

## **INFORME N° 035-02-GRE-OSITRAN**

A : Jorge Alfaro Martijena  
Gerente General

Asunto : Evaluación de la propuesta de Adenda N° 3 al Contrato de  
Concesión del aeropuerto internacional Jorge Chávez

Referencia : Memorando N° 146-02-GL del 18/07/02

Fecha : 22 de julio del 2002

---

### **1. OBJETIVO**

Mediante el memorando de la referencia, la Gerencia Legal comunica la decisión del Consejo Directivo de suspender la aprobación del informe N° 032-02-GEE, referido a la opinión técnica sobre las medidas de compensación planteadas por el MTC al proyecto de adenda N° 3 del Contrato de Concesión del aeropuerto internacional Jorge Chávez (AIJC). Asimismo, comunica la decisión del Consejo Directivo de solicitar a la Gerencia de Regulación la ampliación del informe para la inclusión de una comparación cuantitativa entre las dos opciones planteadas por el MTC.

El objetivo del presente informe consiste en absolver la solicitud del Consejo Directivo, además de reordenar la estructura del informe N° 032-02-GEE y reevaluar las estimaciones realizadas, explicando la sustentación de los cálculos obtenidos y el método utilizado.

### **2. ANTECEDENTES**

Acuerdo N° 276-91-02-CD-OSITRAN del 8 de mayo de 2002, mediante el cual el Consejo Directivo del OSITRAN, aprueba parcialmente el Informe N° 017-02-GEE-OSITRAN referido a la opinión técnica sobre las propuestas de modificación solicitadas por el concesionario del AIJC y a las recomendaciones de medidas compensatorias para el Estado.

Oficio N° 645-2002-MTC/15.01 del 8 de julio, mediante el cual el MTC remite dos proyectos alternativos de Adenda N° 3 al Contrato de Concesión del AIJCH, conteniendo las modificaciones solicitadas por LAFI y aceptadas o replanteadas por el MTC, así como las propuestas de medidas compensatorias para el Estado. Al respecto el MTC solicita una evaluación técnica sobre si los proyectos alternativos mantienen el equilibrio económico del contrato de concesión.

### **3. RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR EL MTC**

#### **3.1. Cláusula 1.26, Definición de Ingresos Brutos**

- a. **Literal i):** Excluye de los Ingresos Brutos los montos correspondientes a los costos de servicios básicos, tales como energía eléctrica, agua y

alcantarillado, telefonía fija y gas, facturados por el Concesionario a terceros.

- b. **Literal ii):** Excluye de los Ingresos Brutos los ingresos percibidos por las empresas Filiales del Concesionario por servicios de ingeniería.
- c. **Literal vi):** Excluye de los Ingresos Brutos los ingresos que tengan su origen en el pago de indemnizaciones de seguros, con excepción de seguros de lucro cesante.
- d. **Tercer párrafo:** OSITRAN podrá revisar y objetar los ingresos consignados por el Concesionario para el cómputo de los Ingresos Brutos, dentro de un plazo de dos (2) años, posteriores al 31 de diciembre del año al que corresponda el período por el cual se efectuó cada oportunidad de pago de la Retribución, o en la auditoria del OSITRAN que cubra el período al que dicha oportunidad de pago de la retribución corresponda, lo que ocurra primero; no siendo aplicable para este caso lo dispuesto en la Cláusula 19.2 del presente Contrato, que establece un periodo de hasta cuatro años para que OSITRAN pueda iniciar acciones basadas en la inspección de las cuentas del concesionario. El texto vigente no señala plazo alguno para la revisión y objeción de los ingresos reportados por el Concesionario.
- e. **Cuarto párrafo:** En el procedimiento para la impugnación por la revisión de los ingresos se le da al concesionario un plazo de 10 días, contados a partir de la apelación, para que informe a OSITRAN sobre la selección del perito que preparará el informe de descargos. El texto vigente señala que el concesionario deberá seleccionar el perito a los tres días de la presentación de la lista por parte de OSITRAN.

- 3.2. **Cláusula 5, Numeral 5.5, Cooperación del Concedente:** Se añaden dos párrafos al texto vigente, en el primero se establece que el Concedente se compromete a coordinar y apoyar para que las Autoridades Gubernamentales y las Fuerzas Armadas desarrollen sus funciones de forma tal que el Concesionario pueda lograr y mantener los Requisitos Técnicos Mínimos, así como operar el Aeropuerto de la forma más eficiente.

Mediante el segundo, se establece que el Concedente se obliga a abstenerse y hacer que toda Autoridad Gubernamental y las Fuerzas Armadas se abstengan de competir o interferir de cualquier manera, directa o indirectamente, en la prestación de cualquier servicio a cargo del Concesionario, tanto en el Aeropuerto como en el área colindante definida por la franja de 2 Km. de ancho adyacente al perímetro del Aeropuerto.

- 3.3. **Cláusula 5, Numeral 5.19, Aduanas y Otras Autoridades:** Se le otorga libertad al Concesionario para reasignar las áreas establecidas en el anexo N° 10 para el uso de las Autoridades Gubernamentales, de acuerdo a las necesidades operativas del Aeropuerto.

- 3.4. **Cláusula 10, Numeral 10.2, Restitución del Monto Garantizado:** Se amplía el plazo de 10 a 30 días que tienen el Concesionario, para la restitución de la

Garantía de Fiel Cumplimiento, cuando esta haya sido total o parcialmente ejecutada.

- 3.5. Cláusula 15, Numeral 15.2.1, Incumplimiento de Contrato:** la modificación planteada consiste en acotar las causales de incumplimientos que derivan en caducidad de la concesión por culpa de; concesionario, a aquellos tipificados en el contrato como graves, otorgándose un plazo de subsanación no menor a sesenta días salvo los numerales 15.2.1.2 y 15.2.1.3. En el texto vigente, cualquier incumplimiento de; contrato podía ser causa; de caducidad y de no efectuarse la debida subsanación se iniciaba el proceso sancionatorio respectivo.
- 3.6. Cláusula 15, Numeral 15.2.3, Embargo o Secuestro Gubernamental:** Establece en US\$ 3 millones el monto a partir del cual un embargo o secuestro gubernamental constituye causal de caducidad de la concesión por culpa del concesionario. Esta modificación fija la suma de embargo o secuestro en un monto equivalente en lo estipulado en el texto vigente, 10% de la Garantía de Fiel Cumplimiento, y excluye del embargo o secuestro a los Bienes de la Concesión que son propiedad del Estado.
- 3.7. Cláusula 15, Numeral 15.2.4, Sentencias y Embargos:** Establece los montos mínimos a partir de los cuales las sentencias y embargos constituyen causal de caducidad, como una función de los ingresos del Concesionario, substituyendo el valor fijo que se encuentra en el contrato vigente.
- 3.8. Cláusula 15, Numeral 15.2.5, Interdicto, Requerimiento:** Esta cláusula se refiere a que constituye causal de caducidad la existencia de una orden judicial o administrativa que le impida al concesionario realizar una parte substancial de su negocio. la propuesta consiste en eliminar esta cláusula.
- 3.9. Cláusula 15, Numeral 15.4, Declaración de Caducidad de la Concesión por Parte del Concedente:** La modificación planteada en esta cláusula es hacerla consistente con los cambios introducidos en los numerales 2.1, 2.3, 2.4, y 2.5 de la cláusula 15, y por lo tanto se debe interpretar como parte integrante de las modificaciones anteriores.
- 3.10. Cláusula 15, Numeral 15.7.2.1 :** En el procedimiento de ejecución de la caducidad del contrato por culpa del concesionario, los postores para el concurso público, serán precalificados por el Concedente, o por quien éste designe, utilizando por lo menos los mismos requisitos técnicos y financieros mínimos establecidos en las Bases para otorgar la Concesión. En el texto vigente no se establece ningún requisito para la realización del concurso.
- 3.11. Cláusula 24, Numeral 24.1, Confidencialidad:** Se le permite al Concesionario entregar información confidencial o reservada a los potenciales Acreedores Permitidos.
- 3.12. Anexo 3, Apéndice 2, Servicios de Protocolo, Numeral 2:** Se precisa que las facilidades para la recepción y despedida de autoridades son prestadas a las personas consideradas como tales por el numeral 1, en uno o más salones y

tanto para vuelos nacionales como internacionales. En el texto vigente no existen estas precisiones.

**3.13. Anexo 5, Política sobre Tarifas, Sección 2, Servicios no Aeroportuarios, numeral 2.3 locales y Servicios :** Se elimina la obligación del Concesionario de asignar los locales y servicios comerciales por subasta pública al mejor postor.

**3.14. Anexo 9, Interrelación entre CORPAC y el Concesionario, numeral 2.4 Oficina de Protocolo:** El planteamiento es la eliminación de este numeral, que establece la obligación del Concesionario de brindar servicios de protocolo a las personas que CORPAC le indique.

#### **4. ALTERNATIVAS DE COMPENSACIÓN PROPUESTAS POR EL MTC**

##### **4.1. Alternativa 1**

- a. **Cláusula 5, Numeral 5.23, de la Ampliación del Aeropuerto:** Se modifica de 4 a 5 años el plazo máximo que tiene el Estado, contados a partir de la Fecha de Cierre, para la entrega al Concesionario de los terrenos requeridos para la ampliación del Aeropuerto.
- b. **Cláusula 18, Auditoria Ambiental Numeral 18.1.1.** El concesionario se compromete a aportar el 30% de los recursos económicos requeridos para las actividades de limpieza y mitigación del daño ambiental ocurrido antes de la Fecha de Cierre.
- c. **Anexo 10, Entidades del Estado Peruano que Realizan Funciones en el Aeropuerto, modificación de los numerales 1,2,5,6,7,8,12,13,14 y 15 e inclusión de los numerales 16 y 17:** Se incrementan las áreas de asignadas a 10 autoridades gubernamentales que realizan actividades dentro del AIJC y se asignan áreas a la Policía de Extranjería y al Instituto Nacional de Cultura que no estaban incluidas en el anexo 10. De acuerdo con la información proporcionada por el propio Concesionario, el incremento del área es de 598 metros cuadrados.
- d. **Anexo 1 1, Entrega de Terrenos para la Ampliación del Aeropuerto, Numeral 2, De la Responsabilidad del Estado Peruano:** De manera consistente con la propuesta de modificación de la cláusula 5.23, del literal a. de la presente alternativa, se modifica también de 4 a 5 años el plazo máximo que tienen el estado para la entrega de los terrenos necesarios para la ampliación del aeropuerto.
- e. **Anexo 14, Requisitos Técnicos Mínimos:** Se agrega el numeral 4 que establece la obligación del Concesionario de asumir los costos de la realización de encuestas semestrales de opinión sobre la calidad de los servicios en el AIJC.

## 4.2. Alternativa 2

- a. **Cláusula 5, Numeral 5.7 Ejecución de las Mejoras:** Se agrega un numeral adicional el 5.7.3, mediante el cual se establece la obligación del Concesionario de sustentar los montos derivados de la construcción de las Mejoras, presentando los precios unitarios a OSITRAN, para su correspondiente revisión y aprobación.
- b. **Cláusula 5, Numeral 5.23, De la Ampliación de; Aeropuerto:** Se modifica de 4 a 5 años el plazo máximo que tiene el Estado, contados a partir de la Fecha de Cierre, para la entrega al Concesionario de los terrenos requeridos para la ampliación del Aeropuerto.
- c. **Anexo 10, Entidades del Estado Peruano que Realizan Funciones en el Aeropuerto, modificación de los numerales 1,2,5,6,7,8,12,13,14 y 15 e inclusión de los numerales 16 y 17:** Se incrementan las áreas de asignadas a 10 autoridades gubernamentales que realizan actividades dentro del AIJC y se asignan áreas a la Policía de Extranjería y al Instituto Nacional de Cultura que no estaban incluidas en el anexo 10. De acuerdo con la información proporcionada por el propio Concesionario, el incremento del área es de 598 metros cuadrados.
- d. **Anexo 11, Entrega de Terrenos para la Ampliación del Aeropuerto, Numeral 2, De la Responsabilidad del Estado Peruano:** De manera consistente con la propuesta de modificación de la cláusula 5.23, del literal a. de la presente alternativa, se modifica también de 4 a 5 años el plazo máximo que tienen el estado para la entrega de los terrenos necesarios para la ampliación del aeropuerto.
- e. **Anexo 14, Requisitos Técnicos Mínimos:** Se agrega el numeral 4 que establece la obligación del Concesionario de asumir los costos de la realización de encuestas semestrales de opinión sobre la calidad de los servicios en el AIJC.

## 5. METODOLOGÍA

En primer lugar, la cuantificación de los beneficios o costos de las modificaciones y medias de compensación se ha realizado utilizando precios de mercado cuando éstos han podido ser observables, tanto de manera directa, como en el caso de la realización de encuestas y las áreas adicionales para las entidades públicas; como de manera referencia; tal como los estimados de las empresas de supervisión de los costos de remediación del pasivo ambiental. Cuando se requiere la estimación de un flujo de valores que se entiende durante la vigencia de la concesión, como los pagos anuales por concepto de seguros, se utiliza el método del valor actual considerando una tasa de descuento del 12% y asumiendo una tasa de crecimiento del 5% anual para la proyección de los valores en el tiempo.

Sin embargo y en la medida en que en buena parte los beneficios y costos de las modificaciones y medidas de compensación, involucran aspectos subjetivos, como la

probabilidad de ocurrencia de incumplimientos contractuales, se ha tenido que asumir rangos de estos valores probabilísticos para llegar a una valorización del beneficio o costos de determinada modificación o medida de compensación. En estos casos se considera el valor esperado del beneficio o costo multiplicado por un intervalo de probabilidades de ocurrencia del evento que genera el beneficio o costo.

En las demás modificaciones planteadas, no se ha podido identificar un beneficio específico que se pueda inferir de la misma, o se presume que su valorización es poco significativa o completamente subjetiva. En estos casos se ha optado por no aventurar estimación alguna.

## **6. ANÁLISIS DE LOS BENEFICIOS Y COSTOS DE LAS MODIFICACIONES AL CONTRATO**

### **6.1. Cláusula 1.26, Definición de Ingresos Brutos**

- a. **Literal i):** La exclusión del costo de los servicios básicos de la definición de Ingresos brutos tiene efectos tanto en el Concesionario como en el Estado y en los usuarios y depende del comportamiento del Concesionario en la fijación del precio a cobrar a los usuarios por los servicios. Si LAP traslada a los usuarios, vía un menor precio por los servicios, la exoneración de la retribución; entonces los beneficiarios serán los usuarios. Si por el contrario, LAP mantiene los precios finales o no los reduce en toda la magnitud de la exoneración, entonces LAP también se beneficia de la modificación. En cualquier caso, el Estado a través de una menor retribución se ve perjudicado con la modificación planteada.

De acuerdo a la información contable de LAP, el costo anual de los gastos por servicios públicos es de USD 1,077 miles, mientras que los ingresos por recuperación de costos ascienden a USD 828 mil<sup>1</sup>, los cuales incluyen además el diferencial de tarifas<sup>2</sup> y la imputación de los gastos de cobranza. El porcentaje de este diferencial respecto a los costos estaría entre el 20% y el 40%, es decir el costo anual de los servicios públicos consumidos por terceros en el AIJC estaría entre los USD 591 y 690 mil.

En la medida en que el total de estos ingresos estarían afectos a la retribución, LAP estaría en la actualidad incurriendo en una pérdida entre USD 148 y 247 mil. Con la aprobación de la modificación solicitada y asumiendo que LAP no altere los precios actualmente cobrados a los usuarios de los servicios públicos, se mantendría la utilidad anual que se estima genera LAP en la prestación de los servicios, entre USD 138 y 236 mil. Proyectando estos flujos anuales y calculando el valor actual se obtiene un beneficio total entre USD 1,648 y 2,818 mil.

---

<sup>1</sup> Durante el periodo entre el II trimestre del 2001 y el trimestre del 2002

<sup>2</sup> En los casos de la energía eléctrica y agua potable.

- b. Literal ii):** En principio esta modificación se considera un perfeccionamiento del contrato, puesto que los servicios de diseño de ingeniería conjuntamente con los de arquitectura, forman parte de los servicios de diseño en general que son necesarios, junto con los servicios de construcción, para la realización de toda obra o mejora. Por lo tanto, si en el texto vigente se encuentran ya excluidos de la definición de ingresos brutos, los ingresos de las filiales por servicios de diseño de arquitectura y construcción, entonces es consecuente excluir también los ingresos por servicios de ingeniería.

Sin embargo, tal como está redactada actualmente el literal, los ingresos de las filiales por servicios de ingeniería están afectos a la retribución y su exclusión constituye un cambio que beneficia a LAP con un menor pago por retribución, y por lo tanto un perjuicio para el MTC. El valor de este beneficio sería igual al monto de los gastos por servicios de ingeniería a ser pagados a filiales, multiplicado por la tasa de retribución. De conformidad con la propuesta técnica de LAP, el presupuesto consignado para los servicios de diseño en general es de USD 68.9 millones, con un valor actual de USD \$ 19.2 millones. Considerando una participación entre 60% y 70% para los servicios de ingeniería y multiplicando este valor por la tasa de retribución, tenemos un rango de valorización del beneficio para LAP entre USD 5.4 y 6.3 millones.

- c. Literal iv):** Esta modificación también la consideramos en principio un perfeccionamiento del contrato, puesto que los ingresos por indemnizaciones de seguros no constituyen un ingreso derivado de la explotación de la concesión y por lo tanto no deben formar parte de base imponible para el cálculo de la retribución. Sin embargo y también como en el caso anterior, la exclusión de los ingresos por seguros de la definición de ingresos brutos constituye una modificación de contrato que beneficia a LAP con un menor pago por retribución, en caso sea preceptor de este tipo de ingreso. El valor de este beneficio sería igual a la valorización de los bienes asegurados, multiplicado por la probabilidad de ocurrencia de una contingencia cubierta y este resultado multiplicado por la tasa de retribución. En términos esquemáticos:

$V(e) = \sum P_i \cdot V_i \cdot r$  donde  $V(e)$  = valor esperado de la modificación

$P_i$  = Probabilidad de ocurrencia del evento  $i$

$V$  = Valor de los bienes asegurados

$r$  = Tasa de retribución

$i$  = Contingencia cubierta

Sin embargo y teniendo en cuenta que existe un mercado de coberturas de seguros, donde el importe de las primas constituye justamente el valor esperado de la contingencia, además de otros conceptos como los gastos y utilidad de la compañía de seguro; vamos a considerar como valor referencial de la contingencia, el valor actual de los pagos anuales a realizar por LAP por concepto de primas de seguros, deducido un porcentaje por gastos y utilidad.

Partiendo del pago anual realizado por LAP en el 2001 de USD 1.2 millones, se obtiene USD 14.3 millones de valor actual de los flujos anuales durante la vigencia de la concesión, menos un rango entre 20% y 30% por gastos y utilidad de la compañía de seguro, con lo cual se llega a un valor entre USD 10.0 y 11.5 millones, que multiplicado por la tasa de retribución, se obtiene entre USD 4.7 y 5.3 millones como valorización del beneficio para LAP en términos de retribución, y por tanto de perjuicio para el MTC.

- d. **Tercer párrafo:** No hay un beneficio directo que se pueda atribuir a esta modificación, por cuanto solamente se precisa en dos años el plazo máximo que tiene OSITRAN para objetar la declaración anual de ingresos brutos de LAP. Con la redacción actual se podría interpretar que el plazo es de cuatro años<sup>3</sup>. Sin embargo, por el lado del Estado se estaría generando un mayor gasto para OSITRAN por concepto de auditorias, puesto que estas ahora tendrían que hacerse por lo menos una vez cada dos años, mientras que actualmente se podrían hacer cada cuatro años, aunque el ahorro marginal no sería significativo por cuanto de todas formas se tendría que revisar los ingresos de cada año.
- e. **Cuarto párrafo:** Como en el caso anterior, tampoco consideramos que esta modificación signifique un beneficio directo y evidente para LAP, puesto que simplemente cambia la oportunidad y se extiende de 3 a 10 días el plazo que tiene LAP para seleccionar al perito contable que elaborará el informe de respuesta a las observaciones realizadas por OSITRAN.

**6.2 Cláusula 5, Numeral 5.5, Cooperación del Concedente:** La modificación de incluir un párrafo mediante el cual el Concedente se compromete a determinadas acciones de coordinación y apoyo a las gestiones de LAP, consideramos que no representa ningún beneficio tangible para LAP por cuanto es una declaración meramente enunciativa y que no otorga garantía alguna de algún beneficio concreto para LAP.

Por otro lado, la inclusión del párrafo de que el Estado se abstengan de competir o interferir, en la prestación de cualquier servicio a cargo del Concesionario, tanto en el Aeropuerto como en el área de 2 Km. de ancho adyacente al perímetro del Aeropuerto, si podría representar un beneficio concreto para LAP si es que consigue frenar las actividades actualmente desarrolladas por las FFAA en las instalaciones que significan una competencia para LAP, o las que pretendan desarrollar otras entidades públicas durante la vigencia de la concesión.

Sin embargo, el rol subsidiario del Estado ya está consagrado en la Constitución y las leyes Aplicables, por lo que la inclusión del párrafo no añade nada a lo que ya se encuentra normado sobre la función subsidiaria de las actividades del Estado en la competencia con el sector privado para la provisión de bienes y servicios a la sociedad. El problema radica en hacer cumplir las leyes y esto depende de las decisiones que adopte cada entidad del Estado dentro del ámbito de sus funciones. Por lo anterior, consideramos que el beneficio para

---

<sup>3</sup> De acuerdo a lo dispuesto en la cláusula 19.2 sobre las Inspecciones de Cuentas.



LAP de esta modificación es relativo y en todo caso de valorización totalmente subjetiva.

**6.3. Cláusula 5, Numeral 5.19, Aduanas y Otras Autoridades:** La posibilidad de que LAP pueda reasignar las áreas otorgadas a las entidades públicas que desarrollan actividades dentro del AIJC, de acuerdo a las necesidades operacionales, significa una mayor flexibilidad para LAP en la gestión de las instalaciones y operaciones del aeropuerto y por lo tanto estaría generando un beneficio para LAP. Sin embargo, la mayor eficiencia de la gestión de la concesión es un objetivo tanto del concesionario como del concedente, puesto que LAP no es el único beneficiario de una mayor eficiencia en la gestión. Por lo tanto, consideramos que el beneficio para LAP de esta modificación es relativo y en todo caso como en el caso anterior, de medición completamente subjetiva.

**6.4. Cláusula 10, Numeral 10.2, Restitución de; Monto Garantizado:** La ampliación de 10 a 30 en el plazo que tiene el Concesionario para restituir la garantía bancaria, en caso de su ejecución, reduce el riesgo de; concesionario de caer en falta por procedimientos que no están bajo su control, como es el caso de las gestiones ante las entidades financieras y garantes. En principio, consideramos que esta modificación constituye un perfeccionamiento de; contrato, en el sentido de que establece un plazo razonable para el cumplimiento de procedimientos que están fuera del control del Concesionario.

Sin embargo tal como está la redacción actual, la modificación planteada representa un beneficio para el concedente cuya valorización se encuentra en función de la reducción del riesgo de caducidad del contrato por incumplimiento en la restitución de la garantía, dado el evento de una ejecución de la misma. Es términos formales:

$$V(e) = AP_i * P_j V$$

donde  $V(e)$  = valor esperado de la modificación

$AP_i$  = cambio en la probabilidad de ocurrencia del evento  $i$

$P_j$  = probabilidad de ocurrencia del evento  $j$

$V$  = Valor de la caducidad de la concesión

$i$  = incumplimiento de la restitución

$j$  = ejecución de la garantía

La probabilidad de ocurrencia de la ejecución de la carta fianza ( $P_j$ ) depende del historial y actitud del concesionario en el cumplimiento de las obligaciones causadas de ejecución de la garantía. Teniendo en cuenta las consecuencias de la ocurrencia del evento, consideramos que esta probabilidad es baja y vamos a asumir un intervalo entre 1% y 5%. El cambio en la probabilidad de incumplimiento en la restitución dada la ejecución de la garantía ( $AP_i$ ), la

consideramos alto, entre 70% y 90%, porque se ha podido verificar lo manifestado en este sentido por el propio Concesionario<sup>4</sup>.

En cuanto al valor de la caducidad para el concesionario (V), lo vamos a considerar igual al valor actual de los beneficios netos de la concesión proyectados por LAP en su propuesta técnica, el cual resulta ser de USD 300 millones. Reemplazando estos valores en la ecuación anterior, se obtiene un rango de valorización de los beneficios para LAP entre USD 2.1 y 13.5 millones. Por otro lado, existen también costos para el concedente en caso tenga que declarar la caducidad de la concesión, al tener que encontrar un operador aeroportuario que reemplace al concedente y por tener que realizar un nuevo proceso de selección.

**6.5.1 Cláusula 15, Numeral 15.2.1, Incumplimiento de Contrato:** La acotación de las causales de caducidad de la concesión por incumplimiento de obligaciones del Concesionario, tiene el beneficio de reducir la probabilidad de caducidad por culpa del concedente. La valorización de este beneficio depende de la probabilidad de incumplimiento de parte de LAP de sus obligaciones contractuales, si esta probabilidad es baja la reducción de la misma no tendrá mayores beneficios, pero si esta probabilidad es alta, la modificación planteada significará una beneficio apreciable para el Concesionario.

Adicionalmente, hay que considerar la probabilidad de detección o verificación del incumplimiento del organismo regulador y por último la probabilidad de no subsanación del incumplimiento detectado. En términos formales:

$$V(e) = AP_i * P_j * P_k * V$$

donde V(e) = valor esperado de la modificación

AP<sub>i</sub> = cambio en la probabilidad de ocurrencia del evento i

P<sub>j</sub> = Probabilidad de ocurrencia del evento i

P<sub>k</sub> = Probabilidad de ocurrencia del evento k

V = Valor de la caducidad de la concesión

i = incumplimiento de obligación causa de caducidad

j = detección del incumplimiento por OSITRAN

k = incumplimiento de la subsanación

El valor del cambio en la probabilidad de incumplimientos contractuales causales de caducidad (AP<sub>i</sub>), lo consideramos alto, entre 60% y 80%, en razón de la significativa reducción de las causales. Con la redacción vigente, prácticamente cualquier incumplimiento podría constituir en causal de caducidad. La probabilidad de detección del incumplimiento de parte de OSITRAN (P<sub>j</sub>), depende de su capacidad de supervisión y del tipo de incumplimiento incurrido.

---

<sup>4</sup> En el tiempo insumido para la renovación anual de la garantía bancaria.

En todo caso, la probabilidad conjunta de detección ( $P_j$ ) con la del incumplimiento de la subsanación ( $P_k$ ), sería bastante baja, entre 1% y 5%, por la relación inversa que en términos conceptuales existiría entre ambas.

Reemplazando estos valores en la ecuación anterior y considerando siempre el estimado de USD 300 millones para el valor de la caducidad de la concesión ( $V$ ), obtenemos un rango de valorización del beneficio entre USD 1.8 y 12.0 millones.

- 6.6. Cláusula 15, Numeral 15.2.3, Embargo o Secuestro Gubernamental:** Se considera que la modificación de establecer en USD 3 millones el monto a partir del cual un embargo o secuestro gubernamental constituye causal de caducidad, no representa un beneficio para el concesionario, todo lo contrario si tenemos en cuenta que en el texto vigente, este monto es un porcentaje fijo del 1 0% de la garantía bancaria, el mismo que decrece con el transcurso del tiempo. La modificación plantea mantener este valor constante, con lo cual la probabilidad de ocurrencia de este evento aumenta, perjudicando por lo tanto al Concesionario. Sin embargo, consideramos que la valorización de este aumento en el riesgo de caducidad no es significativa.

Por otro lado, la exclusión de los bienes de la concesión como objetos embargados constituye un perfeccionamiento del contrato que beneficia a ambas partes por igual, en razón de eliminarse una imposibilidad jurídica.

- 6.7. Cláusula 15, Numeral 15.2.4, Sentencias y Embargos:** Esta modificación es similar a la anterior pero en sentido inverso, es decir se establecen los montos mínimos a partir de los cuales las sentencias y embargos constituyen causal de caducidad, como una función de los ingresos del Concesionario, substituyendo el valor fijo que se encuentra en el contrato vigente.

De esta forma, se tiene el efecto de reducir la probabilidad de caducidad de la concesión por culpa del concesionario, ya que incremento en el tiempo el límite a partir del cual las sentencias o embargos constituyen causal de caducidad. La valorización del beneficio del menor riesgo depende de la propensión del concesionario a tener controversias judiciales con terceros que resulten en sentencias o embargos. Como es de esperar que en el caso de LAFI esta propensión a litigios judiciales sea baja, consideramos que el cambio en la probabilidad del riesgo de caducidad por este concepto, y por lo tanto la valorización del beneficio, no sería significativa

- 6.8. Cláusula 15, Numeral 15.2.5, Interdicto, Requerimiento:** Al igual que en el caso anterior el planteamiento de eliminar esta cláusula, tiene el efecto de reducir la probabilidad de caducidad de la concesión por culpa del concesionario y su valorización depende de la probabilidad de ocurrencia del evento "orden judicial o administrativa que le impida al concesionario realizar una parte substancial de su negocio", que depende no sólo del comportamiento del concesionario sino de las instancias judiciales y administrativas, motivo por el cual no es posible tener a priori un conocimiento ni siquiera aproximado sobre el rango de valores dentro de los cuales podría fluctuar esta probabilidad.

- 6.9. Cláusula 15, Numeral 15.4, Declaración de Caducidad de la Concesión por Parte del Concedente:** Teniendo en cuenta que la modificación planteada en

esta cláusula tiene como único propósito, hacerla consistente con los cambios introducidos en los numerales 2.1, 2.3, 2.4, y 2.5 de la cláusula 15, consideramos que los beneficios para el Concesionario se encuentran ya incorporados en los análisis correspondientes a los referidos numerales.

- 6.10. Cláusula 15, Numeral 15.7.2.1:** Con esta modificación se introduce una restricción al Concedente en la realización del concurso público para la selección del nuevo concesionario en caso de caducidad de la concesión. Los principales beneficiarios son los acreedores de la concesión por cuanto se les garantiza que los requisitos mínimos del concurso no serán menores a los establecidos en el primer concurso. El perjudicado es el Concedente puesto que las condiciones de mercado pueden convenir una mayor flexibilidad en los requisitos mínimos, sin embargo la valorización de este perjuicio es de difícil medición porque depende de la consistencia de estos requisitos con las condiciones de mercado que prevalezcan en la eventualidad de una caducidad de la concesión.
- 6.11. Cláusula 24, Numeral 24.1, Confidencialidad.** La inclusión de los potenciales Acreedores Permitidos como pasibles de recibir información confidencial o reservada de parte del Concesionario, beneficia a los propios acreedores.
- 6.12. Anexo 3, Apéndice 2, Servicios de Protocolo, Numeral 2:** La precisiones sobre el servicio de protocolo que se plantean introducir en esta modificación, no representan ningún beneficio directo o indirecto al Concesionario, simplemente se aclaran conceptos que se sobreentienden en la redacción vigente.
- 6.13. Anexo 5, Política sobre Tarifas, Sección 2, Servicios no Aeroportuarios, numeral 2.3 Locales y Servicios :** La eliminación de la obligación del Concesionario de asignar los locales y servicios comerciales por subasta le otorga mayor flexibilidad en la gestión del negocio y disminuyen los costos de supervisión para el regulador. En el primer caso, la valorización es difícil por la subjetividad que significa cuantificar un concepto como el de mayor flexibilidad en la gestión comercial.

En el segundo caso, se puede calcular el monto como el costo de supervisar todos los procesos de subasta de locales y servicios comerciales. El AIJCH maneja aproximadamente 100 contratos comerciales<sup>5</sup> que tienen una duración de cuatro años en promedio cada uno; lo anterior da como resultado que al año se supervisen 25 procesos de subasta para la asignación de estos servicios y locales comerciales. El tiempo aproximado de supervisión de cada proceso de subasta es de 20 horas 1 hombre lo que multiplicado por la remuneración por hora a este recurso asciende a USD 400 por proceso de subasta. Tomando en consideración el número de subastas y la remuneración al trabajo de supervisión, el ahorro en costos de supervisión ascenderían a USD 10 mil al año, con un valor actual de la proyección del flujo futuro de USD 80 mil.

- 6.14. Anexo 9, Interrelación entre CORPAC y el Concesionario, numeral 2.4 Oficina de Protocolo:** El beneficio directo para LAP de esta modificación consiste en el ahorro de los costos del servicio de protocolo que esta obligado a prestar al personal de CORPAC y a las personas que éste le indique.

---

<sup>5</sup> No están incluidos aquellos servicios considerados como esenciales y relacionados a una facilidad esencial según el Reglamento Marco de Acceso.

Teniendo en cuenta la información de costos por servicios de protocolo proporcionada por LAP de USD 62 por visitante y estimado un intervalo de atenciones anuales entre 25 y 50, se tiene un valor por año entre USD 1,500 y 3,100. Actualizando el flujo anual de este valor obtenemos un rango de beneficios entre USD 47,600 y 23,800.

## 6. ANÁLISIS DE LOS BENEFICIOS Y COSTOS (DE LAS MEJIDAS DE COMPENSACIÓN

### 7.1. Alternativa 1

- a. **Cláusula 5, Numeral 5.23, De la Ampliación del Aeropuerto:** Esta modificación amplia de 4 a 5 años el plazo que tiene el Concedente para la entrega de los terrenos necesarios para la expansión del aeropuerto, cuyo incumplimiento constituye causal de caducidad por cuenta del Concedente. Es decir, reduce la probabilidad de ocurrencia de este incumplimiento por cuanto el Estado tendría un mayor tiempo para la entrega de los terrenos. Al igual que en los numerales 4 y 5 de la sección anterior, la valorización de esta reducción del riesgo de caducidad para el concedente, depende del cambio en la probabilidad de ocurrencia de la contingencia o la diferencia en las probabilidades de que el evento ocurra en el cuarto y quinto año. En términos formales:

$$V(e) = (P_{i4} - P_{i5}) \cdot V$$

donde  $V(e)$  = valor esperado de la modificación

$P_{i4}$  = probabilidad de ocurrencia del evento  $i$  en el 4 año

$P_{i5}$  = probabilidad de ocurrencia del evento  $i$  en el 5 año

$V$  = Valor de la caducidad de la concesión

$i$  = incumplimiento de la entrega de los terrenos

Respecto a la probabilidad de ocurrencia del incumplimiento de la entrega, se estima que es alta, entre 50% y 60%, teniendo en cuenta lo poco que se ha avanzado hasta la fecha del proceso que se requieren culminar para la expropiación de los terrenos; mientras que la probabilidad de que la contingencia ocurra en el quinto año ( $P_{i4}$ ), consideramos que es menor, digamos entre 10 y 30%, en razón de que es de esperar que el Concedente aproveche el tiempo y avance en el proceso de expropiación.

En cuanto al valor para el Concedente de la caducidad del contrato ( $V$ ) y teniendo en cuenta que el contrato establece que deberá compensar al Concesionario por un monto igual al flujo neto de los beneficios dejados de percibir, se considera la misma valorización estimada para la sección anterior de USD 300 millones. Reemplazando estos valores en la fórmula anterior, se obtiene un rango de beneficios entre USD 60 y 150 millones.

Es importante señalar que es necesario modificar la Cláusula 15, Numeral 5, literal c que hace referencia al plazo de entrega de la totalidad de los terrenos descritos en el Anexo 11, para que guarde concordancia con la modificación anterior.

- b. **Cláusula 18, Auditoria Ambiental Numeral 18.1.1:** La valorización de los costos de remediación de los pasivos ambientales, realizada por los supervisores de las inversiones del AIJC, se estimó en USD 1.2 millones, por lo que el 30% de este importe de USD 350 mil constituye el beneficio para el Concedente, y costo para LAP, puesto que de acuerdo con el contrato se encuentra obligado a remediar el pasivo ambiental existente a la fecha de cierre de la concesión.
- c. **Anexo 10, Entidades de Estado Peruano que Realizan Funciones en el Aeropuerto, modificación de los numerales 1,2,5,6,7,8,12,13,14 y 15 e inclusión de los numerales 16 y 17:** la mayor área que se asignaría a las entidades del Estado sería de 598 metros cuadrados. Considerando un intervalo del valor de mercado del alquiler de estas áreas, entre USD 5 y USD 10 por metro cuadrado, el cual depende de la ubicación y servicios de las mismas, se obtiene un beneficio anual que estaría entre los USD 36,000 y 72,000. Calculando el valor presente de la proyección de los flujos anuales durante la vigencia de la concesión, se llega a una valorización total del beneficio para el Concedente, y costo de oportunidad para LAP, entre los USD 0.6 y 1.2 millones.
- d. **Anexo 11, Entrega de Terrenos para la Ampliación del Aeropuerto, Numeral 2, De la Responsabilidad del Estado Peruano:** Teniendo en cuenta que la modificación planteada en esta cláusula tiene como único propósito, hacerla consistente con los cambios introducidos en la Cláusula 5, Numeral 5.23, analizada en el numeral 1.1 de esta sección; consideramos que los beneficios para el Concedente de la presente modificación se encuentran ya incorporados en los análisis correspondientes al referido numeral.
- e. **Anexo 14, Requisitos Técnicos Mínimos:** El valor de la realización de encuestas al público usuario sobre percepción de calidad de servicios tiene un precio referencial en el mercado, que se puede utilizar como valorización del beneficio para el Estado de la realización de estas encuestas, aunque es admisible que también el Concesionario se encuentre también interesado en su realización. Dependiendo de la entidad encuestadora y de las características de la encuesta, el costo de la misma estaría fluctuando entre los USD 10,000 y 30,000. Calculando el valor actual de la realización de dos encuestas por año, se tiene un beneficio total entre los USD 0.2 y 0.6 millones.

## 7.2. Alternativa 2

- a. **2.1 Cláusula 5, Numeral 5.7 Ejecución de las Mejoras:** Esta modificación implica que el Concedente tenga una mayor certeza de los montos de

valuación de la inversión en el AIJC, al tener una mejor herramienta de supervisión en la construcción de las mejoras comprometidas por el Concesionario. La divergencia entre el valor de la inversión reportada por LAP y el valor de mercado de la inversión constituiría el beneficio para los usuarios; teniendo en cuenta que los proveedores de los servicios de diseño y construcción son los accionistas de LAP, existen incentivos para sobre valorar los costos de construcción de las mejoras. La valorización de este beneficio depende de la predisposición que tenga el concesionario para incrementar los costos multiplicada por el porcentaje de sobre estimación de los costos. Suponiendo que ambos valores se encuentren entre 10% y 20% respectivamente, se tendría un beneficio para los usuarios, y un menor ingreso para los accionistas de LAP, de entre USD 3 y 19 millones, resultantes de multiplicar estos porcentajes por el valor actual de la inversión comprometida de USD 314 millones.

Pese a los ahorros generados para el Estado, el hecho que OSITRAN apruebe los costos unitarios puede traer como consecuencia el retraso en las mejoras. Por lo tanto, se sugiere que el texto propuesto se modifique de tal manera que no supedite la construcción de las mejoras a la revisión y aprobación de los precios unitarios por parte de OSITRAN, sino que se establezca la obligación de presentarlos para el reconocimiento de inversiones. Esta modificación tiene el mismo efecto anterior, disminuye los incentivos a sobreestimar costos, pero confiere mayor flexibilidad al proceso de construcción de las mejoras en el AIJC.

- b. Cláusula 5, Numeral 5.23, De la Ampliación del Aeropuerto:** Ver numeral 1.1 de la sección anterior.
- c. Anexo 10, Entidades del Estado Peruano que Realizan Funciones en el Aeropuerto, modificación de los numerales 1,2,5,6,7,8,12,13,14 y 15 e inclusión de los numerales 16 y 17:** Ver numeral 1.3 de la sección anterior.
- d. Anexo 11, Entrega de Terrenos para la Ampliación del Aeropuerto, Numeral 2, De la Responsabilidad del Estado Peruano:** Ver numeral 1.4 de la sección anterior.
- e. Anexo 14, Requisitos Técnicos Mínimos:** Ver numeral 1.5 de la sección anterior.

## **8. CONCLUSIONES**

En el anexo que se adjunta se presenta el resumen de los rangos de valorizaciones de los beneficios y costos, tanto para el Concesionario como para el Concedente, de las dos alternativas de modificaciones del contrato de concesión y medidas de compensación. De los resultados se pueden hacer las siguientes conclusiones.

- 8.1.** De acuerdo a la metodología utilizada y a los supuestos asumidos, las modificaciones planteadas por el MTC al contrato de concesión del AIJC, significan un beneficio para la LAP entre USD 16 y 40 millones y un perjuicio para el MTC de entre USD 12 y 14 millones.
- 8.2.** Las medidas de compensación propuestas por el MTC se han valorizado entre USD 61 y 152 millones, superando con exceso el perjuicio ocasionado por las modificaciones, en razón básicamente de la alta valorización que se obtiene con la postergación de; plazo de entrega de los terrenos, cuyo incumplimiento determina la caducidad de la concesión por culpa de; Concedente y con ello la obligación de compensar al Concesionario por los beneficios dejados de percibir.

Sin otro particular,

**ARMANDO CHAMORRO PLAZOLLES**

Gerente de Regulación (e)



**Anexo 1**  
**Comparación de los beneficios netos de las modificaciones y medidas de compensación (en miles de USD)**

Modificaciones solicitadas por LAP	Concesionario Beneficio (Costo)		Concedente Beneficio (Costo)	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Cláusula 1.26, Literal i)	1,648	2,818	(1,648)	(2,818)
literal ii)	5,358	6,251	(5,358)	(6,251)
literal iv)	4,700	5,300	(4,700)	(5,300)
tercer párrafo	0	0	28	28
cuarto párrafo	0	0	0	0
Cláusula 5, Numeral 5.5, Cooperación de; Concedente	0	0	0	0
Numeral 5.1 9, Aduanas y Otras Autoridades	0	0	0	0
Cláusula 10, Numeral 10.2, Restitución de; Monto Garantizado	2,100	13,500	0	0
Cláusula 15, Numeral 15.2.1, Incumplimiento de Contrato:	1,800	12,000	0	0
Numeral 15.2.3, Embargo o Secuestro Gubernamental	0	0	0	0
Numeral 15.2.4, Sentencias y Embargos:	0	0	0	0
Numeral 15.2.5, Interdicto, Requerimiento	0	0	0	0
Numeral 15.4, Declaración de Caducidad	0	0	0	0
Numeral 15.7.2.1	0	0	0	0
Cláusula 24, Numeral 24.1, Confidencialidad	0	0	0	0
Anexo 3, Apéndice 2, Servicios de Protocolo, Numeral 2	0	0	0	0
Anexo 5, Tarifas, Sección 2, numeral 2.3 locales y Servicios	0	0	80	80
Anexo 9, CORPAC, numeral 2.4 Oficina de Protocolo	24	48	0	0
<b>Sub Total</b>	<b>16,630</b>	<b>39,917</b>	<b>(11,598)</b>	<b>(14,261)</b>
<b>Medidas de Compensación</b>				
Cláusula 5, Numeral 5.23, De la Ampliación de; Aeropuerto	0	0	60,000	150,000
Numeral 5.7 Ejecución de las Mejoras	(3,000)	(19,000)	0	0
Cláusula 18, Auditada Ambiental Numeral 18.1.1	(350)	(350)	350	350
Anexo 10, Entidades de; Estado que Funcionan en el Aeropuerto	(600)	(1,200)	600	1,200
Anexo 1 1, Entrega de Terrenos, Numeral 2,	0	0	0	0
Anexo 14, Requisitos Técnicos Mínimos	(200)	(600)	200	600
<b>Sub Total</b>	<b>(4,150)</b>	<b>(21,150)</b>	<b>61,150</b>	<b>152,150</b>