



## Reserva Forestal y Agrícola Lopez Sound Solicitud de Cartas de Interés (LOI)



**CARTAS DE INTERÉS EMITIDAS EL 25 DE MARZO DE 2021**  
**Favor responder a más tardar las 5 p.m. del día 5 de mayo de 2021**

Emitido por el Fideicomiso de Tierras Comunitarias Lopez - EOE

## 1.0 Antecedentes del Proyecto

El Fideicomiso de Tierras Comunitarias Lopez (LCLT, por sus siglas en inglés) fue fundado en 1989 con la expresa intención de desarrollar una comunidad isleña diversa y sostenible. Uno de los propósitos clave de la organización es adquirir y mantener las tierras en un fideicomiso, ofreciendo así, un acceso permanente y asequible a las mismas para el desarrollo de viviendas de calidad, agricultura sostenible, silvicultura y cooperativas e industrias artesanales, de manera concomitante con la creación e implementación de prácticas ecológicas responsables.

El Fideicomiso de Tierras Comunitarias Lopez busca un arrendatario(s) a largo plazo para la Reserva Forestal y Agrícola Lopez Sound (Lopez Sound Farm and Forest Preserve) en la isla Lopez. No tenemos la intención de vender las tierras en ningún momento. Las mismas se mantendrán en un fideicomiso. La dirección es 2062 Lopez Sound Road y se recomienda realizar un recorrido guiado antes de enviar una carta de intención (LOI, por sus siglas en inglés). La reserva tiene un total de 42.74 acres. De este total, 21 acres son de pasto y 21.74 son de bosque. Al sur y al este de la propiedad se encuentra la Reserva Lopez Hill con 475 acres, la cual es propiedad de SJC Land Bank y mantiene un estatus vitalicio como área protegida. Actualmente el Fideicomiso de Tierras Comunitarias Lopez está en negociación con el Fideicomiso de Conservación SJ para un derecho de paso sobre el pasto y área forestal retenida por LCLT. Y está evaluando, además, la factibilidad de una granja solar comunitaria en el sitio.

La propiedad se encuentra actualmente sin desarrollar con la excepción de un nuevo transformador eléctrico con servicio de medidor, una fosa séptica de tres cámaras sin usar y un pozo alimentado por aguas de manantiales. Cada sitio tendrá su propia unidad residencial, medidor eléctrico y compartirá una vía de acceso vehicular y fuente de agua potable.

Los senderos de acceso al bosque de la Reserva Lopez Hill de 475 acres, serán construidos lejos de las actividades caseras y agrícolas para crear una sensación de privacidad.

El solicitante podrá representar a un individuo, pareja, familia o cooperativa. El arrendatario debe estar dispuesto a comprometerse a un contrato de arrendamiento de mínimo 5 años con la intención de suscribir un contrato de arrendamiento a largo plazo (vitalicio).

### **Esta solicitud para cartas de interés procura recibir respuestas de dos partes distintas.**

- 1) Una parte interesada con activos que esté dispuesta a asociarse con el Fideicomiso de Tierras Comunitarias Lopez (LCLT, por sus siglas en inglés) para planificar y desarrollar una infraestructura agrícola y dos residencias para ocupación a tiempo completo – incluyendo una residencia para la parte interesada y otra residencia para el agricultor principal. Los solicitantes deben estar dispuestos a suscribir un contrato de arrendamiento a largo plazo con LCLT y tras su fallecimiento o traslado de las tierras, otorgar los activos a LCLT.
- 2) Una parte interesada que desee desarrollar una empresa agrícola y que esté dispuesta a planificar la operación agrícola, crear un plan de negocios, vivir a tiempo completo

en el sitio y comprometerse al desarrollo de una empresa exitosa, dinámica, ecológicamente equilibrada y viable que cumpla con los siguientes criterios:

- Incorporar prácticas agrícolas que mejoren la calidad del suelo;
- Fortalecer el sistema alimentario local a través del acceso a alimentos y productos agrícolas locales, los cuales pueden incluir productos de valor agregado;
- Mantener y revitalizar el carácter rural de trabajo de la isla Lopez mediante prácticas económicas y agrícolas regenerativas;
- Fomentar la economía local

A ambas partes se les solicitará cooperar con el Fideicomiso de Tierras Comunitarias Lopez (LCLT) para explorar el acceso comunitario y la realización de clases en la granja de manera periódica y planificada, posiblemente a través de pasantías.

## 2.0 Cronograma del Proyecto 2021

**El plazo de las cartas de interés es el 5 de MAYO de 2021 a las 5 p.m.**

El Fideicomiso de Tierras Comunitarias Lopez (LCLT) le contactará a más tardar el 15 de mayo de 2021 para conversar sobre su carta de interés y los próximos pasos.

En cierta manera, estamos creando este proyecto sobre la marcha. El Fideicomiso de Tierras Comunitarias Lopez (LCLT) está buscando socios colaboradores para más adelante coordinar una reunión entre dos distintas partes y determinar así, la compatibilidad de filosofías, sueños y visión, además de componentes prácticos de un plan de negocios, planificación del sitio, creación de viviendas, cronograma y otras informaciones pertinentes.

## 3.0 Especificaciones

La etapa inicial simplemente requiere de una carta de interés (LOI, por sus siglas en inglés) de hasta 3 páginas mecanografiadas.

**El Fideicomiso de Tierras Comunitarias Lopez (LCLT) está considerando** arrendar dos distintivas zonas: un contrato de arrendamiento para una empresa agrícola y vivienda familiar con 20 acres y un contrato de arrendamiento aparte para una vivienda familiar de un acre. Dependiendo de las empresas a desarrollarse (por ejemplo, setas) podemos poner a disposición una porción de 22 acres de bosque. Un contrato de arrendamiento le otorga derechos y responsabilidades que serán negociados a través de un proceso justo, incluyendo la posibilidad de una fórmula con recursos propios asociada a mejoras materiales, mantenimiento y reemplazos.

Favor incluir las siguientes informaciones en **la carta de interés**:

a) Nombre, dirección, teléfono y correo electrónico para el contacto principal, así también como el de cada persona involucrada en la empresa.

- b) Uno o dos párrafos que resuman su oferta, lo que desea realizar y que le inspira sobre este proyecto.
- c) Una declaración sobre que le atrae a suscribir un contrato de arrendamiento a largo plazo para tierra agrícola/forestal. Y por qué le atrae arrendar la tierra. Favor incluir cualquier inquietud, pregunta y observación que tenga sobre el arrendamiento de tierras en lugar de adquirirla a pleno dominio.
- d) Historial sobre sus aptitudes y experiencia relacionada con este tipo de proyecto incluyendo como mínimo dos referencias.
- e) Su enfoque para la administración de las tierras en la Reserva Agrícola y Forestal Lopez Sound, por ejemplo, actividades y filosofía agrícola.
- f) Especificar quien realizará el trabajo agrícola/vivirá en el sitio.
- g) Su disposición a colaborar con el Fideicomiso de Tierras Comunitarias Lopez (LCLT) en programas educativos y de capacitación periódicamente.
- h) Una declaración sobre cómo usted (y los miembros del equipo) tienen previsto mantenerse económicamente, ya sea viviendo de la granja, en la granja o una combinación de ambas.
- i) Si está respondiendo a la carta de interés como un socio inversionista con LCLT, un agricultor o ambos.

Además de las tres páginas, favor incluir un breve estado financiero personal con la siguiente información:

-Nombre de cada principal que estará involucrado y;

1. **Ingreso anual bruto** de cada persona: a) <\$25,000 b) entre \$25,000 y \$50,000 c) >\$50,001.

2. **Descripción de los activos** que posee cada persona y el valor total asociado con cada persona: a) <\$25,000 b) entre \$25,000 y \$50,000 c) >\$50,001

3. **Descripción de las deudas** que posee cada persona y la deuda total asociada con cada persona: a) <\$25,000 b) entre \$25,000 y \$50,000 c) >\$50,001

Un informe crediticio completo será solicitado en una etapa posterior, pero en caso de tener un historial crediticio cuestionable o de no tener uno, favor indicarlo ahora.

Toda la información suministrada será tratada a modo confidencial.

Esta carta de interés solo está solicitando lo indicado anteriormente. Otras informaciones adicionales serán solicitadas si decidimos pasar a la siguiente etapa. A continuación, presentamos un ejemplo de informaciones que solicitaríamos más adelante.

## **Tras aceptación de la carta de interés – SOLO PARA REFERENCIA**

La empresa agrícola deberá crear un plan de negocios y gestión agrícola que incluya tanto la producción mínima y máxima de las tierras. Los límites de producción máxima permiten asegurar que la tierra no sea explotada más allá de sus capacidades de sustentación (una consideración ecológica) o intensidad de desarrollo (una consideración social y estética). El estándar de producción mínima asegura que la granja sea capaz de cumplir con las metas

definidas a nivel ecológico y económico. Si necesita ayuda para crear un plan de negocios, puede contactar al Centro de Negocios Agrícola Noroeste (Northwest Agriculture Business Center).

Esta información NO es requerida con la carta de intención, más bien, se indica para prepararlo en caso de que decidamos continuar con la siguiente etapa tras revisar la carta de intención. El plan agrícola deberá indicar específicamente lo siguiente:

- 1) Cómo la empresa tiene previsto adaptar el tamaño y la configuración de la granja, mejorar la calidad de los suelos y ayudar con la alimentación de la comunidad local;
- 2) Cómo el plan agrícola se adaptará a la oferta de productos agrícolas locales y si tiene previsto competir y/o complementar los mercados locales existentes;
- 3) Los métodos utilizados para agricultura resiliente y sostenible en vista de los cambios climáticos y en los sistemas de agua y alimentos. Por favor especifique si utiliza una forma distintiva de agricultura, tales como, biodinámica, orgánica, etc.
- 4) Fortalecimiento del sistema alimentario local y acceso a alimentos locales;
- 5) Describir el trabajo agrícola, por ejemplo, el uso de animales, huertas, valor agregado, clases, etc., incluyendo los mercados disponibles y una proyección de ingresos y gastos a tres años de sus operaciones agrícolas propuestas;
- 6) Describir su enfoque filosófico para la administración de las tierras incluyendo su experiencia en administración de tierras y quien/que le inspira;
- 7) Calificaciones que indican su capacidad para ejecutar exitosamente su plan de negocios y administrativo.
- 8) Una descripción de las habilidades y aptitudes mecánicas (de haberlas) de los miembros de su equipo;
- 9) Disposición a colaborar con los programas de pasantía y educativos de LCLT, así también como ideas que pueda tener al respecto, y
- 10) Explicar por qué debería ser elegido para esta posición.
- 11) Explique o describa cualquier otro aspecto que considere pertinente.

Describa claramente la estructura administrativa que está proponiendo, por ejemplo, una sociedad de responsabilidad limitada (LLC), sociedad unipersonal, cooperativa, etc., incluyendo el rol de cada persona. Describa los antecedentes y experiencia de cada persona, incluyendo la experiencia administrativa y agrícola, así también como las habilidades relacionadas, ya sea mecánicas, de planificación, etc., que ayudarán con las operaciones y mantenimiento de la granja. Nombre una persona que servirá como punto de contacto.

## 4.0 Instrucciones de la carta de interés

En adición a la respuesta de hasta tres páginas, el proponente deberá enviar la siguiente información adicional con la respuesta.

**Disponibilidad**

Detalle el cronograma de disponibilidad para trasladarse a la granja.

**Información de contacto y referencias**

INCLUIR:

Nombre, dirección, teléfono y correo electrónico del contacto principal.

## 5.0 Documentación a presentar, consultas y otras comunicaciones

Favor contactar al Fideicomiso de Tierras Comunitarias Lopez (LCLT, por sus siglas en inglés) al número de teléfono o correo electrónico indicados a continuación sobre la carta de interés o si desea programar un recorrido.

Envíe **una copia electrónica** de la propuesta (en formato Word, Excel o PDF) a:  
[LCLT@rockisland.com](mailto:LCLT@rockisland.com) Atención: Sandy Bishop

El proponente será el único responsable de asegurar que su carta de interés propuesta sea recibida dentro del **plazo establecido**. El Fideicomiso de Tierras Comunitarias Lopez (LCLT) responderá en un período de 24 horas para acusar el recibo. Si no recibe una confirmación de nosotros, entonces contáctenos al 360.468.3723 o vía correo electrónico a [LCLT@rockisland.com](mailto:LCLT@rockisland.com).

Recursos que pueden ser de interés:

NW Ag Business Center

WSU Extension

SJC Ag Resource Committee

Whidbey Island Organic Farm School

Equity Trust