerable ante peligro de inundaciones en las localidades de 5 distritos de la provincia de Oyón y 6 distritos de la provincia de Huaura, departamento de Lima.

2. ALCANCES DEL SERVICIO

- a) Elaborar el Plan de Trabajo.
- b) Realizar el estudio de diagnóstico técnico legal a fin de identificar los predios que se requerirán liberar para la ejecución de las obras, de tal manera que pueda optimizarse las afectaciones prediales reduciendo en lo posible la cantidad de propiedades involucradas en los proyectos.
- c) Diseñar una estrategia ágil de comunicación y relacionamiento con los propietarios afectados por los proyectos.
- d) Realizar el catastro e inventario de los predios afectados por el área requerida, para el desarrollo del Proyecto.
- e) Elaborar los expedientes técnicos legales para tasación ante el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- f) Realizar el proceso de Liberación, adquisición, expropiación o transferencia interestatal de predios, para lo cual se elaborarán los expedientes técnicos legales individuales, sustentados en una metodología transparente, informada y basada en estándares nacionales e internacionales, reconociendo las afectaciones de los predios, en su real dimensión y concepto.

3. SUPUESTOS DE ESTA PROPUESTA

- a. Entiéndase por propietario a la persona o grupo de personas, que pueden ser persona jurídica o persona física, que cuenta con los derechos de propiedad sobre un bien y tiene su titularidad, debidamente inscrito antes la autoridad competente.
- b. Por posesionario se entenderá a la persona que tiene posesión una parcela o predios, que pueden estar o no reconocidas, sin haber obtenido la titulación, y que sin embargo tiene vigente sus derechos de posesión de los bienes, que han usufructuado y explotado en forma común, reiterada e ininterrumpida.
- c. Entiéndase por catastro a la delimitación de las parcelas o lotes dentro del área de interés, identificando sus linderos y colindantes; así como identificar plenamente a los propietarios y/o posesionarios.
- d. Por inventario se entiende a la cuantificación y calificación de bienes existentes dentro de una parcela o lote identificado, como cultivos anuales, cultivos permanentes, plantas frutales, plantaciones frutales, pastos cultivados, pasto silvestre, especies forestales cultivadas, para indicar cuando exista cobertura silvestre de tipo bosque o pastura; también se incluye las edificaciones y obras complementarias.
- e. Por tasación, se entiende al procedimiento mediante el cual el perito tasador realiza inspección ocular del bien, lo estudia, analiza y dictamina sus cualidades y características en determinada fecha, para establecer la estimación del valor razonable y justo del bien de acuerdo a las normas del Reglamento Nacional de Tasación del Perú.

4. DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES DE LA GESTIÓN PREDIAL

El servicio propuesto contempla el desarrollo de diversas actividades, las cuales se describen brevemente a continuación:

4.1 PLAN DE TRABAJO

Se elaborará el plan de trabajo, el cual describirá de manera detallada la planificación de las actividades a desarrollar con la finalidad de cumplir el objetivo propuesto, contendrá, además, el cronograma de ejecución considerando las actividades a realizar.

De igual manera el plan contendrá los modelos preliminares de los formatos e instrumentos a utilizar para la conformación de los expedientes de adquisición, expropiación y/o transferencia interestatal, así como los formatos e indicadores para los reportes de avance a presentar durante la ejecución de los servicios.

Se considerara también la estrategia a fin de iniciar la ejecución del servicio considerando los predios prioritarios, los mismos que serán indicados por el cliente; los cuales podrían encontrarse en el rango de 20 a 60 predios los cuales deberán ser liberados en un plazo máximo de 4 meses, considerándose la liberación de los mismos,

una vez suscrita el Acta de Liberación de Predio, lo que le permitirá al Cliente desarrollar las actividades necesarias para la implementación del Proyecto.

4.2 DIAGNÓSTICO DE PROPIEDAD

Se elaborará el Diagnóstico de propiedad, se buscará conocer con claridad la situación jurídica y de títulos de propiedad de los predios, así como identificar plenamente a los propietarios considerando las fuentes legales de información, es decir los registros prediales a cargo de la SUNARP. Para lo cual se realizará:

- Se revisará la información entregada por el Cliente, respecto de la ubicación y características técnicas del proyecto.
- Elaborará el plano del área materia de estudio, el cual incluirá los límites administrativos, vías de acceso, zonificación, entre otra información generada por instituciones públicas; además de la información existente en nuestra base cartográfica, referida a proyectos anteriormente desarrollados.
- Se procederá con la conformación de los expedientes técnicos a fin de solicitar el Certificado de Búsqueda Catastral de cada predio.
- Se solicitará la anotación preventiva de cada predio afectado.
- Se elaborarán los planos de consulta para su envío a entidades públicas y/o privadas, de acuerdo a la Directiva N° 002-2014-SUNARP-SN. Así como, elaborar las solicitudes para su envío a las entidades como: SUNARP, SBN, COFOPRI, MINAG, Gobierno Regional, Municipalidad.
- Se buscará en las entidades consultadas (SUNARP, SBN, COFOPRI, MINAG, Gobierno Regional, Municipalidad) información referida al área de interés, que permita identificar los derechos que afectan las mismas; esto se realizará a través de consulta en ventanilla, lectura de expediente, solicitud de partidas, adquisición de información cartográfica antigua, revisión de información catastral antigua, google earth, entre otras.
- Se analizará la información obtenida de las entidades públicas (clasificar, organizar y graficar); con el objetivo de identificar qué derechos afectan al área de interés; el análisis será específico respecto de cada predio.
- Se integrará gráficamente la información obtenida en las instituciones públicas y/o privadas, la finalidad es contar con el mosaico que muestre todos los derechos identificados, actualizados y confiables, de igual manera se graficarán los límites de las propiedades de acuerdo con los títulos archivados, obrantes en los registros de predios.
- Los planos contendrán información gráfica relativa a la característica individual de cada predio para su identificación plena, tales como:
 - Cartografía base
 - Propiedades inscritas en los Registros Públicos
 - Carreteras y vías

- Zonificación
 - Áreas de expansión urbanas (de existir)
- Una vez definido el plano mosaico de derechos, se realizará la verificación de todos los predios, la cual tendrá como objetivo confirmar los derechos identificados hasta esta etapa del estudio. También nos permitirá identificar derechos adicionales que no figuren o no estén registrados en las entidades consultadas.
- Se contrastará los resultados obtenidos en gabinete con la información recopilada de la verificación a fin de identificar las diferencias encontradas y analizar la predominancia de derechos.
- Se elaborará el informe técnico general de Diagnóstico de Propiedad el cual contendrá:
 - a) Información respecto de los titulares de los predios debidamente inscritos en registros públicos.
 - b) Información sobre los poseedores (Propietarios no inscritos) con documentación que sustente su derecho.
 - c) Información sobre los poseedores (Propietarios no inscritos) sin documentación que sustente su derecho.
 - d) Información de los predios con duplicidad registral con carga o gravamen o hipoteca y/o proceso judicial.
 - e) Información de predios de propiedad del estado inscrito y no inscrito.
 - f) Observaciones, conclusiones y recomendaciones.
- Se elaborará un cuadro resumen de la totalidad de los predios afectados identificados diferenciándolos por su naturaleza jurídica (de propiedad estatal, propiedad privada, con ocupación tipo de ocupación y sin ocupación); conteniendo los datos siguientes sin ser limitativos:
 - a) Código de afectación.
 - b) Apellidos y nombres y/o razón social de los propietarios y/o posesionarlos.
 - c) Partida Registral o Unidad Catastral de corresponder.
 - d) Área total y área de afectación del predio.
 - e) Situación jurídica y estado predios inscritos, predios no inscritos).
 - f) Título de propiedad (fecha de adquisición).
 - g) Planos Individuales de Diagnóstico de los predios afectados.
- De igual manera se elaborarán los planos del diagnóstico que serán:
 - Plano de ubicación
 - Plano de derechos superficiales
 - Plano Carreteras y vías
 - Plano de Zonificación (Urbana y/o área de expansión urbana)
 - Plano individual por cada predio afectado.
- Se elaborará el informe técnico y legal de cada uno de los predios afectados indicando el código del predio, el sujeto pasivo, condición jurídica, información

registral, ubicación, antecedentes registrales, cargas, gravámenes y estrategia de adquisición y liberación.

- De igual manera, se elaborará el Plan de relacionamiento con los propietarios, en el cual se diseñará las formas de contactar y comunicar los objetivos del proyecto a los propietarios de los predios afectados, buscando transmitir los beneficios que implica el desarrollo de una obra de infraestructura de esta envergadura.

4.3 CATASTRO E INVENTARIO

Se ejecutará el catastro e inventario, en esta actividad se medirán las dimensiones reales de las propiedades y se actualizará la identidad de los propietarios. Para tal fin se realizarán las siguientes actividades:

- Se realizará la gestión de permisos con los propietarios o poseedores, a fin de informar el periodo en el que se ejecutará las labores de catastro e inventario, para lo cual se podrá realizar reuniones en conjunto o de manera individual con cada propietario o posesionario.
- Los propietarios o posesionarios deberán portar su DNI u otro documento donde figure su nombre completo y su número de DNI. Así mismo se solicitará los documentos que acrediten su condición de propietario o poseedor que considere importante para demostrar su derecho.
- El procedimiento optimo es tratar directamente con el propietario o poseedor, en segunda instancia podrá ser un representante acreditado y excepcionalmente podrá ser un informante, o vecino colindante, situación que se informará al cliente y que será consignada en una Planilla de catastro, inventario y tasación.
- Paralelamente al proceso de catastro e inventario, se realizará de ser posible el estudio de mercado en la zona de interés (indicando la zonificación del área de estudio: terrenos urbanos o de expansión urbana), tomando como fuentes de información: Ministerio de Vivienda.
- Se establecerán los puntos de control geodésico de orden “C”, el Sistema Global de Navegación por Satélite (GNSS), que estarán enlazados a la Estación de Rastreo Permanente (ERP) más cercana de la Red Geodésica Nacional del Instituto Geográfico Nacional del Perú (IGN).
- Estos puntos serán distribuidos de manera equitativa en toda el área de estudio el cual nos ayudará a orientar nuestro modelo digital de superficie a un sistema de coordenadas para poder realizar su georreferenciación y alcanzar la exactitud y precisión requeridas tanto en planimetría como en altimetría. Los puntos geodésicos estarán debidamente monumentados, y serán Certificados por el Instituto Geográfico Nacional – IGN.
- Se realizará el levantamiento perimétrico de los predios afectados, utilizando equipos topográficos de medición directa como GPS, Dron o estación total.

- Se llenará una Ficha de Catastro e Inventario (FCI), secciones referidas a la identificación del predio y del propietario o poseedor; así mismo:
 - Se asignará un código de predio, el tipo de predio y fecha.
 - La ubicación del predio, ingresando los datos de ubicación geográfica del predio (distrito, provincia, departamento y dirección referencial).
 - Tramos y progresivas.
 - Se identifica y/o confirmará al titular o titulares de los predios, consignando el tipo de persona (natural o jurídica), la condición del mismo (propietario, poseedor o arrendatario), datos del titular del bien construido, datos del cónyuge, documentos de identidad, estado civil, domicilio y teléfono para cada uno de los titulares.
 - Se describirá el predio, identificando el uso actual dentro del ámbito urbano.
 - Se describirá los bienes construidos, ingresando la descripción de las edificaciones: el número de piso, año de construcción, material existente predominante, estado de conservación, estado de la construcción, calificación de las estructuras y acabados, si cuenta con servicios básicos de agua y desagüe, de igual manera se recoge la misma información para las obras complementarias siempre que sea aplicable.
 - Se describirá los recursos, identificando los cultivos en caso de existir.
 - Realizar toma de fotografías cuyas vistas serán: del titular o representante con su respectivo código de predio; vista de cada una de las edificaciones e infraestructuras existentes (ambientes, estructuras y acabados) según se requiera. De igual forma se retratarán los recursos existentes y el negocio, según sea el caso. Las fotografías podrán ser tomadas con navegador Garmin GPS, cuyos archivos contienen geo-etiquetas (fotos con coordenadas), o cámaras fotográficas convencionales para una mejor calidad y visibilidad de la fotografía.
 - Se realizará el control de calidad de la información registrada de la Ficha de Catastro e Inventario (FCI) antes del procesamiento de información.
- Se ingresará la información de las Fichas de Catastro e Inventario (FCI) a la Planilla de catastro, inventario y tasación.
- Se elaborará el plano guía el cual contendrá los códigos asignados a cada predio (el código es único por predio), nombre del propietario y/o posesionario, y el área de compra requerida.
- De igual manera se elaborarán los planos perimétricos y memorias descriptivas de cada predio, así como los siguientes planos:
 - Plano de distribución.
 - Plano de elevación de edificaciones.
- Con toda la documentación recopilada se conformarán los expedientes técnicos legales por cada predio identificado.
- Conformación del expediente para solicitar transferencia interestatal ante la SBN, que contendrá:
 - Ubicación geográfica del predio, unidad catastral, manzana, lote, etc.

- Información Técnica y Legal
 - Ocupaciones y Edificaciones, si las hubiera.
 - Estrategia de Saneamiento Físico Legal, en donde se señalan las acciones a realizar dependiendo si se trata de un predio inscrito a favor del Estado o si requiere inmatriculación.
 - Conclusiones y Recomendaciones orientadas a lograr la transferencia interestatal de los predios ante la SBN
 - Plano de ubicación perimétrico
 - Memoria Descriptiva
 - Ficha de Inspección Técnica
 - Copia de la Partida registral, si hubiera
- Conformación del expediente para la Tasación, que contendrán:
 - La hoja resumen del predio
 - Ficha de catastro e inventario
 - Plano perimétrico
 - Plano de distribución
 - Memoria descriptiva del área
 - La tasación
 - Partida Registral del predio
 - Certificado de Búsqueda Catastral
 - Se enviará a la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento la solicitud para que se elabore la tasación.

4.4 LIBERACIÓN, ADQUISICIÓN, EXPROPIACIÓN O TRANSFERENCIA INTERESTATAL

Se realizará el proceso de liberación de áreas, con la finalidad de lograr el trato directo con los propietarios y/o poseedores involucrados y concretar acuerdos. Para lo cual se realizará:

- Una vez recibida la tasación por parte de la Dirección General, se procederá con la elaboración de las Cartas de intención de adquisición.
- Los expedientes técnicos legales serán utilizados como herramientas para iniciar el proceso de adquisición y/o expropiación de los predios afectados, para lo cual deberá suscribir las actas de acuerdo de trato directo, obtener la resolución, suscribir los contratos o en su defecto realizar el proceso de expropiación, para finalmente inscribir los contratos de compra venta.
- Se visitará el domicilio de cada propietario y/o poseedor identificado durante la etapa de catastro e inventario, con la finalidad de conocerlos e informarles los alcances del proyecto, así como la presentación del equipo de negociación encargado del proceso de negociación de los predios.
- Se realizará una reunión de negociación con cada propietario y/o poseedor y se entregará la carta de intención de adquisición.

- Una vez recibida la aceptación se realizarán los trámites para la emisión de la resolución que apruebe el valor total de la tasación, luego de ello, se procederá con la suscripción del contrato de transferencia, para el caso de los predios inscribibles, y se procederá con el pago del valor.
- En caso de que no se acepte la oferta de adquisición se iniciara el proceso de expropiación.
- Para el caso de ejecución coactiva, se presentarán los proyectos de documentos para impulsar la ejecución.
- Se elaborará y presentará todos los proyectos de documentos que sean necesarios para impulsar la ejecución del procedimiento de saneamiento físico legal, entre otros, carta u oficios, asimismo, efectúa el seguimiento, impulso y apoyo para la ejecución de los procedimientos para la adquisición de predios vía trato directo o expropiación.
- Se realizarán las gestiones necesarias ante los encargados responsables de las entidades involucradas para la emisión de informes y resoluciones favorables a las solicitudes y procedimientos gestionados en coordinación permanente con OHLA, las gestiones necesarias para lograr las correspondientes aprobaciones.

ENTREGABLES (Los entregables indicados, son los que se mencionan en los Términos de Referencia)

Informe	Producto
Primer Entregable	▪ Cronograma calendarizado del plan de trabajo, de acuerdo a lo coordinado con el diseñador, a fin de priorizar los proyectos necesarios para la ejecución de obras, el cual debe considerar las actividades, hitos y los responsables de su ejecución, distinguiendo las actividades que corresponden a la consultora. ▪ Presentar la conformación del equipo de profesionales y técnicos a cargo del componente de afectaciones prediales y liberación de áreas, cabe señalar que el tiempo de dedicación al proyecto será el 100% por cada etapa y por tramo priorizado. ▪ Implementación de Oficina en el tramo priorizado, y la movilización de personal a campo. ▪ Entrega de los formatos e instrumentos a utilizar para la elaboración de los expedientes para transferencia interestatal, adquisición y/o expropiación de los predios afectados por el proyecto, conforme a los requisitos establecidos en las directivas de SUNARP, SBN y otros. ▪ Los formatos e indicadores para el reporte de avances de cada una de las etapas señaladas en

	la Hoja de Ruta de Liberación de Áreas. Presentación de cartas a entidades generadoras de catastro, para obtener información gráfica catastral, de manera general de todo el proyecto.
Segundo Entregable	- Identificación del inmueble y Sujeto Pasivo y/o Poseedor y Libre disponibilidad Levantamiento Topográfico Diagnóstico Técnico Legal Libre disponibilidad - Anotación preventiva de obra de infraestructura Expediente para la solicitud de inscripción de anotación preventiva ante SUNARP de los predios comprendidos en el área del proyecto. Solicitud de firma y visado del expediente por parte de la ARCC, para su presentación ante SUNARP. - Conformación de Expediente Técnico Legal (predios privados) y Plan de Saneamiento Físico Legal (predios públicos) Conformación de Expediente Técnico Legal (Predios Privados) Plan de Saneamiento Físico y Legal (Predios Públicos) - Etapas de Adquisición y/o Expropiación y Transferencia Interestatal de los predios identificados. Expedientes para la ejecución de los procesos de adquisición y/o o expropiación Expediente para Pago de Mejoras de las áreas requeridas por el Proyecto. - Procedimiento de Ejecución Coactiva de corresponder
Tercer Entregable	- Identificación del inmueble y Sujeto Pasivo y/o Poseedor y Libre disponibilidad Levantamiento Topográfico Diagnóstico Técnico Legal Libre disponibilidad - Anotación preventiva de obra de infraestructura Expediente para la solicitud de inscripción de anotación preventiva ante SUNARP de los predios comprendidos en el área del proyecto. Solicitud de firma y visado del expediente por parte de la ARCC, para su presentación ante SUNARP. - Conformación de Expediente Técnico Legal (predios privados) y Plan de Saneamiento Físico Legal (predios públicos) Conformación de Expediente Técnico Legal (Predios Privados) Plan de Saneamiento Físico y Legal (Predios Públicos) - Etapas de Adquisición y/o Expropiación y

	Transferencia Interestatal de los predios identificados. Expedientes para la ejecución de los procesos de adquisición y/o expropiación Expediente para Pago de Mejoras de las áreas requeridas por el Proyecto. ▪ Procedimiento de Ejecución Coactiva de corresponder
Cuarto Entregable	▪ Identificación del inmueble y Sujeto Pasivo y/o Poseedor y Libre disponibilidad Levantamiento Topográfico Diagnóstico Técnico Legal Libre disponibilidad ▪ Anotación preventiva de obra de infraestructura Expediente para la solicitud de inscripción de anotación preventiva ante SUNARP de los predios comprendidos en el área del proyecto. Solicitud de firma y visado del expediente por parte de la ARCC, para su presentación ante SUNARP. ▪ Conformación de Expediente Técnico Legal (predios privados) y Plan de Saneamiento Físico Legal (predios públicos) Conformación de Expediente Técnico Legal (Predios Privados) Plan de Saneamiento Físico y Legal (Predios Públicos) ▪ Etapa de Adquisición y/o Expropiación y Transferencia Interestatal de los predios identificados. Expedientes para la ejecución de los procesos de adquisición y/o expropiación Expediente para Pago de Mejoras de las áreas requeridas por el Proyecto. ▪ Procedimiento de Ejecución Coactiva de corresponder
Quinto Entregable	▪ Identificación del inmueble y Sujeto Pasivo y/o Poseedor y Libre disponibilidad Levantamiento Topográfico Diagnóstico Técnico Legal Libre disponibilidad ▪ Anotación preventiva de obra de infraestructura Expediente para la solicitud de inscripción de anotación preventiva ante SUNARP de los predios comprendidos en el área del proyecto. Solicitud de firma y visado del expediente por parte de la ARCC, para su presentación ante SUNARP. ▪ Conformación de Expediente Técnico Legal (predios privados) y Plan de Saneamiento Físico Legal (predios públicos) Conformación de Expediente Técnico Legal

	(Predios Privados) Plan de Saneamiento Físico y Legal (Predios Públicos) Etapa de Adquisición y/o Expropiación y Transferencia Interestatal de los predios identificados. Expedientes para la ejecución de los procesos de adquisición y/o o expropiación Expediente para Pago de Mejoras de las áreas requeridas por el Proyecto. Procedimiento de Ejecución Coactiva de corresponder
Sexto Entregable	- Identificación del inmueble y Sujeto Pasivo y/o Poseedor y Libre disponibilidad Levantamiento Topográfico Diagnóstico Técnico Legal Libre disponibilidad - Anotación preventiva de obra de infraestructura Expediente para la solicitud de inscripción de anotación preventiva ante SUNARP de los predios comprendidos en el área del proyecto. Solicitud de firma y visado del expediente por parte de la ARCC, para su presentación ante SUNARP. - Conformación de Expediente Técnico Legal (predios privados) y Plan de Saneamiento Físico Legal (predios públicos) Conformación de Expediente Técnico Legal (Predios Privados) Plan de Saneamiento Físico y Legal (Predios Públicos) - Etapa de Adquisición y/o Expropiación y Transferencia Interestatal de los predios identificados. Expedientes para la ejecución de los procesos de adquisición y/o o expropiación Expediente para Pago de Mejoras de las áreas requeridas por el Proyecto. - Procedimiento de Ejecución Coactiva de corresponder
Séptimo Entregable	- Suscripción de Formulario Registral de acuerdo a lo dispuesto en el TUO del Decreto Legislativo N° 1192. - Consignaciones Administrativas de los predios expropiados. - Recepción de predios adquiridos. - Informes de expedientes que irán a ejecución coactiva para toma de posesión de los predios, de corresponder.
Octavo Entregable	Informe de cierre de gestión entregando expediente final con todo el procedimiento por predio con sus partidas registrales y actas de toma de posesión de

	los predios. ▪ Informe de actuaciones del ejecutor coactivo y estado situacional de los trámites ante el ejecutor coactivo de corresponder.
--	--

EQUIPO PROFESIONAL

Nuestra empresa está integrada por un equipo de profesionales y técnicos de primer nivel, capacitados, conocedores de los tiempos estimados para el desarrollo de las actividades y que cuentan con experiencia en la ejecución del servicio mencionado, lo que nos permite ofrecer un servicio de calidad y en la oportunidad requerida.

Para el presente servicio se considera como personal Clave, el indicado en el Organigrama adjunto (Detallado en los Términos de Referencia), sin perjuicio de ello, se contará con el apoyo de especialistas capacitados que brindaran soporte en el desarrollo de las diferentes actividades que requiere la ejecución de los Proyectos.

De igual manera, para el desarrollo de las labores los equipos tendrán a su disposición el equipamiento necesario para el normal desenvolvimiento de las actividades.

También contarán con camionetas 4x4, debidamente equipadas para el tipo de trabajo a realizar e incluyendo el equipamiento especial para afrontar el COVID-19.

TIEMPO DE EJECUCIÓN DEL SERVICIO

El tiempo de ejecución del servicio se estima en aproximadamente 210 días, contados a partir del día siguiente de la conformación de los equipos, el cual se estima en 15 días, y de la suscripción del contrato.

PRECISIONES

1. El cliente brindará las condiciones adecuadas para que nuestro personal pueda acceder a los terrenos materia de estudio y desarrollar el servicio dentro de la normalidad del caso.
2. En el caso de que se produzcan tiempos de paralización de las actividades correspondientes a la ejecución del servicio debido a circunstancias que no sean atribuibles a nuestra empresa, esos tiempos deberán ser reconocidos económicamente por el cliente en función de las actividades que se hubieran desarrollado en los períodos de paralización, tratando siempre de reducir al mínimo el gasto que se genere.
3. No se considerará penalidad en caso de demora, siempre y cuando esta se realice por las entidades competentes (Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, SUNARP).

4. No se encuentran contemplados en el presupuesto los gastos por concepto de pago del valor de los predios y por el servicio de tasación estos gastos serán asumidos por la empresa
5. El cliente se abstendrá de ofrecer ofertas laborales al personal destacado para la realización del servicio que se brindará.

Atentamente,


JP PLANNING S.A.C.
ING. JOSE ANTONIO NÚÑEZ ZEVALLOS
GERENTE GENERAL

Lima, 21 de diciembre de 2021

P_178/2021

Señores

Obrascón Huarte Lain, S.A.

Presente. -

Referencia: Propuesta Económica para el servicio de Transferencia interestatal, adquisición, expropiación y liberación de predios, para los Proyectos Río Cañete (2) y Proyecto Río Huaura.

Atendiendo a su solicitud, por medio de la presente les hacemos llegar nuestra propuesta de honorarios para la prestación del servicio mencionado en la referencia, en relación a los siguientes Proyectos:

1. Proyectos Río Cañete:

- a) Proyecto 1: Creación del servicio de protección contra inundaciones del río Cañete entre el tramo desembocadura del río Cañete - Localidad de Paullo en los distritos de San Vicente de Cañete, Nuevo Imperial y Lunahuaná de la provincia de Cañete, departamento de Lima.
- b) Proyecto 2: Creación del servicio de protección contra inundaciones y movimiento de masas en las quebradas San Jerónimo, Condoray, Jacayita y Picamarán en los distritos de Lunahuaná, Pacarán y Zuñiga de la provincia de Cañete, departamento de Lima.

2. Proyectos Río Huaura:

- a) Proyecto 3: Creación del servicio de protección en las riberas del río Huaura vulnerable ante peligro de inundaciones en las localidades de 5 distritos de la provincia de Oyón y 6 distritos de la provincia de Huaura, departamento de Lima.

PROPUESTA ECONÓMICA

I. Servicio de Transferencia interestatal, adquisición, expropiación y liberación de predios, para los Proyectos Río Cañete (2) y Proyecto Río Huaura.

Los honorarios estimados para la ejecución del presente servicio, en función al cálculo de predios a liberarse, es el siguiente:

N° Predios	Incluye	Monto por cada predio (S/.)
0	Cronograma calendarizado del plan de trabajo. Conformación del equipo. Implementación de Oficina. Formatos e instrumentos a utilizar para los expedientes de transferencia interestatal, adquisición y/o expropiación. Reporte de avances de cada una de las etapas señaladas en la Hoja de Ruta de Liberación de Áreas. Reporte de avances de cada una de las etapas señaladas en la Hoja de Ruta de Liberación de Áreas. Cartas a entidades generadoras de catastro, para obtener información gráfica catastral.	Monto a calcular cuando se suscriba el contrato (10%)
De 1 hasta 50	Identificación del inmueble y Sujeto Pasivo y/o Poseedor y Libre disponibilidad; anotación preventiva de obra de infraestructura; conformación de Expediente Técnico Legal (predios privados) y Plan de Saneamiento Físico Legal (predios públicos); Etapa de Adquisición y/o Expropiación y Transferencia Interestatal de los predios identificados. Suscripción de Formulario Registral. Consignación administrativa de la totalidad de los predios expropiados. Recepción de la totalidad de predios adquiridos. Informes de expedientes que irán a ejecución coactiva (De corresponder). Informe de cierre de gestión - expediente final. Informe de actuaciones del ejecutor coactivo y estado situacional de los trámites ante el ejecutor coactivo de corresponder.	14,222.51
De 51 hasta 100	Identificación del inmueble y Sujeto Pasivo y/o Poseedor y Libre disponibilidad; anotación preventiva de obra de infraestructura; conformación de Expediente Técnico Legal (predios privados) y Plan de Saneamiento Físico Legal (predios públicos); Etapa de Adquisición y/o Expropiación y Transferencia Interestatal de los predios identificados. Suscripción de Formulario Registral. Consignación administrativa de la totalidad de los predios expropiados. Recepción de la totalidad de predios adquiridos. Informes de expedientes que irán a ejecución coactiva (De corresponder). Informe de cierre de gestión - expediente final. Informe de actuaciones del ejecutor coactivo y estado situacional de los trámites ante el ejecutor coactivo de corresponder.	12,800.26
De 101 hasta 300	Identificación del inmueble y Sujeto Pasivo y/o Poseedor y Libre disponibilidad; anotación preventiva de obra de infraestructura; conformación de Expediente Técnico Legal (predios privados) y Plan de Saneamiento Físico Legal (predios públicos); Etapa de Adquisición y/o Expropiación y Transferencia Interestatal de los predios identificados. Suscripción de Formulario Registral. Consignación administrativa de la totalidad de los predios expropiados. Recepción de la totalidad de predios adquiridos. Informes de expedientes que irán a ejecución coactiva (De corresponder). Informe de cierre de gestión - expediente final. Informe de actuaciones del ejecutor coactivo y estado situacional de los trámites ante el ejecutor coactivo de corresponder.	11,264.23
301 hasta 500	Identificación del inmueble y Sujeto Pasivo y/o Poseedor y Libre disponibilidad; anotación preventiva de obra de infraestructura; conformación de Expediente Técnico Legal (predios privados) y Plan de Saneamiento Físico Legal (predios públicos); Etapa de Adquisición y/o Expropiación y Transferencia Interestatal de los predios identificados. Suscripción de Formulario Registral. Consignación administrativa de la totalidad de los predios expropiados. Recepción de la totalidad de predios adquiridos. Informes de expedientes que irán a ejecución coactiva (De corresponder). Informe de cierre de gestión - expediente final. Informe de actuaciones del ejecutor coactivo y estado situacional de los trámites ante el ejecutor coactivo de corresponder.	9,574.59

501 hasta 700	Identificación del inmueble y Sujeto Pasivo y/o Poseedor y Libre disponibilidad; anotación preventiva de obra de infraestructura; conformación de Expediente Técnico Legal (predios privados) y Plan de Saneamiento Físico Legal (predios públicos); Etapa de Adquisición y/o Expropiación y Transferencia Interestatal de los predios identificados. Suscripción de Formulario Registral. Consignación administrativa de la totalidad de los predios expropiados. Recepción de la totalidad de predios adquiridos. Informes de expedientes que irán a ejecución coactiva (De corresponder). Informe de cierre de gestión - expediente final. Informe de actuaciones del ejecutor coactivo y estado situacional de los trámites ante el ejecutor coactivo de corresponder.	7,946.91
De 701 hasta 1000	Identificación del inmueble y Sujeto Pasivo y/o Poseedor y Libre disponibilidad; anotación preventiva de obra de infraestructura; conformación de Expediente Técnico Legal (predios privados) y Plan de Saneamiento Físico Legal (predios públicos); Etapa de Adquisición y/o Expropiación y Transferencia Interestatal de los predios identificados. Suscripción de Formulario Registral. Consignación administrativa de la totalidad de los predios expropiados. Recepción de la totalidad de predios adquiridos. Informes de expedientes que irán a ejecución coactiva (De corresponder). Informe de cierre de gestión - expediente final. Informe de actuaciones del ejecutor coactivo y estado situacional de los trámites ante el ejecutor coactivo de corresponder.	6,357.53
>1000	hasta 1300	6,039.65

Consideraciones al Presupuesto:

- Se considera un adicional hasta por un número equivalente al 30% de predios por cada banda ofertada.
- Estos montos no incluyen el Impuesto General a las Ventas e impuestos vigentes al momento de realizarse el pago.
- En relación a la forma de pago del Entregable 1, de acuerdo a lo indicado, este monto será calculado una vez se adjudique el servicio y se indique la cantidad de predios a trabajar, ya que este valor será el 10% del monto contractual.
- Respecto de los demás entregables, estos montos serán facturados en función a los porcentajes mencionados en el cuadro adjunto a la presente.
- Es importante mencionar que una vez se suscriba el Acta de liberación de predios, y el cliente pueda ingresar a la zona a desarrollar su trabajo, se considerará como predio liberado, sin perjuicio de ello, paralelamente se continuara con los trámites administrativos correspondientes.
- Se iniciará la ejecución del servicio considerando los predios prioritarios, los mismos que serán indicados por el cliente; los cuales podrían encontrarse en el rango de 20 a 60 predios.
- Las valorizaciones por los predios trabajados, se presentarán el 25 de cada mes, la fecha de corte de las valorizaciones será el 20 de cada mes.

DESAGREGADO DE ENTREGABLES DEL CONSULTOR EN AFECTACIONES PEDIALES					
Hitos	CRONOGRAMA	Descripción de actividades	Comentario		PESO SOBRE PROYECTO Y MONTO CONTRACTUAL
Entregable N° 1	A LOS 7 DIAS DE RECEPCIONADA LA CARTA DE INICIO DEL SERVICIO	Elaborar cronograma calendarizado del plan de trabajo, de acuerdo a lo coordinado con el diseñador, a fin de priorizar los proyectos necesarios para la ejecución de obras, el cual debe considerar las actividades, hitos y los responsables de su ejecución, distinguiendo las actividades que corresponden a la consultora. Implementación de Oficina en el tramo priorizado, y la movilización de personal a campo. Entrega de los formatos e instrumentos a utilizar para la elaboración de los expedientes para transferencia interestatal, adquisición y/o expropiación de los predios afectados por el proyecto, conforme a los requisitos establecidos en las directivas de SUNARP, SBN y otros. Los formatos e indicadores para el reporte de avances de cada una de las etapas señaladas en la Hoja de Ruta de Liberación de Áreas. Presentación de cartas a entidades generadoras de catastro, para obtener información gráfica catastral, de manera general de todo el proyecto.	Etapas de Coordinación y de Implementación de Oficina		10%
Entregable N° 2 Desarrollo de Actividades del Sector 1	DEL DIA 8 AL DIA 45	1. Identificación del inmueble y Sujeto Pasivo y/o Poseedor y Libre disponibilidad 1.1 Levantamiento Topográfico 1.2 Diagnóstico Técnico Legal 1.3 Libre disponibilidad 2. Anotación preventiva de obra de infraestructura 1.1 El Contratista deberá elaborar el expediente para la solicitud de inscripción de anotación preventiva ante SUNARP de los predios comprendidos en el área del proyecto. 1.2 El Contratista coordinará con OHLA, la solicitud de firma y visado del expediente por parte de la ARCC, para su presentación ante SUNARP. 3. Conformación de Expediente Técnico Legal (predios privados) y Plan de Saneamiento Físico Legal (predios públicos) 3.1 Conformación de Expediente Técnico Legal (Predios Privados) 3.2 Plan de Saneamiento Físico y Legal (Predios Públicos) 4. Etapa de Adquisición y/o Expropiación y Transferencia Interestatal de los predios identificados. 4.1 Elaboración de los expedientes para la ejecución de los procesos de adquisición y/o o expropiación 4.2 Expediente para Pago de Mejoras de las áreas requeridas por el Proyecto. 4.3 Procedimiento de Ejecución Coactiva de corresponder	Desagregado de las actividades de cada Especialidad. En un Diagrama de Gantt, con calendarización por cada actividad.	Una vez culminado el proceso se pagará al Consultor el 20% del peso establecido del Proyecto1 Una vez culminado el proceso se pagará al Consultor el 20% del peso establecido del Sector 1 Una vez culminado el proceso se pagará al Consultor el 30% del peso establecido del Sector 1 Una vez culminado el proceso se pagará al Consultor el 30% del peso establecido del Sector 1	14%
Entregable N° 3 Desarrollo de Actividades del Sector 2	DEL DIA 8 AL DIA 45	1. Identificación del inmueble y Sujeto Pasivo y/o Poseedor 1.1 Levantamiento Topográfico 1.2 Diagnóstico Técnico Legal 1.3 Libre disponibilidad 2. Anotación preventiva de obra de infraestructura 1.1 El Contratista deberá elaborar el expediente para la solicitud de inscripción de anotación preventiva ante SUNARP de los predios comprendidos en el área del proyecto. 1.2 El Contratista coordinará con OHLA, la solicitud de firma y visado del expediente por parte de la ARCC, para su presentación ante SUNARP. 3. Conformación de Expediente Técnico Legal (predios privados) y Plan de Saneamiento Físico Legal (predios públicos) 3.1 Conformación de Expediente Técnico Legal (Predios Privados) 3.2 Plan de Saneamiento Físico y Legal (Predios Públicos) 4. Etapa de Adquisición y/o Expropiación y Transferencia Interestatal de los predios identificados. 4.1 Elaboración de los expedientes para la ejecución de los procesos de adquisición y/o o expropiación 4.2 Expediente para Pago de Mejoras de las áreas requeridas por el Proyecto. 4.3 Procedimiento de Ejecución Coactiva de corresponder	Desagregado de las actividades de cada Especialidad. En un Diagrama de Gantt, con calendarización por cada actividad.	Una vez culminado el proceso se pagará al Consultor el 20% del peso establecido del Sector 2 Una vez culminado el proceso se pagará al Consultor el 20% del peso establecido del Sector 2 Una vez culminado el proceso se pagará al Consultor el 30% del peso establecido del Sector 2 Una vez culminado el proceso se pagará al Consultor el 30% del peso establecido del Sector 2	14%
Entregable N° 4 Desarrollo de Actividades del Sector 3	DEL DIA 8 AL DIA 45	1. Identificación del inmueble y Sujeto Pasivo y/o Poseedor 1.1 Levantamiento Topográfico 1.2 Diagnóstico Técnico Legal 1.3 Libre disponibilidad 2. Anotación preventiva de obra de infraestructura 1.1 El Contratista deberá elaborar el expediente para la solicitud de inscripción de anotación preventiva ante SUNARP de los predios comprendidos en el área del proyecto. 1.2 El Contratista coordinará con OHLA, la solicitud de firma y visado del expediente por parte de la ARCC, para su presentación ante SUNARP. 3. Conformación de Expediente Técnico Legal (predios privados) y Plan de Saneamiento Físico Legal (predios públicos) 3.1 Conformación de Expediente Técnico Legal (Predios Privados) 3.2 Plan de Saneamiento Físico y Legal (Predios Públicos) 4. Etapa de Adquisición y/o Expropiación y Transferencia Interestatal de los predios identificados. 4.1 Elaboración de los expedientes para la ejecución de los procesos de adquisición y/o o expropiación 4.2 Expediente para Pago de Mejoras de las áreas requeridas por el Proyecto. 4.3 Procedimiento de Ejecución Coactiva de corresponder	Desagregado de las actividades de cada Especialidad. En un Diagrama de Gantt, con calendarización por cada actividad.	Una vez culminado el proceso se pagará al Consultor el 20% del peso establecido del Sector 3 Una vez culminado el proceso se pagará al Consultor el 20% del peso establecido del Sector 3 Una vez culminado el proceso se pagará al Consultor el 30% del peso establecido del Sector 3 Una vez culminado el proceso se pagará al Consultor el 30% del peso establecido del Sector 3	14%

Entregable N° 5 Desarrollo de Actividades del Sector 4	DEL DIA 8 AL DIA 45	1. Identificación del inmueble y Sujeto Pasivo y/o Poseedor	Desagregado de las actividades de cada Especialidad. En un Diagrama de Gantt, con calendarización por cada actividad.	Una vez culminado el proceso se pagará al Consultor el 20% del peso establecido del Sector 4	14%
		1.1 Levantamiento Topográfico			
		1.2 Diagnóstico Técnico Legal			
		1.3 Libre disponibilidad			
		2. Anotación preventiva de obra de infraestructura		Una vez culminado el proceso se pagará al Consultor el 20% del peso establecido del Sector 4	
		1.1 El Contratista deberá elaborar el expediente para la solicitud de inscripción de anotación preventiva ante SUNARP de los predios comprendidos en el área del proyecto.			
		1.2 El Contratista coordinará con OHLA, la solicitud de firma y visado del expediente por parte de la ARCC, para su presentación ante SUNARP.			
		3. Conformación de Expediente Técnico Legal (predios privados) y Plan de Saneamiento Físico Legal (predios públicos)		Una vez culminado el proceso se pagará al Consultor el 30% del peso establecido del Sector 4	
		3.1 Conformación de Expediente Técnico Legal (Predios Privados)			
		3.2 Plan de Saneamiento Físico y Legal (Predios Públicos)			
		4. Etapa de Adquisición y/o Expropiación y Transferencia Interestatal de los predios identificados.		Una vez culminado el proceso se pagará al Consultor el 30% del peso establecido del Sector 4	
		4.1 Elaboración de los expedientes para la ejecución de los procesos de adquisición y/o o expropiación			
		4.2 Expediente para Pago de Mejoras de las áreas requeridas por el Proyecto.			
Entregable N° 6 Desarrollo de Actividades del Sector 5	DEL DIA 8 AL DIA 45	1. Identificación del inmueble y Sujeto Pasivo y/o Poseedor	Desagregado de las actividades de cada Especialidad. En un Diagrama de Gantt, con calendarización por cada actividad.	Una vez culminado el proceso se pagará al Consultor el 20% del peso establecido del Sector 5	14%
		1.1 Levantamiento Topográfico			
		1.2 Diagnóstico Técnico Legal			
		1.3 Libre disponibilidad			
		2. Anotación preventiva de obra de infraestructura		Una vez culminado el proceso se pagará al Consultor el 20% del peso establecido del Sector 5	
		1.1 El Contratista deberá elaborar el expediente para la solicitud de inscripción de anotación preventiva ante SUNARP de los predios comprendidos en el área del proyecto.			
		1.2 El Contratista coordinará con OHLA, la solicitud de firma y visado del expediente por parte de la ARCC, para su presentación ante SUNARP.			
		3. Conformación de Expediente Técnico Legal (predios privados) y Plan de Saneamiento Físico Legal (predios públicos)		Una vez culminado el proceso se pagará al Consultor el 30% del peso establecido del Sector 5	
		3.1 Conformación de Expediente Técnico Legal (Predios Privados)			
		3.2 Plan de Saneamiento Físico y Legal (Predios Públicos)			
		4. Etapa de Adquisición y/o Expropiación y Transferencia Interestatal de los predios identificados.		Una vez culminado el proceso se pagará al Consultor el 30% del peso establecido del Sector 5	
		4.1 Elaboración de los expedientes para la ejecución de los procesos de adquisición y/o o expropiación			
		4.2 Expediente para Pago de Mejoras de las áreas requeridas por el Proyecto.			
Entregable N° 7	DEL DIA 46 AL DIA 65	• Suscripción de Formulario Registral de acuerdo a lo dispuesto en el T.U.O del Decreto Legislativo N° 1192 de la totalidad de los predios.			10%
		• Consignaciones Administrativas de la totalidad de los predios expropiados.			
		• Recepción de la totalidad de predios adquiridos.			
		• Informes de expedientes que irán a ejecución coactiva para toma de posesión de los predios, de corresponder			
Entregable N° 8	DEL DIA 66 AL DIA 210	Informe de cierre de gestión entregando expediente final con todo el procedimiento por predio con sus partidas registrales y actas de toma de posesión de los predios. Informe de actuaciones del ejecutor coactivo y estado situacional de los trámites ante el ejecutor coactivo de corresponder.			10%

Sin otro particular, quedamos a su disposición y les agradecemos de antemano por la consideración brindada a nuestra empresa.

Atentamente,

JP PLANNING S.A.C.
ING. JOSE ANTONIO NÚÑEZ ZEVALLOS
GERENTE GENERAL