

INFORME N° 045-02-GS-A-OSITRAN

Para	Wilder Pereyra Acuña Gerente de Supervisión
Asunto	Reconocimiento de Inversiones - Mejoras Iniciales AIJCH
Referencia	Expediente “Mejoras Iniciales” Reconocimiento de Inversión - Anexos 1 – 4 Rev_01 (LAP) Informe Especial N° 09 “MEJORAS INICIALES” - Reconocimiento de Inversión - (TYPASA-OIST) Informe de Revisión N° 56 “Mejoras Iniciales”
Fecha	18 de noviembre de 2002

1. OBJETIVO

- 1.1.1 Monto a reconocer por concepto de Mejoras Iniciales efectuadas por Lima Airport Partners (LAP).
- 1.1.2 Analizar la diferencia de opinión existente entre el informe presentado por LAP sobre el reconocimiento de inversiones en mejoras iniciales y el informe acerca del mismo tema presentado por el consorcio supervisor TYPASA-OIST (TYO), así como de las diferentes partidas de la que consta las inversiones realizadas por LAP, complementando con mayor detalle el informe N° 042-02-GS-A-OSITRAN.

2. ANTECEDENTES

El 14 de febrero de 2,001 Lima Airport Partners firmó con el Estado Peruano el Contrato de Concesión del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez. Mediante dicho documento, el Concesionario se comprometió a realizar una serie de mejoras en las instalaciones aeroportuarias con el fin de optimizar la condición del servicio prestado y dotar al aeropuerto de la infraestructura necesaria para convertirlo en un terminal aéreo de categoría internacional.

En cumplimiento de los requisitos técnicos mínimos exigidos por el Contrato de Concesión, (Anexo 14), LAP estaba obligada, a realizar un conjunto de actividades orientadas a mejorar, en el corto plazo, la calidad de los servicios brindados al pasajero. Tanto el Anexo 14 como el Anexo 6 del Contrato de Concesión, describen de manera general las actividades de mejoras a realizar en un plazo no mayor de 6 meses (180 días), transcurridos luego de la fecha de cierre del contrato, es decir, posteriormente al 14 de febrero de 2,001.

Para cumplir la obligación contractual descrita en el párrafo anterior, el Concesionario inició en febrero de 2,001 el sub-proyecto denominado: “Mejoras en Servicios de los Primeros 180 días”, el mismo que forma parte del proyecto integral expresado en la oferta técnica de LAP (como parte de las Mejoras Obligatorias, de conformidad a lo estimado en el Anexo 6, Propuesta Técnica, Tabla “N” del Contrato de Concesión del AIJCH). Dada la fecha de cierre de contrato, el plazo para culminar las mejoras de los primeros 6 meses fue hasta el 14 de agosto del mismo año.

Luego de efectuadas las verificaciones correspondientes al monto invertido por LAP en los primeros 180 días, monto reconocido por OSITRAN y que asciende a US\$ 1'318,723.59 (sin IGV), el Concesionario continuó la ejecución de diferentes mejoras, que de acuerdo a la nueva estructura de inversiones del proyecto contenidas en el Plan de Gestión del Programa de Desarrollo de Infraestructura Aeroportuaria (PGP) elaborado por LAP, pertenecen al sub-proyecto denominado "Mejoras Iniciales".

En consecuencia, con fecha 12 de junio de 2002, LAP presenta a OSITRAN mediante carta AIJC-C-CPM-OSI-02050, el expediente "Mejoras Iniciales – Reconocimiento de Inversión - Anexos 1 – 4 Rev_01" del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (AIJCH), que contiene el resumen de una serie de documentos en el que solicitan el reconocimiento de inversiones (Lista de Actividades y Facturas, Lista de Activos y Valores) por un monto de US\$ 3'951,699.19 (sin IGV).

Con fecha 24 de julio de 2002, el consorcio supervisor TYO presenta el Informe Especial N° 09 "MEJORAS INICIALES" - Reconocimiento de Inversión – que contiene el resultado de las verificaciones realizadas con relación al pedido de solicitud de reconocimiento de inversiones del informe correspondiente a LAP. El resultado de dicho análisis arroja una suma por reconocer de US\$ 4'029,126.04 (sin IGV).

El día 26 de setiembre de 2002 se llevó a cabo una Reunión de Coordinación, en la que participaron funcionarios de administración y finanzas de LAP, los representantes de los consorcios supervisores de obras del AIJCH y de la Gerencia de Supervisión de OSITRAN. Se adjunta una copia del acta de dicha reunión, que muestra que uno de los puntos tratados fue sobre las adquisiciones mediante leasing.

Además, el día 24 de octubre de 2002, se recibió un informe adicional por parte del consorcio supervisor TYO, el Informe de Revisión N° 56 "Mejoras Iniciales" Adaptación de la liquidación al criterio de OSITRAN, en el que se señala que la inversión total efectuada por LAP incluyendo los bienes adquiridos por leasing, es de US\$ 3'976,112.05 (sin IGV). Excluyendo los bienes bajo leasing, el monto de inversión asciende a US\$ 3'609,110.39 (sin IGV).

3. ANÁLISIS TÉCNICO

3.1 Informe de Mejoras Iniciales - LAP

Esta evaluación ha identificado cada una de las actividades que intervienen en el sub-proyecto "Mejoras Iniciales" mediante un código AGI (Autorización para Gasto en Inversión), dentro de las que se encuentran las siguientes:

MEJORA	CARACTERÍSTICAS
1. Playa de estacionamiento y curbside	Señalización, reorganización de operación
2. Servicios y facilidades en el terminal	Maquinaria, reestructuración de espigón internacional, salón de protocolo, zona comercial de mezanine, pintado de terminal, servicios higiénicos, mejoras en los sistemas de agua y desagüe, alimentación de energía, aire acondicionado, remodelación de oficinas edificio central y mantenimiento.

3. Tecnología e Información	Módulos sistemas comercial, logístico y pago de planillas, mejora de TUUA, base de datos, programación y operación de software, modernización de equipos.
4. Manejo de Equipaje	Puertas enrollables y fajas de recojo de equipaje
5. Seguridad	Puestos de seguridad salida internacional, equipo de emergencia, trajes de seguridad de bomberos, sistema de detección de fuego, circuito cerrado de televisión, iluminación y mejoras del cerco perimétrico.
6. Pista de Aterrizaje y Rampa	Iluminación horizontal de rampa, señalización, monitores de información para supervisión de rampa, calles de rodaje.
7. Aspectos Ambientales	Estudio de impacto ambiental, optimización de incinerador.
8. Supervisión de Programas de Construcción	Honorarios de supervisión
9. Otros Capex	Estudio de mercado, comunicaciones y prensa, salas de embarque, mejoras eléctricas, escalera metálica de acceso a mezanine.

El monto al que asciende la totalidad de estas mejoras es de US\$ 3'951,699.19, incluyendo las mejoras en servicios de los primeros 180 Días por un valor de US\$ 1'318,723.59. Cabe resaltar que en este informe se encuentra una serie de bienes que han sido adquiridos bajo la modalidad de leasing, cuyo importe asciende a US\$ 351,154.07. También el monto considerado para la supervisión de programas de construcción (honorarios de supervisión, AGI 80500) asciende a US\$ 96,555.77.

3.2 Informe de Mejoras Iniciales – TYP-SA-OIST

El Supervisor ha revisado cada una de las actividades que han sido identificadas por LAP en su respectivo informe. Esta evaluación también considera:

Verificación física de las Mejoras Iniciales:

1. Mejoras con inversión reconocida: pertenecen a las obras especificadas en los anexos 6 y 14 del Contrato de Concesión, con el fin de mejorar los servicios del AIJCH en los primeros 180 días de la concesión.
2. Mejoras pendientes de reconocimiento: formado fundamentalmente por inversiones en adquisición de maquinaria, mobiliario y equipos necesarios para el mejor funcionamiento de las múltiples áreas de servicio del concesionario.

Verificación contable de las Mejoras Iniciales:

1. Adquisición de bienes bajo la modalidad de arrendamiento financiero: el arrendamiento financiero es un sistema de pago, en este caso representa un compromiso obligatorio de desembolso por parte del concesionario, hasta la cancelación del valor total contratado.
2. En opinión del supervisor, para efectos tributarios, de acuerdo a las normas contables nacionales, **los bienes que sean objeto de arrendamiento financiero se consideran como activo fijo**, teniendo a su vez la obligación de pago como contraparte en el pasivo.

Luego de las verificaciones descritas en su informe, el supervisor manifiesta que se trabajó en estrecha coordinación con el responsable del sub-proyecto por parte del concesionario y de un representante de OSITRAN (cumpliendo de esta manera el oficio N° 069-02-GS-A-OSITRAN del 28.06.02). Como ya fue descrito en el informe N° 042-02-GS-A-OSITRAN, el procedimiento de verificación por parte del supervisor (Informe Especial N° 09 Mejoras Iniciales – TYPASA-OIST) fue, en resumen, el siguiente:

1. Las obras y las inversiones realizadas sobre los bienes de la concesión, fueron destinadas para optimizar la infraestructura aeroportuaria.
2. Constatación que todos los bienes adquiridos se encuentran a disposición de los funcionarios (o departamentos) asignados por el concesionario y son usados para mejorar la calidad de los servicios aeroportuarios.
3. Ratificación que LAP ha invertido la suma de US\$ 1'318,723.59 en el paquete de obras denominado: "Mejoras en Servicios en los Primeros 180 días". Este monto ya fue reconocido como inversión por OSITRAN.
4. La ejecución física de todas las obras descritas en el sub-proyecto de "Mejoras Iniciales" corresponde a la nueva estructura del proyecto integral.
5. Se ha constatado la adquisición y operatividad de los bienes incluidos en este sub-proyecto.
6. Verificación estadística de las cantidades descritas en el cuadro del anexo 10.2 (del referido informe del supervisor).

Además, en el mismo informe, el Resumen de Información considera un monto de US\$ 173,982.62 que correspondería al porcentaje del supervisor TYO (4.513%) luego de sumar el total de facturas asignadas (menos el AGI N° 80500, Supervisión de Programas de Construcción) y lo reconocido por los 180 días, lo que haría un monto total de inversión de US\$ 4'029,126.04. Este resultado se encuentra también consolidado en el Anexo 10.2.

3.3 Reunión de Coordinación – Administración y Finanzas

En esta reunión en la que participó LAP, los supervisores y OSITRAN, este último opinó que los bienes adquiridos mediante leasing permanecen como propiedad de la entidad financiera hasta que se termina el contrato de arrendamiento financiero y LAP ejecute la opción de compra.

En ese sentido, OSITRAN indica que las inversiones realizadas bajo la modalidad de leasing serán excluidas del expediente presentado por LAP por Mejoras Iniciales y conjuntamente con futuras inversiones bajo contratos de leasing serán llevados en un listado paralelo. En consecuencia, los activos en este listado serán reconocidos como inversión efectiva al final del contrato de leasing respectivo cuando se registren dentro de los activos intangibles.

3.4 Informe Adicional de Mejoras Iniciales – TYPASA-OIST

A raíz de la reunión de coordinación de administración y finanzas efectuada en LAP, y bajo el criterio formulado por OSITRAN de no considerar los montos de inversión en adquisición de bienes bajo la modalidad de leasing, el consorcio TYO presenta el Informe de Revisión N° 56 considerando el valor de los leasing en un caso y

omitiendo este concepto en otro, si bien manifiestan que la aceptación de los arrendamientos financieros esta plenamente justificada, incluso a partir de los reglamentos y prácticas de la SUNAT con las empresas peruanas.

Las consideraciones en el cálculo de los montos de inversión se hicieron a base de la obtención de los diferentes componentes de las actividades realizadas por LAP en Mejoras Iniciales:

1. Monto de los leasing presentados como inversión.
US\$ 351,154.07.
2. Reconocido como inversión en el paquete de 180 días.
US\$ 1'318,723.59.
3. Inversión neta adicional a las mejoras en los primeros 180 días.
US\$ 2'185,265.76.
4. Monto por supervisión del sub-proyecto.
US\$ 105,121.04
5. Inversión pendiente de reconocimiento.
US\$ 2'290,386.80.
6. Total de inversión en el sub-proyecto "Mejoras Iniciales"
US\$ 3'609,110.39 (sin leasing); US\$ 3'976,112.05 (con leasing).

Es importante señalar que en este informe se está omitiendo el monto correspondiente a supervisión de programas de construcción por US\$ 96,555.77, (AGI 80500 del informe LAP) puesto que es un monto que es el resultado de tres facturas de TYO y dos del otro consorcio supervisor, Lahmeyer International, entidad que no interviene en este sub-proyecto.

Además, en el punto 4, Monto por Supervisión del Sub-proyecto, se está considerando el primer pago a TYO de US\$ 6,500.00 (por los primeros 180 Días y respaldado por una factura) y un monto de US\$ 114,468.63 que corresponde al porcentaje de TYO (4.513%) sobre la inversión neta adicional a las mejoras en los primeros 180 días, descrito en el punto 3. Este último monto no está sustentado con una factura o documento de pago en el informe elaborado por LAP, puesto que es solamente una estimación numérica de lo que debería cobrarse por la supervisión a la inversión neta adicional a los primeros 180 días.

3.5 Resumen de Análisis de Inversión de LAP, TYPsa-OIST y OSITRAN

3.5.1 Mejoras Iniciales - LAP

CONCEPTO	MONTO (US\$)
Mejoras de Primeros 180 Días	1'318,723.59
Adquisiciones por Leasing	351,154.07
Facturas asignadas en el expediente	2'185,265.76
Supervisión de Programas de Construcción	96,555.77
TOTAL	3'951,699.19

3.5.2 Informe Especial N° 09 Mejoras Iniciales – TYPsa-OIST

CONCEPTO	MONTO (US\$)
Mejoras de Primeros 180 Días	1'318,723.59
Adquisiciones por Leasing	351,154.07
Facturas asignadas en el expediente	2'185,265.76
Supervisión de Programas de Construcción	173,982.62
TOTAL	4'029,126.04

3.5.3.1 Informe de Revisión N° 56 Mejoras Iniciales – TYPsa-OIST (No considerando bienes adquiridos por leasing)

CONCEPTO	MONTO (US\$)
Mejoras de Primeros 180 Días	1'318,723.59
Adquisiciones por Leasing	(351,154.07)
Facturas asignadas en el expediente	2'185,265.76
Supervisión de Programas de Construcción	105,121.04
TOTAL	3'609,110.39

3.5.3.2 Informe de Revisión N° 56 Mejoras Iniciales – TYPsa-OIST (Considerando bienes adquiridos por leasing)

CONCEPTO	MONTO (US\$)
Mejoras de Primeros 180 Días	1'318,723.59
Adquisiciones por Leasing	351,154.07
Facturas asignadas en el expediente	2'185,265.76
Supervisión de Programas de Construcción	120,968.63
TOTAL	3'976,112.05

3.5.4 Mejoras Iniciales - OSITRAN

CONCEPTO	MONTO (US\$)
Mejoras de Primeros 180 Días	1'318,723.59
Facturas asignadas en el expediente	2'185,265.76
Supervisión de Primeros 180 Días (*)	6,500.00
TOTAL	3'510,489.35

(*) No se cuenta con una factura que respalde la supervisión posterior a los 180 días

Nota: Todos los montos se encuentran sin IGV.

4. CONCLUSIONES

El monto de US\$ 2'632,975.60 es la suma total de facturas asignadas en el expediente elaborado por LAP (incluyendo leasing) y que ha sido verificado por el consorcio supervisor TYO y por OSITRAN. A esta suma se añade lo correspondiente a las mejoras en servicios de los primeros 180 días, por lo que el monto solicitado para reconocimiento de inversión por parte de LAP en Mejoras Iniciales es de US\$ 3'951,699.19 (sin IGV).

En cuanto al monto de US\$ 96,555.77 por concepto de Supervisión de Programas de Construcción (AGI N° 80500 del expediente de Mejoras Iniciales elaborado por LAP), solamente corresponde reconocer como inversión a una factura del consorcio supervisor TYO por US\$ 6,500.00 sobre mejoras en servicios de los 180 Días.

Por ello es que en el Informe Especial N° 09 Mejoras Iniciales elaborado por TYO no incluye ese monto y sí considera un monto por supervisión de mejoras de US\$ 173,982.62, suma que no está sustentada y corresponde a una estimación matemática por la totalidad de lo invertido por LAP en mejoras iniciales. Por lo tanto, no es correcto considerar este monto por concepto de supervisión de mejoras y no se cuenta para el reconocimiento de la inversión. De allí que el resultado de lo estimado asciende a US\$ 4'029,126.04.

Por otro lado, en lo que respecta al monto de US\$ 351,154.07 establecido en el Informe de Revisión N° 56 "Mejoras Iniciales" elaborado por TYO, corresponde a los conceptos de Maquinaria y Equipo, Modernización de Equipos, Hardware y Software, Reubicación de Puestos de Seguridad de Salida y Obtención de la Certificación ISO 9000 (AGI N° 20502, AGI N° 20512, AGI N° 31200, AGI N° 31700, AGI N° 50100 y AGI N° 60900 respectivamente, del expediente de Mejoras Iniciales elaborado por LAP) adquiridas mediante la modalidad de "leasing", se consideró **no incluirlo** dentro del monto a reconocer como inversión, de acuerdo a la reunión sostenida con LAP el día 26.09.02 (Acta de Reunión de Coordinación).

Además, en este Informe de Revisión N° 56 se hace un nuevo cálculo para el monto de supervisión del sub-proyecto por US\$ 105,121.04, de los que únicamente están respaldados US\$ 6,500.00 mediante una factura de TYO. Los US\$ 98,621.04 restantes corresponden al monto a deducir del importe facturado "a cuenta" por la supervisión TYPASA-OIST. Por otro lado, todavía no se ha definido con LAP, los supervisores y OSITRAN acerca de considerar en este reconocimiento de inversiones, los porcentajes relativos a honorarios de supervisión, así como su asignación contable.

Por lo tanto, se considera que Lima Airport Partners hasta la fecha ha invertido en Mejoras Iniciales la cantidad de US\$ 3'510,489.35 (sin IGV), de los cuales ya ha sido reconocido como inversión un monto ascendente a US\$ 1'318,723.59 (sin IGV) como producto de la inversión de LAP en las Mejoras de 180 días, establecido en el Contrato de Concesión respectivo (ver Anexo 1 – Monto de Inversión en "Mejoras Iniciales").

5. RECOMENDACIONES

En consecuencia, se recomienda el reconocimiento de la inversión adicional a las Mejoras en Servicios por los Primeros 180 Días efectuada por LAP, por concepto de Mejoras Iniciales. Este monto invertido asciende a US\$ 2'191,765.76 (sin IGV).

Atentamente,

ANTONIO BALBUENA VELA
Supervisor de Inversiones

ABV/gsg

REG-SAL-GS-A-4724-02

ANEXO 1 - Monto de Inversión en “Mejoras Iniciales”

1) Montos de los *leasing* presentados como inversión en el expediente de Mejoras Iniciales

Item	Concepto	Monto
1	AGI 20502	250,436.86
2	AGI 20512	87,902.21
3	AGI 31200	1,165.00
4	AGI 31700	4,660.00
5	AGI 50100	3,495.00
6	AGI 60900	3,495.00
	Sub-total 1	351,154.07

2) Monto reconocido como inversión en el paquete de 180 días

Item	Concepto	Monto
1	Reconocido como inversión en los primeros 180 días	1,318,723.59
	Sub-total 2	1,318,723.59

3) Inversión neta adicional a las mejoras en los primeros 180 días

Item	Concepto	Monto
1	Suma total de facturas asignadas en el expediente	2,632,975.60
2	Monto a deducir de AGI 80500 (Supervisión)	(96,555.77)
3	Monto a deducir de arrendamientos financieros	(351,154.07)
	Sub-total 3	2,185,265.76

4) Monto por Supervisión del sub-proyecto

Item	Concepto	Monto
1	Por las mejoras en los primeros 180 días	6,500.00
2	Por las mejoras iniciales adicionadas (4.513% del Sub-total 3)	(*) Pendiente 98,621.04
	Sub-total 4	105,121.04

5) Inversión pendiente de reconocimiento por parte de OSITRAN

Item	Concepto	Monto
1	Sub-total 3 - Adicional al paquete de 180 días	2,185,265.76
2	Monto por Supervisión de Primeros 180 Días (4.1)	6,500.00
	Sub-total 5	2,191,765.76

6) Valor total de inversión en el nuevo sub-proyecto "Mejoras Iniciales"

Item	Concepto	Monto
1	Sub-total 2 - Primeros 180 días	1,318,723.59
2	Sub-total 5 - Pendiente de reconocimiento por OSITRAN	2,191,765.76
	TOTAL	3,510,489.35

Nota:

Los montos no incluyen IGV