Calle Ugarte y Moscoso 991, Magdalena, Lima 17, Perú
T. (511) 211 4466 // F. (511) 442 9196
www.losportales.com.pe

Gerencia Municipal
03 MAYO 2016
Hora: 4:39 Firma:
RECIBIDO

Los Portales

Magdalena del Mar, 29 de abril de 2016

Municipalidad de San Isidro
Subgerencia de Trámite Documentario y Archivo
Call Center 513-9000

*0000616844*

Nº Folios : 0008

Doc. Simple : 0009585 16
Solicitante : LOS PORTALES
Fecha Ingreso : 03/05/2016
Asunto : Convenio Interinstitucional ( Propuesta/Modificacion/ Firma) Solicitud De Modificacion De Contrato De Concesion
Derivado a : 1) 02.0.0 - GM el ____ / ____ a las ____
Registrado por : OESPICHAN el 03/05/2016 a las 12:35 pm

Señores
**MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO**
Augusto Tamayo No 180.
San Isidro.-

Atención: Karina Vargas Terrones.
Gerente Municipal

Referencia: Solicitud de modificación de Contrato de Concesión.

De nuestra consideración:

Nos dirigimos a ustedes a fin de informales que Los Portales S.A. ha identificado la necesidad de modificar determinadas cláusulas del Contrato de Concesión para la remodelación y explotación del Proyecto "Remodelación del Óvalo Gutierrez" (en adelante, el "Contrato de Concesión") celebrado entre Los Portales S.A., la Municipalidad de San Isidro y Municipalidad de Miraflores.

La necesidad de la modificación radica en que Los Portales S.A. viene estructurando una operación de financiamiento mediante la emisión de bonos como parte de nuestros planes de desarrollo y expansión. Bajo ese contexto y con el propósito de garantizar el cierre de la referida operación de financiamiento que nos permita continuar y mejorar nuestras actividades dentro del mercado, nuestra empresa ha identificado la necesidad de modificar la cláusula relacionada con la cesión de posición contractual del Contrato de Concesión.

A continuación, exponemos el sustento de nuestra solicitud.

**Solicitud referida a modificar la Cláusula Novena del Contrato de Concesión relacionada con la cesión de posición contractual**

**1. Alcance de la solicitud de modificación.**

**1.1.** Mediante la presente solicitud, procuramos la modificación de la cláusula correspondiente sobre la cesión de posición contractual del Contrato de Concesión. Concretamente, nuestra propuesta consiste en modificar la Cláusula Novena del Contrato de Concesión a fin de incorporar el derecho de los acreedores de la Concesionaria a sustituir a este último por un tercero a través del mecanismo de la cesión de posición contractual, lo cual puede ser solicitado por los acreedores directamente a la Municipalidad de San Isidro y la Municipalidad de Miraflores

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
EPCGA - TRAMITE DOCUMENTARIO
FOLIO Nº
02

para su autorización previa, tal como se prevé en las actuales concesiones que otorga el Estado peruano.

Al respecto, cabe indicar que en diferentes contratos de concesión en el marco de los procesos de promoción de la inversión privada, se ha previsto el mecanismo de cesión de posición contractual en la forma descrita en el párrafo anterior. A modo de ejemplo, citamos el Contrato de Concesión SGT "Línea de Transmisión 220 kV Moyobamba–Iquitos y Subestaciones Asociadas" (Cláusula 9.6), el Contrato de Concesión SGT del Proyecto "Línea de Transmisión 220 kV Machu Picchu-Quencoro-Onocora-Tintaya y Subestaciones Asociadas" (Cláusula 9.6) y el Contrato de Concesión "Mejoras a la seguridad energética del país y desarrollo del Gasoducto Sur Peruano" (Cláusula 10.3).

## 2. Sustento de la solicitud

2.1. La propuesta de modificación de la Cláusula Novena del Contrato de Concesión se sustenta en las obligaciones asumidas o que asumirá la Concesionaria en los contratos de financiamiento suscritos con sus acreedores. Dichas obligaciones asumidas por la Concesionaria frente a sus acreedores tienen por propósito incorporar el derecho de los acreedores de sustituir y ceder la posición contractual de la Concesionaria a favor de un tercero, en caso ello resulte necesario, para continuar con la ejecución del Contrato de Concesión.

2.2. Cabe precisar que la Cláusula Novena del Contrato de Concesión establece la posibilidad de que la Concesionaria pueda ceder su posición contractual en el Contrato de Concesión a favor terceros. Ante ello, la modificación propuesta busca que dicha cesión no sólo pueda ser solicitada a la Municipalidad de San Isidro y la Municipalidad de Miraflores por la Concesionaria, sino también por sus acreedores directamente, sin participación de la Concesionaria, con el objetivo de garantizar la continuidad de la explotación del servicio otorgado en concesión.

2.3. El derecho de los acreedores para sustituir a la Concesionaria está condicionado a la aprobación previa de la Municipalidad de San Isidro y la Municipalidad de Miraflores y de la verificación del cumplimiento de las calificaciones técnicas y financieras que en su momento se exigieron en el concurso.

2.4. Dejamos expresa constancia que lo antes solicitado ya nos fue otorgado por la Municipalidad de San Isidro en anteriores oportunidades por operaciones de financiamiento similares. Es así que, respecto de la Concesión de la playa de estacionamiento Andrés Avelino Cáceres, mediante Cláusulas Adicionales al Contrato de Concesión de fecha 11 de noviembre de 1997, se autorizó la Cesión de Posición Contractual de la Concesionaria en favor del Banco de Crédito del Perú en caso se produjera alguno de los eventos de incumplimiento contemplados en el Contrato de Emisión y Oferta Pública de Bonos Corporativos emitidos con dicha institución bancaria. Adjuntamos el documento en calidad de Anexo 1.

De igual modo, mediante Cláusulas Adicionales al Contrato de Concesión, se autorizó la Cesión de Posición Contractual de la Concesionaria en favor del Banco de Crédito del Perú en caso se produjera alguno de los eventos de incumplimiento

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
EFEDA - TRAMITE DOCUMENTARIO
FOLIO Nº

contemplados en el Contrato de Emisión y Oferta Pública de Bonos Corporativos emitidos con dicha institución bancaria. Adjuntamos el documento en calidad de Anexo 2.

3. **Propuesta de texto de Cláusula Décimo Quinta:**

Considerando todo lo anterior, proponemos el siguiente tenor para ser incorporado en la Cláusula Décimo Quinta del Contrato de Concesión:

> *"Las Entidades Concedentes reconocen expresamente que, con el objeto de garantizar operaciones de endeudamiento de cualquier tipo, incluyendo pero no limitado a emisiones de valores mobiliarios y titulizaciones de activos, Los Portales S.A. se encuentra facultado a (i) otorgar garantías reales y/o personales, incluyendo garantías mobiliarias, (ii) celebrar cesiones de posición contractual y/o derechos, (iii) transferir en dominio fiduciario, y/o (iv) otorgar cualquier otra garantía permitida por las leyes aplicables sobre la concesión, así como sobre los bienes, derechos y/o ingresos que se deriven de la misma (el "Endeudamiento Permitido Garantizado").*
>
> *Por medio del presente contrato, y sujeto a las disposiciones establecidas en las normas aplicables las Entidades Concedentes, de manera expresa, consiente que Los Portales S.A. constituya Endeudamiento Permitido Garantizado a favor de cualquier acreedor (los "Acreedores Permitidos Garantizados"). Los Portales S.A. remitirá a las Entidades Concedentes, copia de los contratos que se suscriban en aplicación de esta cláusula, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de suscripción de los mismos.*
>
> *Los Acreedores Permitidos Garantizados, o quien actúe en su representación, podrán solicitar a las Entidades Concedentes la sustitución de Los Portales S.A. sin que haga falta el consentimiento de ésta.*
>
> *A los efectos de la sustitución, los Acreedores Permitidos Garantizados, o quien actúe en su representación, propondrán a la Municipalidad de San Isidro una o más empresas con las calificaciones técnicas y financieras que cumplan, directamente o a través de empresas vinculadas, los requisitos de calificación que en su oportunidad se exigieron a Los Portales S.A., para asumir la posición contractual de Los Portales S.A. y garantizar la continuidad del servicio. Las Entidades Concedentes no negarán la sustitución sin causa razonable y contestará la solicitud, a más tardar, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de presentación de la solicitud. El silencio de la Municipalidad, una vez transcurrido el plazo antes señalado, comportará la aceptación de la solicitud."*

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
ENTRADA - TRAMITE DOCUMENTARIO
FOLIO Nº
04

Finalmente, hacemos hincapié que la presente propuesta de modificación del Contrato de Concesión ha sido elaborada no sólo para que su aplicación sea más eficiente y beneficiosa para el usuario, sino también con la finalidad de mantener tarifas competitivas en el mercado y garantizar la continuidad de la explotación del servicio otorgado en concesión. Por consiguiente, dicha modificación no afectará el equilibrio económico financiero del Contrato de Concesión, así como tampoco se prevé que genere una menor recaudación para la Concesionaria o las Entidades Concedentes.

Debemos señalar que nuestra solicitud se sustenta en los establecido en el Contrato de Concesión, así como en lo dispuesto en el artículo 22 del Decreto Legislativo No. 1224, Decreto Legislativo del Marco de Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos y el artículo 53 de su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo No. 410-2015-EF, que a nuestro entender resultan aplicables a la solicitud.

Sin otro particular, quedamos atentos a sus noticias.

Atentamente,

**Eduardo Ibarra Rooth**
**Gerente Unidad de Negocios de Estacionamientos**
**Los Portales S.A.**

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
EFODA - TRAMITE DOCUMENTARIO

FOLIO Nº

**CLAUSULAS ADICIONALES AL CONTRATO DE CONCESION PARA LA EJECUCION Y EXPLOTACION DEL PROYECTO "REMODELACION BOULEVARD DIONISIO DERTEANO"**

Conste por la presente tres (3) Cláusulas Adicionales al Contrato de Concesión suscrito entre la MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO, identificada con RUC No. 13053421, debidamente representada por su Alcalde, Ing. Gastón Barúa Lecaros identificado con Libreta Electoral No. 09336235, señalando como domicilio real y procesal para efectos del presente documento en Parque Moreyra s/n El Olivar, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, a quien en adelante se le denominará "LA MUNICIPALIDAD", y de la otra parte, CONSORCIO INMOBILIARIO LOS PORTALES S.A., identificada con RUC. No. 30183789 debidamente representada por la Srta. María Fabiola Guembes Morales, identificada con Libreta Electoral No. 07854482, y por el Sr. Luis Tenicela Huby, identificado con Libreta Electoral No.08182788, quienes actúan con facultades de representación suficientes para la suscripción del presente documento y cuyos poderes corren debidamente inscritos en la Ficha No. 126437 y en la Partida 11008436 Rubro C-6 del Libro de Sociedades Mercantiles del Registro de Personas Jurídicas de Lima respectivamente, señalando como domicilio real y procesal para efectos del presente documento en Av. Camino Real No. 390, Torre Central, Piso 7, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, empresa a la que en lo sucesivo se le denominará simplemente "LA CONCESIONARIA", con la intervención del Banco de Crédito del Perú, en adelante el "BANCO DE CREDITO" con RUC No. 10004721, con domicilio en esquina Av. Huarochirí y calle Centenario 156 – Urb. Laderas de Melgarejo, La Molina, Lima, representado por sus Gerentes, señores Jesús Zaldívar León Y Aida Lucía Ghiglino Zimic, facultados al efecto, según poderes inscritos en As.19C y 32C, F 117464 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, respectivamente en los términos y condiciones siguientes.

**PRIMERA:ANTECEDENTES**

Que mediante Contrato de Concesión de fecha 9 de Enero de 1998 LA MUNICIPALIDAD otorgó a LA CONCESIONARIA el uso y explotación de las obras de infraestructura a ser ejecutadas en el subsuelo y la ejecución de las obras de infraestructura a ser ejecutadas en ambos niveles (superficie y subsuelo) del proyecto denominado "Remodelación del Boulevard Dionisio Derteano" ("el Contrato de Concesión").

Que con el fin de financiar el proyecto descrito en el párrafo anterior así como otros proyectos similares, LA CONCESIONARIA aprobó en reunión de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 3 de Diciembre de 1997 un Programa de Emisiones de Bonos Corporativos hasta por US$ 10'000,000. Como resultado de ello, LA CONCESIONARIA suscribió un Contrato de Emisión y Oferta Pública de Bonos Corporativos y un Contrato de Servicios de Colocación de Bonos Corporativos de fecha _____ de 1999 con el Banco de Crédito del Perú, en los cuales se nombra a la mencionada entidad bancaria como representante de los obligacionistas y agente colocador.

**SEGUNDA: PRENDA**

Que de acuerdo a lo establecido por la Cláusula Octava, numeral 8.1, literal f) del Contrato de Concesión LA MUNICIPALIDAD autoriza a LA CONCESIONARIA para constituir garantía a favor del Banco de Crédito, en su condición de representante de los

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
EFGDA - TRAMITE DOCUMENTARIO
FOLIO Nº
06

obligacionistas que suscriban la emisión referida, sobre los ingresos de la concesión que son de libre disponibilidad de LA CONCESIONARIA, los cuales representan el 96% de los ingresos de la concesión

**TERCERO: CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL A FAVOR DEL BANCO DE CRÉDITO**

En el caso improbable que se produzca alguno de los eventos de incumplimiento contemplados en el Contrato de Emisión y Oferta Pública de Bonos Corporativos, mencionado en la primera cláusula del presente documento por parte de LA CONCESIONARIA, LA MUNICIPALIDAD, de conformidad con lo establecido por el Artículo 1435º del Código Civil y la Cláusula Octava, numeral 8.1, inciso (e) del Contrato de Concesión, autoriza a LA CONCESIONARIA a ceder su posición contractual a favor del Banco de Crédito en su calidad de representante de los obligacionistas.

San Isidro, 30 de Abril de 1999.

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO - ALCALDE -

LA MUNICIPALIDAD

LA CONCESIONARIA

EL BANCO DE CREDITO

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
EFGDA - TRAMITE DOCUMENTARIO

FOLIO Nº
57

**CLAUSULAS ADICIONALES AL CONTRATO DE CONCESION PARA LA EJECUCION Y EXPLOTACION DE LA REMODELACION PARQUE ANDRES AVELINO CACERES**

Conste por la presente tres (3) Cláusulas adicionales al Contrato de Concesión suscrito entre la MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO, identificada con RUC No.13053421, debidamente representada por su Alcalde, Ing. Gastón Barúa Lecaros identificado con Libreta Electoral No. 09336235, señalando como domicilio real y procesal para efectos del presente documento en Parque Moreyra s/n El Olivar, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, a quien en adelante se le denominara "LA MUNICIPALIDAD", y de la otra parte, CONSORCIO INMOBILIARIO LOS PORTALES S.A., identificada con RUC No. 30183789, inscrita en le Rubro A-1, de la Ficha No. 126437 del Libro de Personas Jurídicas de Lima, debidamente representada por su Gerente General , Srta. María Fabiola Guembes Morales, identificada con Libreta Electoral No. 07854482, y por su Gerente de Operaciones, Sr. Guillermo Velaochaga Raffo, identificado con Libreta Electoral No. 08250296, quienes actúan con facultades de representación suficientes para la suscripción del presente documento y cuyos poderes corren debidamente inscritos en la Ficha No. 126437 del Libro de Sociedades Mercantiles del Registro de Personas Jurídicas de Lima, señalando como domicilio real y procesal para efectos del presente documento en Av. Camino Real No. 390, Torre Central, Piso 7, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, empresa a la que en lo sucesivo se le denominara simplemente "LA CONCESIONARIA"; con la intervención del Banco de Crédito del Perú, en adelante el "BANCO DE CREDITO", con RUC N° 10004721, con domicilio en esquina Av. Huarochirí y calle Centenario 156 – Urb. Laderas de Melgarejo, La Molina, Lima, representado por sus Gerentes, señores Jesús Zamora León y Alberto Camet Blanco Velo, facultados al efecto, según poderes inscritos en los asientos 6685 y 6664, a fojas 295 y 272 del Tomo 297 del Registro Mercantil de Lima, respectivamente; en los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERA: ANTECEDENTES**

Que mediante Contrato de Concesión de fecha 17 de Enero de 1997, LA MUNICIPALIDAD otorgó a LA CONCESIONARIA el uso y explotación de las obras de infraestructura a ser ejecutadas en el subsuelo y la ejecución de las obras de infraestructura a nivel de superficie del proyecto denominado "Remodelación del Parque Andrés Avelino Cáceres"

Por Resolución de Alcaldía N° 194-97 ALC/MSI del 3 de junio de 1997 se declaró procedente la Cesión de Posición Contractual que propuso La Asociación en participación DELBRA S.A.- Consorcio Inmobiliario Los Portales S.A. a favor de Consorcio Inmobiliario Los Portales S.A., suscribiéndose el Contrato de Cesión de Posición Contractual al 3 de octubre de 1997.

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO – Of. de Asesoría Jurídica

Que con el fin de financiar el proyecto mencionado en el párrafo anterior y otros proyectos similares, LA CONCESIONARIA aprobó en reunión de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 4 de Julio de 1997 la emisión de bonos corporativos definiendo las condiciones de dicha emisión en Sesión de Directorio de

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
EFGDA - TRÁMITE DOCUMENTARIO
FOLIO Nº
02

fecha 17 de octubre de 1997. Como resultado de ello, LA CONCESIONARIA suscribió un Contrato de Emisión y Oferta Pública de Bonos Corporativos y un Contrato de Servicios de Suscripción y Colocación de Bonos Corporativos de fecha 20 de octubre de 1997 con el Banco de Crédito, en los cuales se nombra a la mencionada entidad bancaria como representante de los obligacionistas, agente subscriptor y colocador.

**SEGUNDA: PRENDA**

De conformidad con lo establecido por la Cláusula Octava, numeral 1, inciso (f) del Contrato de Concesión, LA MUNICIPALIDAD autoriza a LA CONCESIONARIA para constituir una cuenta de garantía en favor del Banco de Crédito, en su condición de representante de los obligacionistas que suscriban la emisión referida, sobre los ingresos de la concesión que son de libre disponibilidad de LA CONCESIONARIA, los cuales representan el 97% de los ingresos de la concesión.

**TERCERA: CESION DE POSICION CONTRACTUAL EN FAVOR DEL BANCO DE CREDITO**

En el caso improbable que se produzca alguno de los eventos de incumplimiento contemplados en el anexo A del Contrato de Emisión y Oferta Pública de Bonos Corporativos, mencionado en la primera cláusula del presente documento por parte de LA CONCESIONARIA, LA MUNICIPALIDAD, de conformidad con lo establecido por el Artículo 1435 del Código Civil y la Cláusula Octava, numeral 1, inciso (e) del Contrato de Concesión, autoriza a LA CONCESIONARIA a ceder su posición contractual en favor del Banco de Crédito en su calidad de representante de los obligacionistas.

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
Jefe de Asesoría Jurídica

San Isidro, 11 de Noviembre de 1997

LA MUNICIPALIDAD

LA CONCESIONARIA

EL BANCO DE CREDITO