



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PARACAS
PARACAS, CAMBIA CON SU GENTE...!
CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO DE CONCEJO N° 011-2018-CMP

Paracas, 19 de febrero de 2018.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PARACAS.

POR CUANTO;

El Concejo Distrital de Paracas en Sesión Extraordinaria de la fecha:

CONSIDERANDO:

Que, conforme al artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por la Ley 27680, y el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, *los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;*

Que, el artículo 39° concordante con el artículo 41° de la Ley N° 27972, prescribe: *Los Acuerdos son decisiones que toma el Concejo referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional que expresa la voluntad del órgano de Gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse una conducta o norma institucional;*

Que, con fecha 13 de octubre de 2017 se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Resolución de Alcaldía N° 407-2017-MDP/ALC por el cual se conformó el Comité de Inversiones de la Municipalidad Distrital de Paracas en cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1224 – Decreto Legislativo del Marco de Promoción de la inversión Privada mediante Asociación Publico Privadas y Proyectos de Activos, que tiene por objeto establecer los procesos y modalidades de promoción de la inversión privada para el desarrollo de infraestructura pública, servicios públicos, servicios vinculados a estos, proyectos de investigación aplicada y/o innovación tecnológica y la ejecución de proyectos en activos; el mismo que está presidido por el Gerente de Desarrollo Económico Local y como primer y segundo miembro el Gerente de Desarrollo Urbano y Gerente de Asesoría Jurídica;

Que, el Ing. Francisco Ramón Roribio – Gerente de Desarrollo Económico Local y en su condición de Presidente del Comité de Inversiones, solicita la aprobación del Informe Técnico de la Iniciativa Privada del Proyecto en Activos, denominado "Construcción de un Complejo de Viviendas, Complejo Multifamiliar, Centro Comercial, Centro Empresarial, y Viviendas Sociales, en el distrito de Paracas-Pisco-Ica", presentado por la Empresa APQ SAC; para lo cual procede a informar los procedimientos realizados previo a la aprobación del Comité de Inversiones por parte del Comité:

- Con fecha 24 de octubre de 2017, APQ SAC con RUC N° 20494479576 representado por su Gerente General Catherine Hernández Quintanilla presenta su iniciativa privada en el marco del Decreto Legislativo 1224, a fin de que sea evaluado y continúe con su trámite. El objetivo general es ejecutar un proyecto inmobiliario moderno e innovador en el terreno de la Municipalidad Distrital de Paracas ubicado en el Sector Playa, distrito de Paracas, provincia de Pisco, departamento de Ica, en el predio de propiedad de la Municipalidad de Paracas, el mismo que cuenta con un área de 100,000.00m². La propuesta busca ser una alternativa distinta que logre llegar a un óptimo aprovechamiento del terreno, respetando las variables normativas vigentes, pero con opciones más reales en el tiempo. Con base en el análisis de afectación, de acuerdo a las actividades que el proyecto pueda generar en el entorno, considerando los criterios de protección ambiental, se determinó que el proyecto pueda generar impactos ambientales no significativos y que no conlleven riesgos ambientales significados. El proyecto constará de 05 sectores que abarcan el 100% del lote entre áreas libres y áreas techadas, estimándose en 156,735.00m² el área total techada de los 05 sectores, según el siguiente detalle: Sector 1 (Urbanización de viviendas) =55,285.00m², Sector 2 (Complejo de edificios multifamiliares) =33,225.00m² de



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PARACAS

PARACAS, CAMBIA CON SU GENTE...!

CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO DE CONCEJO N° 011-2018-CMP

construcción, Sector 3 (Centro comercial) =57,140.00m² de construcción, Sector 4 (Edificio empresarial) =9,285.00m² de construcción, Sector 5, en retribución a la municipalidad la construcción de un albergue en un área de 1,800.00m² Precisando en este extremo que se está considerando los 05 sectores y la suma correcta, conforme al desarrollo del proyecto, y no como erróneamente dice, 04 sectores que estima un área total techada de 152,135.00m².

- Con fecha 15 de noviembre de 2017, entre otros, el Comité de Inversiones se declaró instalado, y dispuso la remisión de la Carta N° 042-2017/APQ SAC a la Gerencia de Desarrollo Urbano para la elaboración del Informe Técnico, al tratarse de un proyecto en activos y correspondiendo a la Municipalidad dar trámite al proyecto por iniciativa privada, siendo necesario contar con informe técnico a fin de determinar su admisión, por tratarse de un proyecto que implica la construcción de viviendas y centro comercial. De conformidad al literal b) del numeral 5.4 del artículo 5° del D.S. N° 410-2015-EF, y con el numeral 28.2 del artículo 28.2 del artículo 28° del D.S. N° 410-2015-EF, reglamento del D. Leg. 1224 y sus modificatorias aprobado por D.S. N° 068-2017-EF.
- Con fecha 21 de noviembre de 2017, se emitió la Resolución de Alcaldía N° 519-2017-MDP/ALC, delegando funciones al Comité de Inversiones, así también al Gerente de Administración y al Gerente de Desarrollo Económico Local.
- Con fecha 30 de noviembre de 2017, el Comité de Inversiones sesionó a fin de evaluar el Informe N° 001-2017-CPA/CFRR emitido por el Gerente de Desarrollo Urbano, el mismo que precisa que la Iniciativa Privada en Proyectos en Activos presentado por la Empresa APQ SAC, se encuentra observado, en cuanto a la capacidad financiera y técnica, descrita en el proyecto con respecto a los estados financieros anexados, la declaración jurada de gasto no está suscrita por el representante legal de la empresa presentante, no se aprecia la propuesta de cláusulas principales del contrato, no existe mecanismo de pago propuesto, evaluación económica financiera, por lo que, en cumplimiento a los procedimientos señalados en la norma que rige la Promoción de la Inversión Privada; recomienda, se corra traslado de dichas observaciones al indicada empresa, a fin de que subsane lo observado, de insistir en su intención. Por tanto, acuerda correr traslado de las observaciones determinadas por el Gerente de Desarrollo Urbano, también acordó solicitar la contratación de un especialista en proyectos de inversión y/o contrataciones del Estado, a efectos que brinde asesoría al Comité de Inversiones en materia de promoción de la inversión privada mediante Asociaciones Públicas Privadas y Proyectos en Activos; y siendo necesario contar con un informe preliminar de valorización del activo, se acordó solicitar la contratación de un perito tasador a fin de determinar el valor comercial del predio de propiedad de la Municipalidad Distrital de Paracas con ficha registral número 000718-010204, Partida N° 11008565, así como también se debe solicitar a la Gerencia de Administración Tributaria de esta Municipalidad, el valor arancelario de dicho predio.
- Con fecha 20 de diciembre de 2017, el Comité de Inversiones sesiona a fin de evaluar la Carta N° 53-2017/APQ SAC/GG de fecha 15 de diciembre de 2017, presentada por la empresa APQ SAC, donde adjunta los estados financieros de los dos últimos años del ejercicio presupuestal de la empresa APQ SAC, declaración jurada de gastos debidamente firmada, propuesta de cláusulas principales del contrato de proyectos en activos, asimismo indica que los mecanismos de pago no corresponden a un proyecto en activos, señalando además que la evaluación económica financiera faltante se encuentra en el Capítulo 5 de la Iniciativa Privada presentada, con lo cual las observaciones están subsanadas y acordaron admitir a trámite, y reiteran la contratación del especialista. Con Carta N° 004-2017-CI/MDP de fecha 27 de diciembre de 2017, se comunica a la empresa APQ SAC que su iniciativa privada ha sido admitida a trámite.
- Con fecha 09 de enero de 2018, el Comité de Inversiones sesionó con la finalidad de evaluar la tasación del inmueble remitido con expediente N° 4044-2017-UGD por el Perito





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PARACAS

PARACAS, CAMBIA CON SU GENTE...!

CONCEJO MUNICIPAL

CREADO POR
LEY N° 11887
Causa de los Libertadores
Puerto de los Libertadores

ACUERDO DE CONCEJO N° 011-2018-CMP

- Por Acuerdo de Concejo, aprobar la incorporación de la iniciativa privada del proyecto en activos al proceso de promoción.
- El Comité de Inversiones, elabora y aprueba el "Plan de Promoción del Proyecto en Activos", elevando sus actuados para su aprobación por parte del Concejo Municipal.
- Elaboración de bases, y, proyecto de Contrato de Asociación Público Privado bajo la modalidad de Proyectos en Activos. Cabe indicar que, siendo que este proyecto no cuenta con un expediente técnico formulado por la Municipalidad, corresponde elaborar las bases bajo el esquema de concursos de proyectos integrales.
- Convocatoria.
- Proceso de adjudicación.
- Con fecha 14 de febrero de 2018, el Comité de Inversiones sesionó para la presentación y exposición del Informe Técnico por parte del especialista, quien señaló lo siguiente:
 - Teniendo como base jurídica nuestra Carta Magna, que en su artículo 103° de la Constitución Política del Perú – Leyes especiales, irretroactividad, derogación y abuso del derecho-; señala que "pueden expedirse leyes especiales porque así lo exige la naturaleza de las cosas, pero no por razón de las diferencias de las personas..."; en materia de Promoción de la Inversión Privada se ha emitido el Decreto Legislativo N° 1224, y su Reglamento aprobado mediante D.S. N° 410-2015-EF, sobre este extremo cabe indicar que esta Ley especial se aplica con preferencia a la Ley general cuando su supuesto de hecho se ajusta más al hecho concreto. Consecuentemente, al amparo del precitado artículo de la Constitución Política del Estado, el literal a) del numeral 31.1 del artículo 31° del D. Leg. 1224, deroga las normas de la Ley Orgánica de Municipalidades, y Ley General del Sistema Nacional de Bienes Nacionales, en cuanto a la disposición de bienes de dominio privado que tiene como titular a una entidad pública.
 - El proyecto en activos en mención, no compromete recursos públicos ni traslada riesgos propios de una Asociación Público Privada, a la Municipalidad Distrital de Paracas.
 - Al margen de las interferencias y embargo que pesan sobre el predio de propiedad de la Municipalidad Distrital de Paracas, inscrito con partida electrónica 11008565 para valorizar dicho activo se debe considerar el valor comercial del metro cuadrado establecido por el Ing. Juan Danilo Velásquez Valdivia, es decir US\$60.00 (sesenta dólares americanos), además se debe considerar la totalidad de su área inscrita (100,000.00 metros cuadrado)
 - El monto de inversión aproximado por parte del inversionista en su totalidad y bajo sus propios riesgos es de US\$ 118'527,655.23 (ciento dieciocho millones quinientos veintisiete mil seiscientos cincuenta y cinco con veintitrés dólares americanos)
 - El proyecto en mención constara de los siguientes módulos: complejo de viviendas, edificios multifamiliares, centro comercial, centro empresarial y viviendas sociales.
 - Tratándose de un proyecto en activos, en el que una entidad pública promueve la inversión privada sobre activos de su titularidad, la Municipalidad Distrital de Paracas, deberá transferir al inversionista, el predio de su propiedad inscrito con partida electrónica 11008565.
 - Como parte de la retribución que debe hacer el inversionista a la Municipalidad, el inversionista se obliga a entregar lo siguiente:
 - En activos:
Construcción y entrega de 152 viviendas de interés social de 41.50 m² de área construida, por un valor de S/ 16'416,000.00 soles (dieciséis millones cuatrocientos dieciséis mil con 00/100 soles), incluido IGV.
 - En efectivo:
El saldo de la valorización final del activo de propiedad de la Municipalidad Distrital de Paracas, el mismo que deberá ser cancelado a la culminación del proyecto.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PARACAS

PARACAS, CAMBIA CON SU GENTE...!

CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO DE CONCEJO N° 011-2018-CMP

Tasador, y de la Gerencia de Administración Tributaria con Carta N° 717-1-2017-MDP/GAT, en cuanto al valor comercial el Perito Tasador Ing. Juan Danilo Velásquez Valdivia determinó que el valor comercial del metro cuadrado del predio es de US\$60.00 (sesenta dólares americanos); y el Gerente de Administración Tributaria Abg. Mario Omar Fuentes Navarro indicó que el predio está ubicado a la altura de la carretera a Paracas km 18.90, con un arancel de S/ 105.00 (ciento cinco con 00/100 soles) el metro cuadrado, para el año 2017. Sobre este punto el Gerente de Desarrollo Urbano recomienda que se opte por el valor comercial para la valorización del activo, considerando el potencial turístico de la zona, pero que dicha recomendación debe ser evaluada y en todo caso corroborada por el especialista en promoción de la inversión privada. Y no habiéndose contratado al especialista, vuelven a reiterar el pedido para su contratación.

Con fecha 30 de enero de 2018, el Comité de Inversiones sesionó para recibir una explicación en forma resumida del procedimiento a seguir en referencia a una iniciativa privada de proyectos en activos de parte del especialista contratado, Ing. Arnaldo Hugo Espino Altamirano, quien manifiesta lo siguiente:

- Una iniciativa privada de proyecto en activos, es una modalidad de la promoción de la inversión privada, el mismo que se encuentra regulado por el Decreto Legislativo N° 1224 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 410-2015-EF y posteriores modificatorias. Norma que tiene como principal objetivo asegurar el cumplimiento de la política de promoción y desarrollo de la inversión privada en el Perú, para contribuir a la dinamización de la economía nacional, la generación de empleo productivo y la competitividad del país.
- En el Título IV del Decreto Legislativo, se implementa una modalidad de participación de la inversión privada denominada proyectos en activos, que permite a los Ministerios, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales promover la inversión privada sobre activos de su titularidad a través del Organismo Promotor de la Inversión Privada (OPIP) respectivo, bajo los siguientes esquemas:
 - Disposición de activos, que incluye la transferencia total o parcial, incluso mediante la permuta de bienes inmuebles.
 - Contrato de cesión de uso, arrendamiento, superficie, usufructo u otras modalidades permitidas por ley.
- Asimismo, se precia que los contratos de proyectos en activos no pueden comprometer recursos públicos ni trasladar riesgos propios de una APP a la entidad pública, salvo disposición legal expresa. Requisito que se cumple en el presente caso.
- En consecuencia, en los proyectos en activos lo primero que hay que tener en claro es que, si bien constituyen un mecanismo de promoción de inversión privada, estos no son APP, así lo ha establecido la Ley y su Reglamento, normas que han regulado este tipo de proyectos en títulos distintos al de las APP. En tal sentido, las fases de las APP su clasificación (autofinanciada o cofinanciada), los principios de asignación adecuada de riesgos y valor por dinero, las opiniones previas al contrato y sus adendas, entre otras reglas propias de las APP, no le son aplicables. Por ello, el Decreto Legislativo N° 1224 y su Reglamento prevén un procedimiento simplificado para su desarrollo y proceso de promoción, distinto al previsto para las APP.
- Los pasos y/o procedimientos a seguir en el caso de una iniciativa privada de proyectos en activos, a seguir son los siguientes:
 - Evaluación y admisión a trámite.
 - Previo a la incorporación al proceso de la promoción, elaboración del Informe Técnico, por parte del Comité de Inversiones, el mismo que debe contener los requisitos establecidos en el Artículo 28° del D.S. N° 410-2015-EF y modificado por D.S. N° 068-2017-EF (Reglamento del D. Leg. 1224)
 - Mediante Acuerdo de Concejo, aprobar el Informe Técnico, presentado por el Comité de Inversiones.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PARACAS
PARACAS, CAMBIA CON SU GENTE...!
CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO DE CONCEJO N° 011-2018-CMP

Interés Compensatorio: 20% del valor del activo.

- Finalmente, el especialista manifiesta que a fin de continuar los tramites y procedimientos de esta iniciativa privada, previamente para la incorporación del proyecto citado líneas arriba al proceso de promoción; el Informe Técnico presentado deberá ser aprobado por el Comité de Inversiones, y de ratificado por el Concejo Municipal.

Precisándose que el valor de tasación comercial de terreno es de 6'000,000 dólares y la Municipalidad recibirá una compensación en activos y en efectivo establecida en dólares, que siendo a la fecha tipo de cambio de 3.23 soles por dólar, en activos se obtendría 152 viviendas valorizadas en 5'082,352.94 dólares, y en efectivo 917,648.00 dólares, por lo que, debe tenerse también presente en las bases en caso de aprobación por el Concejo que se incluya como retribución del inversionista el pago de intereses por 20% sobre el valor de la tasación, el mismo que deberá ser cancelado a la culminación del proyecto, señalando el especialista que esto es atendible, por ser propuesta del titular que es la Municipalidad. Procediendo el Comité de Inversiones a aprobar por unanimidad el Informe Técnico de la Iniciativa Privada del Proyecto en Activos, denominado: "Construcción de un Complejo de Viviendas, Complejo Multifamiliar, Centro Comercial, Centro Empresarial, y Viviendas Sociales, en el distrito de Paracas, provincia de Pisco y departamento de Ica", presentado por APQ SAC.

Finalmente, el presidente señala que todos los acuerdos han sido tomados por unanimidad y el Informe Técnico está expedito para su aprobación, contando con el sustento técnico y legal.

Que, los señores Regidores formularon sus interrogantes, los mismos que fueron absueltos por los integrantes del Comité de Inversiones;

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas por el artículo 41° de la Ley N° 27972, el Concejo Municipal, por **UNANIMIDAD**, y con dispensa del trámite de aprobación del acta;

ACORDÓ:

Artículo Primero. - Aprobar el Informe Técnico de la Iniciativa Privada del Proyecto en Activos, denominado "Construcción de un Complejo de Viviendas, Complejo Multifamiliar, Centro Comercial, Centro Empresarial, y Viviendas Sociales, en el distrito de Paracas-Pisco-Ica", presentado por la Empresa APQ SAC.

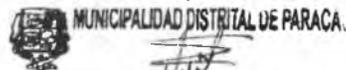
Artículo Segundo. - Precisar que las 152 viviendas construidas que se obtendrán del proyecto serán subastadas a precio comercial, cuya recaudación será destinados para la ejecución de obras.

Artículo Tercero. - Encargar a la Gerencia Municipal y a la Gerencia de Desarrollo Urbano el cumplimiento del presente Acuerdo de Concejo y a la Oficina de Secretaría General la notificación y distribución del presente documento.

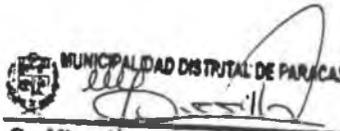
Artículo Cuarto. - Encargar a la Subgerente de Sistemas y Soporte Tecnológico su publicación y difusión en el portal institucional (www.muniparacas.gob.pe)

POR TANTO:

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



Vlog. Esabet Ucharima Alcantar
Jefe de Of. de Secretaría General



Sr. Miguel Angel Castillo Ojeda
ALCALDE