



GOBIERNO REGIONAL LAMBAYEQUE CONSEJO REGIONAL



“AÑO DE LA INVERSIÓN PARA EL DESARROLLO RURAL Y LA SEGURIDAD ALIMENTARIA”

ACUERDO REGIONAL N° 061-2013-GR.LAMB./CR

Chiclayo, 07 de noviembre de 2013

VISTO:

El Oficio N° 971-2013-GR.LAMB./PR de la Presidencia del Gobierno Regional de Lambayeque, y;

CONSIDERANDO:

Que, a través del documento del visto se eleva al Consejo Regional el expediente que se adjunta al Oficio N° 1456-2013-GR.LAMB/PEOT-GG de la Gerencia General del Proyecto Especial Olmos Tinajones - PEOT referente a opinión favorable en relación a los proyectos de contratos de transferencia de lotes efectuados por la empresa MIRABILIS S.A.

Que, con fecha 11 de junio de 2010, el Estado Peruano representado por el Gobierno Regional de Lambayeque y el Concesionario, con intervención del PEOT, el Ministerio de Agricultura y la Autoridad Nacional del Agua - ANA, celebraron el Contrato de Concesión para el Diseño, Financiamiento, Construcción, Operación y Mantenimiento del Proyecto de Irrigación Olmos, el cual fue modificado por medio del Primer Acuerdo de Modificación del Contrato de Concesión para el Diseño, Financiamiento, Construcción, Operación y Mantenimiento del Proyecto Irrigación Olmos suscrito con fecha 02 de diciembre de 2010 (el “Contrato de Concesión”).

Que, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 2.3 del Contrato de Concesión, constituye una de las principales actividades que forman parte de la Concesión, la transferencia en propiedad de los lotes por parte del Fiduciario del Fideicomiso de Tierras a favor de los usuarios, como resultado de la subasta a ser llevada a cabo en los términos y condiciones regulados en la Cláusula VI del Contrato de Concesión.

Que, en la misma fecha en que se suscribió el citado Contrato de Concesión, el Gobierno Regional de Lambayeque, el PEOT, el Concesionario H2Olmos S.A. y el Fiduciario del Fideicomiso de Tierras, celebraron el Contrato de Fideicomiso de Tierras con el objeto de otorgar, entre otros, determinados inmuebles vinculados a la concesión en administración al Fiduciario del Fideicomiso de Tierras.

Que, con fecha 22 de noviembre de 2010 el Gobierno Regional de Lambayeque, el PEOT, el Concesionario y el Fiduciario del Fideicomiso de Tierras, celebraron la primera addenda al Contrato de Fideicomiso de Tierras.

Que, mediante Acuerdo Regional N° 185-2010-GR.LAMB./CR de fecha 19 de noviembre del 2010, el Consejo Regional del Gobierno Regional Lambayeque, aprobó la Primera Addenda al Contrato de Concesión, para el Diseño, Financiamiento, Construcción, Operación y Mantenimiento del Proyecto Irrigación Olmos.

Que, con fecha 18 de julio de 2011, posteriormente a la celebración de la primera modificación al Contrato de Concesión, el Gobierno Regional de Lambayeque, el PEOT, el Concesionario y el Fiduciario del Fideicomiso de Tierras, celebraron la segunda addenda al Contrato de Fideicomiso de Tierras a fin de modificar las áreas de los inmuebles que forman parte del patrimonio fideicometido administrado por el Fiduciario del Fideicomiso de Tierras.



GOBIERNO REGIONAL LAMBAYEQUE CONSEJO REGIONAL



“AÑO DE LA INVERSIÓN PARA EL DESARROLLO RURAL Y LA SEGURIDAD ALIMENTARIA”

ACUERDO REGIONAL N° 061-2013-GR.LAMB./CR

Que, mediante Acuerdo Regional N° 030-2012-GR.LAMB./CR de fecha 29 de Mayo del 2012, el Consejo Regional del Gobierno Regional Lambayeque, aprobó la Segunda Addenda al Contrato de Concesión, para el Diseño, Financiamiento, Construcción, Operación y Mantenimiento del Proyecto Irrigación Olmos, así como los contratos de Compraventa de Lotes Subastados, los Contratos de Servicio de Captación, Conducción y Distribución de Agua; y, las Addendas de Incorporación, que se suscribieran en el marco del Contrato de Concesión, entre la empresa Concesionaria H2Olmos S.A., La Fiduciaria S.A. y la empresa Odebrecht Perú Ingeniería e Inversiones S.A., con la participación del Gobierno Regional de Lambayeque y el Proyecto Especial Olmos Tinajones.

Que, con fecha 30 de Mayo del 2012, se suscribió el Acta de Cierre de Subasta, con la cual acredita el cumplimiento del requisito de Subasta Exitosa a través del proceso de subasta y mecanismo de Adjudicación Directa establecidos en el Contrato de Concesión, según este fue modificado por el Segundo Addendum; es decir, se logró vender a doce (12) empresas adjudicatarias (Usuarios), los 51 lotes subastados y se obtuvo un total mínimo de US\$. 161'500,000.00 D.A., sin incluir la participación del excedente del Concedente y el Concesionario.

Que, con fecha 30 de mayo del 2012, las doce empresas adjudicatarias de los lotes subastados, suscribieron con la empresa Concesionaria H2Olmos S.A., La Fiduciaria S.A. con la participación del Gobierno Regional de Lambayeque y el Proyecto Especial Olmos Tinajones, los siguientes contratos:

- Contratos de Compraventa de los Lotes Adjudicados.
- Contratos de Servicio de Captación, Conducción y Distribución de Aguas, y;
- Addenda de Incorporación al Contrato de Fideicomiso de Tierras.

Que, mediante Acuerdo Regional N° 055-2012-GR.LAMB./CR de fecha 06 de septiembre del 2012, el Consejo Regional del Gobierno Regional Lambayeque, aprobó la Tercera Addenda al Contrato de Concesión, para el Diseño, Financiamiento, Construcción, Operación y Mantenimiento del Proyecto Irrigación Olmos, así como los contratos de Compraventa de Lotes B6a, B12a, B11b, B6b, B6c, suscrita entre la empresa Concesionaria H2Olmos S.A., La Fiduciaria S.A. y la empresa Odebrecht Perú Ingeniería e Inversiones S.A., con la participación del Gobierno Regional de Lambayeque y el Proyecto Especial Olmos Tinajones.

Que, con fecha 6 de setiembre de 2012, se celebró la tercera modificación al Contrato de Concesión, en virtud de la cual: (i) Se estableció que el Área de la Concesión se encuentra conformada por los lotes independizados del Sub Lote 03-1; (ii) se modificó el Apéndice 3 del Anexo 1 del Contrato de Concesión; y (iii) se modificó el Apéndice 4 del Anexo 1 del Contrato de Concesión referido a las Áreas Remanentes.

Que, mediante Acuerdo Regional N° 050-2013-GR.LAMB./CR de fecha 20 de Agosto del 2013, el Consejo Regional del Gobierno Regional Lambayeque, aprobó la Cuarta Addenda al Contrato de Concesión, para el Diseño, Financiamiento, Construcción, Operación y Mantenimiento del Proyecto Irrigación Olmos, para permitir la viabilidad de la ejecución de la “Nueva Ciudad de Olmos” que tiene por fin satisfacer la necesidad de nuevas áreas para la población de Olmos, que aumentaría considerablemente por la puesta en operación del Proyecto de Irrigación Olmos, contándose con el apoyo del Banco de Desarrollo de América Latina – CAF y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.



GOBIERNO REGIONAL LAMBAYEQUE CONSEJO REGIONAL



“AÑO DE LA INVERSIÓN PARA EL DESARROLLO RURAL Y LA SEGURIDAD ALIMENTARIA”

ACUERDO REGIONAL N° 061-2013-GR.LAMB./CR

Que, mediante Acuerdo Regional N° 058-2013-GR.LAMB./CR de fecha 22 de Agosto del 2013, el Consejo Regional del Gobierno Regional Lambayeque, aprobó la Quinta Addenda al Contrato de Concesión, para el Diseño, Financiamiento, Construcción, Operación y Mantenimiento del Proyecto Irrigación Olmos, para permitir la implementación y ejecución del “Proyecto Energético Tierras Nuevas”.

DE LA APROBACIÓN DEL DOCUMENTO - CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE LOS LOTES (A1, A2, A6 y A10)

Que, en el marco del desarrollo de la Subasta Pública de Tierras del Proyecto Irrigación Olmos (la “Subasta Pública”), ejecutada en virtud de lo dispuesto en el Contrato de Concesión para el Diseño, Financiamiento, Construcción, Operación y Mantenimiento del Proyecto Irrigación Olmos (el “Contrato de Concesión”), Parfen S.A. resultó adjudicado con 4 lotes materia de la Subasta Pública. Posteriormente y de conformidad con las Bases de la Subasta Pública, el Vendedor fue constituido como una nueva persona jurídica a efecto de adquirir la propiedad de los lotes en cuestión (MIRABILIS S.A.).

Que, en tal sentido, con fecha 30 de mayo de 2012 el Vendedor celebró con La Fiduciaria S.A., quién actuó en calidad de fiduciario y en representación del Fideicomiso de Tierras, titular del dominio fiduciario de los lotes adjudicados, el Contrato de Compraventa de Bien Inmueble con el fin de adquirir la propiedad de los lotes A1, A2, A6 y A10 (el “Contrato de Compraventa”). La propiedad del Vendedor sobre dichos lotes corre inscrita en las respectivas partidas electrónicas del Registro de Propiedad Inmueble de Chiclayo.

Que, la cláusula Décimo Tercera del Contrato de Compraventa establece que de encontrarse pendiente de cumplimiento uno o más Compromisos de Inversión por parte del Vendedor, éste únicamente podrá transferir los lotes adquiridos bajo el Contrato de Compraventa siempre y cuando ello sea comunicado previamente al Gobierno Regional de Lambayeque y al PEOT, quienes deberán prestar su consentimiento expreso a dicha transferencia, la cual sólo podrá ser denegada si el potencial adquirente no cumple con los requisitos exigidos en las Bases de la Subasta Pública para ser declarado como Postor Precalificado. Adicionalmente, establece que el nuevo titular de los lotes transferidos deberán asumir los Compromisos de Inversión contemplados en el Contrato de Compraventa, lo cual será debidamente inscrito en el registro público correspondiente.

Que, la mencionada cláusula indica también que el Gobierno Regional de Lambayeque y el PEOT considerarán que el potencial adquirente cumple con los requisitos mencionados en el párrafo precedente en el caso que se acredite que el Concesionario ha prestado su consentimiento para que opere la cesión de posición contractual bajo el Contrato de Servicio suscrito con el Vendedor o se acredite la suscripción de uno nuevo, bajo los términos del Contrato de Concesión y el modelo del Contrato de Servicio que forma parte integrante de las Bases de la Subasta Pública.

Que, según lo señalado por el Concesionario H2Olmos S.A. en su Carta H2O-GRL-027-2013, la empresa MIRABILIS S.A.(vendedor), como parte de una reestructuración de su grupo económico, se encuentra interesado en transferir cada uno de los cuatro Lotes (el “Inmueble”) a favor de una empresa vinculada, según el siguiente detalle:



GOBIERNO REGIONAL LAMBAYEQUE CONSEJO REGIONAL



“AÑO DE LA INVERSIÓN PARA EL DESARROLLO RURAL Y LA SEGURIDAD ALIMENTARIA”

ACUERDO REGIONAL N° 061-2013-GR.LAMB./CR

	TRANSFERENTE	ADQUIRENTE	LOTE
1	MIRABILIS S.A.	INVERSIONES HEFEI S.A.C.	A1
2	MIRABILIS S.A.	INVERSIONES PIRONA S.A.C.	A2
3	MIRABILIS S.A.	INVERSIONES LEFKADA S.A.C.	A6
4	MIRABILIS S.A.	INVERSIONES MOSQUETA S.A.C.	A10

Que, en atención a lo señalado, corresponde al Gobierno Regional de Lambayeque y al PEOT verificar únicamente lo exigido en la Cláusula Décimo Tercera del Contrato de Compraventa original; es decir, si estas nuevas empresas que serán titulares de los lotes, cumplen con los requisitos necesarios como Postor Precalificado de conformidad con las Bases de la Subasta Pública, condición que ha sido corroborada por el propio Concesionario y según la evaluación realizada por La Fiduciaria S.A. y comunicada mediante Carta N° LEG-0618-2013-0005 de fecha 20 de agosto de 2013, la cual forma parte de los antecedentes del presente Acuerdo Regional.

Que, según lo informado por el Proyecto Especial Olmos Tinajones – PEOT a través del documento del visto, se ha cumplido con el requisito establecido en el Contrato de Compraventa al haberse comprobado que las nuevas empresas titulares de los Lotes (Inversiones HEFEI S.A.C., Inversiones PIRONA S.A.C., Inversiones LEFKADA S.A.C., Inversiones MOSQUETA S.A.C.), han sido calificadas como Postores Precalificados por parte de La Fiduciaria S.A., por lo que corresponde su aprobación por parte del Consejo Regional y autorizar al Presidente Regional del Gobierno Regional de Lambayeque, proceda a suscripción.

DE LA APROBACIÓN DEL DOCUMENTO ADDENDA DE CESIÓN PARCIAL DE POSICIÓN CONTRACTUAL DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE TIERRAS

Que, con fecha 11 de junio de 2010, el PEOT, en calidad de Fideicomitente, el Gobierno Regional de Lambayeque, en calidad de Fideicomitente y Fideicomisario, y La Fiduciaria S.A., en calidad de fiduciario, con la intervención del Concesionario H2Olmos S.A., celebraron un Contrato de Fideicomiso en Administración (el “Contrato de Fideicomiso de Tierras”) con el objeto de constituir un Fideicomiso de Administración cuya finalidad era y es, entre otras, llevar a cabo el proceso de la Subasta Pública de Tierras del Proyecto Irrigación Olmos (la “Subasta Pública”), ejecutada en virtud de lo dispuesto en el Contrato de Concesión para el Diseño, Financiamiento, Construcción, Operación y Mantenimiento del Proyecto Irrigación Olmos, así como la administración de los Bienes Fideicomitados (el “Fideicomiso de Tierras”).

Que, como resultado de la Subasta Pública, con fecha 30 de mayo de 2012, la empresa MIRABILIS S.A. y La Fiduciaria, quien actuó en calidad de fiduciario y en nombre y representación del Fideicomiso de Tierras, celebraron un Contrato de Compraventa de Bien Inmueble (el “Contrato de Compraventa”) para la adquisición por parte del Cedente de los lotes A1, A2, A6 y A10 (los “Lotes del Cedente”).



GOBIERNO REGIONAL LAMBAYEQUE CONSEJO REGIONAL



“AÑO DE LA INVERSIÓN PARA EL DESARROLLO RURAL Y LA SEGURIDAD ALIMENTARIA”

ACUERDO REGIONAL N° 061-2013-GR.LAMB./CR

Que, en la misma fecha, MIRABILIS S.A. y el Concesionario celebraron un Contrato de Servicio para la prestación del servicio de captación, conducción y distribución de aguas a favor de los lotes del Cedente, con lo cual el Cedente adquirió la calidad de “Usuario” (el “Contrato de Servicio”).

Que, en cumplimiento de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso de Tierras, MIRABILIS S.A., en su calidad de Usuario, se incorporó al Fideicomiso de Tierras en calidad de Fideicomitente y Fideicomisario mediante la suscripción de la Addenda de Incorporación celebrada, el mismo 30 de mayo de 2012, con el Gobierno Regional de Lambayeque, el PEOT y La Fiduciaria, con la intervención del Concesionario (la “Addenda de Incorporación”).

Que, en la fecha en que su suscriba la Addenda materia de aprobación, MIRABILIS S.A. y sus cuatro empresas vinculadas celebran un Contrato de Transferencia de Lote para la transferencia de los Lotes A1, A2, A6, A10, a favor de los Cesionarios, así como una Addenda de Cesión Parcial de Posición Contractual del Contrato de Servicio a favor del Cesionario, única y exclusivamente en todo cuanto respecta a los Lotes A1, A2, A6, A10.

Que, como consecuencia de lo señalado en el numeral precedente, corresponde que MIRABILIS S.A. (Cedente) ceda su posición contractual en el Contrato de Fideicomiso de Tierras a favor del Cesionario (4 empresas vinculadas) en todo en cuanto respecta a los Lotes A1, A2, A6, A10, para cuyo efecto resulta necesario su aprobación por parte del Consejo Regional del Gobierno Regional de Lambayeque y el PEOT en la medida que también han participado en el Contrato de Fideicomiso original.

Que, respecto de la propuesta de aprobación de los Contratos de Transferencia de los Lotes A1, A2, A6, A10 y de la Addenda de Cesión de Posición Contractual del Contrato de Fideicomiso de Tierras, debe precisarse que dichos documentos cuentan con la opinión técnico – legal favorable de la Oficina de Asesoría Jurídica (Informe N° 157-2013/GR.LAMB/PEOT-GG-60), sustento que ha sido remitido a través del Oficio N° 1546-2013-GR.LAMB/PEOT-GG, de fecha 24 de Octubre de 2013, por la Gerencia General del Proyecto Especial Olmos Tinajones, documentos que además cuentan con la aprobación del Consejo Directivo del PEOT (Acuerdo N° 059-2013 adoptado en sesión ordinaria de fecha 21 de octubre del 2013)

Que, la Ley N° 27867, Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales en su Artículo 5° señala que: La misión de los Gobiernos Regionales es organizar y conducir la gestión pública regional de acuerdo a sus competencias exclusivas, compartidas y delegadas, en el marco de las políticas nacionales y sectoriales, para contribuir al desarrollo integral y sostenible de la región. Teniendo como principio rector de las políticas y la gestión regional, entre otros, el de Eficacia mediante el cual los Gobiernos Regionales organizan su gestión en torno a los planes y proyectos de desarrollo regional concertados, al cumplimiento de objetivos y metas explícitos y de público conocimiento; y el de Eficiencia, según el cual, la política y la gestión regional se rigen con criterios de eficiencia, desarrollando las estrategias necesarias para la consecución de los objetivos trazados con la utilización óptima de los recursos.

Que, de conformidad con el Artículo 39° de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, los Acuerdos del Consejo Regional expresan la decisión de este órgano sobre asuntos internos, de interés público, ciudadano o institucional o declaran su voluntad de practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional.



GOBIERNO REGIONAL LAMBAYEQUE CONSEJO REGIONAL



“AÑO DE LA INVERSIÓN PARA EL DESARROLLO RURAL Y LA SEGURIDAD ALIMENTARIA”

ACUERDO REGIONAL N° 061-2013-GR.LAMB./CR

Por lo que, en ejercicio de las atribuciones conferidas por el Artículo 37°, inciso a) de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, de conformidad con los considerandos expuestos, y en atención a lo aprobado por mayoría por el Consejo Regional en su Sesión Ordinaria de fecha 06 de noviembre de 2013;

SE ACUERDA:

ARTICULO PRIMERO.- APROBAR el texto de los Contratos de Transferencia de los Lotes A1, A2, A6, A10, que celebrará la empresa MIRABILIS S.A. a favor de sus empresas vinculadas: Inversiones HEFEI S.A.C., Inversiones PIRONA S.A.C., Inversiones LEFKADA S.A.C., Inversiones MOSQUETA S.A.C., respectivamente, (cuyos ejemplares obran como Anexo del presente Acuerdo Regional), en los que participan el Gobierno Regional de Lambayeque, el Proyecto Especial Olmos Tinajones y la Empresa Concesionaria H2Olmos S.A., autorizándose al Ing. Humberto Acuña Peralta en calidad de Presidente Regional, proceda a suscribir los citados documentos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR el texto de la Addenda al Contrato de Cesión Parcial de Posición Contractual al Contrato de Fideicomiso de Tierras, a celebrarse entre la empresa MIRABILIS S.A., sus empresas vinculadas: Inversiones HEFEI S.A.C., Inversiones PIRONA S.A.C., Inversiones LEFKADA S.A.C., Inversiones MOSQUETA S.A.C., respectivamente, (cuyos ejemplares obran como Anexo del presente Acuerdo Regional), en los que participan el Gobierno Regional de Lambayeque, el Proyecto Especial Olmos Tinajones, la Empresa Concesionaria H2Olmos S.A. y la empresa La Fiduciaria S.A., autorizándose al Ing. Humberto Acuña Peralta en calidad de Presidente Regional, proceda a suscribir los citados documentos.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.