

**GOBIERNO REGIONAL
AREQUIPA**



ACUERDO REGIONAL N° 119-2017-GRA/CR-AREQUIPA

Arequipa, 19 de diciembre del 2017

El Consejo Regional del Gobierno Regional de Arequipa, en Sesión Ordinaria aprobó el siguiente acuerdo.

CONSIDERANDO:

Que, conforme a lo prescrito en el artículo 39° de la Ley N° 27867 – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales – el Consejo Regional de Arequipa es competente para emitir Acuerdos Regionales que expresen la decisión de este órgano sobre asuntos internos del Consejo Regional, de interés público, ciudadano o institucional, o declara su voluntad de practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma Institucional;

Que, el artículo 58° de la Constitución Política del Estado, señala que la iniciativa privada es libre, constituyendo un principio de modelo económico del Estado, que se encuentra directamente conectado con lo establecido en el inciso 17) del artículo 2° del mismo texto constitucional, el cual establece el derecho fundamental de toda persona a participar, ya sea en forma individual o asociada, en la vía económica de la Nación. De ello se colige que toda persona natural o jurídica tiene derecho a emprender y desarrollar, con autonomía plena, la actividad económica de su preferencia, afectando o destinando bienes de cualquier tipo a la producción y al intercambio con la finalidad de obtener un beneficio o ganancia material; siendo bajo este principio que el Estado orienta el desarrollo del país principalmente en las áreas de promoción de empleo, salud, educación, seguridad, servicios públicos e infraestructura; correspondiendo a los Gobiernos Regionales crear mecanismos para promover la inversión privada como medio de contribución al desarrollo económico regional;

Que, en ese contexto, conforme a la ley Orgánica de Gobiernos Regionales, es finalidad esencial del Gobierno Regional fomentar el desarrollo integral sostenible, promoviendo la inversión pública y privada y el empleo, así como garantizar el ejercicio pleno de los derechos fundamentales de igualdad de oportunidades, de acuerdo a los planes y programas nacionales, regionales y locales;

Que, mediante Decreto Legislativo N° 1224 se establece la Ley marco de Promoción de la Inversión Privada mediante Asociación Público Privada y Proyectos en Activos, modificado mediante Decreto Legislativo N° 1251 y su Texto Único Ordenado (TUO) aprobado mediante D.S. 254-2017-EF; cuyo Reglamento es aprobado mediante Decreto Supremo N° 410-2015-EF, modificado por Decreto Supremo N° 068-2017-EF, con el objeto de establecer los procesos y modalidades de promoción de la inversión privada para el desarrollo de la infraestructura privada, servicios públicos, servicios vinculados a estos, proyectos de investigación aplicada y/o Innovación tecnológica y la ejecución de proyectos en activos;

Que, conforme al artículo 34° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1224 se establece que: "Admitida a trámite la iniciativa privada autofinanciada, el Organismo Promotor de la Inversión Privada tiene un plazo de diez días (10) hábiles para solicitar la opinión de relevancia al Ministerio, Gobierno Regional y/o Gobierno Local a cuyo ámbito corresponde el proyecto. Si el proyecto corresponde al ámbito de más de una entidad, se requiere opinión favorable de éstas. La opinión sobre la relevancia de la iniciativa privada es emitida por el titular del Ministerio, o por acuerdo del Consejo del Gobierno Regional o acuerdo del Concejo

ES COPIA CERTIFICADA DEL
ORIGINAL DE LO QUE DIOY FE.

ABOG. CARLOS VERA LANERA
SECRETARIO
CONSEJO REGIONAL

del Gobierno Local dentro de un plazo no mayor de noventa días (90) hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción de la respectiva solicitud con la información sobre la iniciativa privada, pudiendo ser prorrogado por treinta (30) días hábiles”;

Que, con fecha 24 de mayo de 2017, la empresa Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C. presentó ante el Gobierno Regional de Arequipa la Iniciativa Privada Autofinanciada y Proyectos en Activos “Las Terrazas de Yura”; por lo que, estando a la evaluación de los requisitos, por parte de la Gerencia Regional de Promoción de la Inversión Privada, conforme a lo señalado en el artículo 16° numeral 16.1 y artículo 32° numeral 32.3 del Reglamento del D. Leg. 1224, se procedió a emitir la Resolución N° 004-2017-GRA/GRPIP de fecha 20 de junio de 2017, resolviendo declarar admitida a trámite para desarrollar la propuesta de iniciativa privada;

Que, en ese sentido, con fecha 26 de junio de 2017 se solicitó a la Gerencia Regional de Vivienda otorgar la relevancia del proyecto en mención; asimismo, se recibió con fecha 18 de setiembre de 2017 la carta N° 084-2017 del consultor que tiene a su cargo dicha evaluación, quien solicitó copia de la tasación comercial de los terrenos donde se desea implementar y ejecutar el proyecto propuesto; además, documentación sobre la titularidad de los terrenos y documentación que contenga información o acciones únicas competentes exclusivas del Gobierno Regional de Arequipa; solicitud que fue trasladado a la Oficina Regional de Ordenamiento Territorial mediante Oficio N° 254-2017-GRA/GRPIP;

Que, mediante Informe N° 976-2017-GRA/OOT-JADLT e Informe N° 1004-2017-GRA/OOT-JADLT de fecha 22 y 28 de setiembre respectivamente se recibió la documentación sobre la titularidad y los certificados de parámetros urbanísticos de los terrenos en los que se implementará el proyecto;

Que, mediante Informe N° 080-2017-GRA/GRPIP de fecha 27 de octubre de 2017 la Gerencia Regional de Promoción de la Inversión Privada informa que el plazo de 10 días hábiles para solicitar la opinión de relevancia al Consejo Regional mediante acuerdo, a que se refiere el artículo 34 numeral 34.1 del Reglamento, vence el 06 de julio de 2017, fecha última a partir de la cual o de recibida la solicitud, se empieza a computar los 90 días hábiles para la emisión de la opinión de relevancia; sin embargo, no se solicitó al Consejo Regional la opinión de relevancia dentro del plazo establecido; por lo que, los 90 días hábiles, a que se refiere el numeral 34.2 del artículo 34°, empezaron a computarse a partir del 06 de julio de 2017, última fecha para solicitar la opinión de relevancia, y la misma que vence el 14 de noviembre de 2017;

Que, en ese sentido, mediante Acuerdo Regional N° 097-2017-GRA/CR-AREQUIPA de fecha 07 de noviembre de 2017 el Consejo Regional aprobó prorrogar el plazo por treinta (30) días hábiles, conforme al numeral 34.2 del artículo 34° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1224, modificado por el Decreto Legislativo N° 1251, el mismo que vence el 20 de diciembre de 2017;

Que, por tanto, mediante Oficio N° 100-2017-GRA/GRPIP, de fecha 11 de diciembre de 2017, la Gerencia Regional de Promoción de la Inversión Privada solicita al Consejo Regional otorgar la “Opinión de Relevancia” favorable a la Iniciativa Privada en Proyecto en Activos “Las Terrazas de Yura”, para lo cual adjunta el Informe de Evaluación que contiene lo dispuesto en el numeral 16.2 del artículo 16° y los aspectos establecidos en el numeral 34.5 del artículo 34° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1224;

Que, por estas consideraciones, al amparo de la Ley N° 27783 / Ley de Bases de Descentralización, Ley N° 27867 / Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, modificada por las leyes 27902, 28013, 28926, 28961, 28968, 29053; y en observancia del marco legislativo regional constituido por la Ordenanza Regional N° 001-2007-GRA/CR-AREQUIPA, la Ordenanza Regional N° 010 – AREQUIPA y la Ordenanza Regional N° 154 – AREQUIPA;



ES COPIA CERTIFICADA DEL
ORIGINAL DE LO QUE DOY FE.

ABOG. CARLOS LUIS LANDI
SECRETARIO
CONSEJO REGIONAL

SE ACUERDA:

PRIMERO.- DECLARA LA OPINION DE RELEVANCIA de la Iniciativa Privada en Proyectos en Activos denominada: "Las Terrazas de Yura", presentada por la Empresa "Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C."

SEGUNDO.- DISPONER la Incorporación de la Iniciativa Privada, a que se refiere el artículo primero, al Proceso de Promoción de la Inversión Privada conforme al artículo 16º del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1224, aprobado mediante Decreto Supremo N° 254-2017-EF.

TERCERO.- ENCARGAR a la Gerencia Regional de Promoción de la Inversión Privada, del Gobierno Regional de Arequipa, realizar las acciones técnico administrativas tendientes al desarrollo de la fase de estructuración, conforme al artículo 36º del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1224, a efectos de solicitar la correspondiente declaratoria de interés, de ser el caso.

CUARTO.- ENCARGAR a la Gerencia Regional de Promoción de la Inversión Privada, del Gobierno Regional de Arequipa, realizar la publicación de la actualización del trámite y de la información que establece el literal a) del numeral 45.1 del artículo 45º, del Reglamento del D.L. N° 1224, modificado por el Decreto Supremo N° 06-2017-EF, en el portal institucional del Gobierno Regional de Arequipa.

QUINTO.- ENCARGAR a la Comisión de Desarrollo Económico y Cooperación Internacional participar como veedor en lo que falte del proceso de promoción de la inversión privada hasta la suscripción de contrato.

SEXTO.- NOTIFICAR el presente acuerdo regional a la Gobernación Regional, Gerencia General Regional y a la Gerencia Regional de Promoción de la Inversión Privada.

POR TANTO:
Regístrese y Cúmplase.

GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA

Abelino I. Roncalla Quispe
PRESIDENTE DEL CONSEJO REGIONAL

ES COPIA CERTIFICADA DEL
ORIGINAL, DE LO QUE DOY FE.


ABOG. CARLOS LIRA LANDA
SECRETARIO
CONSEJO REGIONAL

INFORME DE EVALUACION DE LA "INICIATIVA PRIVADA DENOMINADA LAS TERRAZAS DE YURA"

De conformidad con la Ley Marco de Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público-Privadas y Proyectos en Activos Decreto Legislativo N° 1224, se elabora el informe de evaluación del Proyecto:

Descripción General del Proyecto:

Con fecha 24 de mayo del 2017, se presentó a la Gerencia Regional de Promoción de la Inversión Privada, la Iniciativa Privada denominada "Las Terrazas de Yura", en cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto Legislativo N° 1224 reglamento y modificatorias, con la finalidad de poder ser admitida a trámite y evaluada por esta Gerencia dentro de sus funciones.

Con fecha 20 de junio del 2017, la Gerencia Regional de Promoción de la Inversión Privada de Arequipa, habiendo revisado la iniciativa Privada y habiendo levantado todas las observaciones de las mismas es que procedió en merito a los artículos N° 32.3 y 33 del reglamento del Decreto Legislativo N° 1224 y modificatorias a "Admitir a Trámite" la Iniciativa Privada.

En ese sentido, el Proyecto denominado las "Terrazas de Yura" se ubica en el predio ubicado en el Terreno I-A Yura Sublote 4A inscrito en la Partida No P06271397 de 454,653.10m² y el Terreno I-A Yura Sublote 4B inscrito en la Partida No P062713981 de 46,390.18m², en el distrito de Yura, provincia y departamento de Arequipa.

El proyecto consta de una Habilitación Urbana con Construcción Simultánea, bajo los alcances del PROGRAMA MIVIVIENDA. Asimismo, la habilitación urbana se encuentra comprendida de aproximadamente un área de 295,064.39 m², la cual comprende la construcción de viviendas sociales, áreas comerciales y áreas para otros usos.

La Habilitación Urbana es de Tipo 5, según R.N.E, Norma TH.010, Capítulo II, Artículo 9, que señala: "Corresponden a Habilitaciones Urbanas con construcción simultánea, pertenecientes a programas de promoción del acceso a la propiedad privada de la vivienda. No tendrán limitación en el número, dimensiones o área mínima de los lotes resultantes, y se podrán realizar en áreas calificadas como Zonas de Densidad Media y Densidad alta o en Zonas compatibles con estas densidades".

Las obras de habilitación urbana para el desarrollo del proyecto serán del Tipo B (vigente en el R.N.E, Norma TH.010, Capítulo II, Artículo 11).

Asimismo, la Entidad Competente del Proyecto es el Gobierno Regional de Arequipa, el Organismo Promotor de la Inversión Privada (OPIP) relevante al Proyecto y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).

el nombre del proyecto es: Iniciativa Privada denominada "Las Terrazas de Yura",

La modalidad de participación del Proyecto, el cual fue presentado como una iniciativa privada autosostenible y corresponde a un Proyecto en Activos. Lo anterior, Conforme el Decreto Legislativo N° 1224 Ley Marco de Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos, la formalización de la inversión privada en proyectos del Gobierno se realiza a través de Proyectos en Activos.

Proyecto en Activos es definido como la modalidad de participación de la Inversión privada por medio de la cual el Gobierno (cualquiera de sus tres niveles), transfiere a personas jurídicas o naturales, nacionales o extranjeras, mediante los procedimientos establecidos en la Normas Vigentes en Materia de la Inversión Privada, activos de su propiedad, a cambio de un precio.

El proyecto de Inversión en la presente Iniciativa Privada, se enfoca en la transferencia de un activo del Estado al Gobierno Regional de Arequipa y posteriormente al Proponente para el desarrollo de un proyecto de un complejo residencial de interés social. En ese sentido, la propuesta de participación consiste en la transferencia del G.R.A. al Proponente la propiedad del inmueble de un área total de 501,043.28 m², con el fin de ejecutar el "Proyecto Las Terrazas de Yura" que tenga como objetivo dotar a la población de Yura, con viviendas de interés social que permita mejorar la calidad de vida de los pobladores.

Diagnóstico sobre la Provisión Actual de la Infraestructura o Servicio Público:

El Proyecto plantea la habilitación urbana de un terreno paramo (el terreno no se encuentra saneado ni lotizado) de propiedad del Gobierno Regional de Arequipa, a fin de cubrir el déficit de viviendas sociales que presenta la región de Arequipa.

En ese sentido, actualmente en la zona de influencia del Proyecto no existe una provisión actual de la infraestructura (viviendas sociales) que propone el Proyecto y no se puede determinar la oferta existente en términos de cobertura y calidad. No obstante, a continuación, se muestran los indicadores regionales correspondiente a la demanda y oferta de viviendas sociales.

Así tenemos, la oferta de la Infraestructura del sector Inmobiliario en Arequipa se encuentra en un proceso de desaceleración, ya que la producción de la actividad edificadora total muestra un descenso de 17.5% con relación al 2014. Esta desaceleración se debe a la caída en las exportaciones e inversiones de la región, y eso ocasiona menos trabajo para la ciudad, y menores son las utilidades de los trabajadores para comprar o endeudarse para adquirir vivienda. Además de la menor flexibilidad bancaria para la aprobación de los créditos hipotecarios para la población arequipeña en los últimos años como la ausencia de un adecuado sistema de transporte que permita potenciar algunas zonas urbanas periféricas.

De acuerdo al Plan Regional de Vivienda, en Arequipa se tiene un déficit de más de 86,000 inmuebles, ocupando el sexto lugar de las regiones con mayor déficit, y considerando el déficit en términos porcentuales (el porcentaje sobre el total de hogares en la región), el déficit en Arequipa representa el 24% del total de hogares.

El "IV Estudio del Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa" elaborado por el Instituto de la Construcción y el Desarrollo (ICD) de Capeco, señala que la producción de la actividad edificadora total en Arequipa a febrero del 2016 asciende a 652,703 metros cuadrados, lo que es inferior en 17.5% frente a la actividad del 2014. La mayor proporción de la oferta de edificaciones de Arequipa se encuentra destinada a la vivienda con 430,915 m², otros destinos o autoconstrucción con 200,119 m², oficinas con 12,532 m² y locales comerciales con 9,138 m².

Distribución de la actividad edificadora según destinos en la provincia de Arequipa a febrero 2016 (% de total)



Según el estudio de Capeco, la mayor cantidad de unidades de vivienda en oferta se ubica en el distrito de Cerro Colorado con 338 unidades, seguido de Bustamante y Rivero con 313 unidades. Mientras que el precio promedio de venta por metro cuadrado de departamentos en Arequipa asciende a S/ 3,563 y de casa a S/ 3,629.

Arequipa registró un total de 1,478 viviendas en oferta (1,447 departamentos y 31 casas), de las cuales la gran mayoría están en etapa de construcción y en venta, teniendo en oferta inmediata 1,188 viviendas, aunque la cifra es menor a las 1,997 unidades (1,877 departamentos y 120 casas) que había en el 2014 y en términos de metraje este asciende a 158,022 m² aunque en el año 2014 este reportaba 225,246 m². La mayor cantidad de viviendas se localizan en rangos de precios mayores a S/ 270,000 teniendo el 71% de la oferta de vivienda actual para la población con ingresos altos (dos tercios de las viviendas en oferta superan los S/ 270,000). Mientras que el rango de precios entre S/ 80,001 y S/ 270,000, comprende casi el 29% de la oferta de vivienda actual para la población con ingresos medios.

Más crítica es a situación para las familias que demandan viviendas con un precio entre S/ 14,000 y S/ 80,000 ya que actualmente, no se ofrece ningún proyecto inmobiliario que esté al alcance del sector C y D, acorde a con sus ingresos.

Oferta total de vivienda según rangos de precios de venta en la provincia de Arequipa a febrero 2016 (unidades de viviendas)

	# viviendas
Mayor a S/ 270,000	1,047
Entre S/ 80,001 y S/ 270,000	431
Entre S/ 14,000 y S/ 80,000	0
Total	1,478

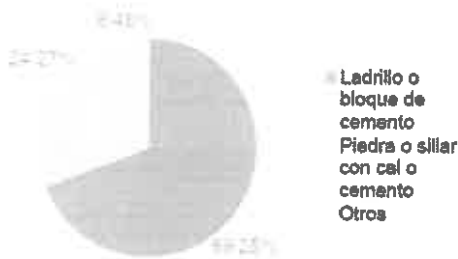
Fuente: CAPECO

El incremento en el costo del m² de las viviendas es a causa de la creación y desarrollo de servicios en la ciudad y su cercanía a ellos, al igual que la existencia y cercanía a vías de comunicación, el aumento de los precios en Cayma, Yanahuara, Cercado, JLBR, Paucarpata y Mariano Melgar responde a la instalación de malls, restaurantes, sedes de bancos, clínicas y colegios, infraestructura que ahora se encuentra disponible en Arequipa.

En cuanto la oferta de viviendas en el distrito de Yura, según el Censo INEI del año 2007, el distrito de Yura contaba con 4,462 viviendas, y con relación a al régimen de tenencia de las viviendas, la mayoría de ellas es propia totalmente pagada (69.20%).

Además, el material que se ha usado en la construcción de las viviendas existentes en Yura es principalmente de ladrillo o bloque de cemento al igual que la mayoría tiene piso de cemento.

Material de construcción de las paredes de las viviendas (% del total)



Material de construcción de los pisos de las viviendas (% del total)



Fuente: Tipos de viviendas construidas en el Distrito de Yura al 2007

De las viviendas existentes, un 90.4% de las viviendas cuentan con servicios básicos de agua, desagüe y alumbrado eléctrico y el 80.3% de las viviendas existentes cuentan con el servicio de energía eléctrica.

Según el Censo INEI 2007 y el PDC del distrito de Yura al 2021, la mayor parte de las familias, el 80.1%, se abastecen de agua potable, mediante los camiones cisterna, este método no presta las garantías necesarias en cuanto a calidad y lo más probable es que los niños y adultos presenten problemas de salud. Además, solo el 1.4% de las familias se abastecen de agua potable con una red pública dentro de la vivienda.

De igual forma, al año 2007, se suma la inadecuada disposición de residuos, ya que la mayoría, es decir el 73% de viviendas sólo cuentan con pozo ciego y un 18% no cuenta con el servicio de desagüe de ningún tipo, lo que origina focos infecciosos cercanos a los centros poblados.

Adicionalmente, el 32.5% de las viviendas solo cuentan con piso de tierra y el 37.5% de hogares cuentan con una sola habitación, lo que indica que un gran porcentaje de familias viven en hacinamiento al compartir una sola habitación.