

C-LAP-GPF-2025-0005

Callao, 07 de enero de 2025

Señores

**ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN INFRAESTRUCTURA
DE TRANSPORTE DE USO PÚBLICO – OSITRAN**

Presente. –

Atención : Sr. Ricardo Quesada Oré
Gerente de Regulación y Estudios Económicos

Asunto : Comentarios al Informe del OSITRAN: “Propuesta: Revisión Tarifaria de la Tarifa Máxima de la Playa de Estacionamiento Vehicular – Nuevo Terminal del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez”

Referencia : a) Informe: “Propuesta: Revisión Tarifaria de la Tarifa Máxima de la Playa de Estacionamiento Vehicular – Nuevo Terminal del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez”
b) Memo M-GPF-GALG-2024-0024 de fecha 21 de Junio de 2024

De nuestra consideración,

Nos dirigimos a ustedes con relación al documento a) de las referencias elaborado por la Gerencia de Regulación y Estudios Económicos (GRE) y por la Gerencia de Asesoría Jurídica del OSITRAN (el Informe de OSITRAN), mediante el cual el Regulador se pronuncia sobre la propuesta de fijación de la tarifa aplicable a la playa de estacionamiento vehicular en el Nuevo Terminal del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (AIJC).

En este contexto, resulta importante mencionar y desarrollar las observaciones identificadas por Lima Airport Partners (Lima Airport) con respecto al contenido del Informe de OSITRAN, elaborado a partir del estudio de campo realizado por la empresa contratada por OSITRAN, Perfiles y Consumidores S.A.C. (en adelante, “el Consultor”). A continuación, se detallan observaciones en puntos específicos que consideramos relevantes para su análisis y discusión, algunos de los cuales fueron expuestos por nuestra representada en la Audiencia Pública realizada el día 06 de enero pasado en vuestras oficinas:

1. Calificación de playas de estacionamiento “España”, “Juan de Arona II” y “Paseo de la República”:

○ **Playa “España”, ubicada en Av. España 557, Breña**

a) Criterio “Calidad: Limpiadores de autos”:

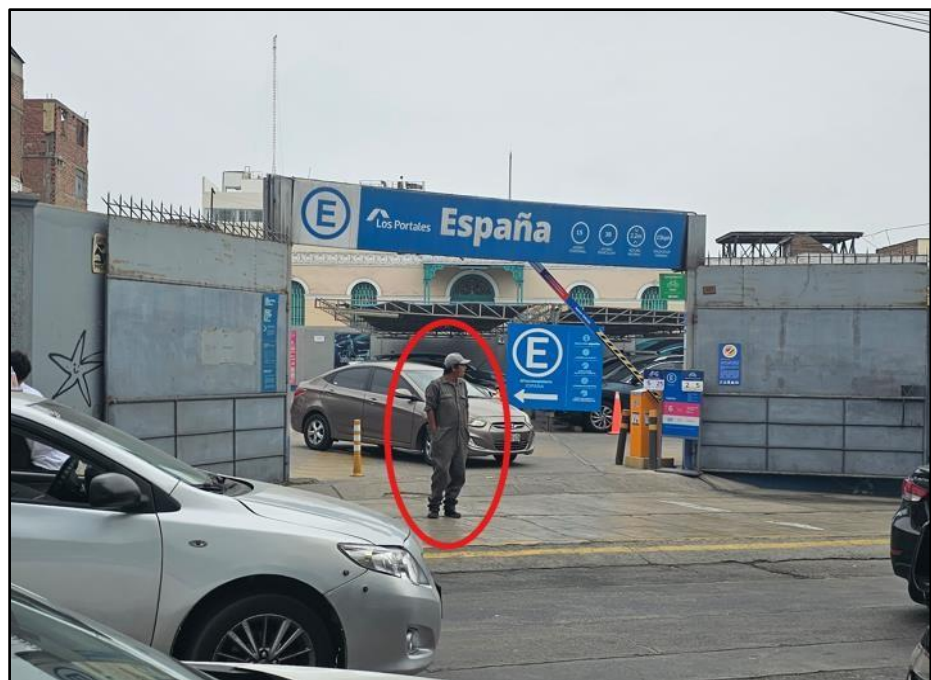
OSITRAN asignó una puntuación de 0 puntos en este criterio de calificación; no obstante, existe evidencia fotográfica que demuestra que esta playa de estacionamiento sí ofrece un servicio de lavado de autos. Adicionalmente, cuenta con

limpiadores de autos debidamente empadronados, según la información proporcionada por el propio operador de esta playa, la empresa Apparka (Los Portales). Por lo tanto, **consideramos que corresponde asignar 4 puntos en este criterio de calificación, lo que permitiría que esta playa sea incluida en la muestra final comparable.** La evidencia que respalda esta afirmación se presenta a continuación:

Figura 1: Evidencia de servicio de lavado de autos en playa de estacionamiento “España”



Figura 2: Evidencia de limpiador de auto uniformado

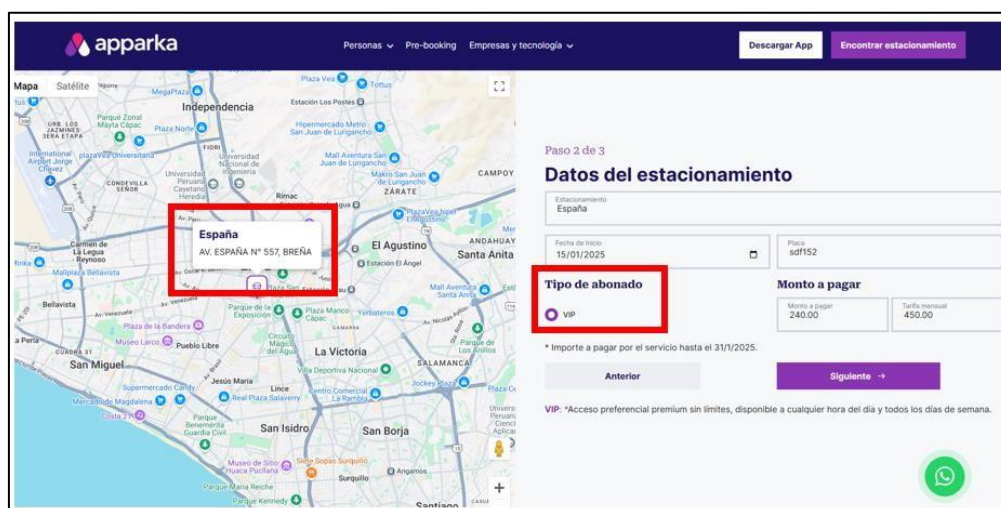


Adicionalmente, se adjunta como Anexo 1, el contrato actual por el servicio de lavado de autos entre Los Portales (Apparka) e Inversiones Apu Peña EIRL mediante el adjunto “Servicio de Lavado- España - Inversiones APU PEÑA E.I.R.L”, lo cual permite confirmar que el servicio se brinda por limpiadores de autos de la empresa operadora del estacionamiento.

b) Criterio “Calidad: Servicios Adicionales”- Servicio de Abonados:

OSITRAN asignó una puntuación de 0 puntos en este criterio de calificación; sin embargo, según el aplicativo del operador Apparka, se confirma que en dicha playa de estacionamiento sí se brinda el servicio de abonados. Además, el propio operador Apparka respalda la existencia de este servicio. **En consecuencia, consideramos que corresponde asignar una puntuación de 4 puntos en este criterio de calificación, lo que permitiría también que esta playa sea incluida en la muestra final comparable.** A continuación, se presentan las evidencias respectivas.

Figura 3: Evidencia del servicio de abonados mediante página web



The screenshot shows the Apparka website interface. On the left is a map of Lima with a red box highlighting the 'España' parking lot at 'AV. ESPAÑA N° 557, BREÑA'. On the right is the 'Paso 2 de 3: Datos del estacionamiento' form. The form contains the following fields:

- Estacionamiento:** España
- Fecha de inicio:** 15/01/2025
- Tipo de abonado:** VIP (highlighted with a red box)
- Monto a pagar:** 240.00
- Tarifa mensual:** 450.00

Below the form, there is a note: '* Importe a pagar por el servicio hasta el 31/1/2025.' and a button labeled 'Siguiendo'.

En base a lo mencionado en este apartado, la calificación de la playa “España” debería ser de 3.08 lo que permitiría que esta playa sea incluida en la muestra comparable.

○ **Playa “Juan de Arona II”, ubicada en Av. Juan de Arona 813, San Isidro**

Criterio “Calidad: Servicios Adicionales”- Servicio de Valet Parking:

OSITRAN asignó una puntuación de 0 puntos en este criterio de calificación; sin embargo, existe evidencia que confirma que esta playa de estacionamiento ofrece el servicio de valet parking, según lo indicado por el propio operador. **Por lo tanto, corresponde asignar una puntuación de 4 puntos en este criterio, lo que permitiría que esta playa sea incluida en la muestra final comparable.** A continuación, se presenta la evidencia correspondiente.

Figura 4: Evidencia del servicio de Valet parking (Juan de Arona II)



En base a lo mencionado en este apartado, la calificación de la playa “Juan de Arona II” debería ser de 2.94 lo que permitiría que esta playa sea incluida en la muestra comparable.

- **Playa “Paseo de la República”, ubicada en Av. Paseo de la República 5836, San Isidro**

Criterio “Calidad: Servicios Adicionales”- Servicio de Abonados y de Valet Parking:

OSITRAN asignó una puntuación de 0 puntos en este criterio de calificación; sin embargo, existe evidencia que confirma que esta playa de estacionamiento ofrece el servicio de abonados y también de valet parking, según lo indicado por el propio operador. **Por lo tanto, corresponde asignar una puntuación de 4 puntos en este criterio, lo que permitiría que esta playa sea incluida en la muestra final comparable.** A continuación, se presenta la evidencia correspondiente.

Respecto al servicio de Abonados, se adjunta como Anexo 2, el contrato actual por dicho servicio entre Los Portales (Apparka) y Linde Peru SRL mediante el adjunto “Primera adenda del Contrato de Linde Perú”, lo cual permite confirmar que el servicio se brinda por la empresa operadora del estacionamiento.

Respecto al servicio de Valet parking, el estacionamiento cuenta con 30 lifts (ver figura 5). Estos permiten optimizar el espacio de la playa. Por lo tanto, resulta importante realizar el servicio de valet parking en dicho estacionamiento para tales fines según lo comentado por el operador de la playa.

Figura 5: Lifts de la playa “Paseo de la República”



En base a lo mencionado en este apartado, la calificación de la playa “Paseo de la República” debería ser de 3.08 lo que permitiría que esta playa sea incluida en la muestra comparable.

2. Tarifas de las playas de estacionamiento:

Se considera necesario que se utilicen las tarifas más actualizadas posibles para la correcta aplicación de la metodología de benchmarking. **En este sentido, se ha identificado que 4 playas de estacionamiento han actualizado sus tarifas. Dado que las actualizaciones de tarifas han sido implementadas por las empresas operadoras para alinearse con el entorno económico y las condiciones del mercado, consideramos que estas nuevas tarifas deben ser tomadas en consideración por el OSITRAN.** Este ajuste no solo refleja una práctica estándar en la industria, sino que también asegura que los resultados obtenidos sean representativos y actualizados, proporcionando una comparación precisa con otros servicios de estacionamiento.

A continuación, se presentan las playas de estacionamiento que han actualizado sus tarifas. Asimismo, se incluye la evidencia fotográfica que respalda que estas tarifas están siendo cobradas a los usuarios y que esta información es de carácter pública, lo que garantiza su validez y transparencia:

- **Playa “Abancay”, ubicada en Av. Abancay 946, Lima**
Ositran identificó una tarifa de S/. 7.90 por hora o fracción; sin embargo, la tarifa actual es de S/ 8.50 por hora o fracción tal y como puede apreciarse en la siguiente figura, la cual puede verificarse mediante el aplicativo Apparka.

Figura 6: Tarifa de la playa “Abancay”



- **Playa “Javier Prado Este”, ubicada en Av. Javier Prado Este 707, San Isidro**
Ositran identificó una tarifa de S/. 8.00 por hora o fracción; Sin embargo, la tarifa actual es de S/ 9.00 por hora o fracción tal y como puede apreciarse en la siguiente figura, la cual puede verificarse mediante el aplicativo Apparka.

Figura 7: Tarifa de la playa “Javier Prado Este”



	TARIFA REGULAR	TARIFA POR EL APP
HORA O FRACCION	S/ 9	S/ 7
TARIFA PLANA (Servicio a clientes)	S/ 36 ⁰⁰	S/ 30 ⁰⁰
TARIFA PLANA (Subir y bajar)	S/ 13	S/ 11

¡Ya puedes pagar con Apparka en este estacionamiento!

Este es un estacionamiento de la Red Privada

- **Playa “Esperanza”, ubicada en Calle Esperanza 155, Miraflores**
Ositran identificó una tarifa de S/. 4.00 por hora o fracción; Sin embargo, la tarifa actual es de S/ 5.00 por hora o fracción tal y como puede apreciarse en la siguiente fotografía, la cual fue tomada en la playa de estacionamiento.

Figura 8: Tarifa de la playa “Esperanza”



- **Playa Rápido y Perfecto, ubicada en Av. Carriquiry 498, San isidro**
Ositran identificó una tarifa de S/. 5.00 por hora o fracción; Sin embargo, la tarifa actual es de S/ 7.00 por hora o fracción tal y como puede apreciarse en la siguiente fotografía, la cual fue tomada en la playa de estacionamiento.

Figura 9: Tarifa de la playa “Rápido y Perfecto”



3. Reconsideración sobre la inclusión del sistema PMS (Parking Management System):

Se propone incluir este criterio dentro de “Infraestructura”, con una ponderación del 10%, tal como se indicó en el documento b) de la referencia, en relación con el informe de la propuesta de LAP para la tarifa de playa de estacionamiento en el Nuevo Terminal de Pasajeros, presentado a través del documento C-LAP-GPF-2024-0096 de fecha 24 de Junio de 2024. Esto se debe a que este criterio de calificación sí ofrece beneficios al usuario. En este sentido, se define el sistema PMS en función de dicho beneficio, ya que se trata de una solución tecnológica diseñada para optimizar la gestión de los espacios de estacionamiento, mejorando la experiencia del usuario mediante características que facilitan el acceso, la disponibilidad, la eficiencia y la comodidad al momento de estacionar.

Como se mencionó en la propuesta presentada anteriormente, el sistema PMS tiene equipos que están compuestos principalmente por:

- Dispensador y verificador
- Lector de abonados
- Lectores de placa
- Lector QR e infrarrojo
- Interfonía
- Tablet inalámbrica
- Barreras o tranqueras
- Caja manual
- Cajeros automáticos
- Aplicativo móvil
- Cámaras periféricas
- Cámaras de lectura de placas
- Software de gestión

Una vez mencionados estos equipos, se procede a argumentar los beneficios directos al usuario:

- **Reducción de tiempos de espera y congestión:**

El mayor beneficio para el usuario del sistema PMS es la reducción de los tiempos de espera y la congestión dentro del estacionamiento. Los sistemas automatizados, como los lectores de placas, dispensadores de tickets automáticos y barreras automáticas, facilitan el proceso de entrada y salida, haciéndolo más rápido y ágil. Al eliminar la necesidad de interacciones manuales o la verificación física de los tickets, los conductores pueden acceder a los espacios de manera más fácil, sin tener que esperar en largas colas.

Este sistema agiliza el proceso de estacionamiento al permitir una identificación automática de los vehículos. Se usan tecnologías como el reconocimiento de placas y el

pago automatizado, lo cual reduce el tiempo necesario para verificar el acceso y el pago del estacionamiento. Este proceso minimiza el tiempo de espera en puntos críticos, como la entrada y salida mediante barreras, y mejora la fluidez del tráfico de vehículos dentro del estacionamiento, lo que es especialmente importante durante las horas pico.

Adicionalmente, los conductores experimentan una mayor comodidad al no tener que pasar por un proceso manual de emisión de tickets o esperar que un operador verifique su acceso al estacionamiento. Asimismo, estos usuarios pueden acceder a un espacio libre de manera más rápida, mejorando también su experiencia y ahorrando tiempo.

El no contar con el sistema PMS impactaría al usuario considerablemente debido a que el nivel de congestión se incrementaría en todo el proceso, especialmente en el de entrada y salida vehicular. Por esta razón, resulta relevante que este criterio de calificación sea incluido.

- **Mejora de seguridad para el usuario**

Este beneficio impacta directamente en el usuario ya que, si bien la responsabilidad de garantizar la seguridad de los vehículos recae en el titular del estacionamiento, como establece la Ley N° 29461 que se menciona en el informe del Ositrán, el control de acceso del sistema PMS puede complementar y reforzar esta obligación al ofrecer una mayor protección para los vehículos y los usuarios. A través de cámaras de seguridad, lectores de placas y control automatizado de acceso, el sistema contribuye a la seguridad dentro de las instalaciones. El sistema PMS además automatiza el acceso y monitoreo de los vehículos, mejorando la vigilancia y reduciendo el riesgo de accesos no autorizados y actos delictivos. Aunque la responsabilidad última de seguridad es del titular del estacionamiento, la integración de estas tecnologías aumenta la efectividad en el control y la protección de los usuarios y sus vehículos.

Cabe indicar que, el Ositrán ha incluido los criterios de calificación “Baños”, “Espacio de estacionamientos” y “Señalización”, los cuales también tienen regulaciones específicas. Sin embargo, si bien estos aspectos están respaldados por una normativa, el Ositrán no ha desestimado su inclusión, a pesar de que también están sujetos a regulaciones similares a las que rigen el sistema PMS en cuanto a la gestión de seguridad y eficiencia.

De acuerdo con el Reglamento Nacional de Construcción (RNC), en la Norma Técnica A.120, artículo 23, inciso a), referente a las dimensiones y señalización, se establecen los espacios mínimos que deben cumplir los estacionamientos, los cuales deben tener un ancho mínimo de 3.7 metros y una longitud mínima de 5 metros¹.

¹Fuente: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2025861/NT%20A.120%20RNE.pdf.pdf

Asimismo, en el mismo artículo, inciso c), se establece que las líneas de demarcación de los espacios de estacionamiento y las señales verticales (tales como las de advertencia o dirección) son de carácter obligatorio, con el fin de evitar confusiones y garantizar una circulación fluida y segura dentro del estacionamiento.

En resumen, se han presentado ejemplos de criterios de calificación que cuentan con una regulación, los cuales, sí están incluidos como criterios de evaluación en la metodología del Regulador, a diferencia del sistema PMS.

4. Ponderación equitativa de los criterios de calificación en “Infraestructura”

En relación con la propuesta de inclusión del criterio de calificación “PMS” dentro de grupo “Infraestructura”, detallada en el punto anterior, se sugiere nuevamente implementar una distribución equitativa de los porcentajes de ponderación de todos los criterios dentro de este grupo. Esto busca que cada uno de los 10 criterios refleje una proporción uniforme del 10% en la ponderación, y que ello asegure que todos los criterios reciban el mismo peso dentro de este grupo. La distribución equitativa tiene como objetivo evitar que algún criterio de calificación reciba una ponderación desproporcionada en comparación con los demás, lo que garantiza una evaluación más equilibrada.

Como se propuso, se plantea una reducción del porcentaje asignado al criterio “Techo”, actualmente otorgado por el Ositrán con un 20%, lo cual representa el doble de la ponderación asignada a otros criterios de calificación. Por tanto, **es necesario sustentar y justificar la asignación de este peso por parte del Regulador**, a fin de asegurar que no se favorezca indebidamente a un solo criterio, y que la ponderación sea consistente con los objetivos de la metodología de evaluación.

A continuación, se presentan los argumentos que respaldan la propuesta de la ponderación equitativa:

- **Desproporción:**

Se considera que todos los criterios de calificación incluidos en “Infraestructura” tienen una relevancia similar en cuanto al beneficio que proporcionan al usuario, tales como el número de espacios, cerco perimétrico, baños, puertas de acceso, vías de acceso, espacios de estacionamiento, señalización, piso y el sistema PMS. Asignar el doble de ponderación a alguno de estos criterios sesgaría la puntuación final, lo que afectaría la objetividad del proceso de evaluación.

- **Nivel de inversión:**

Si se analiza el tema desde la perspectiva del nivel de inversión, la inversión requerida por los otros criterios dentro del mismo grupo es incluso superior al del criterio “Techo”. Según la calificación realizada por OSITRAN, para que se otorgue un puntaje distinto a 0 en este criterio, la playa de estacionamiento debe contar con un techo, sin que se exija un material específico para su construcción (por ejemplo, se han considerado techos tanto de metal como de concreto e incluso de tela). Sin embargo, existen otros criterios que podrían requerir una inversión igual o mayor, y, a pesar de ello, no se les asigna una ponderación proporcionalmente mayor, lo que genera una desproporción en la asignación de valores ponderados entre los diferentes criterios evaluados.

Respecto al criterio “Espacio de estacionamientos”, como se indicó anteriormente, es necesario considerar la norma técnica para establecer la elaboración de los tamaños mínimos requeridos. El costo por espacio varía en función de la ubicación, el tipo de pavimentación y el diseño del layout, lo cual puede resultar muy elevado.

Con relación al criterio “Número de espacios”, ello no solo afecta la inversión inicial, sino también los costos operativos. Estacionamientos con mayor número de espacios requerirán más atención en términos de limpieza, mantenimiento y seguridad. Además, el diseño debe optimizar la circulación de los vehículos, lo cual puede involucrar la creación de vías de acceso y corredores adicionales, que también incrementan el costo de la inversión.

Por lo mencionado, se solicita al regulador reconsiderar el peso del 20% asignado al criterio “Techo” de tal manera que todos los criterios cuenten con una ponderación equitativa.

5. Cuestionamiento de inclusión del criterio “Techo” en “Infraestructura” y no en “Calidad”

Finalmente, se pone en cuestionamiento la pertinencia del criterio “Techo” dentro del grupo “Infraestructura”, ya que no necesariamente forma parte de la infraestructura básica de una playa de estacionamiento. Esto se debe a que las playas de estacionamiento incluidas en la muestra seleccionada comprenden tanto estacionamientos en superficie como estacionamientos integrados dentro de edificaciones, lo que implica que no todos requieren un techo para cumplir con su función. Por lo tanto, si se consideran ambos tipos de estacionamiento, el criterio “Techo” no debería ser exclusivo del grupo “Infraestructura”, ya que no constituye un componente esencial u obligatorio en todos los casos.

Desde esta perspectiva, se cuestiona la no inclusión del criterio “Techo” en el grupo “Calidad”. El techo en una playa de estacionamiento tiene un impacto directo en la experiencia del usuario, ya que su principal objetivo es mejorar la calidad del servicio

brindado. En efecto, un techo proporciona comodidad y protección al usuario frente a condiciones meteorológicas adversas (como la lluvia o el sol), lo cual, a su vez, eleva el nivel de satisfacción del cliente.

Por lo comentado, se considera que la inclusión del criterio “Techo” en el criterio “Calidad” podría reflejar de manera más adecuada su impacto en la experiencia del usuario y en la mejora del servicio brindado, en lugar de clasificarlo dentro de “Infraestructura”, donde no refleja de manera precisa su función y relevancia.

Por todo lo antes expuesto, solicitamos al Regulador evaluar y tomar en cuenta nuestros comentarios y observaciones, a efectos de determinar la Tarifa Máxima de la Playa de Estacionamiento Vehicular – Nuevo Terminal del AIJ, y además; continúe con el presente procedimiento conforme a las disposiciones del Reglamento General de Tarifas del OSITRAN.

Atentamente,



MARIA ELENA REAÑO

Apoderada

Adj.

Anexo 1- Contrato para el “Servicio de Lavado- España - Inversiones APU PEÑA E.I.R.L.”

Anexo 2- “Primera adenda del Contrato de Linde Perú”