

INFORME N° 066- 05-GS-I1-OSITRAN

A : Jorge Alfaro Martijena
Gerente General

Asunto : Mejoras Obligatorias.

Fecha : 16 de marzo del 2005

1. OBJETIVO

Emitir opinión respecto a las Mejoras que el Concesionario Lima Airport Partners (en adelante LAP), debe ejecutar en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, durante el periodo de la Concesión, a fin de recomendar cuáles de estas Mejoras deben ser consideradas como Mejoras Obligatorias, Mejoras Complementarias y Mejoras Eventuales.

Sobre la determinación de las “Mejoras Obligatorias” se podrá establecer el monto de la Garantía de Fiel Cumplimiento.

2. ANTECEDENTES

2.1 Con fecha 17 de enero LAP solicita se determine cuales son, conforme al Contrato de Concesión, las “Mejoras Obligatorias”, las mismas que se utilizan para efectos de la aplicación de la fórmula de cálculo de la reducción de la garantía de fiel cumplimiento.

2.2 Según la Cláusula 1.21 “Garantía de Fiel Cumplimiento” significará una carta fianza irrevocable o una carta de crédito irrevocable que el Concesionario entregará al Concedente a fin de Garantizar el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Concesión.

2.3 La Cláusula 10.1 respecto a la “Garantía de Fiel Cumplimiento” indica que “será por la suma de US\$ 30'000,000.00 (treinta millones de Dólares) y podrá ser reducida gradualmente por el Concesionario en proporción directa a la inversión efectuada en Mejoras Obligatorias por el Concesionario hasta alcanzar la suma de US\$ 10'000,000.00 (Diez Millones de Dólares), previa verificación de la ejecución de las mismas por parte de OSITRAN. La Garantía de Fiel Cumplimiento nunca podrá ser inferior a la suma de US\$ 10'000,000.00 (Diez Millones de Dólares) durante la vigencia de la Concesión”.

2.4 La Cláusula Primera del Contrato de Concesión, define:

2.4.1 **Mejoras**, la Cláusula N° 1.31 define que “Mejoras” “significarán los bienes muebles e inmuebles así como el producto de las inversiones a realizarse sobre los Bienes de la Concesión destinados a optimizar la infraestructura aeroportuaria y la calidad de los Servicios Aeroportuarios y de los Servicios de Aeronavegación a cargo del Concesionario, conforme a lo estipulado en el

Anexo 3 del presente Contrato, cuya adquisición y construcción será a cuenta y costo del Concesionario, conforme se establece en el presente Contrato. Las Mejoras tendrán la condición de Mejoras Obligatorias, Mejoras Eventuales y Mejoras Complementarias, según corresponda”.

- 2.4.2 **Mejoras Complementarias**, la Cláusula 1.32 define que "Mejoras Complementarias" significarán aquellas Mejoras referidas a servicios comerciales, hoteleros u otros que deberá ejecutar el Concesionario.
 - 2.4.3 **Mejoras Eventuales**, la Cláusula 1.33 define que “Mejoras Eventuales” significarán las Mejoras señaladas en la Cláusula 5.6, que se requiera implementar con base a los volúmenes de tráfico y otras consideraciones.
 - 2.4.4 **Mejoras Obligatorias**, La Cláusula 1.34 define que “Mejoras Obligatorias” significarán aquellas Mejoras indicadas en la Cláusula 5.6 que se requiera implementar sin tener en consideración el volumen de tráfico o cualquier otro factor.
- 2.5 La Cláusula 5.6 Mejoras señala “el Concesionario realizará las Mejoras indicadas a continuación, conforme a lo establecido en el Anexo 6 del presente Contrato y a los Requisitos Técnicos Mínimos”.
- 2.6 La Cláusula 5.7 Ejecución de las Mejoras señala que “Las Mejoras Obligatorias y las Mejoras Complementarias deben ser efectuadas a tiempo según lo previsto en la Cláusula 5.6 y el Anexo 6 del presente Contrato. ... Las Mejoras Eventuales, además de las Obligatorias y de las Complementarias, deberán ser realizadas por el Concesionario, de acuerdo con las Leyes Aplicables, una vez que OSITRAN haya sido notificada del plan de diseño de tales Mejoras, de conformidad con el inciso 5.10 de la presente Cláusula”.
- 2.7 La Cláusula 5.6.1 puntualiza sobre los hitos de Inversión en Mejoras Obligatorias, Mejoras Eventuales y Mejoras Complementarias durante el Período Inicial (2001-2008)
- 2.8 La Cláusula 5.6.2 esta referida al Periodo Remanente de Vigencia de la Concesión.
- 2.9 El Anexo 6, Propuesta Técnica (Concesionario), es la propuesta técnica económica presentada por el Concesionario y detalla los Proyectos a realizarse, así como los montos a invertir durante el periodo de la Concesión

3. ANÁLISIS

- 3.1 Las Mejoras, deben interpretarse sistemática y necesariamente con las definiciones establecidas en las Cláusulas 1.31 al 1.34 de la Cláusula Primera.
- 3.2 La Cláusula 5.6 establece expresamente que LAP ejecuta las Mejoras, conforme a lo establecido en el Anexo 6 que corresponde a la Propuesta Técnica Económica que es parte del Contrato de Concesión y a los Requisitos Técnicos Mínimos.

- 3.3 De acuerdo a la Cláusula 5.7 las Mejoras Eventuales deberán ser realizadas por el Concesionario una vez que OSITRAN haya sido notificada del plan de diseño de dichas Mejoras.
- 3.4 En los Planes de Diseño presentados por LAP, no se han considerado efectuar Mejoras Eventuales. Por lo tanto a la fecha no se tienen Mejoras Eventuales programadas.
- 3.5 En el Tomo 3 del Anexo 6 que es la Propuesta Técnica del Concesionario, se señala como Mejora Complementaria a la construcción e implementación del Hotel.
- 3.6 La Tabla 4 del Anexo 6 del Contrato de Concesión, que es el “Programa de Inversión para el Desarrollo y Mantenimiento del Plan Maestro Conceptual para los Años de vigencia de la Concesión”, separa dicho programa en tres Etapas:
- a) Período Inicial, es el periodo comprendido entre la Fecha de Cierre y el final del octavo año,
 - b) Período Remanente de Vigencia de la Concesión, que es el período comprendido entre el inicio del noveno Año de Concesión y el término del último año de vigencia de la Concesión, y
 - c) Mantenimiento
- 3.7 Sobre la Base de la Tabla 4 y considerando que no existen Mejoras Eventuales según lo indicado en el punto 3.4; asimismo considerando que el Hotel esta señalado explícitamente como Mejora Complementaria, las demás inversiones señaladas para el Periodo Inicial y para el Periodo Remanente deben ser consideradas como Mejoras Obligatorias.
- 3.8 El Anexo N° 1 del presente informe esta referido al Periodo Inicial Años 1 a 8, y detalla que Proyectos deben ser considerados como Mejoras Obligatorias y que Proyectos deben ser considerados como Mejoras Complementarias, se indican también los valores de inversión de cada proyecto.
- 3.9 El Anexo N° 2 del presente informe esta referido al Periodo Remanente de la Concesión, detalla los Proyectos considerados como Mejoras Obligatorias así como el valor de la inversión para cada Proyecto.
- 3.10 La Tercera Etapa de la Tabla 4 del Anexo 6 del Contrato de Concesión se refiere al rubro Mantenimiento; para esta etapa se propone que se separen los Proyectos en dos grupos:
- a) Mantenimiento propiamente dicho; serán aquellos Proyectos, en los cuales existen desembolsos permanentes y continuos a lo largo de la Concesión y que se realizan con la finalidad de mantener los estándares de operación de la infraestructura, tales como:

- Limpeza de la pista de aterrizaje y remoción de residuos de caucho
- Operación y mantenimiento de equipo
- Abastecimiento de materiales
- Señalización (pintado) de la pista de aterrizaje y pista de rodaje

Pintado y señalización de plataforma
Mantenimiento del terminal zona central

- b) Mantenimiento que debe ser considerada como Mejoras Obligatorias; serán aquellos Proyectos en los cuales se tengan que realizar desembolsos por adquisiciones o mejoras de la infraestructura, que representan una mejora en el nivel de servicio de la infraestructura o una duración mayor de dicha infraestructura, tales como:

Compra de equipos
Mantenimiento del pavimento
Edificio terminal, nuevas veredas y vías de acceso

3.11 El Anexo N° 3 del presente informe esta referido a la Etapa “Mantenimiento” y detalla los proyecto que deben ser considerados como “Mejoras Obligatorias” y aquellos que deben ser considerados como Mantenimiento propiamente dicho.

3.12 De acuerdo a lo señalado en los puntos anteriores el monto a considerarse para las “Mejoras Obligatorias” es de 893.36 millones de dólares durante los 30 años de la Concesión. El Anexo N° 4 presenta el detalle de la distribución del Plan de Inversiones según el tipo de Mejora.

4. CONCLUSIONES

4.1 La Cláusula primera del Contrato de Concesión define expresamente qué son Mejoras Obligatorias, Mejoras Complementarias y Mejoras Eventuales.

4.2 Respecto a las “Mejoras Eventuales”, a la fecha no existe ningún Proyecto que sea calificado como “Mejora Eventual”, ya que no existe ninguna notificación en ese sentido en los Planes de Diseño presentados por LAP.

4.3 Respecto a las “Mejoras Complementarias”, solo el Proyecto “Hotel” debe ser considerado como “Mejora Complementaria” de acuerdo a la Propuesta Técnica del Concesionario, Anexo 6 del Contrato de Concesión.

4.4 Los Proyecto señalados en la Tabla 4 del Anexo 6 del Contrato de Concesión para las Etapa Inicial y Periodo Remanente de Vigencia de la Concesión, con excepción del “Proyecto Hotel”, deben ser considerados como “Mejoras Obligatorias”. Anexo N° 1 y Anexo N° 2 del presente informe.

4.5 Los Proyecto señalados en la Tabla 4 del Anexo 6 del Contrato de Concesión para la Etapa Mantenimiento deben ser agrupados en “Mejoras Obligatorias” y “Mantenimiento propiamente dicho”. Anexo 3 del presente informe.

4.6 El Monto total de las Mejoras Obligatorias es de 893.36 millones de dólares durante los 30 años de la Concesión.
Anexo N° 4 del presente informe.

Atentamente,

WILDER PEREYRA ACUÑA
Gerente de Supervisión

MANUEL E. HUACO LAZARTE
Supervisor de Inversiones

MHL/gsg
REG-SAL.GS-05-