



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

Organismo Supervisor de la
Inversión en Infraestructura de
Transporte de Uso Público

Presidencia del Consejo Directivo



Firmado por:
ZAMBRANO
COPELLO Rosa
Veronica FAU
20420248645 hard
Motivo: Firma Digital
Fecha: 12/05/2025
21:37:47 -0500

RESOLUCIÓN DE PRESIDENCIA

N° 0059-2025-PD-OSITRAN

Lima, 12 de mayo de 2025

VISTOS:

El Informe Conjunto N° 00113-2025-IC-OSITRAN de fecha 08 de mayo de 2025 elaborado por la Gerencia de Supervisión y Fiscalización y la Gerencia de Asesoría Jurídica; y, los Informes N° 00078 y 00079-2025-GRE-OSITRAN de fecha 30 de abril de 2025 emitidos por la Gerencia de Regulación y Estudios Económicos; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el inciso c) del artículo 3 de la Ley N° 27332, Ley Marco de los Organismos Reguladores de la Inversión Privada en los Servicios Públicos, en ejercicio de su función normativa el Ositrán tiene la facultad de dictar en el ámbito y en materia de su competencia, entre otros, normas de carácter general y mandatos u otras normas de carácter particular referidos a intereses, obligaciones o derechos de las entidades o actividades supervisadas o de sus usuarios;

Que, de manera concordante, el artículo 11 del Reglamento General del Ositrán, aprobado por Decreto Supremo N° 044-2006-PCM y sus modificatorias, establece que la función normativa del Ositrán comprende su facultad para dictar mandatos u otras disposiciones de carácter particular referidas a intereses, obligaciones o derechos de las entidades o actividades supervisadas o de sus usuarios;

Que, el Reglamento Marco de Acceso a la Infraestructura de Uso Público del Ositrán, aprobado mediante Resolución N° 014-2003-CD-OSITRAN y sus modificatorias (en adelante, REMA), tiene por objeto establecer las reglas y procedimientos aplicables al derecho de acceso a las facilidades esenciales, y establecer los criterios técnicos, económicos y legales, así como los procedimientos a los cuales deben sujetarse los Mandatos de Acceso y demás pronunciamientos emitidos sobre ese derecho;

Que, en el artículo 44 del mencionado Reglamento, se indican los casos en que el Consejo Directivo del Ositrán está facultado a emitir Mandatos de Acceso a solicitud del usuario intermedio, uno de ellos, cuando las partes no han llegado a ponerse de acuerdo sobre los cargos o condiciones en el Contrato de Acceso;

Que, del 11 de diciembre de 2024, TALMA SERVICIOS AEROPORTUARIOS S.A. y AVIO S.A.C., (en adelante, los Usuarios Intermedios) solicitaron la emisión de Mandato de Acceso para acceder a la Facilidad Esencial de Áreas de Mantenimiento en el del Aeropuerto Internacional Jorge Chavez (en adelante, AIJC), concesionado a Lima Airport Partners S.R.L. (en adelante, LAP); dando inicio al procedimiento administrativo para la emisión de mandato de acceso cuyo trámite se detalla en la sección antecedentes del Informe Conjunto N° 00113-2025-IC-OSITRAN;

Que, mediante Resolución de Presidencia N° 0028-2025-PD-OSITRAN de fecha 21 de febrero de 2025, se aprobó el Informe Conjunto N° 00058-2025-IC-OSITRAN y los Informes N° 00037-2025-GRE-OSITRAN y N° 00038-2025-GRE-OSITRAN de fecha 20 de febrero de 2025, emitidos por la Gerencia de Regulación y Estudios Económicos; asimismo, se dispuso remitir a las partes el Proyecto de Mandato de Acceso a la facilidad esencial de Áreas de Mantenimiento para prestar el Servicio Esencial de "Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas" en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, estableciendo el plazo para la presentación de comentarios u objeciones al proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 del REMA;

Visado por: MEJIA CORNEJO Juan
Carlos FAU 20420248645 hard
Motivo: Firma Digital
Fecha: 12/05/2025 21:24:09 -0500

Visado por:
QUESADA ORE, LUIS RICARDO
20420248645 soft
Motivo: Firma Digital
Fecha: 12/05/2025 20:02:29 -0500

Visado por: CHOCANO PORTILLO Javier
Eugenio Manuel Jose FAU 20420248645
soft
Motivo: Firma Digital
Fecha: 12/05/2025 19:51:06 -0500

Visado por:
JARAMILLO TARAZONA,
FRANCISCO
20420248645 soft
Motivo: Firma Digital
Fecha: 12/05/2025 19:45:09 -0500

Documento electrónico firmado digitalmente en el marco de la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, su Reglamento y modificatorias. La integridad del documento y la autoría de la(s) firma(s) pueden ser verificadas en: <https://apps.firmaperu.gob.pe/web/validador.xhtml>



Que, luego de recibidos y evaluados los comentarios de las partes, la Gerencia de Regulación y Estudios Económicos emitió los Informes N° 00078 y 00079-2025-GRE-OSITRAN a través de los cuales alcanza su opinión con relación a los comentarios efectuados al cargo de acceso correspondiente a la Facilidad Esencial para prestar el Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas prestado por terceros, a efectos que sea incorporado en el mandato respectivo; asimismo, las Gerencias de Supervisión y Fiscalización, y de Asesoría Jurídica emitieron el Informe Conjunto N° 00113-2025-IC-OSITRAN que tiene por objeto proponer los términos y condiciones del Mandato de Acceso solicitado por los Usuarios Intermedios; documentos referidos a la Facilidad Esencial de Áreas de Mantenimiento para prestar el Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez;

Que, corresponde al Consejo Directivo ejercer las funciones normativa y reguladora del Ositrán, de conformidad con el numeral 2 del artículo 7 del Reglamento de Organización y Funciones del Ositrán, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2015-PCM y modificatorias (en adelante, ROF); por tanto, dicha instancia es competente para pronunciarse sobre la solicitud de emisión de Mandato de Acceso a la facilidad esencial. No obstante, a la fecha este Organismo Regulador no cuenta con el quorum requerido para llevar a cabo las sesiones según lo previsto en el artículo 6 del ROF, por lo que no resulta posible que dicho asunto sea objeto de debate y aprobación por parte del referido órgano colegiado;

Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 10 del artículo 9 del ROF, es función de la Presidencia Ejecutiva del Ositrán adoptar medidas de emergencia sobre asuntos que corresponda conocer al Consejo Directivo, dando cuenta sobre dichas medidas en la siguiente sesión de este órgano colegiado;

Que, atendiendo a las consideraciones expuestas en el Informe Conjunto N° 00113-2025-IC-OSITRAN, en el presente caso se ha identificado la existencia de una situación de emergencia que justifica que la Presidencia Ejecutiva se pronuncie sobre la solicitud de emisión de Mandato de Acceso a la Facilidad Esencial de Áreas de Mantenimiento para prestar el Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas prestado por terceros en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez; ello, en ejercicio de la facultad de adoptar medidas de emergencia sobre asuntos que corresponda conocer al Consejo Directivo, dándole cuenta sobre ellas en su siguiente sesión;

Que, la Presidencia Ejecutiva manifiesta su conformidad con los fundamentos y conclusiones del Informe Conjunto N° 00113-2025-IC-OSITRAN y los Informes N° 00078 y 00079-2025-GRE-OSITRAN y la remisión del proyecto de Mandato de Acceso a la Facilidad Esencial de Áreas de Mantenimiento para prestar el Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas prestado por terceros en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, a las partes, constituyéndolos como parte integrante de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 6.2 del artículo 6 del TUO de la LPAG;

Por lo expuesto, y en virtud de las funciones previstas en la Ley N° 27332, Ley Marco de los Organismos Reguladores de la Inversión Privada en los Servicios Públicos; Reglamento General del Ositrán, aprobado por Decreto Supremo N° 044-2006-PCM y sus modificatorias; Reglamento Marco de Acceso a la Infraestructura de Uso Público del Ositrán, aprobado mediante Resolución N° 014-2003-CD-OSITRAN y sus modificatorias; Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; y, en ejercicio de la función de la Presidencia Ejecutiva contemplada en el numeral 10 del artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones del Ositrán, aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2015-PCM y sus modificatorias, en aplicación de la Resolución de Presidencia N° 0048-2023-PD-OSITRAN;

SE RESUELVE:



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

Organismo Supervisor de la
Inversión en Infraestructura de
Transporte de Uso Público

Presidencia del Consejo Directivo

Artículo 1.- Dictar Mandato de Acceso a Lima Airport Partners S.R.L., en favor de Talma Servicios Aeroportuarios S.A. y AVIO S.A.C. , para acceder a la Facilidad Esencial de Áreas de Mantenimiento para prestar el Servicio Esencial de “*Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas*” prestado por terceros en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez; estableciendo las condiciones y cargos de acceso que se señalan en el Anexo N° 1, el mismo que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 2.- Disponer la notificación de la presente Resolución conjuntamente con su Anexo N° 1, el Informe Conjunto N° 000113-2025-IC-OSITRAN, los Informes N° 00078 y 00079-2025-GRE-OSITRAN y el modelo económico de sustento, a Lima Airport Partners S.R.L. y a los Usuarios Intermedios Talma Servicios Aeroportuarios S.A. y AVIO S.A.C., para los fines pertinentes.

Artículo 3.- El Mandato de Acceso dictado mediante la presente Resolución tendrá una vigencia de cinco (5) años contados desde el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano, encontrándose su publicación a cargo de la Entidad Prestadora, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 102 del Reglamento Marco de Acceso a la Infraestructura de Transporte de Uso Público, debiendo realizarse dicha publicación en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles luego de notificada la presente Resolución.

Artículo 4.- Disponer la difusión de la presente Resolución conjuntamente con su Anexo N° 1, el Informe Conjunto N° 00113-2025-IC-OSITRAN y los Informes N° 00078 y 00079-2025-GRE-OSITRAN, en el portal institucional del Ositrán ubicado en la Plataforma Digital Única del Estado Peruano para Orientación al Ciudadano (www.gob.pe/ositran).

Artículo 5.- Disponer que la Gerencia de Supervisión y Fiscalización del Ositrán adopte las medidas necesarias para supervisar el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Resolución.

Artículo 6.- Dar cuenta de la presente resolución al Consejo Directivo, en su siguiente sesión.

Regístrese y comuníquese.

Firmado por
VERÓNICA ZAMBRANO COPELLO
Presidente del Consejo Directivo
Presidencia Ejecutiva

Visado por
JUAN CARLOS MEJIA CORNEJO
Gerente General
Gerencia General

Visado por
FRANCISCO JARAMILLO TARAZONA
Gerente de Supervisión y Fiscalización
Gerencia de Supervisión y Fiscalización

Visado por
JAVIER CHOCANO PORTILLO
Jefe de la Gerencia de Asesoría Jurídica
Gerencia de Asesoría Jurídica

Visado por
RICARDO QUESADA ORE
Gerente de Regulación y Estudios Económicos
Gerencia de Regulación y Estudios Económicos

NT: 2025064517

Documento electrónico firmado digitalmente en el marco de la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, su Reglamento y modificatorias. La integridad del documento y la autoría de la(s) firma(s) pueden ser verificadas en: <https://apps.firmaperu.gob.pe/web/validador.xhtml>

MANDATO DE ACCESO N° 40000
**CONTRATO DE ACCESO PARA EL USO DE FACILIDADES ESENCIALES EN EL
AEROPUERTO INTERNACIONAL “JORGE CHÁVEZ”**

Conste por el presente documento, el **Contrato de Acceso para el Uso de Facilidades Esenciales en el Aeropuerto Internacional “Jorge Chávez”**, en adelante, “el Contrato”, que celebran de una parte:

- **LIMA AIRPORT PARTNERS S.R.L.**, la que en adelante se denominará “LAP” con Registro Único del Contribuyente N°20501577252 y domicilio en el Edificio Central del Aeropuerto Internacional “Jorge Chávez”, Callao, inscrita en la Partida Electrónica N°11250416 del Registro de Personas Jurídicas de Lima y Callao; quien interviene en el presente Contrato debidamente representada por su, el señor, identificado con, y por su Apoderada, la señora, identificada con D.N.I. N°, según poder que obra inscrito en la referida Partida; y, de la otra parte;

- _____, la que en adelante se denominará el “**USUARIO INTERMEDIO**”, con Registro Único del Contribuyente N° _____ y domicilio en Av _____, inscrita en la Partida Electrónica N° _____ del Registro de Personas Jurídicas de Lima debidamente representado por sus Apoderados, _____, identificado con _____, de conformidad con los poderes que corren inscritos en la mencionada Partida.

Toda referencia efectuada en el presente Contrato a “Anexos” y “Cláusulas”, se deberá entender efectuada a los anexos y a las cláusulas del presente Contrato, salvo indicación expresa en sentido contrario. Todos los Anexos al presente Contrato forman parte integrante del mismo.

En el presente Contrato, los términos cuyas primeras letras estén consignadas en mayúsculas, tendrán el significado que se le asigne en la “Cláusula Segunda- Definiciones”.

El presente Contrato de Acceso se establece en los términos y condiciones siguientes:

ANTECEDENTES

Cláusula Primera. -Antecedentes. -

- 1.1. LAP es una sociedad comercial de responsabilidad limitada, constituida bajo las leyes del Perú, titular del Contrato de Concesión.

- 1.2. A efectos de realizar el aprovechamiento económico de los bienes que forman parte del Aeropuerto Internacional “Jorge Chávez” (en adelante “el Aeropuerto”), LAP puede (i) administrar, operar y explotar el Aeropuerto y llevar a cabo construcciones en el mismo a fin de prestar servicios aeroportuarios, complementarios y comerciales en ellos, y (ii) usar, explotar y aprovechar los bienes entregados en concesión, incluidas sus construcciones. Dentro de sus instalaciones, el Aeropuerto cuenta con terrenos, almacenes, hangares, módulos, oficinas, tiendas, áreas para tiendas, stands, servicios de counters, entre otros bienes muebles e inmuebles debidamente delimitados y especificados, los mismos que forman parte de la referida concesión.

- 1.3. El USUARIO INTERMEDIO es una persona jurídica debidamente constituida y existente válidamente al amparo de las leyes peruanas, cuenta con todas las facultades y poderes necesarios para celebrar este Contrato y desarrollar el objeto de este. Adicionalmente, el USUARIO INTERMEDIO cuenta con, -y mantendrá vigentes, todas sus Licencias, autorizaciones y permisos para desarrollar el Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves a terceros.

Visado por: JARAMILLO TARAZONA
Francisco FAU 20420248645 hard
Motivo: Firma Digital
Fecha: 08/05/2025 17:34:57 -0500

Visado por: ROSALES MAYO Christian
Juan FAU 20420248645 soft
Motivo: Firma Digital
Fecha: 08/05/2025 17:14:56 -0500

Visado por: CHOCANO PORTILLO Javier
Eugenio Manuel Jose FAU 20420248645
soft
Motivo: Firma Digital
Fecha: 08/05/2025 17:06:39 -0500

Visado por: MUÑOZ RUIZ Gloria
Viviana FAU 20420248645 soft
Motivo: Firma Digital
Fecha: 08/05/2025 17:04:39 -0500

Visado por: MAMANI OSORIO Ernesto
Alberto FAU 20420248645 hard
Motivo: Firma Digital
Fecha: 08/05/2025 16:39:35 -0500

- 1.4. Asimismo, LAP y el USUARIO INTERMEDIO tienen pleno conocimiento de: (i) el Contrato de Concesión; (ii) las Leyes Aplicables; (iii) temas técnicos aplicables al Contrato y que se encuentran detallados en el REMA y REA-LAP; (iv) los requerimientos de LAP; (v) las características y toda la información referida al Contrato; (vi) las características físicas y la situación legal del(las) Área(s), incluyendo toda la regulación municipal aplicable, por lo que el USUARIO INTERMEDIO no tiene nada que reclamar y/o exigir a LAP.

II. CONTENIDO NORMATIVO

Cláusula Segunda. - Definiciones. -

Las palabras del Contrato con letra inicial en mayúscula tienen el significado detallado en el Anexo 2- Definiciones.

Cláusula Tercera. - Objeto del Contrato. -

El presente Contrato se suscribe al amparo de lo previsto en los artículos 7° y 19° así como el Anexo N° 2 (Servicios Esenciales) del Reglamento Marco de Acceso a la Infraestructura del Transporte Público del OSITRAN (REMA), así como el Artículo 48° y siguientes del Reglamento de Acceso de LAP (REA LAP).

La finalidad de este Contrato es el descrito en el Anexo 1 – Condiciones Particulares.

En consecuencia, el presente Contrato de acceso tiene por objeto determinar los términos, condiciones y cargo (s) aplicable (s) para que LAP ceda en arrendamiento al USUARIO INTERMEDIO el (las) Área (s) con el fin que este pueda prestar el Servicio Esencial señalado en el Anexo 1 – Condiciones Particulares.

Queda expresamente establecido que el USUARIO INTERMEDIO sólo podrá brindar, operar o realizar en el Aeropuerto, única y exclusivamente las Operaciones vinculadas con el Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves detalladas en el Anexo 5 – Relación de Operaciones permitidas, así como solo podrá desarrollar en las Áreas las Actividades indicadas en el Anexo 1 – Condiciones Particulares.

Cláusula Cuarta. - Plazo de vigencia y Fases del Contrato. -

4.1 Plazo de vigencia

- 4.1.1 El presente Contrato tendrá la vigencia señalada en las Anexo 1 – Condiciones Particulares.
- 4.1.2 Terminada por cualquier causa o motivo la vigencia del Contrato y sin necesidad de requerimiento formal alguno, el USUARIO INTERMEDIO deberá disponer el cese inmediato de las Operaciones desarrollados en virtud del presente Contrato, bajo responsabilidad; asimismo, deberá poner a inmediata disposición de LAP las Áreas siguiendo las disposiciones establecidas en la Cláusula Décimo Quinta del presente Contrato.

4.2 Lineamientos Aplicables a la(s) Área(s) y Fase de Operación

- 4.2.1 La Operación de(las) Área(s) iniciará según lo dispuesto en el *Anexo 1- Condiciones Particulares de Contratación*.
- 4.2.2 Desde la fecha de celebración del Contrato, el USUARIO INTERMEDIO asume las obligaciones y declaraciones que se indican a continuación:

- 4.2.2.1 En caso, el USUARIO INTERMEDIO requiriera realizar trabajos de habilitación y/o implementación en el(las) Área(s) con la finalidad de realizar sus Actividades en las mismas; el USUARIO INTERMEDIO deberá: (i) realizar dichos trabajos conforme a lo establecido en el Manual HUMO o documento que lo modifique o reemplace, el manual de habilitación e implementación de oficinas de entidades estatales, líneas aéreas y otros , las Normas y Procedimientos de Operación de LAP y los requerimientos detallados en las Condiciones Particulares de Contratación; (ii) presentar, en el plazo que LAP indique, el proyecto técnico y de diseño para dicha habilitación, implementación o mejora para revisión y aprobación de LAP, en caso LAP apruebe los mismos; (iii) contar con autorización previa, expresa y por escrito de LAP para realizar dichos trabajos, habilitaciones y/o implementaciones; y, (iv) culminar con cualquier trabajo de habilitación y/o implementación en el (las) Área(s) de manera previa al Inicio de Operaciones en el Nuevo Terminal.
- 4.2.2.2 Asumir el desarrollo y ejecución del Contrato bajo su costo, cargo, responsabilidad y riesgo, debiendo cumplir con las Normas y Procedimientos de Operación de LAP, las Leyes Aplicables, el Contrato de Concesión, y este Contrato.
- 4.2.2.3 Adicionalmente y, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, el USUARIO INTERMEDIO deberá colaborar, siempre a través de LAP, con los terceros involucrados en el Proyecto New Lim. Este deber de colaboración se traduce en el cumplimiento de las siguientes obligaciones a cargo del USUARIO INTERMEDIO:
- i. Coordinar el acceso al(las) Área(s), asegurándose de no impedir el normal desarrollo de las actividades de LAP y los contratistas. El USUARIO INTERMEDIO queda eximido de responsabilidad sino se le permite acceder al(las) Área(s) por causas que no le sean imputables al USUARIO INTERMEDIO, en cuyo caso el USUARIO INTERMEDIO queda únicamente exonerado de la aplicación de Penalidades, de ser estas aplicables.
 - ii. Dar aviso inmediato a LAP cuando identifique algún potencial conflicto o interferencia con las actividades de un tercero involucrado en el Proyecto New Lim o una desviación de los plazos e hitos para la integración con el Proyecto New Lim que pudiera afectar el desarrollo de las actividades de los terceros, debiendo tomar todas las medidas necesarias para reducir el impacto o la afectación en las actividades a desarrollarse por terceros involucrados y en el desarrollo del Proyecto New Lim.
 - iii. Colaborar con LAP y los terceros involucrados para resolver cualquier potencial conflicto o interferencia relacionado con la ejecución y Habilitación del(las) Área(s), y otras actividades que formen parte de la ejecución del Proyecto New Lim.
 - iv. Asistir a las reuniones que LAP convoque para efectos de coordinación con los terceros involucrados en el Proyecto New Lim.

En tal sentido, todas las relaciones contractuales de El USUARIO INTERMEDIO y en general de todos los contratistas, referidos al Proyecto New Lim, deberán establecerse directa y únicamente con LAP. El USUARIO INTERMEDIO declara conocer que ningún tercero involucrado en el Proyecto New Lim podrán dar instrucciones al USUARIO INTERMEDIO si no es a través de LAP. Por tanto, el USUARIO INTERMEDIO se obliga expresamente a no aceptar instrucciones de ningún tercero. Cualquier trabajo que el USUARIO INTERMEDIO realice como consecuencia de una instrucción por parte de un tercero involucrado en el Proyecto New Lim supondrá un incumplimiento del Contrato. Adicionalmente, y sin perjuicio

de las medidas que LAP podrá tomar frente a dicho incumplimiento, el trabajo se entenderá que ha sido realizado a riesgo y costo del USUARIO INTERMEDIO. Las medidas y gastos en que incurra el USUARIO INTERMEDIO para el cumplimiento de lo establecido en la presente cláusula se consideran parte integrante del alcance del Contrato. En caso de incumplimiento de esta obligación, LAP podrá resolver el Contrato de conformidad con el artículo 1430 del Código Civil.

- 4.2.3 El USUARIO INTERMEDIO declara conocer plena y perfectamente el estado y situación legal de(las) Área(s), y ha verificado su situación y características técnicas, todo lo anterior sobre la base y limitado a la información que le ha brindado LAP, por lo que, no podrá considerar la falta de documentación o de información como una justificación de eventuales retrasos en la ejecución del Contrato. El USUARIO INTERMEDIO deberá tramitar u obtener los documentos que necesite sobre el(las) Área(s), con la debida anticipación, a efectos de no entorpecer el cumplimiento de la ejecución del Contrato.
- 4.2.4 Tomar las medidas necesarias para evitar que se dificulte el normal y óptimo desarrollo de: (i) los trabajos para la construcción del Nuevo Terminal, y cualquier otra construcción que se esté realizando en el mismo; y, (ii) las operaciones diarias del Aeropuerto. También adoptará las medidas necesarias para evitar cualquier inconveniente a los usuarios del Aeropuerto, trabajadores de LAP y a cualquier entidad, empresa o empleado que forme parte del ecosistema aeroportuario. El USUARIO INTERMEDIO adoptará cualquier medida que LAP le indique respecto a lo mencionado en este numeral.

LAP podrá ordenar al USUARIO INTERMEDIO, la suspensión de cualquier actividad que, a su criterio o de las Autoridades Gubernamentales correspondientes: (i) dificulte el normal y óptimo desarrollo de las operaciones diarias del Aeropuerto, así como de cualquier construcción que se esté realizando en el mismo; y/u (ii) ocasione cualquier tipo de inconveniente, tanto para los usuarios del Aeropuerto como para toda la comunidad aeroportuaria; para lo cual bastará con que LAP envíe una Comunicación al USUARIO INTERMEDIO, indicando las razones que justifican la suspensión, en cuyo caso, el USUARIO INTERMEDIO deberá de cumplir de manera inmediata con las instrucciones dadas por LAP.

Si la suspensión antes mencionada es imputable al USUARIO INTERMEDIO, no se generará alguna prórroga, ampliación o modificación de los plazos establecidos en el Contrato, tales como (de manera enunciativa mas no limitativa): (i) el Cronograma de Ejecución; (ii) el Plazo; y, (iii) el inicio del pago del Cargo de Acceso u otra obligación dineraria a cargo del USUARIO INTERMEDIO.

- 4.2.5 Conoce que LAP podrá realizar inspecciones al(las) Área(s) con la finalidad de constatar el estricto cumplimiento de los requisitos detallados en el Manual HUMO o documento que establezca LAP. El USUARIO INTERMEDIO está obligado a permitir y colaborar con dichas inspecciones sin restricción alguna. Como parte de la inspección, LAP o a través del tercero que designe podrá realizar observaciones a cualquier trabajo o actividad que esté desarrollando el USUARIO INTERMEDIO, emitir No Conformidades e incluso, ordenar la paralización total o parcial de la ejecución del Contrato.

Se deja constancia que la inspección antes mencionada es referida única y exclusivamente respecto al cumplimiento de las obligaciones del USUARIO INTERMEDIO establecidas en el Contrato y del estricto cumplimiento de los requerimientos de LAP. El hecho de que se realice o no una inspección y que LAP emita o no una observación o No Conformidad, no liberará al USUARIO INTERMEDIO de sus obligaciones y garantías establecidas en el Contrato, siendo el único y exclusivo responsable de la Habilitación y Operación del Contrato.

Asimismo, se deja constancia de que la obligación del USUARIO INTERMEDIO de permitir irrestrictamente las inspecciones supone, además de lo antes indicado, que,

cuando LAP requiera realizar las inspecciones, el USUARIO INTERMEDIO deberá estar en el(las) Área(s) y dar todas las facilidades del caso. Para ello, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a que esté presente, durante las inspecciones, en calidad de responsable, el jefe o responsable de la obra; ello, con la finalidad de que LAP pueda obtener respuestas a sus preguntas y observaciones en el mismo momento de las inspecciones.

- 4.2.6 Otorgar acceso al OSITRAN a: (i) el(las) Área(s) donde se ejecuten los trabajos de Habilitación; y, (ii) la documentación necesaria; cuando así el OSITRAN lo requiera.

Inspecciones programadas: En este caso, LAP dará aviso al USUARIO INTERMEDIO del requerimiento del OSITRAN, de manera que el USUARIO INTERMEDIO pueda gestionar dicho acceso en la oportunidad requerida. Cualquier documentación, evidencia o indicaciones que puedan resultar de dicho acceso serán gestionadas por LAP, obligándose el USUARIO INTERMEDIO a colaborar con aquél.

Inspecciones no programadas: En este caso, el USUARIO INTERMEDIO deberá dar aviso inmediato a LAP, a fin de que LAP pueda participar del acceso solicitado por el OSITRAN. Cualquier documentación, evidencia o indicaciones que puedan resultar de dicho acceso serán gestionadas por LAP, obligándose el USUARIO INTERMEDIO a colaborar con aquél.

A solicitud de LAP y dentro de los plazos requeridos por éste, el USUARIO INTERMEDIO deberá proporcionar toda la información sobre la ejecución del Contrato a fin de cumplir con las Leyes Aplicables que, sobre la materia, hayan sido emitidas por el OSITRAN.

Estas solicitudes de acceso al(las) Área(s) y verificación de procedimientos constructivos y/u operativos se extienden a cualquier Autoridad Gubernamental que así lo solicite, dentro de sus competencias.

- 4.2.7 El USUARIO INTERMEDIO deberá participar de la ejecución del ORAT, donde se verificará la funcionalidad de todo el Aeropuerto (a través de pruebas integrales) según las indicaciones de LAP. Este último indicará al USUARIO INTERMEDIO la fecha de inicio de la Fase de Operación, una vez que se haya completado el ORAT y se encuentre todo listo para el inicio de la operación del Nuevo Terminal.
- 4.2.8 En caso se realice algún tipo de habilitación que implique un cambio en la infraestructura u otro que genere la modificación en los planos por especialidad del (las) área(s) el USUARIO INTERMEDIO deberá remitir a LAP una copia de los planos *as built* del(las) Área(s) por especialidad, de acuerdo y dentro del plazo informado por LAP para tal efecto, de ser el caso, y un reporte que dé cuenta de los trabajos realizados, los que deberán estar debidamente suscritos por el arquitecto o ingeniero responsable y colegiado.

Cláusula Quinta. - Cargos de Acceso y forma de pago. -

- 5.1 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a pagar a favor de LAP mensualmente, en calidad de Cargos de Acceso las sumas señaladas en el Anexo 1 – Condiciones Particulares.
- 5.2 El Cargo de Acceso deberá ser pagado por el USUARIO INTERMEDIO a LAP desde el inicio de operaciones del Nuevo Terminal.
- 5.3 El Cargo de Acceso por el Arrendamiento de las Áreas deberá abonarse por periodo adelantado, dentro de los siete (7) primeros Días calendario siguientes de recibida la factura de cada mes, por parte del USUARIO INTERMEDIO.

- 5.4 El Cargo de Acceso por Operaciones deberá abonarse de la siguiente manera:
- 5.4.1 El Monto Mínimo Mensual Garantizado (más el IGV correspondiente), del mes en curso, deberá abonarse dentro de los siete (07) primeros Días Calendario de cada mes.
 - 5.4.2 Transcurrido el mes aludido, deberá abonarse dentro de los siete (07) primeros días del mes siguiente la diferencia positiva que exista entre el monto resultante de aplicar el Porcentaje de Participación sobre las Ventas Netas del mes y el Monto Mínimo Mensual Garantizado
- 5.5 El pago del Cargo de Acceso y cualquier otro monto que el USUARIO INTERMEDIO adeude a LAP en virtud del Contrato, se realizará mediante transferencia bancaria a la cuenta de abono señalada por LAP mediante carta que podrá ser enviada de manera física o mediante correo electrónico. Dicha cuenta podrá ser de titularidad de LAP o de quien esta designe, pudiendo LAP ceder los flujos del Contrato libremente a terceros. El pago se entenderá cumplido con el abono a la cuenta señalada por LAP. Para tal efecto, el USUARIO INTERMEDIO deberá realizar, oportunamente, los trámites necesarios.
- 5.6 LAP comunicará por escrito al USUARIO INTERMEDIO cualquier cambio vinculado con la cuenta. El USUARIO INTERMEDIO, se obliga a efectuar los pagos en la nueva cuenta abierta por LAP materia de la Comunicación, siempre y cuando la Comunicación haya sido hecha por lo menos con una anticipación de cinco (5) Días Hábiles de la fecha en la que el USUARIO INTERMEDIO deba hacer el depósito. Si recibiese la Comunicación con menor antelación, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a solicitar a LAP instrucciones respecto de la cuenta bancaria en la que deberá hacer el pago respectivo.
- Las Partes acuerdan que LAP tendrá la facultad de diseñar e implementar procedimientos alternativos de pago de los Cargos de Acceso y cualquier otro monto que el USUARIO INTERMEDIO adeude a LAP en ejecución de este Contrato, los que se encontrarán conforme con las Leyes Aplicables. LAP deberá comunicar los nuevos procedimientos de pago con una antelación no menor a siete (7) Días Calendario al mes en que disponga que entren en vigencia. El USUARIO INTERMEDIO se obliga a cumplir con los procedimientos de pago que LAP implemente dentro de los estándares aplicables a la industria de medios de pago en el Perú.
- 5.7 En cada oportunidad que efectúe el pago de los Cargos de Acceso y cualquier otro monto establecido en el presente Contrato, el USUARIO INTERMEDIO deberá enviar vía correo electrónico la constancia de dicho pago al siguiente correo electrónico de LAP: lapcobranzas@lima-airport.com o la que LAP indique, en un plazo no mayor de tres (3) Días Hábiles de efectuados dichos pagos.
- 5.8 El Cargo de Acceso mensual está sujeto a cualquier modificación que el OSITRAN pueda realizar, por lo que el USUARIO INTERMEDIO se compromete a sujetarse a dichos cambios. Salvo única y exclusivamente en aquellos casos en que el USUARIO INTERMEDIO se vea impedido fehacientemente de llevar a cabo sus Operaciones en el(las) Área(s) por una causa imputable a LAP debidamente comprobada.
- 5.9 En ningún supuesto y en ninguna circunstancia, el USUARIO INTERMEDIO está facultado para suspender el pago de la Contraprestación ni de ningún otro concepto a favor de LAP.
- 5.10 El USUARIO INTERMEDIO de manera expresa, anticipada e irrevocable autoriza a LAP a compensar cualquier suma de dinero que tenga que pagar a favor del USUARIO INTERMEDIO (bajo cualquier contrato y/o título) contra cualquier adeudo que tenga el

USUARIO INTERMEDIO en favor de LAP bajo este Contrato, compensación que podrá ser realizada incluso luego del término del Contrato. Dicha compensación no podrá ser tomada por el USUARIO INTERMEDIO como un obstáculo o excusa para no continuar con la debida ejecución del Contrato y el desarrollo de sus Actividades.

- 5.11 Para efectos del cálculo de la Cargo de Acceso por las Operaciones y verificación de las Ventas Netas, el USUARIO INTERMEDIO deberá cumplir con lo que se indica a continuación:

5.11.1 **Registro de Ventas Mensual:**

El USUARIO INTERMEDIO deberá registrar sus Ventas Netas y números de transacciones realizadas cada Día durante el mes transcurrido, de forma mensual, en el portal de arrendatarios de LAP, desagregando las ventas por producto/servicio/categoría que el USUARIO INTERMEDIO comercialice. Este reporte tendrá carácter de declaración jurada y deberá ser registrado según lo siguiente:

- **Primer registro:** hasta el día veintiuno (21) o al siguiente Día Hábil de cada mes se deberá registrar las Ventas Netas y números de transacciones diarias de los primeros veinte (20) Días del mes transcurrido.
- **Segundo registro:** dentro de los siete (7) primeros Días Calendario posteriores al cierre del mes en cuestión se deberá registrar las Ventas Netas totales y números de transacciones del mes. En caso de que el séptimo día calendario caiga en día inhábil, el vencimiento de esta obligación se traslada al día hábil siguiente.

Las Ventas Netas totales del mes deberán ser ingresadas en función a la moneda que se utilice para realizar la venta. En caso de que el USUARIO INTERMEDIO registre las ventas en una moneda diferente a la establecida para el pago de la Contraprestación, el Portal de Arrendatarios de LAP convertirá dichas ventas a la moneda establecida en la Contraprestación del Contrato, para lo cual utilizará el tipo de cambio compra diario publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros.

Cabe precisar, que en cualquier oportunidad que LAP lo solicite mediante correo electrónico el USUARIO INTERMEDIO deberá presentar, adicionalmente y con carácter de declaración jurada, un reporte total de las Ventas Netas y números de transacciones del mes a fin de poder verificar lo registrado en el portal, bajo el formato que LAP le indique. Este reporte se deberá presentar dentro de los dos (2) primeros Días Calendario posteriores al requerimiento de LAP. Para tal efecto, el USUARIO INTERMEDIO deberá utilizar el tipo de cambio que será proporcionado por LAP al momento del requerimiento. En caso LAP no proporcione dicho tipo de cambio, deberá usarse el tipo de cambio promedio ponderado mensual de compra publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros en su portal web para el mes considerado en el reporte. LAP tendrá derecho a cambiar la moneda de los reportes de Soles a Dólares Americanos y viceversa.

En caso de incumplimiento el USUARIO INTERMEDIO deberá pagar la Penalidad establecida en el *Anexo 10 – Tabla de Penalidades*. Luego de transcurrido el plazo antes indicado, en caso el USUARIO INTERMEDIO continúe con el retraso en el cumplimiento de las obligaciones señaladas, LAP tendrá el derecho y/o la facultad de resolver el Contrato de pleno derecho de conformidad con la Cláusula Vigésimo Cuarta.

5.11.2 **Registro de Ventas anual:**

El USUARIO INTERMEDIO deberá entregar dentro de los seis (6) meses siguientes al cierre de cada ejercicio económico, que se producirá el treinta y uno (31) de diciembre de cada año, lo siguiente: (i) un informe auditado de las Ventas Netas anuales;

(ii) reportes adicionales complementarios y (iii) carta de control interno, los cuales serán preparados según las instrucciones de auditoría que LAP comunique al respecto para cada ejercicio anual, las mismas que contendrán adicionalmente la lista de auditores sobre la cual el USUARIO INTERMEDIO deberá elegir obligatoriamente una de ellas.

El USUARIO INTERMEDIO solventará los gastos de contratación de la auditoría y se compromete a autorizar a LAP a realizar consultas directamente a la firma auditora seleccionada en el marco de las instrucciones de auditoría. Para ello, el USUARIO INTERMEDIO deberá emitir, previo al inicio de los trabajos de auditoría, una carta de instrucción a la firma auditora, (i) autorizando a LAP a realizarle consultas directamente, (ii) obligando a la firma auditora a responder oportunamente dichas consultas en un plazo máximo de treinta (30) Días contados desde la fecha en que haya recibido la consulta de LAP; y (iii) obligando a la firma auditora a proporcionar a LAP cualquier información adicional que esta última le solicite, siendo que dicha información deberá ser entregada a LAP dentro del plazo máximo de treinta (30) Días contados desde la fecha en que haya recibido la solicitud de LAP. El USUARIO INTERMEDIO deberá entregar a LAP una copia del cargo de la carta enviada a la firma auditora para cada año.

Sin perjuicio de lo antes indicado, la presentación del informe auditado de las Ventas Netas anuales correspondiente al último año del desarrollo de las Actividades deberá ser entregado a LAP, como máximo, treinta (30) Días antes del vencimiento de la Garantía de Fiel Cumplimiento. Las Partes dejan constancia que esta obligación y las consecuencias de su incumplimiento subsistirán inclusive al vencimiento o terminación por cualquier causa del presente Contrato, hasta que el USUARIO INTERMEDIO cumpla con entregar el referido informe.

5.11.3 Otros informes o reportes que puedan ser solicitados por LAP según las Actividades del USUARIO INTERMEDIO.

- 5.12 Los Reportes de Ventas o informes presentados fuera del horario administrativo de LAP serán considerados como presentados al Día Hábil siguiente. Dicho horario será informado por LAP mediante una Comunicación.
- 5.13 Independientemente de la obligación establecida en el numeral 5.10.2, el USUARIO INTERMEDIO dará a LAP acceso irrestricto a su contabilidad (libros y registros contables) y entregará los documentos relacionados que sean necesarios para que LAP verifique y audite: (i) el monto de las Ventas Netas, (ii) el Cargo de Acceso por las Operaciones declarado por el USUARIO INTERMEDIO y (iii) los demás conceptos y obligaciones del USUARIO INTERMEDIO que derivan de las Ventas Netas. Esta facultad se podrá ejecutar las veces que LAP lo requiera y siempre que lo solicite con una anticipación no menor de siete (7) Días Calendario.
- 5.14 Si producto de la revisión de los reportes o de la auditoría, se determina la existencia de una diferencia entre el Cargo de Acceso por las Operaciones o cualquier otro concepto declarado y pagado por el USUARIO INTERMEDIO y el resultado obtenido producto de esta revisión, el USUARIO INTERMEDIO deberá pagar a LAP: (i) la diferencia entre la Cargo de Acceso por las Operaciones y/o cualquier otro concepto

pagado y el monto del Cargo de Acceso por las Operaciones y/o de cualquier otro concepto que hubiera sido determinada luego de la revisión; y, (ii) los intereses que fueran aplicables por la falta de pago de dicha diferencia dentro del plazo que correspondía al pago de la Cargo de Acceso por las Operaciones y/o de cualquier otro concepto a la tasa de interés aplicable de conformidad con la política de cobro de intereses para deudas vencidas de LAP la cual se encuentra publicada en su página web y que forma parte de las Normas y Procedimientos de Operación de LAP; dentro del plazo de siete (7) Días Calendario contados desde la fecha en que LAP comunique la diferencia al USUARIO INTERMEDIO.

- 5.15 El USUARIO INTERMEDIO acepta, de manera anticipada e irrevocable, que LAP tendrá la facultad de establecer nuevos procedimientos o nuevas plataformas para que envíe su reporte de ventas mensual y/o anual, así como modificar el formato de dichos reportes de ventas para lo cual bastará que LAP envíe una Comunicación en dicho sentido, con una anticipación no menor a treinta (30) Días al mes en que entrarán en vigencia. Dicho plazo podrá ser ampliado hasta por treinta (30) Días Calendario adicionales en caso el USUARIO INTERMEDIO comunique a LAP que necesita realizar adecuaciones a su sistema para poder cumplir con la presente obligación, acreditando ello con los documentos de respaldo pertinentes.

Muy excepcionalmente, el mencionado plazo adicional de treinta (30) Días podrá ser ampliado a solicitud del USUARIO INTERMEDIO, pero siempre que (i) exista una comprobada complejidad por parte del área de IT del USUARIO INTERMEDIO en adecuar los respectivos cambios en su sistema dentro del mencionado plazo adicional y (ii) LAP dé su asentimiento expreso luego de revisar los correspondientes documentos de respaldo que sean oportunamente proporcionados por la referida área de IT del USUARIO INTERMEDIO.

En todo evento, hasta concretada la respectiva adecuación al nuevo sistema, el USUARIO INTERMEDIO deberá seguir ingresando y/o enviando, según corresponda y bajo responsabilidad, los correspondientes registros y reportes a LAP a través del sistema anterior, salvo indicación distinta de LAP. En ningún caso el cambio de procedimiento o plataforma será excusa para el incumplimiento de las obligaciones del USUARIO INTERMEDIO en el Contrato.

- 5.16 Salvo autorización previa y por escrito de LAP, el USUARIO INTERMEDIO no podrá pagar la Contraprestación y demás conceptos dinerarios acordados en virtud del Contrato, en una moneda distinta a la pactada en las Condiciones Particulares de Contratación.

Cláusula Sexta. - Declaración del USUARIO INTERMEDIO. -

6.1 Entrega de (las) Áreas:

- 6.1.1 El USUARIO INTERMEDIO declara conocer que el (las) Área(s) a serle asignada(s) en ejecución del presente Contrato se encuentra(n) en adecuadas condiciones, y que es (son) apropiada(s) para desarrollar las Actividades establecidas en la Cláusula Tercera del Contrato, todo lo anterior sobre la base y limitado a la información que le ha brindado LAP. Su entrega se formalizará conforme a lo indicado en el numeral 6.1.4 del presente Contrato.
- 6.1.2 Del mismo modo, declara conocer las características del (de las) Área(s) las cuales se encuentran señaladas en el Anexo N° 4 - Relación de Área(s): Identificación y Ubicación que forman parte de este Contrato.

6.1.3 La entrega de la posesión del(las) Área(s) al USUARIO INTERMEDIO por parte de LAP o un tercero que LAP designe, se realizará una vez cumplidos los siguientes requisitos:

- i. La Garantía de Fiel Cumplimiento y las Pólizas de Seguro estén vigentes.
- ii. El USUARIO INTERMEDIO no tenga deudas frente a LAP.

Las Partes acuerdan que, en caso haya alguna demora en la entrega del(las) Área(s) por causas no imputables a LAP, esta última no asumirá responsabilidad alguna ni corresponderá ninguna indemnización a favor del USUARIO INTERMEDIO por dicha demora, ampliándose el plazo de entrega de manera automática y sin responsabilidad de LAP por el mismo tiempo que dure la demora en la entrega.

6.1.4 La entrega de la posesión del(las) Área(s) se formalizará a través de un Acta de Entrega que suscribirán las Partes sobre la base del *Anexo 3 –Acta de Entrega*, que formará parte integrante del Contrato.

6.1.5 Desde la fecha en que se produzca la entrega del(las) Área(s) al USUARIO INTERMEDIO, este último tendrá a su exclusivo cargo y responsabilidad la posesión, protección, seguridad, vigilancia, control, cuidado y custodia de: (i) el(las) Área(s); y, (ii) las construcciones, hasta la fecha en que cumpla con la devolución de ésta(s) a favor de LAP, conforme a lo indicado en esta cláusula.

6.1.6 El USUARIO INTERMEDIO podrá solicitar a LAP el cambio del (de las) Área (s) asignadas en ejecución del presente Contrato y LAP podrá acceder a dicha solicitud en la medida que cuente con la infraestructura correspondiente. Dicho cambio se producirá en los términos, condiciones y plazos que LAP le comunique.

Esta modificación se hará bajo cuenta, costo y riesgo del USUARIO INTERMEDIO, debiendo dejar de inmediato el (las) Área(s) entregada(s).

6.2 Propiedades del (las) Área(s)

El USUARIO INTERMEDIO declara conocer que el(las) Área(s) es(son) de propiedad del MTC y que todo lo resultante de la ejecución del Contrato (incluidas las Mejoras) permanecerá en beneficio del(las) Área(s) y será de propiedad del MTC, sin tener derecho a exigirle a LAP ni al MTC, ningún tipo de reembolso, compensación, indemnización y, en general, ningún tipo de contraprestación de ninguna clase y/o naturaleza, salvo en caso de resolución contemplado en la Cláusula Vigésimo Cuarta.

6.3 Condiciones generales referidas al(las) Área(s) y las reglas de uso

Sin perjuicio de las condiciones específicas que se incorporen en el Anexo 3 – Acta de Entrega del (de las) Área(s) a suscribirse por las Partes como condición para la entrega del(las) Área(s), se aplicarán las siguientes reglas de uso:

6.3.1 El USUARIO INTERMEDIO declara conocer que el(las) Área(s) es(son) un(os) espacio(s) físico(s) vacío(s) y que es de su cuenta, costo y riesgo, la habilitación de la infraestructura que haga falta y sea necesaria para el desarrollo íntegro del Contrato y de sus Actividades, de acuerdo con su Expediente Técnico y/o Plan de Trabajo, según criterio de LAP, lo que incluye, pero no se limita a, los conceptos que involucran las Fases y las Mejoras a lo largo de la vigencia del Contrato, que sean necesarias para la ejecución del mismo.

6.3.2 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a hacer un uso y cuidado diligente del(las) Área(s).

- 6.3.3 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a adecuar las Actividades y Operaciones a los criterios de orden y seguridad de la infraestructura aeroportuaria que LAP haya establecido en las Normas y Procedimientos de Operación de LAP.
- 6.3.4 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a no utilizar, para ningún fin, áreas adicionales al(las) Área(s).
- 6.3.5 El USUARIO INTERMEDIO declara que asume la responsabilidad exclusiva frente a sus clientes y/o terceros por el desarrollo de sus Actividades y las consecuencias derivadas de este, y en general, por todos los actos u omisiones del propio USUARIO INTERMEDIO, de su Personal (directo o indirecto) y/o de sus contratistas.
- 6.3.6 El USUARIO INTERMEDIO estará obligado a conservar y devolver el (las) Área(s) en el mismo buen estado en que la(s) recibe, tal como consta en el Acta de Entrega y en la Memoria Descriptiva respectiva, salvo el desgaste propio del uso, siendo de su exclusivo costo y responsabilidad su buen mantenimiento, así como la reparación de cualquier daño y/o desperfecto que un uso descuidado o, de ser el caso, negligente de la(s) misma(s) pudiera afectar dicho estado.
- 6.3.7 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a no realizar Actividades distintas a las incluidas en el Anexo 1 – Condiciones Particulares permitidas al USUARIO INTERMEDIO, salvo autorización previa y por escrito de LAP.

6.4 Ocupación del(las) Área(s)

- 6.4.1 El USUARIO INTERMEDIO será el único responsable por la planificación, diseño, mantenimiento, habilitación y operación del(las) Área(s) conforme a lo previsto en el Contrato y el Anexo 14 del Contrato de Concesión.

En este sentido, entre otras cosas, se obliga a presentar el Plan de Mantenimiento Anual, conforme a las disposiciones del manual o lineamiento vigente que LAP alcance para tal efecto, quedando obligado a su cumplimiento. Sin perjuicio de lo anterior, el USUARIO INTERMEDIO se compromete a realizar cualquier mantenimiento que fuera necesario para que el(las) Área(s) se mantenga(n) acorde(s) con la arquitectura del Aeropuerto, las normas y disposiciones legales, y otros manuales y lineamientos establecidos por LAP, siendo de su cuenta y cargo los gastos que ello origine.

- 6.4.2 El USUARIO INTERMEDIO deberá coordinar y obtener la autorización previa de LAP antes de realizar cualquier remodelación o cambio al *layout*, diseño y/o fachada del(las) Área(s).

En la solicitud mencionada en el párrafo anterior, el USUARIO INTERMEDIO deberá adjuntar una memoria descriptiva y planos de la remodelación, adecuación o cambio al *layout*, diseño y/o fachada del(las) Área(s). LAP podrá solicitar al USUARIO INTERMEDIO información adicional con la finalidad de otorgar la autorización respectiva.

- 6.4.3 El USUARIO INTERMEDIO deberá emplear los sistemas y servicios de comunicación definidos y establecidos por LAP, para garantizar el orden y seguridad de la infraestructura aeroportuaria. Asimismo, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a contratar y pagar únicamente a el(los) concesionario(s) y/u operadore(s) autorizado(s) por LAP para gestionar los siguientes servicios: (i) la central telefónica de LAP; (ii) los servicios de TV por internet (TV IP); (iii) todos los servicios a través del WIFI; (iv) todos los servicios de comunicación por internet y datos vía ethernet; y (v) en general, otros servicios del ámbito de las telecomunicaciones y/o la infraestructura de comunicación. Previo a la contratación de estos sistemas o servicios de comunicación, el USUARIO INTERMEDIO deberá solicitar a LAP, el listado de concesionario(s) y/u operadores autorizado(s) por este último.

- 6.4.4 El USUARIO INTERMEDIO podrá instalar letreros exteriores, a su costo, en la fachada de la infraestructura del(las) Área(s), previa autorización por escrito de LAP y, de ser el caso, de las Autoridades Gubernamentales que correspondan. Esta estipulación se refiere exclusivamente a los letreros para la identificación del USUARIO INTERMEDIO y desarrollo de las Actividades en el(las) Área(s). Cualquier otro letrero/publicidad, propia o de terceros, deberá ser solicitada por el USUARIO INTERMEDIO a LAP, quien podrá evaluar la solicitud a su discreción y podrá autorizarla para que sea operada a través del operador de publicidad autorizado por LAP.
- 6.4.5 En lo que respecta a daños y/o desperfectos en el(las) Área(s), su reparación será de exclusiva responsabilidad del USUARIO INTERMEDIO, asumiendo todos los costos para ello, salvo que este último demuestre que los referidos daños y/o desperfectos son atribuibles a LAP.
- 6.4.6 El USUARIO INTERMEDIO deberá informar a LAP, en un plazo no mayor de veinticuatro (24) horas desde que tome Conocimiento Efectivo, de cualquier siniestro, accidente o hecho (usurpación, perturbación, intento de imposición de servidumbre, notificación de una Autoridad Gubernamental, entre otros) que pudiera afectar el normal desarrollo de las Actividades en el(las) Área(s). Dicha comunicación especificará todos los datos necesarios para que LAP pueda conocer el alcance del hecho, siniestro o accidente.
- 6.4.7 En el supuesto en que el(las) Área(s) tenga(n) bienes entregados en Concesión por el Estado Peruano a LAP, bienes de propiedad de LAP o de terceros ubicados en ella(s), el USUARIO INTERMEDIO deberá informar a LAP, en un plazo no mayor de veinticuatro (24) horas desde que tome Conocimiento Efectivo, de cualquier hecho (sustracción, pérdida, deterioro, entre otros) que pudiera afectar los mismos.

Si el hecho es atribuible, directa o indirectamente al Personal del USUARIO INTERMEDIO, este deberá reponer los bienes con otros de iguales o similares características, a satisfacción de LAP, en un plazo no mayor de quince (15) Días Hábiles, contados desde la fecha de emisión de la comunicación a la que se refiere el párrafo anterior, salvo plazo distinto indicado por LAP.

- 6.4.8 El USUARIO INTERMEDIO asume total responsabilidad por la seguridad del(las) Área(s) las veinticuatro (24) horas del día, durante los siete (7) días de la semana. LAP no tendrá responsabilidad alguna por los daños y/o perjuicios que se puedan generar a partir de cualquier hecho que pudiera afectar o afecte los bienes de propiedad del USUARIO INTERMEDIO o de cualquier tercero que haga uso o ingrese al(las) Área(s), como (de manera enunciativa mas no limitativa): sustracción, pérdida, deterioro, robo, hurto, entre otros.
- 6.4.9 El USUARIO INTERMEDIO reconoce que LAP puede emprender actividades de construcción, reconfiguración, reparación u otras actividades relacionadas con la operación, mantenimiento y reparación del Aeropuerto y que esto podría implicar que sea necesario acomodar la construcción de conexiones en el Aeropuerto o reubicar o reconfigurar otras instalaciones. LAP se compromete a hacer esfuerzos razonables para minimizar la interrupción de las Actividades durante dicho período de construcción o mantenimiento, y se esforzará por notificar al USUARIO INTERMEDIO con anticipación de dicho(s) trabajo(s) siempre que sea posible (excepto en el caso de una emergencia, en cuyo caso no se requerirá notificación).
- 6.4.10 El USUARIO INTERMEDIO acepta, de manera irrevocable, que no tendrá ningún derecho a compensación o reclamo alguno por la ejecución de alguna de las actividades señaladas en el párrafo anterior, ni sus consecuencias, no pudiendo el USUARIO INTERMEDIO oponerse a las mismas ni referir incumplimiento del pacto de disfrute silencioso del(las) Área(s) (expreso o implícito). Las Partes podrán evaluar si tales actividades implican un impacto económico negativo en el negocio del USUARIO

INTERMEDIO que pueda poner en riesgo el mismo, y establecerán comunicaciones, con el fin de llegar a un acuerdo que les permita cumplir con los fines del Contrato.

- 6.4.11 En caso se verifique que el USUARIO INTERMEDIO se encuentra realizando Actividades y Operaciones diferentes a las establecidas en la Cláusula Tercera del presente Contrato, previo apercibimiento por parte de LAP, el USUARIO INTERMEDIO, procederá a desocupar el (las) Área(s) en un plazo máximo de quince (15) Días Hábiles.

Si el USUARIO INTERMEDIO mantuviera el uso y la posesión del (de las) Área(s), realizando actos que desnaturalicen el objeto del Contrato, se dará por resuelto el presente Contrato y dicha(s) Área(s) dejará(n) de ser consideradas(s) como Facilidades Esenciales y pasará(n) a ser regulada(s) mediante un contrato comercial, siendo de aplicación las condiciones comerciales vigentes.

- 6.4.12 El incumplimiento a que se refiere el numeral anterior no podrá ser objeto del mecanismo de subsanación a que hace referencia la Cláusula Décimo Tercera. Asimismo, el USUARIO INTERMEDIO deberá pagar la Penalidad establecida en la Cláusula Vigésimo Segunda del Contrato.

- 6.4.13 El USUARIO INTERMEDIO podrá solicitar a LAP el cambio (de las) Área(s) asignada(s) en ejecución del presente Contrato y LAP podrá acceder a dicha solicitud en la medida que se cuente con la infraestructura correspondiente. Dicho cambio se producirá en los términos, condiciones y plazos que LAP le comunique.

Esta modificación se hará bajo cuenta, costo y riesgo del USUARIO INTERMEDIO, debiendo dejar de inmediato el (las) Área(s) entregada(s).

Cláusula Séptima. - Reubicación del (de las) Área(s). -

- 7.1 El USUARIO INTERMEDIO deja expresa constancia de su aceptación anticipada a que la ubicación del(las) Área(s) a serle asignada(s) en virtud del presente Contrato, sea modificada y le sea reasignada una nueva ubicación dentro del Aeropuerto, siempre que dicha reubicación se deba a las siguientes causales:

- a) La ejecución del Plan Maestro de Desarrollo del Aeropuerto, debidamente aprobado por el OSITRAN y por la DGAC.
- b) Motivos técnicos, operacionales o de seguridad debidamente acreditados por LAP ante el OSITRAN.

- 7.2 Para tal efecto, LAP deberá notificar al USUARIO INTERMEDIO de la reubicación, en el plazo y cumpliendo el procedimiento a que se refiere el artículo 22° del REMA.

- 7.3 La reubicación y/o modificación del metraje del(las) Área(s) se producirá de acuerdo con los términos, condiciones y plazos que LAP le comunique al USUARIO INTERMEDIO oportunamente. En cualquier caso, el (las) Área(s) deberá(n) contar con similares y/o equivalentes características a las acordadas en el presente Contrato (salvo en cuanto a la ubicación misma), a fin de evitar en lo posible la interrupción de las operaciones del USUARIO INTERMEDIO. Una vez que se lleve a cabo la reubicación y/o modificación del(las) Área(s), las Partes celebrarán una adenda al Contrato, en la cual se precisará la nueva área(s) entregada(s) y/o el nuevo metraje del(las) Área(s), y se adjuntarán los documentos pertinentes para tales efectos

- 7.4 En el supuesto de reubicación, el USUARIO INTERMEDIO deberá desocupar el (las) Áreas que LAP señale, dentro del plazo máximo de treinta (30) Días Hábiles de recibida la notificación de LAP a la que se refiere el numeral 7.2 del presente Contrato. Esta reubicación se hará bajo costo de LAP.

- 7.5 Si en el plazo referido en el párrafo anterior, el USUARIO INTERMEDIO no cumpliera con desocupar por completo el (las) Área(s), el USUARIO INTERMEDIO autoriza a LAP el ejercicio de las facultades establecidas en el numeral 15.2 de la Cláusula Décimo Quinta (Disposición del Área).
- 7.6 Los incumplimientos a que se refiere la presente cláusula no podrán ser objeto del mecanismo de subsanación a que hace referencia la Cláusula Décimo Tercera.

Cláusula Octava. - Inspecciones y Verificaciones. -

- 8.1 El USUARIO INTERMEDIO faculta a LAP y las Autoridades Gubernamentales (OSITRAN, INDECI, Municipalidad Provincial y otras que LAP indique) a realizar visitas e inspecciones periódicas al (a las) Área(s) y a cualquier otra área asignada al usuario intermedio para realizar sus Operaciones durante el plazo de vigencia del Contrato, las cuales podrán consistir entre otros, por aspectos del propio del objeto del presente contrato, operativos, de seguridad, orden, limpieza, mantenimiento y cuidado de infraestructura, sobre aspectos eléctricos, usos y otros que LAP estime pertinente. Tales visitas podrán o no ser notificadas previamente -a criterio de LAP-al USUARIO INTERMEDIO en un plazo mínimo de tres (3) Días Hábiles. Si el USUARIO INTERMEDIO se niega injustificadamente -en opinión de LAP- a la realización de alguna visita o inspección, LAP podrá proceder de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta literal c) y/o aplicar la Penalidad establecida en la Cláusula Vigésimo Segunda del Contrato
- 8.2 Si existiera alguna observación por parte de LAP, como resultado de las inspecciones a que se refiere el numeral anterior, el USUARIO INTERMEDIO deberá subsanarlas de acuerdo con el procedimiento establecido en la Cláusula Décimo Tercera. Asimismo, en caso El USUARIO INTERMEDIO no cumpla con subsanar las observaciones respectivas conforme a lo antes señalado, será de aplicación el procedimiento establecido en dicha Cláusula.

Cláusula Novena. - Gastos y tributos. -

- 9.1 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a asumir el pago oportuno de cualquier contribución y/o arbitrio municipal, impuesto, carga y, en general, todo tributo creado o por crearse, que se derive de la ejecución del presente Contrato, y que afecte directa o indirectamente el uso o posesión del (de las) Área(s), así como asumir el costo de la tasa de regulación que LAP deba pagar al Estado Peruano por estos conceptos. En caso LAP efectúe estos pagos directamente, el USUARIO INTERMEDIO deberá reembolsarlo conforme al numeral 18.2 del presente documento.

En tales supuestos, el USUARIO INTERMEDIO deberá enviar vía correo electrónico los recibos debidamente cancelados al siguiente correo electrónico de LAP: lapcobranzas@lima-airport.com dentro de los diez (10) Días calendarios posteriores a su cancelación. No obstante, en el supuesto en que LAP efectuara dichos pagos directamente ante las entidades respectivas, los mismos deberán ser reembolsados por el USUARIO INTERMEDIO dentro del plazo máximo de siete (7) Días calendario de notificado el requerimiento. Para la presentación de la acreditación del pago tendrán 10 Días calendario.

- 9.2 De ser aplicable, en caso el USUARIO INTERMEDIO realice una modificación o Mejora en las(el) Área(s) cedida que incremente el valor del impuesto predial, éste deberá asumir, desde el año siguiente a esta modificación, el incremento en el costo del impuesto predial más la retribución y tasa regulatoria que LAP deba pagar al Estado Peruano de acuerdo con el Contrato de Concesión. Toda modificación o mejora al área cedida deberá contar con la aprobación previa por escrito por parte de LAP.

- 9.3 A estos efectos, queda expresamente establecido que el USUARIO INTERMEDIO tiene la obligación de solicitar a la autoridad municipal competente, dentro de un plazo máximo de cinco (5) Días calendario de resuelto o terminado el presente Contrato por cualquier causal, la cancelación de su Licencia Municipal de Funcionamiento. En el caso que el USUARIO INTERMEDIO no cumpliera con lo anterior por causa imputable a él, independientemente de cualquier otra obligación o responsabilidad, ello será causal de ejecución de la garantía estipulada en la Cláusula Vigésima del presente Contrato.

Cláusula Décima- Responsabilidad. -

- 10.1. El USUARIO INTERMEDIO es responsable ante LAP y frente a terceros, por cualquier daño personal y/o material que, mediante el personal a su cargo (propio o contratado) o a través de materiales / equipo / maquinaria y/o bienes bajo su supervisión, pudieran sufrir: i) los Equipos y todo otro bien del USUARIO INTERMEDIO, (ii) los daños personales y/o materiales que se produzcan a terceros y/o a LAP dentro del Aeropuerto atribuibles al USUARIO INTERMEDIO y/o (iii) daños en el(las) Área(s) asignada(s) en el Aeropuerto, como consecuencia directa del desarrollo de las Operaciones y/o Actividades del USUARIO INTERMEDIO en el Aeropuerto, y -en general- por el uso y aprovechamiento del (las) Área(s) asignada(s). Para tal efecto, EL USUARIO INTERMEDIO se obliga expresamente a asumir los costos de reparación y/o indemnización frente a LAP y/o frente a cualquier tercero que pudieran derivarse según lo indicado.

EL USUARIO INTERMEDIO declara que LAP no tendrá ninguna responsabilidad en los casos a que se refiere en el párrafo precedente, de producirse cualquier clase de daños y perjuicios por los daños referidos, debiendo, en tales casos, mantenerla indemne de cualquier acción o reclamo de terceros. Por tanto, se obliga a mantener indemne a LAP de cualquier reclamo o proceso administrativo, arbitral y/o judicial que se pudiera entablar contra esta.

- 10.2. Del mismo modo, LAP es responsable ante el USUARIO INTERMEDIO y frente a terceros, por los daños personales y/o materiales en general que, mediante el personal a su cargo (propio o contratado) o a través de materiales / equipo / maquinaria y/o bienes bajo su supervisión, pudieran ocasionarse en el (las) Área(s) asignadas en el Aeropuerto, sobre los bienes del USUARIO INTERMEDIO ubicados en dichas Áreas, como consecuencia directa del desarrollo de sus actividades, obligándose expresamente a asumir los costos de reparación y/o indemnización que pudieran derivarse según lo indicado, salvo las situaciones en las que en este Contrato se exceptúa expresamente a LAP, de dicha responsabilidad.
- 10.3. Sin perjuicio de lo expuesto en el numeral anterior, ambas Partes quedan liberadas de las responsabilidades imputables al incumplimiento de sus respectivas obligaciones conforme al presente Contrato, causado con motivo de caso fortuito o de fuerza mayor, entendidos estos conceptos como un hecho extraordinario, imprevisible e irresistible que impida la ejecución de las obligaciones de cada una de las Partes o determine su cumplimiento parcial, tardío y/o defectuoso.
- 10.4. El USUARIO INTERMEDIO se obliga a mantener indemne a LAP, sus empresas matrices, subsidiarias y Afiliadas, accionistas, directores, gerentes, funcionarios, representantes, empleados, asesores, subcontratistas, colaboradores, Personal y/o agentes (los "Beneficiarios"), de cualquier reclamo, demanda, sanción, multa, proceso administrativo, arbitral, judicial y/o extrajudiciales, que se pudiera entablar o aplicar contra aquellos debido a decisiones, acciones u omisiones del USUARIO INTERMEDIO o de su Personal o de cualquier tercero del que se valga, en el marco del Contrato. Esta obligación alcanza a cualquier reclamo privado o público, proceso o procedimiento

administrativo, judicial, arbitral y/o extrajudicial, que se pudiera iniciar contra LAP y demás Beneficiarios.

- 10.5. Este pacto de indemnidad comprende no solamente a la obligación del USUARIO INTERMEDIO de reparar civilmente a LAP y/o a los Beneficiarios por cualquier daño causado (sea patrimonial o extrapatrimonial), sino también (i) la obligación de hacerse cargo directamente y/o reembolsar, según corresponda, de las indemnizaciones y multas que se imputen a LAP y/o a los Beneficiarios por las autoridades competentes, y (ii) asumir la defensa técnica-legal o coadyuvar en la misma (a discreción de LAP) ante cualquiera de las ocurrencias y/o presentación de cualquiera de los reclamos antedichos, asumiendo en todos los casos los costos y costas en los que LAP y/o los Beneficiarios pudiesen incurrir.

Con respecto a lo indicado en el ítem (ii) del párrafo anterior, tratándose de un proceso arbitral, judicial, extrajudicial o procedimiento administrativo en el que se le pretenda imputar responsabilidad a LAP, pero que conforme a este Contrato y/o la Ley Aplicable le corresponda al USUARIO INTERMEDIO, o cuando hayan sido ambos imputados, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a ejercer una defensa activa y diligente ante el primer requerimiento o reclamo de la Autoridad Gubernamental. Sin perjuicio de esto, LAP mantendrá su derecho de repetir contra el USUARIO INTERMEDIO de acuerdo con lo indicado previamente.

- 10.6. Asimismo, ambas Partes quedan liberadas y exoneradas recíprocamente de toda responsabilidad proveniente del presente Contrato en caso su vigencia, ejecución o aplicación sea afectada o alterada de cualquier forma por decisión del OSITRAN y/o del MTC. El USUARIO INTERMEDIO queda exceptuado de esta liberación y exoneración de responsabilidad cuando la vigencia, ejecución y/o aplicación del presente Contrato se vean afectadas o alteradas de cualquier forma por cualquier incumplimiento contractual o de las Leyes Peruanas por parte del USUARIO INTERMEDIO (incluyendo, pero no limitándose a la pérdida de vigencia o no obtención oportuna por parte del USUARIO INTERMEDIO de cualquiera de sus Licencias).
- 10.7. Sin perjuicio de lo anterior, El USUARIO INTERMEDIO declara conocer todas las obligaciones que LAP tiene frente al MTC como consecuencia de la suscripción del Contrato de Concesión. En tal sentido, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a lo siguiente:
- a) Asumir íntegramente la responsabilidad en que pudiera incurrir LAP frente al MTC en el cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Concesión, siempre que dicho incumplimiento haya sido consecuencia del incumplimiento de una obligación del Contrato o de las Leyes Aplicables por el USUARIO INTERMEDIO y/o su Personal.
 - b) Mantener indemne a LAP por cualquier tipo de acción que pueda iniciar el MTC contra LAP por el incumplimiento de esta última, siempre que dicho incumplimiento haya sido consecuencia de una conducta o actividad realizada por el USUARIO INTERMEDIO y/o su Personal.
- 10.8. Asimismo, el USUARIO INTERMEDIO declara y reconoce que LAP, en ningún caso, será responsable por cualquier demora o incumplimiento de sus obligaciones en el presente Contrato, si dicha demora o incumplimiento se genera por causas imputables al MTC o algún tercero, con lo cual el USUARIO INTERMEDIO libera de toda responsabilidad a LAP por estos supuestos.

Cláusula Décimo Primera. - Solicitud de autorizaciones. -

- 11.1 El USUARIO INTERMEDIO se compromete a acreditar ante LAP a los miembros del personal que contarán con autorización para ingresar a las instalaciones del Aeropuerto, con una anticipación de cuarenta y ocho (48) horas al inicio de las Actividades, entregando la lista del personal empleado, en la cual deberá indicar: (i) nombre completo, (ii) documento de identidad, (iii) la función o actividades concretas a desarrollar en las Áreas dentro del Aeropuerto. La información requerida para otorgar las autorizaciones podrá ser variada por LAP. El USUARIO INTERMEDIO queda obligado además a informar a LAP respecto de cualquier otra persona que realice funciones en el Aeropuerto, de cualquier forma, o modalidad, como consecuencia del presente Contrato, considerando lo señalado en el párrafo siguiente.

Sin perjuicio de la entrega de la lista del Personal empleado, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a informar de forma previa a LAP sobre cualquier persona que, por encargo suyo, realizará funciones en el Aeropuerto, bajo cualquier forma o modalidad, en el marco del Contrato.

Asimismo, en caso de que por alguna circunstancia operativa o de seguridad del Aeropuerto, LAP regule un procedimiento distinto al antes indicado, el USUARIO INTERMEDIO se compromete a cumplirlo.

- 11.2 El USUARIO INTERMEDIO no podrá gestionar la autorización de persona alguna que no cumpla funciones estrictamente vinculadas con las Actividades a desarrollarse en las Áreas asignadas, salvo expresa y previa autorización por parte de LAP. El USUARIO INTERMEDIO garantiza a LAP que su personal y en general, toda persona que pudiera contar con autorización solicitada por el USUARIO INTERMEDIO: (1) se ubicará sólo en las Áreas del Aeropuerto para las que fue autorizado y que acatará de inmediato las disposiciones que al efecto les señale el personal de seguridad de LAP; (2) usará la identificación, licencia o pase de seguridad de LAP que se le haya asignado; (3) dentro de las zonas de seguridad, portará en todo momento y en forma visible su identificación, licencia o pase de seguridad otorgado por LAP; (4) cuidará diligentemente las identificaciones, licencias o pases de seguridad entregados por LAP; (5) no utilizará las identificaciones, licencias o pases de seguridad fuera del turno de trabajo que le corresponda; (6) no usará identificaciones, licencias o pases de seguridad falsos o adulterados; (7) devolverá las identificaciones, licencias o pases de seguridad entregados por LAP a solo requerimiento de los representantes de la Gerencia de Seguridad de LAP o de quien LAP determine oportunamente; entre otras obligaciones y disposiciones según establezca LAP. El USUARIO INTERMEDIO asume la responsabilidad frente a LAP por el cumplimiento de estas disposiciones. En caso de incumplimiento, independientemente de cualquier otra obligación o responsabilidad, el USUARIO INTERMEDIO estará obligado a abonar la Penalidad a que se refiere la Cláusula Vigésimo Segunda del presente Contrato por cada incumplimiento, sin perjuicio de la indemnización por cualquier daño ulterior.

- 11.3 Durante la vigencia del Contrato, LAP podrá disponer el no ingreso o retiro de cualquier miembro del Personal del USUARIO INTERMEDIO dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes de haber recibido una Comunicación en la que LAP manifieste la necesidad de no permitir el ingreso o de retirar a dicho Personal por causa justificada. El no permiso de ingreso o retiro de este Personal no deberá afectar la ejecución del Contrato, por lo que el USUARIO INTERMEDIO deberá adoptar las medidas para que éste no sufra alteración o retraso alguno.

Cláusula Décimo Segunda. - Obligaciones generales del USUARIO INTERMEDIO.-

Sin perjuicio de las demás obligaciones a cuyo pleno cumplimiento se compromete en virtud de este Contrato el USUARIO INTERMEDIO se obliga expresamente a lo siguiente:

12.1 Respecto del(de las) Área(s):

- 12.1.1 Usar y cuidar diligentemente el (las) Área(s) entregada(s) y emplearla(s) exclusivamente para las Actividades indicadas en el Anexo 1 – Condiciones Particulares permitidas del presente Contrato quedando prohibida toda actividad o uso distinto.
- 12.1.2 Sujetarse a lo dispuesto en las Normas y Procedimientos de Operación de LAPy, en general a todo aquello que le resulte de aplicación según lo indique LAP, respecto a garantizar la seguridad integral del Aeropuerto, el cumplimiento del Programa de Seguridad del Aeropuerto, así como de las directivas y disposiciones que dicte LAP. De igual manera, sujetarse a las disposiciones en materia de ingreso y circulación de personas y condiciones de ingreso a las zonas, instalaciones, áreas y servicios del Aeropuerto, con especial énfasis en las zonas restringidas del Aeropuerto. Para tal efecto, el USUARIO INTERMEDIO deberá ser notificado mediante correo electrónico por LAP sobre cualquier aprobación, cambio, actualización y/o modificación de las disposiciones antes mencionadas y/o su publicación a través de la web de LAP (www.lima-airport.com) siendo responsabilidad del USUARIO INTERMEDIO, realizar la revisión de la página web a fin de tomar conocimiento del contenido, cambio, actualización y/o modificación de las disposiciones, reglas y procedimientos internos a que se refiere el presente numeral.
- 12.1.3 Contar con la previa autorización (expresa y por escrito) de LAP- debiendo cumplir para tales efectos los lineamientos del Manual HUMO o documento que establezca LAP- para instalar un nuevo aviso y/o letrero externo al (a las) Área(s) entregada(s) o para reemplazar los existentes, sean éstos de cualquier naturaleza y destinados a cualquier finalidad.
- 12.1.4 Dar mantenimiento al (a las) Área(s) entregada(s), especificada(s) en el Acta de Entrega, lo que incluye la limpieza de la (s) misma (s), para ello deberá tenerse en cuenta lo indicado en el numeral siguiente.
- 12.1.5 Conservar y mantener una presentación del (de las) Área(s) entregadas acorde con la arquitectura y el diseño interior del Aeropuerto y al Manual HUMO o documento que establezca LAP, por lo que el USUARIO INTERMEDIO se compromete a: (i) Presentar un plan anual de mantenimiento para su registro, el cual debe ser remitido a LAP dentro del primer mes de vigencia del contrato para el primer año y para los años siguientes durante el mes de enero del año en curso; (ii) Presentar informes trimestrales de cumplimiento del plan anual vigente registrado por LAP, el cual debe contener los sustentos que respalden todas las actividades realizadas; (iii) Presentar los planes de trabajo para realizar los mantenimientos en cumplimiento de lo dispuesto en el Manual HUMO o documento que establezca LAP a fin de que puedan ser revisados por LAP; (iv) Realizar los trabajos de mantenimiento en estricto cumplimiento de los procedimientos establecidos por LAP en las Normas y Procedimientos de Operación de LAP, así como las Leyes Aplicables; en forma oportuna, siendo de su cuenta y cargo de manera exclusiva los gastos que ello origine.
- 12.1.6 Implementar programas de limpieza del (de las) Área(s) a fin de evitar acumulación de residuos y proliferación de vectores infecciosos.
- 12.1.7 Dar aviso inmediato a LAP en caso se tome Conocimiento Efectivo de cualquier usurpación, perturbación y/o imposición de servidumbre que se realice o intente contra el (las) Área(s); así como de cualquier deterioro o desperfecto que se produjese en la(s) misma(s) y que deba ser reparado.
- 12.1.8 No ceder temporal o definitivamente el presente Contrato o entregar, ceder y/o permitir el uso por terceros del (de las) Área(s) asignada(s), bajo ninguna forma o modalidad, sin el consentimiento previo y por escrito de LAP.

- 12.1.9 Las Partes acuerdan que el USUARIO INTERMEDIO no podrá ceder ni transferir en general su posición contractual, total ni parcialmente, así como tampoco ninguno de los derechos que le confiere el Contrato, sobre sus derechos, obligaciones o activos, o en general sobre el(las) Área(s) y/o Mejoras, ni permitir la constitución a favor de terceros de gravámenes o cargas sobre cualquier aspecto del Contrato, sin haber obtenido previamente la autorización escrita de LAP. Esta prohibición alcanza también a cesiones o transferencias contractuales que operan por fusión, escisión y otras figuras de reorganización societaria.

El USUARIO INTERMEDIO otorga de manera anticipada, informada, expresa e irrevocable su conformidad respecto a que LAP pueda ceder su posición contractual, ya sea total o parcial, así como de cualquiera de los derechos que le confiere el Contrato. LAP informará al USUARIO INTERMEDIO cuando se haya realizado la cesión por medio de una carta notarial, momento en el cual dicha cesión surtirá efectos frente al USUARIO INTERMEDIO.

- 12.1.10 Permitir la realización de visitas e inspecciones periódicas en el (las) Área(s) entregada(s) por todo el tiempo que el USUARIO INTERMEDIO mantenga la posesión de estas, así como implementar las instrucciones efectuadas por LAP como consecuencia de éstas, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Octava. Para este último caso, las Partes acuerdan que no se considerará como justificación razonable, la discrepancia del USUARIO INTERMEDIO respecto del resultado de la inspección presentado por LAP y demás aspectos relacionados con las inspecciones y/o instrucciones respectivas.

12.2 Respetto del personal del USUARIO INTERMEDIO:

- 12.2.1 Contar con una persona de contacto con quien LAP se pueda comunicar para la toma de decisiones en representación del USUARIO INTERMEDIO, vía telefónica o por correo electrónico, con relación a los aspectos relativos a la ejecución del presente Contrato. No siendo necesario que la persona de contacto se encuentre de manera permanente en el Aeropuerto.

- 12.2.2 En caso de producirse algún Incidente, Incidente de Aviación, Incidente Grave de Aviación, Accidente, Accidente de Aviación o Suceso de Seguridad Operacional el USUARIO INTERMEDIO deberá: i) comunicar inmediatamente de ocurrido dicho suceso al Supervisor de Gestión de Operaciones de LAP, ii) informar lo ocurrido mediante comunicación escrita a LAP, dentro de las veinticuatro (24) horas posteriores de ocurrido el hecho y, iii) suspender el uso de las maquinarias y/o equipos involucrados. iv) Remitir el informe de investigación del accidente / incidente según los procedimientos establecidos por LAP.

El USUARIO INTERMEDIO deberá asumir el íntegro del costo de la reparación del área y bienes afectados (sea de LAP o de terceros). Si el Incidente o Accidente hubiese sido causado por algún equipo, el USUARIO INTERMEDIO no estará facultada para operar dicho equipo hasta que LAP, a través de sus supervisores de plataforma determine su estado, asimismo si la situación lo amerita, está facultado a exigir una certificación técnica (emitida por una certificadora reconocida en el medio) que acredite que dicho equipo se encuentra en óptimas condiciones para la prestación de sus Operaciones y/o Actividades, salvo que mediara una excepción escrita por parte de LAP. Asimismo, cuando dicho incidente o Accidente involucre daños ocasionados a la infraestructura, equipos o sistemas del Aeropuerto que generen retrasos o paralización de las operaciones aeroportuarias o algún Operador, LAP podrá aplicar la Penalidad

establecida en la Cláusula Vigésimo Segunda, siempre y cuando el incidente o accidente se haya producido por causa imputable al USUARIO INTERMEDIO. Dicha Penalidad se aplica, sin perjuicio de que el USUARIO INTERMEDIO asuma los gastos relacionados a la reparación de los daños producidos. El USUARIO INTERMEDIO asumirá el íntegro de los costos de reparación cuando los daños se hubieran generado por causa imputable a esta y ello haya sido verificado tras realizar la investigación correspondiente, a fin de evitar que se responsabilice al USUARIO INTERMEDIO por hechos fuera de su ámbito de control.

De esta manera, si producto del Incidente y/o Accidente el USUARIO INTERMEDIO deba realizar trabajos de reparación en las áreas del Aeropuerto, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a: (i) Presentar un plan de trabajo y/o expediente técnico (según corresponda de acuerdo con el Manual Humo o documento que lo modifique o reemplace) en un plazo máximo de quince (15) Días Hábiles contados a partir del Día siguiente al que LAP comunique el requerimiento de trabajos de reparación. (ii) En caso de que las observaciones advertidas por LAP deban ser subsanadas de manera inmediata por razones de riesgo, operacionales, de seguridad, técnicas, entre otros, debidamente justificadas por LAP, el USUARIO INTERMEDIO declara conocer y aceptar que LAP podrá contratar a un tercero a fin de ejecutar los trabajos que sean necesarios para levantar la observación. Para tal efecto, LAP trasladará al USUARIO INTERMEDIO los costos derivados, directa o indirectamente, por estos trabajos, los que deberán ser asumidos por el USUARIO INTERMEDIO frente al tercero debiendo pagar dichos gastos hasta los treinta (30) Días Calendario de haber recibido la factura por parte del tercero. En caso de incumplimiento de lo antes mencionado, LAP se encontrará facultado a ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento por el monto adeudado a fin de pagar al tercero. Cabe precisar que la acción inmediata de LAP antes señalada, solo se realizará con la finalidad de mitigar la observación, quedando el USUARIO INTERMEDIO obligado a regularizar la presentación de un plan de trabajo y/o expediente técnico (según corresponda de acuerdo con el Manual Humo o documento que lo modifique o reemplace) para dar una solución definitiva a la observación, siendo aplicable los plazos señalados en los numerales (i) y (ii) precedentes. En caso el USUARIO INTERMEDIO incumpla las obligaciones establecidas en el presente numeral LAP se encontrará facultada a aplicar la penalidad que corresponda de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del Contrato.

- 12.2.3 No introducir (e impedir que el personal bajo su cargo o supervisión introduzca) en el Aeropuerto sustancias inflamables, explosivas, contaminantes, alucinógenas, o cualquier otro elemento que pueda atentar contra la imagen, integridad y seguridad del Aeropuerto o de los usuarios de este, o violen las Leyes Aplicables, y que vayan en contra de las Normas y Procedimientos de Operación de LAP.

Para realizar el almacenamiento de materiales peligrosos de cualquier tipo, explosivos, combustibles, sustancias contaminantes, inflamables o equipos o instrumentos de riesgo, así como cualquier sustancia prohibida, el USUARIO INTERMEDIO debe presentar a LAP, una evaluación de riesgo de incendios en función al producto que almacene y/o actividad que realice dentro de el(las) Área(s), así como cualquier otro documento que esta última le solicite. Por su

parte, el USUARIO INTERMEDIO no podrá realizar este tipo de almacenamiento hasta contar con la aprobación expresa y escrita de LAP.

- 12.2.4 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a tomar las medidas necesarias para poder prestar servicio de primeros auxilios y atención de urgencia a sus trabajadores, funcionarios, directivos y personal en general destacado en el Aeropuerto

12.3 Respetto de los pagos:

- 12.3.1 Cumplir con el oportuno pago del Cargo de Acceso a que se refiere la Cláusula Quinta del presente Contrato, dentro de los plazos señalados para tales efectos, así como cualquier obligación de pago según los términos del presente Contrato.

- 12.3.2 De ser aplicable, pagar a LAP puntualmente, adicional al cargo de acceso y según corresponda, las sumas que se devenguen por los servicios de electricidad, agua, desagüe, servicio telefónico, suministro de aire acondicionado y protección contra incendios, limpieza y mantenimiento de espacios comunes y cualquier otro servicio que se suministre directa o indirectamente en beneficio del USUARIO INTERMEDIO y/o de las Áreas de acuerdo con las tarifas establecidas por LAP, así como el Impuesto General a las Ventas que grava estos servicios y toda suma que LAP deba pagar a favor del Estado peruano por la percepción de los ingresos derivados del cobro de dichas tarifas, como concepto de "Retribución" y "Tasa de Regulación", según corresponda conforme a lo previsto en el Contrato de Concesión y las normas que resulten aplicables. En caso que alguno de estos conceptos sea incluido en el cargo de acceso aprobado por OSITRAN, este ya no deberá ser facturado adicionalmente por LAP al USUARIO INTERMEDIO, siempre que se refiera al mismo concepto en definición, características y dimensión del costo estimado para su inclusión en el Cargo de Acceso. Este pago deberá ser cancelado dentro de los siete (7) Días Calendario posteriores a la presentación de las facturas respectivas por parte de LAP.

- 12.3.3 El USUARIO INTERMEDIO faculta expresamente a LAP, en coordinación con la entidad prestadora del respectivo servicio –de ser el caso-, a efectuar unilateralmente cualquier restricción o corte, sea éste parcial o total, de cualquiera de los servicios indicados en el párrafo anterior, en el supuesto que el USUARIO INTERMEDIO no cumpla puntualmente: (i) con el pago de cualquiera de los servicios descritos en el párrafo precedente (y/o el impuesto que los grave), la "Retribución" o "Tasa de Regulación" que resulte aplicable; o, (ii) con la puesta a disposición de las Áreas a favor de LAP en los supuestos y términos establecidos en la Cláusula Décimo Quinta; o, (iii) con el pago del Cargo de Acceso.

Para ello, deberá haber cursado una comunicación al USUARIO INTERMEDIO solicitando el cumplimiento del pago con mínimo cinco (05) Días Hábiles de anticipación y dando aviso del corte futuro del servicio. La facultad descrita en el presente párrafo es sin perjuicio del derecho de LAP de aplicar las penalidades y/o intereses respectivos y de optar por la resolución del Contrato de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1430 del Código Civil; siendo que, para obtener la reconexión, el USUARIO INTERMEDIO deberá acreditar a LAP haber cancelado previamente el(los) importe(s) adeudado(s) y los intereses correspondientes o, de ser el caso, haber efectuado la puesta a disposición de las Áreas respectivas a favor de LAP.

Las Partes dejan expresa constancia que lo pactado en el presente párrafo configura acuerdo suficiente y consentimiento válido para efectuar – respecto del USUARIO INTERMEDIO – dicho corte parcial o total de bien(es) jurídico(s) disponible(s); y, que dicha facultad de LAP subsistirá inclusive al vencimiento o terminación por cualquier causa del presente Contrato, y hasta treinta (30) días después de que se acredite fehacientemente que el USUARIO INTERMEDIO – y/o cualquier tercero a quien éste hubiera cedido, total o parcialmente, Áreas o espacios asignados por LAP bajo el presente Contrato –cumplió con desocupar por completo y poner a inmediata disposición de LAP cualesquiera Áreas o espacios que hubiera estado ocupando y que correspondan disponer o administrar a LAP.

12.4 Respetto de la ejecución de Mejoras:

Implementar y ejecutar todas las habilitaciones y/o Mejoras que sean necesarias para la operación del USUARIO INTERMEDIO -dentro del (de las) Área(s)- de acuerdo con lo establecido en las Normas Obligatorias de Normas y Procedimientos de Operación de LAP, previa aprobación expresa y por escrito de LAP. Sin perjuicio de lo expuesto, el USUARIO INTERMEDIO deberá entregar los planos finales correspondientes una vez realizadas las mismas. La ejecución de las construcciones y/o Mejoras y aquellos gastos necesarios para realizarlas, incluyendo la revisión del proyecto y supervisión de las obras a ejecutarse, si fuera el caso, así como las Licencias correspondientes, sin excepción, serán de cuenta exclusiva y responsabilidad del USUARIO INTERMEDIO.

12.5 Respetto al desarrollo de sus Actividades y/o Operaciones:

12.5.1 Adecuar sus Actividades y Operaciones a los criterios de orden y seguridad de la infraestructura aeroportuaria que LAP comunique. Como parte de esta obligación, el USUARIO INTERMEDIO deberá contratar los sistemas y servicios de comunicación definidos y establecidos por LAP que garantizan el orden y seguridad de la infraestructura aeroportuaria. En todos los casos, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a contratar los sistemas y servicios de comunicación de los operadores autorizados por LAP a proveer dichos servicios en el Aeropuerto, entre los que se encuentran, sin que la indicación que sigue tenga carácter taxativo sino únicamente enumerativo, los servicios telefónicos, de comunicación por cable, servicios de acceso a internet y servicios de comunicación para transmisión de datos punto a punto.

Asimismo, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a solicitar, obtener y mantener vigentes en todo momento las autorizaciones que correspondan al MTC, CORPAC y LAP para colocar equipos, sistemas inalámbricos y antenas dentro del Aeropuerto, en forma previa a dicha colocación.

12.5.2 Cumplir con los requisitos contenidos en el REA LAP para la prestación del Servicio Esencial correspondiente, especialmente con lo dispuesto en el Anexo N° 1 – Condiciones Particulares del mismo, teniendo en consideración además lo dispuesto en sus Disposiciones Finales.

12.5.3 No utilizar infraestructura que esté comprometida con otros servicios que LAP haya contratado, así como cumplir con las restricciones de uso de áreas no autorizadas por LAP por el presente Contrato, salvo que cuente con un título que le otorgue el derecho de usar dicha infraestructura.

12.6 Respetto de la gestión y obtención de Licencias:

- 12.6.1 Obtener y mantener vigentes en todo momento la Licencia de Funcionamiento aplicable a las áreas arrendadas, así como toda autorización permiso y/o licencia relacionada o aplicable, según sea el caso, para llevar a cabo las Operaciones y Actividades en las Áreas durante la vigencia del presente Contrato. El USUARIO INTERMEDIO deberá entregar a LAP una copia de cada una de dichas autorizaciones, permisos y/o, licencias dentro de los cinco (5) Días Calendario posteriores a la entrega por parte de la entidad responsable.
- 12.6.2 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a mantener a LAP indemne de cualquier contingencia (solicitudes, acciones judiciales o extrajudiciales, sanciones, entre otras) derivada, directa o indirectamente, del incumplimiento de la obligación prevista en el numeral anterior.
- 12.6.3 El USUARIO INTERMEDIO declara que ha realizado las gestiones necesarias a efectos de verificar que podrá obtener las Licencias (autorizaciones, certificados y en general permisos municipales) necesarias correspondientes para desarrollar sus Actividades. En tal sentido, la no obtención de la Licencia y demás permisos por parte del USUARIO INTERMEDIO, no podrá ser invocada por el USUARIO INTERMEDIO como una causal de resolución del presente Contrato ni de la inejecución de las prestaciones a su cargo.
- 12.6.4 Obtener el permiso de operación y/o permiso de vuelo otorgados por la DGAC, así como, en su caso, los otorgados por la autoridad aeronáutica de la nacionalidad del USUARIO INTERMEDIO, que sean necesarios para la prestación del servicio que corresponda, así como cualquier otra Licencia requerida por las Leyes Peruanas. En ningún caso el permiso de operación y/o permiso de vuelo podrá permanecer suspendido por más de tres (3) meses.

12.7 Respetto de la presentación de documentos y/o información:

- 12.7.1 Cumplir con presentar y/o renovar y/o mantener vigente(s) la Garantía de Fiel Cumplimiento y las pólizas de seguro, dentro de los plazos y conforme al formato obligatorio que LAP oportunamente hará llegar al USUARIO INTERMEDIO, y demás especificaciones establecidas en el presente Contrato, así como cumplir con el pago de las primas de seguro correspondiente.
- 12.7.2 Cumplir con restituir la Garantía de Fiel Cumplimiento otorgada, dentro del plazo establecido en la Cláusula Vigésima, en caso de que LAP se haya visto en la necesidad de ejecutarla.
- 12.7.3 Atender oportuna y satisfactoriamente los pedidos de información y/o documentación formulados por LAP que se encuentren relacionados de manera directa o indirecta con el presente Contrato.

12.8 Respetto de otras obligaciones:

- 12.8.1 Asumir directa e indirectamente el costo de la reparación de todos los posibles daños que pudiera sufrir el personal a su cargo, así como los equipos y todo bien del USUARIO INTERMEDIO, durante la ejecución del presente Contrato ocasionados por Incidentes y/o Accidentes, atentados o cualquier otro, siempre y cuando sea atribuible al USUARIO INTERMEDIO.
- 12.8.2 Reponer, en caso de sustracción, pérdida o deterioro de los bienes entregados en Concesión por el Estado peruano a LAP o de propiedad de LAP, por responsabilidad directa del personal asignado por el USUARIO INTERMEDIO; por otros de iguales o similares características a satisfacción de LAP, en el plazo que éste señale.

- 12.8.3 Utilizar obligatoriamente todos los métodos y procedimientos necesarios que se establezcan para evitar daños al medio ambiente, así como cumplir con los métodos y procedimientos para la disposición de residuos en el Aeropuerto y en general cumplir con los requerimientos incluidos en las Normas y Procedimientos de Operación de LAP.
- 12.8.5 Cumplir con todas las demás condiciones, términos y demás estipulaciones y compromisos establecidos o indicados en el presente Contrato y sus respectivos Anexos, así como lo dispuesto por el REA LAP.
- 12.8.6 Cumplir todas las Leyes Aplicables al Contrato, las Normas y Procedimientos de Operación de LAP que sean aplicables al Contrato; así como cualquier otra norma o procedimiento que LAP le informe.
- 12.8.7. El USUARIO INTERMEDIO se obliga a difundir entre su Personal el uso del Canal de Integridad implementado por LAP. Asimismo, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a causar que su Personal respete y cumpla las políticas de Anticorrupción, Anti-Lavado De Activos y Anti-Financiamiento Del Terrorismo revistas en el Anexo 9 – Anticorrupción, antilavado de activos y anti-financiamiento del terrorismo del Contrato
- 12.8.8 Cumplir con la correcta suscripción de todos los documentos relacionados al presente contrato dentro del plazo que LAP establezca. En caso de incumplimiento se aplicará la Penalidad establecida en la Cláusula Vigésimo Segunda.
- 12.8.9 En caso de renovación de la relación de acceso, cumplir con la correcta suscripción de todos los documentos necesarios para la formalización de dicha renovación dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de recibida la notificación de LAP. En caso de incumplimiento se aplicará la Penalidad establecida en la Cláusula Vigésimo Segunda.
- 12.8.10 El USUARIO INTERMEDIO reconoce la interrelación entre los aspectos ambientales, sociales y de gobernanza y cómo se relacionan con su estrategia empresarial. En ese sentido, consciente de la importancia de obtener rentabilidad a corto plazo, pero especialmente de la creación de valor sostenible a largo plazo, el USUARIO INTERMEDIO deberá cumplir con los lineamientos de sostenibilidad que establezca y comunique LAP, como parte de las Normas y Procedimientos de Operación de LAP, para atender al enfoque de sostenibilidad y se compromete a unirse a los esfuerzos de LAP alineados con este propósito.
- Asimismo, a propósito de la sostenibilidad social, el USUARIO INTERMEDIO reconoce la importancia de promover la diversidad, la equidad y la inclusión en el lugar de trabajo. Asimismo, es consciente de que la diversidad se manifiesta en diferentes dimensiones (género, identidad de género, raza, la orientación sexual, discapacidad, edad, entre otros) y que ello se hace más visible en un entorno como el Aeropuerto. En ese sentido, el USUARIO INTERMEDIO se compromete a actuar de manera individual y de manera conjunta con LAP para fortalecer la diversidad, la equidad y la inclusión.
- 12.8.11 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a suministrar a LAP, en las oportunidades que LAP lo solicite y dentro de un plazo razonable en función a la naturaleza del pedido, informes escritos sobre el estado del Contrato, así como la copia de los subcontratos y, en general, cualquier información y/o documentación del Contrato, necesaria para su debido conocimiento y/o aceptación, de corresponder. Para efectos de lo establecido en el presente numeral, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a incluir en los contratos y subcontratos que suscriba con terceros para llevar a cabo la ejecución del Contrato, una

cláusula que permita al USUARIO INTERMEDIO compartir con LAP y/o con cualquier tercero, dichos contratos y la información relacionada a los mismos, siempre que LAP o la Persona a la que se comparte esta información se obligue a respetar la confidencialidad de éstos.

12.8.12 En caso el USUARIO INTERMEDIO realice un cambio de Control Efectivo, deberá enviar una Comunicación a LAP a más tardar veinte (20) Días de producido el cierre del cambio de Control Efectivo, informando sobre dicho cambio de Control Efectivo y proporcionando los siguientes documentos:

- a) Estados Financieros Auditados completos (que incluye el Estado Situacional, Estado de Resultados y Notas) tanto del año de ocurrencia del cambio de Control Efectivo y del año inmediato siguiente (cuando se obtenga).
- b) Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados tanto del año de ocurrencia del cambio de Control Efectivo y del año inmediato siguiente (cuando se obtenga)

En todos los casos de un cambio de Control Efectivo, el USUARIO INTERMEDIO declara y garantiza a LAP el continuo cumplimiento íntegro del Anexo 9 – Anticorrupción, antilavado de activos y anti-financiamiento del terrorismo, durante toda la vigencia del Contrato, por parte (i) del USUARIO INTERMEDIO, (ii) de todo nuevo accionista o socio producto del cambio de Control Efectivo; y (iii) en general, de todas las Personas Vinculadas, según la definición del mencionado Anexo 9 - Anticorrupción, antilavado de activos y anti-financiamiento del terrorismo.

Asimismo, en caso LAP detecte que la información a) y/o b) proporcionada pudiera representar un riesgo para la ejecución del Contrato conforme a lo aquí estipulado, LAP se encuentra facultada a requerir mayor información y/o solicitar al USUARIO INTERMEDIO un plan de acción y/o mitigación.

Este plan de acción y/o mitigación deberá ser presentado a LAP en los plazos que este indique. Asimismo, el plan de acción y/o mitigación tendrá que ser aprobada por LAP antes del inicio de su ejecución.

12.8.13 Cumplir con todas las demás condiciones, términos y demás estipulaciones y compromisos establecidos o indicados en el presente Contrato y sus respectivos Anexos, así como lo dispuesto por el REA LAP.

En el caso que el USUARIO INTERMEDIO incumpliera cualquiera de las obligaciones asumidas en la presente Cláusula, sin perjuicio de los demás efectos que pudieran derivarse conforme a ley y al presente Contrato, LAP quedará facultada a proceder según lo establecido en la Cláusula Décimo Tercera.

Cláusula Décima Tercera: *Subsanación de incumplimientos por parte del USUARIO INTERMEDIO. –*

13.1 LAP notificará al USUARIO INTERMEDIO mediante una Comunicación en el caso que éste incumpliera con alguna de las obligaciones contenidas en el presente Contrato y sus Anexos, para que el USUARIO INTERMEDIO cumpla con la obligación dentro del plazo de siete (07) Días Hábiles, contados desde el día siguiente de dicha notificación. LAP otorgará un plazo menor cuando determine razonablemente que por dicho incumplimiento existe el riesgo de afectar la seguridad y las operaciones en el Aeropuerto. Quedan exceptuados del plazo antes previsto la subsanación de las obligaciones que a criterio exclusivo de LAP deban ser subsanadas – dada la relevancia de la misma- en un plazo de 24 horas, contados desde el día siguiente de dicha comunicación. En caso el USUARIO INTERMEDIO no proceda con subsanar la observación dentro del referido plazo se aplicará la Penalidad establecida en la Cláusula

Vigésimo Segunda, salvo que se trate de supuestos que originen la resolución del Contrato en cuyo caso se aplicará lo señalado en la Cláusula Vigésimo Cuarta del presente Contrato.

- 13.2 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a subsanar las observaciones encontradas que realice el OSITRAN en sus inspecciones periódicas en las Áreas en los plazos que LAP indique, los cuales estarán alineados con los plazos indicados por el OSITRAN. El plazo otorgado por LAP al USUARIO INTERMEDIO considerará el tiempo necesario requerido por LAP para elaborar la respuesta correspondiente al regulador.
- 13.3 En caso el USUARIO INTERMEDIO no cumpla con subsanar el incumplimiento detectado dentro del plazo establecido en el numeral 13.1 y 13.2, su acceso a las Facilidades Esenciales quedará automáticamente suspendido, quedando LAP facultada a tomar todas las medidas que pudieran ser requeridas para negar el acceso a las mismas.
- 13.4 En ningún caso la suspensión del acceso a la infraestructura podrá ser mayor a treinta (30) Días calendario. Transcurrido dicho plazo, se procederá conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta.
- 13.5 Las Partes acuerdan que, de manera excepcional, y en caso el USUARIO INTERMEDIO no subsane las observaciones dentro del plazo establecido por LAP, este último podrá subsanar las observaciones y trasladar los gastos respectivos al USUARIO INTERMEDIO (los mismos que incluirán la retribución al Estado, multas que se le pudieran haber aplicado, entre otros) y/o disponer la ejecución de los trabajos necesarios para levantar las observaciones sean realizados por contratistas aprobados por LAP, sin perjuicio de la aplicación de la Penalidad que corresponda conforme al Contrato.

Cláusula Décimo Cuarta. - Obligaciones generales de LAP. -

Sin perjuicio de las otras obligaciones descritas, LAP está obligada a:

- a) Permitir al USUARIO INTERMEDIO desarrollar las Operaciones materia del presente Contrato.
- b) Permitir al USUARIO INTERMEDIO la utilización del (de las) Área(s) de acuerdo con los términos y condiciones previstos en el presente Contrato. Asimismo, LAP queda obligada a procurar la posesión pacífica de dicha(s) Área(s) a favor del USUARIO INTERMEDIO.
- c) Entregar al USUARIO INTERMEDIO los comprobantes en los que conste el cumplimiento del pago del Cargo de Acceso pactado en este Contrato, así como aquellos en los que conste el pago por los servicios, y otras sumas que deba pagar el primero conforme a lo establecido en el presente Contrato.
- d) En aplicación del literal f) del artículo 8 del REMA, LAP está obligada a poner a disposición del USUARIO INTERMEDIO, vía publicación en su página web, las "Normas y Procedimientos de Operación de LAP".
- e) Otorgar al USUARIO INTERMEDIO las facilidades necesarias para el ingreso del personal, materiales y equipos que sean estrictamente necesarios para ejecutar las Actividades y/u Operaciones del USUARIO INTERMEDIO, establecidas en la Cláusula Tercera del Contrato, así como las Mejoras mencionadas en las Cláusula Décimo Sexta del presente Contrato.
- f) En el caso que, durante la vigencia del presente Contrato, LAP llegue a un acuerdo con otro USUARIO INTERMEDIO, en lo que se refiere a un Cargo de Acceso y/o condiciones económicas más favorables, éstas deberán aplicarse al presente Contrato, siempre que

se trate de Áreas que se encuentren en las mismas condiciones. Similar adecuación deberá realizar LAP cuando el OSITRAN emita Mandatos de Acceso que establezcan condiciones más favorables que los Mandatos emitidos o que las establecidas en el presente Contrato.

- g) De conformidad con lo establecido en el artículo 22º del REMA, LAP informará al USUARIO INTERMEDIO de los cambios que introduzca en su infraestructura que afecten la relación de Acceso, con al menos treinta (30) Días Hábiles de anticipación al inicio de dichas modificaciones. En el caso en que las modificaciones introducidas por LAP a la Infraestructura generen cambios en las condiciones económicas establecidas en el presente Contrato, las Partes iniciarán el procedimiento de renegociación correspondiente, de conformidad con el procedimiento contemplado en el REMA.
- h) Tomar las medidas necesarias a fin de evitar que, durante la ejecución de las mejoras a su cargo, conforme el Contrato de Concesión del Aeropuerto, se dificulte el normal y óptimo desenvolvimiento de las actividades del USUARIO INTERMEDIO establecidas en la Cláusula Tercera del presente Contrato.
- i) Levantar la suspensión de acceso al (las) Área(s) asignada(s) de manera inmediata, a más tardar al Día siguiente de la verificación, por parte de LAP, de la subsanación del incumplimiento notificada por el USUARIO INTERMEDIO.
- j) Cumplir con poner a disposición del USUARIO INTERMEDIO, a través de la página web de LAP (www.lima-airport.com), el REA de LAP debidamente aprobado por el OSITRAN.
- k) En caso de reubicación del USUARIO INTERMEDIO, de realización de inspecciones del (de las) Área (s), o de su disposición de éstas, donde LAP manipule y movilice los bienes del USUARIO INTERMEDIO, LAP se compromete a manipular y movilizar dichos bienes con la diligencia debida.
- l) Entregar al USUARIO INTERMEDIO la información técnica del Área, considerando las especialidades indicadas en el Acta de Entrega, dentro del plazo acordado entre las partes

Cláusula Décimo Quinta- Disposición del (de las) Áreas. -

- 15.1 Al término del presente Contrato, sea por vencimiento de plazo o por causal de resolución, el USUARIO INTERMEDIO deberá indicar el estado del (de las) Área(s) al momento de la devolución y poner a total disposición de LAP, el (las) Área(s) entregada(s) así como las Mejoras implementadas en la misma, en forma automática y sin necesidad de previo aviso; lo que deberá suceder en un plazo máximo de diez (10) Días Hábiles, contados a partir del término de la relación. Dicho plazo podrá extenderse a solicitud del USUARIO INTERMEDIO, de ser ello autorizado por escrito y en forma expresa por LAP. Asimismo, si el USUARIO INTERMEDIO mantuviera el uso y la posesión del (de las) Área(s) sin contar con título habilitante o autorización de LAP, dicha Área dejará de ser considerada como espacio(s) calificado(s) para brindar Servicio Esencial, por lo tanto, regirán para ella las condiciones comerciales que LAP establezca y la penalidad aplicable. Todos los costos en que deba incurrir el USUARIO INTERMEDIO para poner el (las) Área(s) a disposición de LAP serán de cuenta u cargo de éste.
- 15.2 Si en la fecha referida en el numeral anterior el USUARIO INTERMEDIO no cumpliera con desocupar por completo y poner a inmediata disposición de LAP las Áreas, las Partes acuerdan que LAP podrá ejercer en conjunto o alternativamente, sin que sea necesaria o le sea exigible expresión de causa alguna, las facultades que se detallan a continuación. Al respecto, las Partes acuerdan expresamente que dichas facultades subsistirán inclusive al vencimiento o terminación por cualquier causa del presente

Contrato, y hasta treinta (30) días después de que se acredite fehacientemente que el USUARIO INTERMEDIO – y/o cualquier tercero a quien éste hubiera cedido, total o parcialmente, Áreas o espacios asignados por LAP bajo el presente Contrato –haya cumplido con desocupar por completo y poner a inmediata disposición de LAP cualesquiera Áreas o espacios que hubiera estado ocupando y que correspondan disponer o administrar a LAP:

- a) LAP podrá exigir la Penalidad a que se refiere la Cláusula Vigésimo Segunda de este Contrato.
- b) Los costos en que deba incurrir LAP para poner las Áreas a disposición de LAP serán de cuenta y cargo del USUARIO INTERMEDIO, y pagados mediante la ejecución de la Carta Fianza o la compensación de cualquier monto que LAP adeude al USUARIO INTERMEDIO en virtud de este Contrato o cualquier otra relación contractual, a elección de LAP.
- c) LAP podrá llevar a cabo el retiro y traslado de los bienes que a tal fecha mantuviera el USUARIO INTERMEDIO en las Áreas, incluyendo las Mejoras. Para dicho fin, queda expresamente acordado por las Partes que LAP podrá, a la referida fecha, ingresar en cualquier momento y sin necesidad de aviso previo de coordinación a las Áreas para desocupar las mismas; quedando obligado el USUARIO INTERMEDIO – en caso de encontrarse en posesión inmediata de dichas Áreas al momento del retiro y traslado – a brindar todas las facilidades a su alcance a LAP para dicho acceso y retiro, sólo si así lo solicitara en dicho momento el personal asignado por LAP. Producida la desocupación de las Áreas, LAP estará facultada, asimismo, para contratar el depósito de un tercero en el que se colocarán los bienes del USUARIO INTERMEDIO, y comunicará dicha circunstancia al USUARIO INTERMEDIO. Los costos del contrato de depósito serán de cuenta y cargo del USUARIO INTERMEDIO; sin embargo, LAP queda facultado a realizar los pagos necesarios para la contratación del depósito y a recuperarlos mediante la ejecución de la Carta Fianza, o la compensación de cualquier monto que LAP adeude al USUARIO INTERMEDIO en virtud de este Contrato o cualquier otra relación contractual, a elección de LAP. El retiro de los bienes del USUARIO INTERMEDIO de las Áreas se realizará previo inventario con constatación notarial del retiro, así como respecto del posterior traslado y la entrega de los bienes al depósito.

En todos los casos, el USUARIO INTERMEDIO reconoce y autoriza desde ya, que LAP no tendrá obligación de custodiar, cuidar ni velar por la integridad de los bienes, por lo que LAP (a) no es responsable de ningún daño o desaparición de los bienes durante su retiro del(las) Área(s) y su traslado al depósito, y (b) no es responsable por el destino final de los bienes luego de haberlos dejado en el referido depósito.

- 15.3 En caso el USUARIO INTERMEDIO no cumpliera con devolver el (las) Área(s) desocupadas en el mismo buen estado y condiciones operativas que le fueron entregadas, sin otro desgaste que aquel derivado del normal uso de estas, éste deberá asumir el costo de las reparaciones que fuera necesario realizar. En caso el USUARIO INTERMEDIO, habiendo devuelto las Áreas, no cumpla con dicha condición, LAP le informará el monto y concepto de dichas reparaciones, adjuntando una copia del comprobante de pago correspondiente, debiendo el USUARIO INTERMEDIO proceder en un máximo de cinco (5) Días Hábiles, a pagar el monto resultante más la retribución, tasa regulatoria e IGV correspondientes.
- 15.4 En caso de terminación del Contrato por cualquier causa, los contratos de uso y operación o de servicios celebrados por el USUARIO INTERMEDIO con sus clientes o proveedores, y que se encuentren vigentes respecto del(las) Área(s), terminarán de manera automática y sin que sea necesaria alguna declaración o suscripción de algún documento adicional. El USUARIO INTERMEDIO libera a LAP de toda responsabilidad al respecto, asumiendo el USUARIO INTERMEDIO la entera

responsabilidad frente a sus clientes y proveedores. El USUARIO INTERMEDIO deberá mantener indemne a LAP sobre el particular.

- 15.5 La devolución del(las) Área(s) se formalizará a través de un Acta de Devolución que será suscrita por ambas Partes.
- 15.6 En caso el USUARIO INTERMEDIO comunique a LAP su intención de devolver una de las Áreas objeto del Contrato, tiene la obligación de notificar formalmente a LAP, mediante una Comunicación, con noventa (90) Días Calendarios de anticipación a la fecha en la que desea efectuar dicha devolución. Para que proceda la devolución de un Área, el USUARIO INTERMEDIO deberá (i) encontrarse al día en el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas mediante el Contrato y (ii) pagar a LAP una penalidad cuyo monto ascenderá a un mes completo de los Cargos de Acceso percibidos por LAP en el último mes previo al de la devolución del Área. Las devoluciones de Áreas solo se podrán efectuar el último día de cada mes. En caso de que el USUARIO INTERMEDIO incumpla con las obligaciones establecidas en el párrafo anterior, LAP se encuentra facultado a ejecutarla Garantía de Fiel Cumplimiento por el monto que generen dichos incumplimientos.

La devolución de una de las Áreas no genera, necesariamente, la terminación del presente Contrato.

Cláusula Décimo Sexta- Mejoras. -

- 16.1 El USUARIO INTERMEDIO podrá realizar Mejoras, sean éstas estructurales o no, en el (las) Área(s), siempre y cuando sea técnicamente factible, con previa autorización expresa y por escrito de LAP, conforme lo establecido en el Manual HUMO o documento que establezca LAP. Para tal efecto, el USUARIO INTERMEDIO deberá enviar previamente a LAP el proyecto de modificación, el mismo que deberá presentar el expediente técnico e incluir los planos correspondientes, para su revisión, con el detalle de los cambios a introducir, la precisión del tipo de Mejoras de que trate y señalando expresamente si éstas tendrán carácter fijo o removible.
- 16.2 LAP, actuando de buena fe y conforme a estándares nacionales y Leyes Aplicables, evaluará la propuesta de Mejoras del USUARIO INTERMEDIO a fin de que las responsabilidades de LAP y los intereses comerciales del USUARIO INTERMEDIO puedan satisfacerse de la mejor forma que sea posible. Cabe precisar que LAP podrá observar total o parcialmente la propuesta de Mejoras presentada por el USUARIO INTERMEDIO, inclusive rechazarlas completamente, bajo un sustento técnico en caso incumpla alguna de las disposiciones del Contrato, Leyes Aplicables, manuales o lineamientos de LAP.
- 16.3 Las Partes acuerdan que LAP tendrá la facultad de ordenar la suspensión de la implementación de las Mejoras si, a su juicio, el USUARIO INTERMEDIO no está cumpliendo con la obligación prevista en el numeral anterior. Esta facultad complementa aquella prevista en las reglas del Anexo 6 – Seguridad y Salud Ocupacional.
- 16.4 En cualquier caso, la decisión final de dicha implementación dependerá exclusivamente del criterio razonable de LAP, entendiéndose que su objetivo es buscar el máximo provecho para el Aeropuerto, sin que ello determine perjuicio alguno para el USUARIO INTERMEDIO.
- 16.5 El USUARIO INTERMEDIO deberá seguir el procedimiento establecido en las y Procedimiento de Operación de LAP para la habilitación y Mejoras realizadas en el (las) Área(s).

- 16.6 Las Mejoras que el USUARIO INTERMEDIO quede autorizado a efectuar en el (las) Área(s) serán de cuenta y cargo exclusivo de ésta, y se realizarán en todos los casos conforme a las disposiciones establecidas por LAP.
- 16.7 El USUARIO INTERMEDIO deberá tomar las medidas necesarias a fin de evitar que durante la ejecución de las Mejoras se dificulte el normal y óptimo desenvolvimiento de las actividades diarias del Aeropuerto y/o se ocasione cualquier tipo de inconveniente, tanto para los usuarios del Aeropuerto como para los trabajadores de LAP y de las demás entidades que desarrollan funciones en el Aeropuerto. LAP brindará las facilidades correspondientes, en la medida que, previamente a la realización de Mejoras, el USUARIO INTERMEDIO, haya coordinado con las gerencias de LAP correspondientes, el cronograma de intervención y esta haya verificado que dicho cronograma no afectará la operación del Aeropuerto.
- 16.8 Luego de finalizar cada Mejora, el USUARIO INTERMEDIO deberá remitir a LAP una copia de los nuevos planos as built del(las) Área(s) por especialidad, de acuerdo y dentro del plazo informado por LAP para tal efecto, de ser el caso, y un reporte que dé cuenta de la implementación de las Mejoras; los que deberán estar debidamente suscritos por el arquitecto o ingeniero responsable y colegiado, conforme se establece en el Manual HUMO o documento que establezca LAP.
- 16.9 Tratándose de las Mejoras Estructurales, además de la aplicación de lo previsto en los numerales anteriores, el USUARIO INTERMEDIO deberá realizar las mismas conforme a los requisitos y procedimientos establecidos por LAP y bajo su supervisión, siendo de costo y cargo del EL USUARIO INTERMEDIO el pago por todos los gastos inherentes a estas Mejoras.
- A tal efecto, el USUARIO INTERMEDIO deberá correr con los gastos de supervisión requeridos para tal fin. Queda establecido que las Mejoras Estructurales que el USUARIO INTERMEDIO realice quedarán en forma automática en beneficio de las Áreas sin que LAP se vea obligado a pagar ningún reembolso por las mismas. A tales efectos, el USUARIO INTERMEDIO deberá cumplir con lo establecido en el Manual HUMO o documento que establezca LAP que forma parte de las Normas y Procedimientos de Operación de LAP que se encuentran publicadas en la página web de LAP.
- 16.10 En todos los casos mencionados en el acápite precedente, el USUARIO INTERMEDIO será el único responsable por cualquier daño que ocasione a LAP y/o a terceros por la introducción, ejecución y/o falta de mantenimiento de las Mejoras en el (las) Área(s), debiendo mantener a LAP indemne de cualquier reclamo o acción al respecto.
- 16.11 LAP se reserva el derecho de suspender cualquier trabajo de reparación, mantenimiento u otro desarrollado en el Área en caso el USUARIO INTERMEDIO no cumpla con (i) obtener la autorización ante la autoridad competente o (ii) respetar las condiciones de seguridad establecidas en el permiso de trabajo presentado a LAP.
- 16.12 A la terminación del presente Contrato por cualquier causa o en el supuesto referido en la Cláusula Séptima sobre reubicación en relación con las Áreas a ser devueltas a LAP, ésta podrá decidir entre (i) mantener en forma automática todas las Mejoras necesarias, útiles o de recreo que tengan el carácter de fijas y permanentes, cualquiera sea su cuantía y naturaleza, en beneficio de las Áreas debiendo, de ser el caso, reembolsar al USUARIO INTERMEDIO, según se haya acordado al momento de autorizarse la incorporación de la mejora según la cláusula 16.1 u (ii) ordenar al USUARIO INTERMEDIO su inmediato retiro sin afectar el buen estado en el que las Áreas deben ser devueltas. Por otra parte, aquellas Mejoras que consistan en la instalación de

equipos o mobiliarios que puedan retirarse de las Áreas sin dañar el mismo, deberán ser retiradas por el USUARIO INTERMEDIO por su cuenta y costo. En cualquier caso, el USUARIO INTERMEDIO se encuentra obligado a devolver a LAP las Áreas en buen estado y otro desgaste que aquél derivado del normal uso de estas.

Cláusula Décimo Séptima. - Confidencialidad. -

- 17.1 Las Partes, así como su Personal y cualquier otra persona relacionada con las Partes, se obligan a mantener bajo absoluta reserva y confidencialidad todo tipo de información, incluyendo métodos, técnicas, secretos de negocio, planes y cronogramas de trabajo, resultados y procesos de relevancia económica o técnica a los que pudiera tener acceso, directa o indirectamente, con ocasión de la ejecución del presente Contrato, así como cualquier asunto relacionado con las Partes y/o sus accionistas (en adelante, la "Información Confidencial") que sea considerada como confidencial o reservada de acuerdo a las Leyes Peruanas.
- 17.2 En tal sentido, las Partes se obligan a instruir a todo su personal para que guarde confidencialidad y no divulgue ni revele a terceros la Información Confidencial.
- 17.3 Asimismo, la información confidencial no podrá ser utilizada por las Partes en perjuicio de la otra Parte, ni de sus accionistas, directores, funcionarios, ni en contra de cualquier persona y/o sus accionistas.
- 17.4 Las Partes se obligan a no retirar, entregar o reproducir, o permitir que se entregue, reproduzca o use la información confidencial a la que tuvieron acceso en ejecución de este Contrato, sin el consentimiento previo y expresado por escrito del representante autorizado de la Parte propietaria o potencialmente afectada por dicha entrega, uso o reproducción; salvo que dicha información sea solicitada a través de una orden judicial o administrativa que así lo disponga.
- 17.5 Las Partes acuerdan que la Información Confidencial será utilizada única y exclusivamente para el debido cumplimiento de lo pactado en el Contrato, comprometiéndose a no usar dicha Información Confidencial para fines distintos al propósito antes mencionado. Las Partes están autorizadas a compartir la Información Confidencial con sus accionistas, directores, oficiales, empleados, representantes, agentes, Afiliadas, relacionados, y/o asesores, sólo cuando sea necesario para el cumplimiento del Contrato, y en cuyo caso la Parte que comparta dicha información deberá comunicar sobre el carácter confidencial de la información, así como exigir y velar por el cumplimiento de las obligaciones de confidencialidad establecidas en la presente Cláusula.
- 17.6 Si una Autoridad Gubernamental solicitase a una Parte la revelación de Información Confidencial, sin perjuicio del cumplimiento de la disposición dada por la autoridad competente, la Parte requerida deberá informar este hecho a la otra Parte, mediante el envío de una Comunicación, dentro de las veinticuatro (24) horas de ocurrido el hecho. La Parte a la que se le requiere la información confidencial deberá adjuntar copia de la solicitud formulada por la autoridad competente para conocimiento de la otra parte.
- 17.7 A la terminación del Contrato, o en cualquier momento a petición de una de las Partes, la otra Parte le entregará toda la información confidencial que tenga en su poder o que esté bajo su control, o destruirá toda la Información Confidencial que tenga en su poder o que esté bajo su control.
- 17.8 La obligación de confidencialidad a que se refiere la presente Cláusula se mantendrá vigente hasta que transcurran dos (2) años de la terminación de la resolución del Contrato.

- 17.9 La revelación de información confidencial en incumplimiento de este Contrato generará responsabilidad civil en la Parte que incumpla.
- 17.10 No será considerada como Información Confidencial a la información recibida de cualquiera de las Partes que: (i) se pueda demostrar que dicha información se encontraba en posesión legítima de la parte que la recibe en forma previa a su divulgación; (ii) sea de dominio público, sin que ello se deba a una divulgación no autorizada por cualquiera de las Partes; o (iii) sea divulgada en forma no confidencial por una fuente distinta, siempre y cuando dicha fuente se encuentre autorizada para divulgar dicha información.

Cláusula Décimo Octava. - Intereses moratorios y compensatorios. -

- 18.1 En caso de que el USUARIO INTERMEDIO no cumpliera con el pago del Cargo de Acceso oportunamente o de cualquier otro concepto que adeude a LAP en virtud del presente Contrato, quedará automáticamente constituido en mora sin necesidad de requerimiento previo por parte de LAP. En este supuesto, se devengarán diariamente y desde la fecha en que se haya producido el incumplimiento, los intereses compensatorios aplicando la política de cobro de intereses para deudas vencidas de LAP, que se encuentra publicada en su página web, sin exceder la tasa máxima de interés convencional compensatoria para operaciones ajenas al sistema financiero por cada tipo de moneda de acuerdo a lo establecido por el Banco Central de Reserva del Perú, la misma que se calculará hasta la fecha en que se produzca el pago total del (de los) monto(s) adeudado(s) en los términos y condiciones previstos en este Contrato para los supuestos de incumplimiento, así como los intereses moratorios correspondientes aplicando al pago incumplido por el USUARIO INTERMEDIO la tasa máxima de intereses moratorios permitida por el Banco Central de Reserva del Perú.
- 18.2 En todos los casos en que, en virtud del presente Contrato, el USUARIO INTERMEDIO tuviera que reembolsar cualquier suma a favor de LAP por cualquier concepto, además del pago de dicha suma y de los intereses que pudieran devengarse, el USUARIO INTERMEDIO deberá asumir: (i) todos los gastos y costos –administrativos, de cobranza, judiciales, arbitrales, etc.- que directa o indirectamente el pago referido pudiera implicar -o hubiera implicado- para LAP y (ii) las sumas que LAP tuviera o hubiera tenido que pagar al Estado Peruano por concepto tasa regulatoria o conceptos similares. El pago de estos conceptos se deberá realizar dentro de los siete (7) Días Calendario siguientes a la presentación de la factura respectiva por parte de LAP.

Cláusula Décimo Novena. - De los Seguros.-

- 19.1 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a presentar a LAP, a la suscripción del presente Contrato, una copia de las Pólizas de Seguros señalados en el Anexo 1 – Condiciones Particulares. Asimismo, USUARIO INTERMEDIO se obliga a contratar y/ o, mantener vigentes durante todo el periodo de vigencia de este Contrato dichas Pólizas de seguros.
- 19.2 Queda claramente establecido que el pago de primas y franquicias y/o los deducibles correspondientes a las pólizas requeridas por el presente Contrato, serán de cargo exclusivo del USUARIO INTERMEDIO.
- 19.3 En los casos en que El USUARIO INTERMEDIO pague la prima en cuotas la(s) póliza(s) contratada(s) conforme al presente Contrato deberá(n) contener una disposición que obligue a la respectiva compañía aseguradora a notificar por escrito a LAP, cualquier incumplimiento por parte del USUARIO INTERMEDIO en el pago de las primas, con por lo menos quince (15) Días calendario de anticipación a la fecha en que el incumplimiento pueda resultar en la cancelación parcial o total de la póliza. La obligación de notificación establecida en la presente Cláusula también se requerirá en caso de cancelación. La póliza respectiva deberá establecer al mismo tiempo que su vencimiento sólo ocurrirá si

la compañía aseguradora ha cumplido con la obligación a que se refiere el presente párrafo.

- 19.4 El USUARIO INTERMEDIO deberá cumplir con renovar sus pólizas, debiendo presentar a LAP copia de la factura cancelada por la renovación de sus pólizas dentro de los quince (15) Días calendarios previos al del vencimiento de la póliza a renovar, caso contrario LAP podrá resolver el presente Contrato.
- 19.5 Todas las pólizas deberán contemplar una renuncia expresa respecto al derecho de subrogación en contra de LAP.
- 19.6 Las pólizas de seguros del USUARIO INTERMEDIO serán las principales y cualquier otra póliza mantenida por LAP será considerada como excedente y no contribuirá al pago de indemnizaciones a favor del USUARIO INTERMEDIO. LAP deberá estar considerado como Asegurado Adicional en todas las mencionadas Pólizas de Seguro contratadas por el USUARIO INTERMEDIO y será beneficiario de las mismas, según corresponda.
- 19.7 No obstante lo previsto en los numerales anteriores, si el USUARIO INTERMEDIO no mantiene las pólizas vigentes, tal y como se establece en la presente Cláusula, LAP podrá contratarlas y pagar las primas a costo y por cuenta del USUARIO INTERMEDIO. El monto de tales primas más intereses, desde su pago por LAP hasta su reembolso al mismo, a una tasa de interés anual igual a la tasa de interés más alta que durante dicho período rija en el sistema financiero peruano para operaciones activas en Dólares, deberá ser reembolsado por el USUARIO INTERMEDIO a LAP en un plazo máximo de diez (10) Días calendario contado a partir de la notificación de LAP, sin perjuicio de la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento. La facultad conferida a LAP en virtud del presente párrafo no podrá interpretarse, en ningún caso, como una exoneración de las obligaciones que por la presente Cláusula le corresponden al USUARIO INTERMEDIO.
- 19.8 En la Póliza de Seguros correspondiente, deberá establecerse expresamente que LAP queda liberado de todo tipo de responsabilidad frente a terceros, como consecuencia de algún acto producido o generado por el USUARIO INTERMEDIO, sus trabajadores o dependientes, directa o indirectamente.
- 19.9 Las Pólizas de Seguros presentadas por el USUARIO INTERMEDIO podrán ser las mismas que hubiera presentado a otras instituciones (como la DGAC), siempre que dicha póliza cubra los riesgos de las operaciones relacionadas al presente servicio y estén endosadas a favor de LAP.
- 19.10 Las Pólizas de Seguro deberán ser extendidas por Compañías de Seguros de Primer Nivel. El USUARIO INTERMEDIO deberá comunicar a LAP, a más tardar quince (15) Días Calendario después de comunicado el hecho al mercado, si alguna de las Compañías de Seguros de Primer Nivel con las que contrató alguna de las Pólizas de Seguro descendiera en su clasificación.
- 19.11 Es responsabilidad del USUARIO INTERMEDIO informar a su bróker y/o compañía de seguros de cualquier cambio en el(las) Área(s) y/o Actividades, para que realicen la evaluación de riesgos respectiva y, de corresponder, actualicen los términos de la Póliza de Seguros respectiva, con el fin de que esta cumpla con lo dispuesto en esta Cláusula, actualizaciones que deberán ser previamente informadas a LAP.
- 19.12 El hecho de que se contraten las Pólizas de Seguros descritas en la presente cláusula no limitará, alterará o afectará, en forma alguna, la responsabilidad civil y las obligaciones contraídas por el USUARIO INTERMEDIO. La existencia de las coberturas de seguro requeridas en el Contrato no será interpretada de ninguna manera como una limitación de la responsabilidad que deberá asumir el USUARIO INTERMEDIO frente a LAP y/o cualquier otra Persona, resultante de sus Actividades o relacionado de alguna otra manera con el Contrato.

Cláusula Vigésima. - Garantía de Fiel Cumplimiento.-

- 20.1 El USUARIO INTERMEDIO deberá otorgar a LAP una Garantía de Fiel Cumplimiento de las obligaciones asumidas bajo el Contrato, la cual podrá ser presentada mediante un depósito en garantía o una Carta Fianza de acuerdo con lo establecido en el REA de LAP. Dicha garantía deberá ser emitida por el monto, en el plazo y conforme a las demás características indicadas en el Anexo N°1 - Condiciones Particulares.

La Garantía de Fiel Cumplimiento garantizará cualquier obligación derivada, directa o indirectamente, del Contrato, que sea de cargo del USUARIO INTERMEDIO. La Garantía de Fiel Cumplimiento incluso garantizará el cumplimiento de todas aquellas obligaciones que quedasen pendientes de cumplimiento por parte del USUARIO INTERMEDIO al producirse la terminación del Contrato por cualquier causa.

- 20.2 Si la Garantía de Fiel Cumplimiento fuese una Carta Fianza, esta deberá cumplir los siguientes requisitos:
- a) Deberá ser otorgada por una Entidad Bancaria de Primer Nivel o por una Compañía de Seguros de Primer Nivel, la cual se deberá mantener vigente hasta la vigencia igual que la del Contrato más treinta (30) Días Calendarios adicionales o hasta que no exista obligación alguna pendiente de ejecución por parte del USUARIO INTERMEDIO.
 - b) Deberá tener carácter de incondicional, solidaria, irrevocable, sin beneficio de excusión y de ejecución automática en la ciudad de Lima al sólo requerimiento de LAP.
 - c) Deberá ser emitida a nombre de LAP o a nombre de quien esta última indique y por el monto indicado en las Condiciones Particulares de Contratación.
 - d) Deberá obligar tanto al fiador como a sus cesionarios.

- 20.3 En el caso de renovaciones anuales, el USUARIO INTERMEDIO deberá presentar a LAP con treinta (30) Días calendario de anticipación, previos al vencimiento de la Carta Fianza respectiva, la Carta Fianza renovada. En este supuesto, las Cartas Fianzas renovadas que de ser el caso se presenten anualmente deberán tener un plazo de vencimiento igual al plazo anual correspondiente más treinta (30) Días calendarios adicionales.

Asimismo, en el caso de renovaciones anuales, el monto por el cual deberá emitirse la carta fianza será el señalado en el Anexo N°1 - Condiciones Particulares.

En caso de incumplimiento serán de aplicación la Penalidad establecida en la Cláusula Vigésima Segunda del presente Contrato.

- 20.3 Para estos efectos, se considerará que son entidades bancarias de primer nivel a aquellas que tengan el mejor nivel de calificación de riesgo otorgada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (Categoría A), conforme con lo establecido en el Reglamento para la Clasificación de Empresas de los sistemas financieros y de seguros aprobado mediante la Resolución SBS N° 18400-2010, así como a las entidades bancarias extranjeras que sean calificadas como bancos de primera categoría por el Banco Central de Reserva del Perú.
- 20.4 La Garantía de Fiel Cumplimiento garantizará a su vez el pago íntegro, exacto y oportuno y total del Cargo de Acceso, de las Penalidades pactadas, de los servicios y sus gastos administrativos, de los intereses y/o gastos administrativos que la demora en el pago de los Cargos de Acceso genere, de los arbitrios, contribuciones e impuestos, así como de

las Penalidades y gastos legales de cobro al USUARIO INTERMEDIO según el presente Contrato; y, en general, el oportuno y cabal cumplimiento de toda obligación derivada directa o indirectamente del presente Contrato que sea de cargo del USUARIO INTERMEDIO. Dicha Garantía de Fiel Cumplimiento garantizará el fiel y oportuno cumplimiento de, inclusive, aquellas obligaciones que quedasen pendientes de ejecución por el USUARIO INTERMEDIO una vez terminado, por cualquier causa, el presente Contrato, permaneciendo válida y vigente hasta que no exista obligación alguna pendiente de cargo del USUARIO INTERMEDIO, considerando el plazo de vigencia de esta según lo establecido en el numeral 20.1 precedente.

- 20.5 La ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento puede ser total o parcial, y se producirá cuando exista un saldo deudor vencido, debidamente informado y acreditado ante EL USUARIO INTERMEDIO. En tal caso, LAP procederá automáticamente a imputar el producto de la Carta Fianza materia de ejecución dicho saldo. Una vez realizada la ejecución, LAP remitirá la liquidación de deudas al USUARIO INTERMEDIO, la misma que podrá ser observada por ésta dentro de un plazo no mayor de cinco (5) Días Hábiles de recibida, luego de la cual, se considerará que no tiene reclamación alguna que realizar y que se encuentra conforme con el monto ejecutado.
- 20.6 En caso de ejecución total o parcial de la Carta Fianza, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a restituir la Garantía de Fiel Cumplimiento ejecutada por el mismo monto hasta por el cual fue otorgada inicialmente, dentro de un plazo de quince (15) Días calendario de comunicada la ejecución.

El USUARIO INTERMEDIO faculta a LAP a retener, en calidad de garantía mobiliaria, todo monto proveniente de la ejecución de la Carta Fianza que no hubiera sido imputado por LAP contra el saldo deudor que pudiera mantener el USUARIO INTERMEDIO. La garantía mobiliaria referida respaldará el cumplimiento por el USUARIO INTERMEDIO de todas y cada una de las obligaciones asumidas por ésta en virtud del presente Contrato, manteniéndose vigente hasta el momento en que el USUARIO INTERMEDIO cumpla con emitir (conforme a lo indicado en los acápite precedentes) y entregar a LAP la nueva Garantía de Fiel Cumplimiento que remplace a la ejecutada. Al efecto, LAP queda autorizada por el USUARIO INTERMEDIO a imputar directamente contra la garantía mobiliaria referida cualquier saldo deudor que éste tuviera pendiente o se generase en virtud del presente Contrato.

El monto de dicha garantía mobiliaria que no fuera imputado por LAP para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del USUARIO INTERMEDIO, será devuelto a éste (sin intereses) contra la recepción por parte de LAP de la nueva Garantía de Fiel Cumplimiento.

- 20.7 La Garantía de Fiel Cumplimiento deberá ser emitida acorde al modelo establecido en el REA de LAP. En este sentido, el USUARIO INTERMEDIO es totalmente responsable por la emisión de la Carta Fianza de acuerdo con el modelo indicado. En caso dicha Carta Fianza no haya sido emitida de acuerdo con el modelo indicado, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a emitir una nueva Carta Fianza a su cuenta y costo. En este supuesto, LAP considerará como incumplida la obligación del USUARIO INTERMEDIO materia de la presente cláusula, así como la obligación establecida en el numeral 12.7.1 de la Cláusula Décimo Segunda del presente Contrato.
- 20.8 El USUARIO INTERMEDIO podrá presentar como Garantía de Fiel Cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones un Depósito en Garantía, al que le serán aplicables las siguientes disposiciones:
- 20.8.1 El Depósito en Garantía deberá ser transferido en la cuenta bancaria que LAP indique para tal fin. Asimismo, este no tendría que ser renovado, toda vez que, al no contar con una fecha de vencimiento, dicho depósito podría seguir garantizando las obligaciones de la renovación, salvo que el Depósito en

Garantía haya sido ejecutado y tenga que ser restituido. En ningún caso, el depósito en garantía generará intereses ni algún otro concepto relacionado a favor del USUARIO INTERMEDIO.

- 20.8.2 La ejecución del Depósito en Garantía podrá ser total o parcial y se producirá cuando exista un saldo deudor vencido y comunicado al USUARIO INTERMEDIO. Una vez realizada la ejecución, LAP remitirá la liquidación de la deuda al USUARIO INTERMEDIO. LAP comunicará al USUARIO INTERMEDIO (a través de una carta o un correo electrónico) sobre la deuda vencida, requiriendo además el cumplimiento inmediato o de lo contrario se ejecutará la garantía. En dicha comunicación el USUARIO INTERMEDIO ya tendrá conocimiento de la deuda (pre-liquidación). Luego se procederá con la ejecución de la garantía, y una vez realizada esta ejecución, LAP remitirá la liquidación final de la deuda al USUARIO INTERMEDIO (la cual ya habría sido puesta en conocimiento con la comunicación inicial). En caso de ejecución total del Depósito en Garantía, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a restituirla por el mismo monto, salvo que corresponda una actualización del monto, dentro de un plazo máximo de quince (15) Días Calendarios, contados a partir de la fecha de recepción de la comunicación antes referida. Por su parte, en caso exista una ejecución parcial, el USUARIO INTERMEDIO deberá de depositar el diferencial en el mismo plazo antes indicado, caso contrario, LAP se encontrará facultado a ejecutar el saldo de la ejecución parcial como penalidad.
- 20.8.3 Al Depósito en Garantía le serán aplicables los términos y condiciones establecidos en el Contrato sobre la Carta Fianza de Garantía de Fiel Cumplimiento, en lo que resulte aplicable.
- 20.8.4 Si al finalizar el vencimiento del Contrato, no se hubiera ejecutado el Depósito en Garantía, y el USUARIO INTERMEDIO mantuvieran deudas por pagar a favor de LAP, se autoriza a LAP a utilizar el depósito en Garantía por la compensación de dichas deudas.
- 20.8.5 Considerando lo indicado en el numeral precedente, y siempre que no exista deuda pendiente del USUARIO INTERMEDIO con LAP, para la devolución del Depósito en Garantía, ya sea por cambio a una Carta Fianza o por vencimiento del Contrato, en caso no haya sido ejecutado y no exista incumplimiento pendientes, LAP - en un periodo de quince (15) días calendario contados desde el vencimiento o comunicación del USUARIO INTERMEDIO - procederá a devolver el Depósito en Garantía, dentro del plazo de vigencia de este, mediante depósito en efectivo bancario a la siguiente cuenta a nombre del USUARIO INTERMEDIO. Asimismo, el depósito en garantía deberá regirse por las disposiciones previstas en el REA LAP para cada Servicio o Facilidad Esencial.

Cláusula Vigésimo Primera. - de la Garantía de Fiel Cumplimiento.-

- 21.1 La Garantía de Fiel Cumplimiento será devuelta al USUARIO INTERMEDIO, dentro de los treinta (30) Días calendarios posteriores a la terminación del arrendamiento, siempre que no haya sido ejecutada, sin la aplicación de interés alguno, luego que LAP verifique lo siguiente según corresponda:
- a) La previa y absoluta disponibilidad de LAP del (de las) Área(s), la(s) misma(s) que deberá(n) estar desocupada(s), según los términos previstos en las disposiciones respectivas del presente Contrato.
 - b) Que el (las) Área(s) se encuentre(n) en las mismas condiciones en las que fue (ron) entregada(s) al USUARIO INTERMEDIO, salvo su uso ordinario y diligente o con las Mejoras que hubieren sido efectuadas según lo establecido en la Cláusula Décimo Sexta.

- c) Que el USUARIO INTERMEDIO no adeude suma alguna a LAP por concepto de pago del Cargo de Acceso, intereses, contribuciones, servicios, impuestos, arbitrios, indemnizaciones, Penalidades y/o, en general, concepto alguno.
- 21.2 En caso de existir alguna deuda o daños en el (las) Área(s) entregada(s) en virtud del presente Contrato, la deuda o el costo de reparación respectiva serán deducidos de la Garantía de Fiel Cumplimiento a que se refiere la cláusula anterior siempre y cuando estén debidamente acreditados y se verifique que los daños hayan sido ocasionados por los USUARIOS INTERMEDIOS.

Cláusula Vigésimo Segunda. - Penalidad por incumplimiento. -

- 22.1 Las Partes acuerdan que para determinados supuestos de incumplimiento de obligaciones asumidas por el USUARIO INTERMEDIO serán aplicables las Penalidades establecidas en el Anexo 10 – Tabla de Penalidades, previo apercibimiento de LAP conforme a lo señalado en el numeral 13.1 de la Cláusula Décimo Tercera.

Los detalles de las Penalidades a cargo del USUARIO INTERMEDIO y su forma de aplicación están establecidos en el referido Anexo 10 – Tabla de Penalidades.

- 22.2 En el caso de incumplimientos que originen la resolución de pleno derecho del Contrato se procederá con la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento estipulada en la Cláusula Vigésima del presente Contrato como Penalidad, y sin perjuicio de la indemnización de cualquier daño ulterior.
- 22.3 Todo lo antes mencionado, sin perjuicio de la indemnización por cualquier daño ulterior, así como del ejercicio por parte de LAP de los demás derechos conferidos por ley o por el presente instrumento (incluyendo -pero no limitándose al derecho de LAP de optar por la resolución de pleno derecho del Contrato).
- 22.4 La Penalidad referida en el numeral anterior se devengará una vez que LAP requiera, mediante una Comunicación escrita al USUARIO INTERMEDIO, el cumplimiento de la obligación respectiva y/o la resolución de pleno derecho del Contrato, y siempre que LAP requiera expresamente -en la misma Comunicación o en documento aparte- el pago de la referida Penalidad.
- 22.5 Para el cobro de dicha Penalidad -y de cualquier suma que, por cualquier concepto, el USUARIO INTERMEDIO mantuviera impaga- LAP podrá ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento a que se refiere la Cláusula Vigésima del Contrato.

Cláusula Vigésimo Tercera. - Cesión Contractual por parte de LAP.-

LAP podrá ceder su posición contractual, de conformidad a lo estipulado en su respectivo Contrato de Concesión. La cesión contractual será informada por LAP al USUARIO INTERMEDIO mediante Comunicación escrita, conforme a lo dispuesto en la parte final del tercer párrafo del artículo 1435° del Código Civil.

Cláusula Vigésimo Cuarta- Resolución del Contrato.-

- 24.1 Sin perjuicio de las causales de resolución automática establecidas en otras cláusulas, LAP podrá resolver el Contrato de pleno derechos, de conformidad con lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil, cuando el USUARIO INTERMEDIO:
- a) No cumple con el pago de cuatro (04) Cargos de Acceso o tenga un retraso de cuatro (04) meses continuos o alternados respecto de cualquier pago que en virtud del Contrato deba efectuar a LAP.

- b) No subsane el incumplimiento de alguna de sus obligaciones contenidas en el presente Contrato de Acceso, cumplidos los treinta (30) Días calendario de suspensión del acceso a que se refiere la Cláusula Décimo Tercera.
- c) Manifieste su negativa a la realización de las visitas e inspecciones por parte de LAP, sin justificación razonable y debidamente sustentada, de acuerdo con la Cláusula Octava del presente Contrato.
- d) Incumpla con los Requisitos Técnicos Mínimos previstos en el Anexo N° 14 del Contrato de Concesión vinculados al objeto del Contrato, en tanto los mismos le resulten aplicables.
- e) No cumpla con restituir la Garantía de Fiel Cumplimiento otorgada en caso de que LAP se haya visto en la necesidad de ejecutarla.
- f) No cumpla con presentar y/o renovar la Garantía de Fiel Cumplimiento y/o las Pólizas de Seguro, dentro de los plazos establecidos en el presente Contrato, o no cumpla con el pago de la prima de seguro correspondiente.
- g) No utilice los métodos y procedimientos necesarios que establezca LAP para evitar daños al medio ambiente, así como las normas aplicables al respecto. Asimismo, no cumpla con los métodos y procedimientos para la disposición de residuos sólidos en el Aeropuerto según lo establezca LAP en las Normas Obligatorias de Operación y Mantenimiento de LAP.
- h) Se acredite, de conformidad con la normativa vigente, por una autoridad administrativa o judicial, que el USUARIO INTERMEDIO ha incumplido con su obligación de Confidencialidad establecida en la Cláusula Décimo Séptima.
- i) Manifieste su negativa a la reubicación del (de las) Área(s) en la(s) nueva(s) Área(s) a serle asignada(s) en los supuestos y términos señalados en la Cláusula Séptima.
- j) Solicite o sea solicitada por un tercero, su reestructuración patrimonial o su declaración de insolvencia ante la Comisión de Reestructuración Patrimonial de INDECOPÍ o cualquier entidad que tenga sus facultades o se inicie algún proceso de naturaleza similar contra o por él.
- k) Dé información falsa o inexacta a LAP o información que induzca a error a LAP en beneficio de este, aun cuando ésta sea detectada o determinada en fecha posterior.
- l) Haya sido suspendido, sea de manera temporal o definitiva, en el desarrollo de sus actividades realizadas, por una autoridad competente, tales como el MTC (o cualquiera de sus Direcciones Generales), SUNAT, INDECOPÍ, OSITRAN, ESSALUD, la Municipalidad Distrital o Provincial, autoridades administrativas y/o judiciales, entre otras.
- m) Ceda temporal o definitivamente, los derechos y/o su posición en el presente Contrato o entregue, ceda y/o permita el uso por terceros del (de las) Área(s) asignadas, bajo cualquier forma, sin el consentimiento previo y por escrito de LAP.
- n) Si el USUARIO INTERMEDIO es declarado en insolvencia, se acoge a un procedimiento concursal preventivo o cualquier otro procedimiento concursal que pudiera afectar el cumplimiento de las obligaciones que asume en el Contrato,

acuerda su disolución de conformidad con la Ley General de Sociedades; o, en general, si por cualquier motivo se le impide desarrollar su objeto social o cumplir normalmente con sus obligaciones.

- o) Cuando haya quedado firme la resolución de la Autoridad Gubernamental competente, que declare que el USUARIO INTERMEDIO ha incurrido en actos de competencia desleal, respecto de los demás negocios y/o servicios que se prestan en el Aeropuerto.
- p) Cambio de Control Efectivo en el USUARIO INTERMEDIO siempre que no se cumpla con los compromisos establecidos en el Anexo 9 – Anticorrupción, antilavado de activos y anti-financiamiento del terrorismo y/o el USUARIO INTERMEDIO no cumpla con enviar a LAP, ante la ocurrencia de un cambio de Control Efectivo, los documentos descritos en el numeral 12.8.12 del presente Contrato.
- q) Cuando, transcurrido el plazo para la ejecución del plan de acción y/o plan de contingencia regulado en el numeral 12.8.12 del Contrato, no se hayan logrado las metas establecidas y las Partes no hayan arribado a ningún nuevo acuerdo.
- r) En caso el USUARIO INTERMEDIO utilice áreas distintas al(las) Área(s) entregadas, sin autorización expresa y previa de LAP.
- s) En caso el USUARIO INTERMEDIO no devuelva el (las) Área(s) en la fecha indicada por LAP.
- t) En caso el USUARIO INTERMEDIO alcance el tope de las Penalidades establecidas en el Anexo 10 – Tabla de Penalidades.
- u) Si el USUARIO INTERMEDIO incumple con las obligaciones y declaraciones establecidas en el Anexo 9 – Anticorrupción, antilavado de activos y anti-financiamiento del terrorismo.
- v) Desarrolle Operaciones y/o Actividades distintas a las permitidas por LAP en virtud del presente Contrato.

24.2 En el caso que el USUARIO INTERMEDIO incurriera en alguno de los supuestos estipulados en el numeral precedente, además de la resolución de pleno derecho del presente Contrato, ello será causal de ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento estipulada en la Cláusula Vigésima, sin perjuicio de la indemnización por cualquier daño ulterior.

Asimismo, en el supuesto que LAP fuera sancionado por cualquier autoridad como consecuencia de cualquier incumplimiento por parte del USUARIO INTERMEDIO, que sea imputable a este último, sin perjuicio de los demás derechos reconocidos en el presente Contrato a favor de LAP, el USUARIO INTERMEDIO deberá reembolsar a favor de LAP un monto equivalente a la suma en la que ésta hubiera podido incurrir como consecuencia de dicha sanción siempre que el incumplimiento esté directamente relacionado con la Facilidad Esencial materia del Contrato.

Del mismo modo, en el supuesto que el USUARIO INTERMEDIO fuera sancionado por cualquier autoridad administrativa como consecuencia de cualquier incumplimiento por parte de LAP que sea imputable a ésta última, LAP deberá reembolsar a favor del USUARIO INTERMEDIO un monto equivalente a la suma en la que éste hubiera podido

incurrir como consecuencia de dicha sanción, siempre que el incumplimiento esté directamente relacionado con la Facilidad Esencial materia del Contrato.

- 24.3 El Contrato también podrá ser resuelto en los siguientes casos:
- a) Por mutuo acuerdo entre LAP y el USUARIO INTERMEDIO, lo que necesariamente deberá constar por escrito.
 - b) Por decisión del USUARIO INTERMEDIO informada mediante Comunicación remitida a LAP con una anticipación no menor de quince (15) Días Hábiles, en la que desea dar por concluido el Contrato. Para que ello proceda, el USUARIO INTERMEDIO deberá encontrarse al día en el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas mediante el Contrato.

En estos supuestos no procederá la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento, ni la aplicación de penalidad alguna por el solo hecho de la resolución.

Cláusula Vigésimo Quinta. - Terminación Anticipada. -

- 25.1 Las Partes acuerdan que LAP tendrá el derecho de dar por terminado anticipadamente el presente Contrato en forma unilateral, automática y extrajudicial, si se resuelve, caducase o, en general, terminase el Contrato de Concesión celebrado entre el Estado Peruano y LAP.

En tal caso, para ejercer este derecho bastará con que LAP envíe al USUARIO INTERMEDIO una Comunicación escrita en tal sentido señalando la fecha a partir de la cual se producirá la terminación contractual.

- 25.2 Adicionalmente, LAP podrá decidir unilateralmente la terminación anticipada del Contrato, en los siguientes supuestos:
- a) Si LAP requiere tomar posesión del(las) Área(s) o parte de ésta(s) o en cumplimiento de mandatos legales y/o una sentencia judicial; y,
 - b) Si por requerimiento de la Autoridad Gubernamental, LAP requiere cambiar el uso del(las) Área(s) y darles un uso aeroportuario distinto al regulado en el presente Contrato.

En estos supuestos, LAP enviará una comunicación al USUARIO INTERMEDIO, la cual detallará los términos y condiciones de la terminación anticipada. Dicha comunicación contemplará un plazo para la cesación total de los efectos del Contrato.

- 25.3 En todos los demás casos, LAP no tendrá ninguna responsabilidad como consecuencia o con motivo de la terminación anticipada del presente Contrato en los términos previstos en la presente Cláusula. A su vez, el USUARIO INTERMEDIO declara que no tendrá derecho alguno a indemnización por daños directos o indirectos como consecuencia de la terminación referida.

Cláusula Vigésimo Sexta. - Calidad. -

- 26.1 En tanto le sean aplicables, el USUARIO INTERMEDIO está obligado a respetar y cumplir con los Requisitos Técnicos Mínimos contenidos en el Anexo N° 14 del Contrato de Concesión, estándares internacionales que sean aplicables- tales como IATA, OACI, entre otros – Leyes Peruanas y demás normas o estándares que se encuentren vigentes, así como comunicar, exigir y asegurar su cumplimiento por parte de cualquier proveedor, contratista, trabajador o empleado del USUARIO INTERMEDIO.

Lo anterior permitirá a LAP verificar la calidad del Servicio Esencial prestado por el USUARIO INTERMEDIO a través de distintas visitas de sitio (a todos los lugares de operación, en las fechas y horarios que LAP y el USUARIO INTERMEDIO fijen de común

acuerdo), inspecciones, encuestas, toma de tiempos, fotos, así como verificar el cumplimiento de las regulaciones legales asociadas a la actividad, de ser el caso.

- 26.2 Será de obligación del USUARIO INTERMEDIO solucionar a la brevedad posible toda situación que atente contra los estándares de calidad mencionados.
- 26.3 En caso ocurra una desviación en la calidad del servicio conforme a los requerimientos señalados en el literal precedente, por parte del USUARIO INTERMEDIO y/o cualquier proveedor, contratista, trabajador o empleado del USUARIO INTERMEDIO, debidamente comunicada y no subsanada, LAP procederá de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décimo Tercera del Contrato.

Cláusula Vigésimo Séptima. – Relación entre las Partes. -

- 27.1 Las Partes declaran que son personas jurídicas independientes. En tal sentido, el único vínculo existente entre ambas Partes es de naturaleza civil. Asimismo, reconocen y declaran expresamente que el Contrato no crea ni constituye una relación de índole laboral entre LAP y el USUARIO INTERMEDIO y/o su Personal y/o cualquier tercero que el USUARIO INTERMEDIO contrate y/o utilice para la ejecución de las prestaciones objeto del Contrato.
- 27.2 Las Partes acuerdan que la celebración del presente Contrato no atribuye a LAP la condición de empleador de la fuerza laboral de la que el USUARIO INTERMEDIO se valdrá para cumplir con las obligaciones que asume en virtud de este Contrato.
- 27.3 En tal sentido, las Partes expresamente declaran que LAP no ejercerá, legal o empíricamente, supervisión alguna del trabajo que realizarán aquellas personas empleadas por el USUARIO INTERMEDIO y que sean asignadas al cumplimiento de este Contrato. Así, bajo ninguna circunstancia LAP asumirá obligación laboral alguna que se desprenda o pueda desprenderse de este Contrato respecto de los trabajadores del USUARIO INTERMEDIO.
- 27.4 Cada Parte será la única responsable por las obligaciones que frente a sus trabajadores emerjan de las leyes laborales, convenios colectivos de trabajo, leyes previsionales y de seguridad social, enfermedades, accidentes de trabajo, etc., siendo esta enumeración únicamente enunciativa. En ese sentido, cada Parte asumirá de manera exclusiva la obligación de pagar todos los beneficios sociales, aportaciones, contribuciones, retenciones y demás importes que correspondan a los trabajadores que contrate para prestar los servicios objeto del presente Contrato.
- 27.5 LAP podrá exigir al USUARIO INTERMEDIO en cualquier momento la remisión de los documentos que acrediten el pleno cumplimiento de las obligaciones laborales, previsionales y de seguridad social de esta frente a los trabajadores que destine a la ejecución de este Contrato. Dicha documentación deberá ser entregada por el USUARIO INTERMEDIO dentro de los cinco (5) Días Hábiles de recibido el requerimiento.
- 27.6 Cada una de las Partes asume total responsabilidad frente a la otra y cualquier tercero por los hechos y omisiones de sus empleados y dependientes, actuales o futuros.
- 27.7 Así, cada Parte se compromete a velar porque sus trabajadores cumplan con un código de ética y conducta al realizar las labores encomendadas dentro del Aeropuerto, así como fuera del mismo, de manera que no se afecte la imagen comercial de las Partes. En caso la conducta de uno o más trabajadores derivara en reclamos multas, sanciones administrativas, u otro tipo de pago a terceros por parte de LAP, sea que éstos provengan de entes privados o públicos; el USUARIO INTERMEDIO deberá asumir los costos que tal afectación genere y retirar inmediatamente del área del Aeropuerto a dicho trabajador.

- 27.8 El retiro del trabajador del Aeropuerto a que se refiere el párrafo precedente deberá producirse en el Día siguiente a la Comunicación que le remita LAP, informándole sobre el reclamo, multa, sanción u otro tipo de pago impuesto en su contra como consecuencia de la conducta de dicho trabajador.
- 27.9 En caso un Juzgado o una Sala Laboral determinara que existe vinculación laboral o de cualquier otra índole entre LAP y los trabajadores del USUARIO INTERMEDIO, y obligara a LAP al pago de alguna suma a favor de un trabajador del USUARIO INTERMEDIO, éste se compromete a reintegrar plenamente a LAP la suma de lo pagado en virtud de la decisión jurisdiccional firme (incluyendo lo pagado e intereses) y las costas y costos del proceso dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de producido el pago por parte de LAP.
- 27.10 En consecuencia, el USUARIO INTERMEDIO asumirá íntegramente todos los gastos, intereses, multas, deudas, costos, tasas, honorarios profesionales de los abogados, etc., en las que tenga o hubiera tenido que incurrir LAP por cualquier incumplimiento detectado, reclamación o demanda de los trabajadores del USUARIO INTERMEDIO o de sus contratistas o sub contratistas en contra de LAP.
- 27.11 Tratándose de personal que va a desempeñar sus funciones en la Zona Restringida del Aeropuerto, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a acreditarlo ante LAP, conforme a lo que establece el Programa de Seguridad del Aeropuerto, vigente y aprobado por la autoridad aeronáutica civil, y de acuerdo con las demás Normas y Procedimientos de Operación de LAP.
- 27.12 Las Partes acuerdan que, de estimarlo necesario por motivos de seguridad y similares, LAP podrá negarse a autorizar el ingreso al Aeropuerto a Personal del USUARIO INTERMEDIO. En estos casos, LAP informará al USUARIO INTERMEDIO los motivos en los que se basa su decisión, sin perjuicio de que esta no pueda ser impugnada.
- 27.13 Las Partes acuerdan que LAP podrá modificar los requisitos para obtener las autorizaciones de ingreso del Personal del USUARIO INTERMEDIO, a la zona pública y Zona Restringida del Aeropuerto. De producirse alguna modificación de dichos requisitos, LAP lo comunicará oportunamente al USUARIO INTERMEDIO.

Cláusula Vigésimo Octava. - Modificación del Contrato. -

En los casos que las Partes acuerden modificar el presente Contrato de acceso, LAP deberá remitir al OSITRAN dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes de haber llegado al acuerdo, el proyecto de modificación respectivo, adjuntando la información mencionada en el artículo 72 del REMA.

Cláusula Vigésimo Novena. - Modificación de la Infraestructura por parte de LAP.-

LAP informará al OSITRAN y al USUARIO INTERMEDIO los cambios que vaya a introducir en la infraestructura, en caso de que dichos cambios afecten el Servicio Esencial correspondiente, aplicando para tal fin el procedimiento previsto en el artículo 22° del REMA.

Cláusula Trigésimo. - Modificación de la Infraestructura por parte del Usuario Intermedio.

-

El USUARIO INTERMEDIO podrá efectuar modificaciones a la infraestructura del Aeropuerto sólo si cuenta con la autorización previa y expresa de LAP, de acuerdo con lo previsto en el artículo 24° del REMA.

Cláusula Trigésimo Primera. - Adecuación de Cargos de Acceso y/o Condiciones Económicas por Negociación con otros USUARIOS INTERMEDIOS. -

En el caso que, durante la vigencia del presente Contrato, LAP llegue a un acuerdo con otro USUARIO INTERMEDIO, otorgando un cargo de acceso y/o condiciones económicas más favorables que las establecidas en el presente Contrato, éstas deberán extenderse al presente Contrato, siempre que se trate de Áreas que se encuentren en las mismas condiciones. Similar adecuación deberá realizar LAP cuando el OSITRAN emita Mandatos de Acceso que establezcan condiciones más favorables que los Mandatos ya emitidos o que las establecidas en el presente Contrato.

Cláusula Trigésimo Segunda. – Allanamiento a futuro. -

Por la presente, el USUARIO INTERMEDIO se allana anticipadamente al desalojo que interpondría LAP, en caso de conclusión del Contrato (vencimiento del plazo) o de resolución del Contrato por falta de pago del Cargo de Acceso, de conformidad con el artículo 594 del Código Procesal Civil (modificado por la Ley N° 30201) u otra norma con similar alcance.

El USUARIO INTERMEDIO declara y reconoce que la inclusión de esta estipulación en este Contrato resulta una condición fundamental para que LAP lo celebre, en vista de que la misma tiene por objeto garantizar el cumplimiento oportuno, integral y adecuado del presente Contrato por parte del USUARIO INTERMEDIO al vencimiento o a la terminación del mismo, según sea el caso

Cláusula Trigésimo Tercera. – Solución de controversias. -

- 33.1 Cualquier controversia derivada de o relacionada con la negociación, celebración, ejecución, interpretación y/o terminación del Contrato, incluidas aquellas que se presenten con posterioridad a la terminación del Contrato por cualquier causa, así como aquellas controversias relacionadas con la validez o eficacia del Contrato o del presente convenio arbitral, y cualquier otra fuente de obligaciones relacionada o derivada del Contrato, procurará ser resuelta amistosamente por las Partes en un plazo máximo de quince (15) Días Hábiles, contados desde la notificación de la Comunicación de una Parte a la otra solicitando resolver la controversia por trato directo. Dicho plazo podrá ser ampliado por las Partes de común acuerdo vía documento escrito.
- 33.2 En caso de que las Partes no lleguen a un acuerdo, la controversia será sometida al procedimiento de solución de controversias conforme lo dispuesto en la Sección II, Capítulo II del Título III del Reglamento de Atención de Reclamos y Solución de Controversias del OSITRAN.
- 33.3 En el caso que cualquiera de las Partes no se encuentre conforme con lo dispuesto por el Tribunal de Solución de Controversias del OSITRAN, la acción contencioso administrativa correspondiente, se iniciará ante los Jueces y Tribunales de Lima.

Cláusula Trigésimo Cuarta -Aplicación supletoria. -

Las Partes acuerdan que en todo lo que no haya sido regulado en el presente Contrato se aplicará en forma supletoria las normas contenidas en el artículo 1666° y siguientes del Código Civil, así como las disposiciones establecidas en el REMA.

Cláusula Trigésimo Quinta Comunicaciones y Domicilios. -

- 35.1 Todas las Comunicaciones que deban cursarse las Partes deberán ser dirigidas a los representantes y domicilios señalados en la presente Cláusula para que tengan eficacia entre ellas.
- 35.2 Las Partes se obligan a comunicar cualquier cambio en sus representantes y/o, domicilios en el plazo de cinco (5) Días de producido. No obstante, las Partes realizarán

su mejor esfuerzo para comunicar dicho cambio de domicilio antes de la fecha señalada. En tanto los cambios no sean comunicados conforme a esta cláusula, las Comunicaciones y/o, notificaciones realizadas a los anteriores representantes y/o, domicilios se tendrán por válidamente realizadas.

- 35.3 Las Comunicaciones podrán efectuarse por cualquier medio escrito que permita la fehaciente verificación de su recepción por parte del destinatario, como por ejemplo mediante cartas, y correos electrónicos. Las Comunicaciones producen plenos efectos desde la fecha en que consta su recepción por la Parte destinataria.
- 35.4 Los representantes, lugares y, o, medios a través de los que las Comunicaciones que se dirijan las Partes surtirán efectos en virtud de este Contrato son los siguientes:

Por LAP:

Atención: Lima Airport Partners S.R.L.- LAP

Dirección: Edificio Central, Piso 9, del Aeropuerto Internacional "Jorge Chávez" sito en Av. Elmer Faucett S/N Callao.

Contacto: Gerencia Central Comercial

Por el USUARIO INTERMEDIO:

Atención:

Dirección:

Representante:

Email:

Cabe señalar, que el USUARIO INTERMEDIO deberá comunicar a LAP mediante una carta simple cualquier cambio de representante dentro de los cinco (5) Días de producido el mismo.

- 35.5 Las Comunicaciones orales no constituyen prueba de cumplimiento de ninguna de las obligaciones que las Partes acuerdan en virtud de este Contrato. Por lo tanto, si bien la Comunicación oral es alentada para la coordinación del cumplimiento de todas las obligaciones bajo este Contrato, las Partes acuerdan que para que las Comunicaciones orales sean prueba del cumplimiento de cualquier obligación acordada en este Contrato es preciso que sean respaldadas con Comunicaciones escritas, en los términos que se acuerdan en la presente cláusula del Contrato.
- 35.6 Para todo lo relativo al presente Contrato, sólo se considerarán como válidas aquellas comunicaciones contractuales, ya sean notariales o no, que sean efectuadas por escrito que hayan sido debidamente entregadas en los domicilios de las Partes.
- 35.7 A este efecto, y para todas las comunicaciones contractuales, arbitrales o judiciales a que hubiera lugar, se considerarán como domicilios de las Partes aquellos consignados en la introducción del presente documento. Ninguna de las Partes podrá oponer a su contraparte la variación de su respectivo domicilio, si es que previamente en un plazo no menor de cinco (5) Días, no se le ha notificado a quien se le quiere oponer la variación de domicilio, de modo claro y verdadero, la ubicación de su nuevo domicilio.

Cláusula Trigésimo Sexta. - Declaración de las Partes. -

Las Partes declaran y aceptan lo siguiente:

- 36.1 El Contrato contiene el acuerdo íntegro y completo entre LAP y el USUARIO INTERMEDIO con relación a los derechos y obligaciones asumidas, y reemplaza a cualquier otro acuerdo, consulta y negociaciones anteriores, ya sean verbales o escritos, y a las propuestas del USUARIO INTERMEDIO anteriores a la fecha de firma de este Contrato, y relativos a éste.

- 36.2 Aceptar y someterse a cualquier ajuste, actualización y/o cualquier modificación a los términos del presente Contrato que LAP se viera obligada a realizar por mandato del OSITRAN en el marco del REMA y de las demás leyes aplicables.
- 36.3 Las Partes no quedarán obligadas ni serán responsables por ninguna declaración, representación, promesa, incentivo o convenio anteriores a la fecha del Contrato y que no se encuentren expresamente incluidos en este Contrato.

Cláusula Trigésimo Séptima. - De la no exclusividad. -

Las Partes dejan claramente establecido que no existe un derecho de exclusividad a favor del USUARIO INTERMEDIO en la prestación de los Servicios Esenciales en al Aeropuerto, ni en el uso de las áreas arrendadas.

Cláusula Trigésimo Octava. - Anexos. -

Forman parte integrante del presente Contrato, los Anexos detallados a continuación, cuyo contenido el USUARIO INTERMEDIO declara conocer y aceptar en su totalidad:

Anexo N° 1	Condiciones Particulares
Anexo N° 2	Definiciones
Anexo N° 3	Acta de Entrega del (de las) Área(s).
Anexo N° 4	Relación de Área(s): Identificación y Ubicación
Anexo N° 5	Relación de Operaciones permitidas al USUARIO INTERMEDIO.
Anexo N° 6	Seguridad y Salud Ocupacional
Anexo N° 7	Sostenibilidad
Anexo N° 8	Ciberseguridad
Anexo N° 9	Anticorrupción, antilavado de activos y anti-financiamiento del terrorismo
Anexo N° 10	Tabla de Penalidades
Anexo N° 11	Reglamento de Infracciones y Sanciones
Anexo N° 12	Manual HUMO
Anexo N° 13	Formato de Reporte de Ventas mensual del USUARIO INTERMEDIO.
Anexo N° 14	Garantía de Fiel Cumplimiento del USUARIO INTERMEDIO.
Anexo N° 15	Copias de las Pólizas de Seguros Contratadas por el USUARIO INTERMEDIO
Anexo N° 16	Vigencia de poderes del representante legal del USUARIO INTERMEDIO.

Las Partes expresan su conformidad con el contenido del presente documento, y lo suscriben en señal de aceptación, considerando como fecha de firma de este a la fecha de la última firma digital de los representantes que lo suscriben.

LIMA AIRPORT PARTNERS S.R.L.

EI USUARIO INTERMEDIO

LIMA AIRPORT PARTNERS S.R.L.

Anexo 1

CONDICIONES PARTICULARES

Conste por el presente Anexo, las Condiciones Particulares del Contrato que regula el Uso de Facilidades Esenciales para la prestación del **Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves a terceros** en el Aeropuerto.

Cláusula Primera: Finalidad del Contrato

1.1 Finalidad del(las) Área(s)

La finalidad del Contrato es: otorgar al USUARIO INTERMEDIO- como Organización de Mantenimiento Aprobada (OMA)- el Acceso a la plataforma, y cederle en arrendamiento el (las)Área (s) calificadas como Facilidades Esenciales con el fin de que este pueda prestar el Servicio Esencial de Mantenimiento preventivo a aeronaves para terceros dentro del Aeropuerto.

1.2 Actividades Permitidas en el(las) Área(s)

Las únicas Actividades que el USUARIO INTERMEDIO podrá llevar a cabo en el(las) Área(s) serán las relacionadas con el Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves a terceros.

La realización de otro tipo de Actividades implicará un incumplimiento no subsanable.

Cláusula Segunda: Plazo

2.1 Plazo

El Contrato estará vigente por cinco (05) años, contados desde el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Procederá la renovación automática por un plazo máximo de seis (06) meses siempre y cuando, antes del vencimiento, se haya iniciado el proceso de negociación para la emisión de un nuevo Contrato de Acceso.

La Fase de Operación comenzará en la fecha que LAP le indique de manera oportuna al USUARIO INTERMEDIO y conforme lo establecido en el numeral 4.2.7 del Contrato.

Cláusula Tercera: Cargo de acceso

Respecto de los Cargos de Acceso

Cargo de Acceso por el Arrendamiento de Áreas:

3.1 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a pagar mensualmente, en calidad de Cargo de Acceso por el Arrendamiento de las Áreas la siguiente suma:

- Área(s) de Mantenimiento: US\$ 54.60 por m2.
- Oficina(s) de Mantenimiento: US\$ 70.83 por m2.

3.2 A este Cargo de Acceso por el Arrendamiento de Áreas deberá agregarse el Impuesto General a las Ventas (IGV), o el tributo que lo sustituya (monto que deberá también ser asumido y cancelado por el USUARIO INTERMEDIO). Todos los tributos serán cargo del USUARIO INTERMEDIO.

3.3 El valor del Cargo de Acceso incluye la contraprestación correspondiente a los seguros y fee del Operador, así como la limpieza de las áreas comunes. Están excluidos del Cargo de Acceso, el costo o la contraprestación correspondiente a la provisión de otros servicios distintos a los detallados en el párrafo anterior.

Cargo de Acceso por las Operaciones:

3.4 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a pagar a LAP el Cargo de Acceso por las Operaciones, que consistirá en el pago del importe que resulte mayor entre (i) el Monto Mínimo Mensual Garantizado y (ii) el monto resultante a la aplicación del Porcentaje de Participación sobre las Ventas Netas del mes.

3.5 El Monto Mínimo Mensual Garantizado que el USUARIO INTERMEDIO se compromete a pagar a LAP mensualmente, durante toda la vigencia del Contrato asciende a la suma de US \$ 4, 000.00 (Cuatro Mil y 00/100 Dólares Americanos), la cual será actualizada por el Índice de Precios al Consumidor de los Estados Unidos de América, calculado a partir del Consumer Price Index All Urban Consumers, no ajustado por estacionalidad, publicado por el Bureau of Labor Statistics de los Estados Unidos de América.

Los reajustes anuales por inflación se obtendrán comparando los índices de precios del mes de referencia con los índices de precios del mismo mes del año anterior. La actualización entrará en vigencia a partir de enero de cada año y se tomará como mes de referencia el mes de Octubre del año previo al de entrada en vigencia del Monto Mínimo Mensual Garantizado

- 3.6 El Porcentaje de Participación sobre las Ventas Netas aplicables a las ventas mensuales por toda la vigencia del Contrato es de 6%.
- 3.7 A este Cargo de Acceso por las Operaciones deberá agregarse el Impuesto General a las Ventas (IGV), o el tributo que lo sustituya (monto que deberá también ser asumido y cancelado por el USUARIO INTERMEDIO). Todos los tributos serán cargo del USUARIO INTERMEDIO.

Cláusula Cuarta: Obligaciones particulares del USUARIO INTERMEDIO

El USUARIO INTERMEDIO deberá cumplir las siguientes obligaciones particulares:

- 4.1 Para la ejecución de sus Operaciones, el USUARIO INTERMEDIO deberá utilizar estrictamente el PEA asignado a la aeronave a la que le esté prestando el servicio. Asimismo, luego de la atención su aeronave deberá retirar sus vehículos y/o equipos de manera inmediata fuera de la Plataforma y del Aeropuerto. Cabe señalar que no está permitido el estacionamiento y/o pernocte de los mismos.
- 4.2 Efectuar las coordinaciones oportunas con el Centro de Control Aeroportuario (CCA) de LAP, para cada una de las Operaciones realizadas dentro de la Plataforma del Aeropuerto, las que deberán ser autorizadas previamente a su ejecución por parte de LAP.
- 4.3 En caso de producirse derrame de combustible, lubricantes u otras sustancias ocasionados directamente por el USUARIO INTERMEDIO y/o indirectamente por terceros contratados o que actúan por encargo de éste, el USUARIO INTERMEDIO deberá: i) comunicar inmediatamente de ocurrido dicho suceso al CCO-LAP, ii) informar lo ocurrido mediante comunicación escrita a LAP, dentro de las veinticuatro (24) horas posteriores de ocurrido el hecho, iii) suspender el uso de las maquinarias y/o Equipos involucrados, y (iv) presentar a LAP, dentro de los quince (15) Días Hábiles, un informe final sobre el suceso, que detalle las acciones que se tomaron para el control, investigación, tratamiento y corrección del derrame, así como las acciones futuras a realizar para la prevención de futuros derrames. El USUARIO INTERMEDIO deberá asumir el íntegro del costo de la reparación del área y bienes afectados (sea de LAP o de terceros), para estos efectos, LAP o la empresa que ésta designe en su momento, se encargará de determinar los costos de reparación y/o descontaminación y/o indemnización que pudieran derivarse. En el caso de que el derrame haya sido causado por un Equipo/vehículo perteneciente al USUARIO INTERMEDIO, éste no estará facultado para operar dicho equipo hasta que haya presentado a LAP la certificación técnica (emitida por una certificadora reconocida en el medio) que acredite que el mismo se encuentra en óptimas condiciones para la prestación del Servicio. En el caso de que el derrame haya sido causado por maquinarias operadas por terceros contratados por el USUARIO INTERMEDIO, éstas deberán ser retiradas del Aeropuerto y sólo podrán ingresar nuevamente hasta que el USUARIO INTERMEDIO haya presentado a LAP la certificación técnica (emitida por una certificadora reconocida en el medio) que acredite que el mismo se encuentra en óptimas condiciones.

Con relación a los equipos que se encuentren como material aeronáutico (que no puedan ser retirados por ese motivo), las empresas certificadoras pueden ingresar al aeropuerto y realizar la verificación en el sitio donde se encuentra el equipo.

Asimismo, LAP podrá aplicar las penalidades establecidas en el Anexo 11- Reglamento de Infracciones y Sanciones, sin perjuicio de que el USUARIO INTERMEDIO asuma los gastos relacionados a la reparación de los daños producidos.

- 4.4 Usar y cuidar diligentemente los PEAs donde realice el Servicio de Mantenimiento Preventivo a terceros y emplearlas exclusivamente para las Actividades indicadas en la Cláusula Tercera del Contrato, quedando prohibida toda actividad o uso distinto.
- 4.5 Dar aviso inmediato a LAP de cualquier deterioro o desperfecto que se produjese en las áreas en que el USUARIO INTERMEDIO lleve a cabo las Operaciones dentro del Aeropuerto y que deba ser reparado.
- 4.6 Desarrollar sus Operaciones y Actividades durante toda la duración del Contrato, usando y cuidando diligentemente las áreas donde realiza sus Operaciones y Actividades; quedando prohibida la realización de cualquier Operación y Actividad distinta a las detalladas en el Anexo 5- *Relación de Operaciones permitidas y las Condiciones Particulares*, salvo acuerdo previo y escrito de las Partes. Asimismo, se obliga a cumplir con todas las Leyes Aplicables que correspondan al Contrato.
- 4.7 Cumplir con las disposiciones que LAP indique relacionadas a la gestión de seguridad operacional; caso contrario, LAP podrá aplicar las penalidades establecidas en el Anexo 11- Reglamento de Infracciones y Sanciones.

Cláusula Quinta: De los Seguros

- 5.1 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a contratar la **Póliza de Seguros de Responsabilidad Civil de Aviación** en la que figure LAP como asegurado adicional y tercero beneficiario para los casos en que los daños sean causados a LAP. La póliza deberá ser contratada hasta por el monto establecido en el REA de LAP; esto es, US\$ 10'000,000.00 (diez millones y 00/100 dólares americanos), que cubra cualquier siniestro relacionado, directa o indirectamente, al uso o posesión del (de las) Área(s); así como la constancia de cancelación de la prima extendida por una compañía de seguros de clasificación no inferior a "A", de acuerdo a la calificación de riesgo vigente y a plena satisfacción de LAP. Dicha póliza deberá mantenerse vigente durante todo el plazo contractual, pudiendo LAP exigir al USUARIO INTERMEDIO que le acredite ello en cualquier momento.

La Póliza de Responsabilidad Civil de Aviación debe tener como mínimo, las siguientes cláusulas adicionales, sin perjuicio de aquellas que, de buena fe y conforme a las prácticas usuales en la industria de seguros peruana para supuestos semejantes, pueda además incluir el USUARIO INTERMEDIO:

- Locales y operaciones.
- Responsabilidad Civil Patronal.
- Contratistas independientes.
- Responsabilidad Civil Contractual.
- Responsabilidad Civil Cruzada.
- Responsabilidad como consecuencia del transporte.
- Cobertura por el uso de equipos y maquinaria (incluido transporte).
- Incendio y/o explosión y/o agua y/o humo.
- Ascensores, grúas y montacargas.
- Elevadores y maquinaria.
- Locatarios.
- Gastos admitidos y/o de curación inmediatos, hasta por US \$ 1,000.00 por persona.
- Vehículos ajenos.
- Contratistas y/o subcontratistas de obras.
- Uso de armas de fuego.

- Playas de estacionamiento.
- Transporte de personal.
- Alimentos y bebidas.
- Se considerará como tercero a los familiares de los trabajadores y el personal del contratista y/o subcontratista.

La póliza debe señalar explícitamente que cubre el 100% de los daños materiales que pueda sufrir el (las) Área(s) entregada(s) en arrendamiento y también cualquier daño que se ocasione a las áreas del Aeropuerto distintas a aquellas entregadas en uso y operación. Asimismo, la Póliza de Responsabilidad Civil deberá indicar la renuncia expresa al derecho de subrogación de la compañía de seguros en contra de Lima Airport Partners S.R.L.

- 5.2 El USUARIO INTERMEDIO deberá contratar una **póliza de seguro Todo Riesgo contra incendio, explosión, terremoto, huelga, daño malicioso, terrorismo, vandalismo, conmoción civil, etc.** cuya suma asegurada será equivalente al valor de los activos empleados en sus operaciones, más el valor de las Áreas entregadas y que por tanto que cubra el 100% de los daños materiales que puedan sufrir las Áreas entregadas, así como los ingresos obtenidos por la utilización de estos bienes o espacios de la concesión. Dicha póliza debe incluir a Lima Airport Partners S.R.L como asegurado adicional y tercero beneficiario para los casos en que los daños sean causados a Lima Airport Partners S.R.L.

La Póliza de Seguro Contra Todo Riesgo contratada por el USUARIO INTERMEDIO descrita en el párrafo anterior deberá cubrir cualquier siniestro que se pueda presentar en el Área asignada de acuerdo con lo señalado en el Contrato y las Bases y deberá ser presentada a LAP, así como la constancia de cancelación de la prima, quince (15) Días calendario antes del Inicio de Actividades.

Asimismo, la Póliza de Seguros contra Todo Riesgo deberá indicar la renuncia expresa al derecho de subrogación de la compañía de seguros en contra de Lima Airport Partners S.R.L, así como cubrir los bienes de terceros que estén a su cargo, custodia o control, locales propios o de terceros incluyendo bienes cuando estén siendo izados y/o cargados y/o descargados y/o en tránsito o movilizados. De la misma manera, deberá cubrir cuando menos, daños parciales o totales por inundación, incendio, explosión, terremoto, terrorismo, vandalismo, robo, hurto, conmoción civil.

- 5.3 El USUARIO INTERMEDIO, deberá contratar - o en su caso, asegurarse que sus subcontratistas de ser el caso contraten - un **Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo**, en los términos y condiciones establecidos en la Ley N° 26790, normas complementarias y conexas, cuya cobertura deberá incluir la prevención de riesgos de salud, así como la prevención de invalidez y sepelio por causa del desarrollo de trabajo de riesgo. Deberán incluirse como afiliados obligatorios a este seguro a todos los trabajadores del USUARIO INTERMEDIO que durante la ejecución del presente Contrato realicen Operaciones y Actividades en el Aeropuerto.

Dentro de los cinco (5) primeros Días Hábiles de iniciado el Contrato, el USUARIO INTERMEDIO deberá poner a disposición de LAP una copia del Contrato celebrado con la Entidad Prestadora que asumirá la cobertura de salud por el trabajo de riesgo, así como una copia del Contrato celebrado con la Compañía Aseguradora que asumirá la cobertura de los riesgos de invalidez y sepelio por el trabajo en riesgo.

En caso el USUARIO INTERMEDIO no cumpliera con contratar el Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo en los términos y condiciones arriba

mencionados, LAP quedará facultada para hacerlo directamente, quedando adicionalmente autorizada a aplicar en forma automática, los montos derivados de dicha contratación contra la Garantía de Fiel Cumplimiento.

- 5.4 El USUARIO INTERMEDIO deberá contratar una **Póliza Vehicular** para toda la flota que utilice en su operación sea de su propiedad o de terceros en alquiler, con o sin placas de registro, mientras se encuentre en la calle o dentro de las instalaciones del aeropuerto, incluyendo pistas de aterrizaje, plataforma, zonas de parqueo de aeronaves, entre otros, cuyas coberturas sean por:
- a) Daño propio, todo riesgo, incluyendo, pero no limitado a: Choque, vuelco, incendio, robo, rotura de lunas.
 - b) Terremoto, inundación.
 - c) Terrorismo, huelga, conmoción civil, daño malicioso y vandalismo.
 - d) Responsabilidad civil frente a terceros hasta US\$ 250,000 por vehículo.
 - e) Responsabilidad civil en exceso. Capa de US\$ 1'000,000 de suma asegurada, en el agregado anual.
 - f) Responsabilidad civil para pasajeros hasta US\$ 500,000 por vehículo.
 - g) Accidentes personales para pasajeros, cobertura mínima de US\$ 10,000.
- 5.5 El USUARIO INTERMEDIO deberá contratar el **Seguro obligatorio de accidentes de tránsito (SOAT)** para uso propio para los vehículos de su propiedad, alquilados arrendados y/o de terceros, que sean utilizados durante las operaciones objeto del presente Contrato.

Cláusula Sexta: Monto de la Garantía de Fiel Cumplimiento. -

- 6.1 Con la suscripción del Contrato, el USUARIO INTERMEDIO deberá emitir la Carta Fianza que será igual a la facturación correspondiente a tres (3) meses de la sumatoria de: i) el Cargo de Acceso por el Arrendamiento de las Áreas y ii) el Cargo de Acceso por las Operaciones más el IGV. El Cargo de Acceso por las Operaciones se calculará en función al Monto Mínimo Mensual Garantizado indicado en el numeral 3.5 del presente documento, en tanto no se cuenta con información relacionada al Porcentaje de Participación sobre las Ventas Netas.
- 6.2 A partir del segundo año de suscrito el Contrato y hasta su vencimiento, la Carta Fianza será igual a la facturación correspondiente a tres (3) meses de la sumatoria de: i) el Cargo de Acceso por el Arrendamiento de las Áreas y ii) el Cargo de Acceso por las Operaciones más el IGV. Para determinar, el Cargo de Acceso por las Operaciones se deberá calcular en función al promedio de los últimos doce (12) meses facturados

FIN DEL DOCUMENTO

ANEXO 2 DEFINICIONES

Para los fines del presente Contrato, sus Condiciones Particulares y demás Anexos, los términos contenidos en aquellos cuya primera letra se encuentre en mayúscula, tendrán el siguiente significado:

1. **Acta de Devolución:** Es el documento que las Partes suscribirán para formalizar la devolución de el(las) Área(s) por parte del USUARIO INTERMEDIO en favor de LAP.
2. **Acta de Entrega:** Es el documento que las Partes suscribirán y que detallará la fecha y condiciones en que se entregará la posesión del(las) Área(s) al USUARIO INTERMEDIO.
3. **Accidente:** Todo suceso repentino que sobrevenga por causa o con ocasión del trabajo y que produzca en el trabajador una lesión orgánica, una perturbación funcional, una invalidez o la muerte. Es también accidente de trabajo aquel que se produce durante la ejecución de órdenes del empleador, o durante la ejecución de una labor bajo su autoridad, y aun fuera del lugar y horas de trabajo.
4. **Accidente de aviación:** Todo suceso relacionado con la utilización de una aeronave, que, en el caso de una aeronave tripulada, ocurre entre el momento en que una persona entra a bordo de la aeronave, con la intención de realizar un vuelo, y el momento en que todas las personas han desembarcado, o en el caso de una aeronave no tripulada, que ocurre entre el momento en que la aeronave está lista para desplazarse con el propósito de realizar un vuelo y el momento en que se detiene, al finalizar el vuelo, y se apaga su sistema de propulsión principal, durante el cual:
 - a) cualquier persona sufre lesiones mortales o graves a consecuencia de: — hallarse en la aeronave, o — por contacto directo con cualquier parte de la aeronave, incluso las partes que se hayan desprendido de la aeronave, o — por exposición directa al chorro de un reactor, excepto cuando las lesiones obedezcan a causas naturales, se las haya causado una persona a sí misma o hayan sido causadas por otras personas o se trate de lesiones sufridas por pasajeros clandestinos escondidos fuera de las áreas destinadas normalmente a los pasajeros y la tripulación; o
 - b) la aeronave sufre daños o roturas estructurales que: — afectan adversamente su resistencia estructural, su performance o sus características de vuelo; y — que normalmente exigen una reparación importante o el recambio del componente afectado, excepto por falla o daños del motor, cuando el daño se limita a un solo motor (incluido su capó o sus accesorios); hélices, extremos de ala, antenas, sondas, álabes, neumáticos, frenos, ruedas, carenas, paneles, puertas de tren de aterrizaje, parabrisas, revestimiento de la aeronave (como pequeñas abolladuras o perforaciones), o por daños menores a palas del rotor principal, palas del rotor compensador, tren de aterrizaje y a los que resulten de granizo o choques con aves (incluyendo perforaciones en el radomo):
o
 - c) la aeronave desaparece o es totalmente inaccesible
5. **Actividades:** Son aquellas detalladas en el *Anexo 1 – Condiciones Particulares*, que LAP permite realizar al USUARIO INTERMEDIO en el(las) Área(s) y que son necesarias para el desarrollo del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de aeronaves a terceros.
6. **Almacenes:** Espacios en el Aeropuerto utilizados para depositar materiales necesarios para realizar el Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves a terceros.
7. **Aeropuerto:** Es el Aeropuerto Internacional “Jorge Chávez”, ubicado en el distrito y provincia constitucional del Callao, República del Perú, el que se constituye por el Nuevo Terminal, plataforma, infraestructura en lado tierra y lado aire, entre otros.

- 8. Afiliada(s):** Con respecto a una persona jurídica, significa: (i) sus subsidiarias; (ii) cualquier persona jurídica que sea propietaria –como mínimo– del sesenta y seis punto seis por ciento (66.6%) de las acciones representativas del capital social o tenedor de participaciones sociales o que directa o indirectamente participe en dicho porcentaje en la propiedad de ésta, ya sea directamente o a través de subsidiarias; (iii) las subsidiarias de estas últimas; (iv) cualquier persona que tenga poder de decisión, por cualquier medio (sea contractual o no) sobre ésta y las otras personas sobre las cuales aquella también tenga dicho poder de decisión; y (v) las subsidiarias de éstas últimas.
- 9. Anexo(s):** Son los documentos que se refieren en este contrato bajo esa denominación, y que se ubican al final de la declaración contractual inicial. Tienen por objeto determinar y/o precisar el alcance de las obligaciones que pactan LAP y el USUARIO INTERMEDIO en el marco del Contrato. Los Anexos serán suscritos por las Partes en todas sus páginas. Los Anexos forman parte de la declaración contractual que constituye este Contrato y, por tanto, son parte integrante del Contrato mismo. En este sentido, los Anexos gozan del mismo carácter legalmente vinculante que cualquier otra sección o parte del Contrato.
- 10. Año:** Se considera al periodo de tiempo transcurrido entre el 01 de enero al 31 de diciembre.
- 11. Área(s):** Son las áreas a ser utilizado(s) y operado(s) como Área(s) de Mantenimiento u Oficina(s) de Mantenimiento, según LAP le indique al USUARIO INTERMEDIO para que realice sus Actividades. La identificación y ubicación del(las) Área(s) se incluye en el Anexo 4 – Relación de Área(s). LAP entregará la posesión inmediata del(las) Área(s) al USUARIO INTERMEDIO según los términos previstos en las Condiciones Particulares de Contratación y en las Condiciones Generales de Contratación. Para la devolución del(las) Área(s), se suscribirá el Acta de Devolución y se deberán observar las disposiciones contenidas en las Condiciones Generales de Contratación.
- 12. Áreas Comunes:** Son aquellas áreas que están destinadas a uso compartido por distintos USUARIO(S) INTERMEDIO(S) y/o su Personal y/o visitantes del Aeropuerto y que son necesarios para una operación exitosa del USUARIO INTERMEDIO en el Aeropuerto; tales como vías de acceso, tránsito interno, servicios higiénicos, áreas de carga y descarga de mercadería, corredores dedicados, entre otros. Los gastos derivados del uso, del mantenimiento y de la operación de las Áreas Comunes se denominan Gastos Comunes y serán compartidos por los USUARIO(S) INTERMEDIO(S).
- 13. Área(s) de Mantenimiento:** Son áreas ubicadas fuera del Nuevo Terminal, en la zona denominada Plot F, a ser utilizado(s) y operado(s) por el USUARIO INTERMEDIO como Almacenes y/u Oficinas de Mantenimiento y/o Talleres de Apoyo. La habilitación y costos respectivos serán asumidos por parte del USUARIO INTERMEDIO y estos deberán realizarse en cumplimiento de las Condiciones Generales de Contratación y las Condiciones Particulares de Contratación.
- 14. Asegurado Adicional:** Se entiende por tal a la persona cubierta por la Póliza de Seguros respectiva, distinta al USUARIO INTERMEDIO contratante.
- 15. Autoridad(es) Gubernamental(es):** Significará cualquier gobierno o autoridad nacional, regional, departamental, provincial o municipal, o cualquiera de sus dependencias o agencias reguladoras o administrativas, o cualquier entidad u organismo que, conforme a las Leyes Aplicables, ejerza poderes ejecutivos, legislativos, administrativos y/o judiciales que pertenezca a cualquiera de los gobiernos, autoridades o a las instrucciones anteriormente citadas, con jurisdicción o materias en cuestión.
- 16. Cargo(s) de Acceso:** Es la contraprestación monetaria que, el USUARIO INTERMEDIO está obligado a pagar a LAP, el cual se encuentra conformado por: (i) el Cargo de Acceso por las Operaciones; y, (ii) el Cargo de Acceso por el Arrendamiento de (las) Área(s).

- 17.Cargo(s) de Acceso por las Operaciones:** Es el monto variable que el USUARIO INTERMEDIO se obliga a pagar mensualmente a favor de LAP por el derecho a brindar el Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves en el Aeropuerto a favor de terceros.
- 18.Cargo(s) de Acceso por el Arrendamiento de (las) Área(s):** Es el monto fijo que el USUARIO INTERMEDIO se obliga a pagar mensualmente a favor de LAP- por el derecho de ocupar y utilizar la(s) Área(s), la(s) misma(s) que conforme al REMA y REA LAP constituyen Facilidad(es) Esencial(es).
- 19.CCO:** Centro de Control de Operaciones de LAP.
- 20.Carta Fianza:** Instrumento de garantía emitido por una Entidad Bancaria de Primer Nivel o por una Compañía de Seguros de Primer Nivel supervisada por la SBS que asegura el pago de una obligación. La Carta Fianza será emitida como Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato cumpliendo con las condiciones y características previstas en las Condiciones Generales de Contratación y Condiciones Particulares de Contratación.
- 21.Causa No Imputable:** Evento extraordinario, imprevisible e irresistible cuya causa no es imputable a las Partes y que impida la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de acuerdo con el artículo 1315 del Código Civil.
- 22.Compañía de Seguro de Primer Nivel:** Son aquellas compañías de seguro que tengan el mejor nivel de calificación de riesgo otorgado por la SBS (Categoría A), conforme a lo establecido en el Reglamento para la Clasificación de Empresas de los Sistemas Financieros y de Seguros, aprobado mediante la Resolución SBS N° 18400-2010, y cualquier otra norma que la sustituya, amplíe, modifique y/o complemente.
- 23.Comunicación:** Es toda aquella expresión escrita en físico o correo electrónico que dirija una Parte a otra con relación al Contrato. Para algunos supuestos previstos en el Contrato, la Comunicación deberá ser remitida con la formalidad exigida para que produzca efectos. Toda Comunicación que el USUARIO INTERMEDIO emita durante la ejecución del Contrato, deberá remitirse en copia a la Gerencia Comercial de LAP.
- 24.Concesión o Contrato de Concesión:** Es el Contrato de Concesión para la Construcción, Mejora, Conservación y Explotación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, firmado entre LAP y el Estado peruano, representado por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, el 14 de febrero del 2001, incluyendo todas sus adendas y modificaciones presentes y futuras, así como sus anexos; y que el USUARIO INTERMEDIO declara conocer y aceptar para efectos de la relación regulada en este Contrato.
- 25.Control Efectivo:** Cuando una Persona: (i) es propietaria, de manera directa o indirecta, de, al menos el sesenta y seis punto seis por ciento (66.6%) de las acciones con derecho a voto del capital social de otra Persona; o, es titular de contratos de usufructo, garantía mobiliaria, fideicomiso, pactos de accionistas o cualquier otro esquema contractual que le permita ejercer cuando menos el sesenta y seis punto seis por ciento (66.6%) de los derechos de voto del capital social de otra Persona; (ii) sin contar con igual o más del sesenta y seis punto seis por ciento (66.6%) de los derechos de voto del capital social, puede designar o remover la mayoría de los miembros del directorio u órgano equivalente de otra Persona, o en caso que no exista directorio, a su gerente general o funcionario principal; (iii) posee, de manera directa o indirecta, una representación en el directorio u órgano equivalente, de cuando menos la mayoría simple de los integrantes del directorio u órgano equivalente de otra Persona; o, (iv) por cualquier medio no previsto anteriormente (sea contractual o no) controla el poder de decisión de cuando menos la mayoría simple de los integrantes del directorio u órgano equivalente al interior de otra Persona.
- 26.Conocimiento Efectivo:** Se entiende que una Parte ha tomado conocimiento efectivo de un hecho o evento cuando (i) la ocurrencia de este, le ha sido notificada de conformidad con la

Cláusula Trigésimo Quinta del Contrato, o (ii) cuando dicha Parte declara haber tomado conocimiento de dicho hecho o evento o (iii) ha sido publicada en www.lima-airport.com, o (iv) le ha sido notificada, o (v) de acuerdo con un actuar diligente, deba haber sido conocido por el Personal del USUARIO INTERMEDIO.

- 27. Contrato:** Es el presente Contrato, suscrito entre LAP y el USUARIO INTERMEDIO, incluyendo todos sus Anexos, adendas y modificaciones presentes y futuras.
- 28. DGAC:** Es la Dirección General de Aeronáutica Civil del Perú, la cual forma parte del Ministerio de Transportes y Comunicaciones.
- 29. Días o Días Calendario:** Son los días comprendidos entre el lunes y el domingo que conforman el calendario gregoriano.
- 30. Días Hábiles:** Son los días laborables en la ciudad de Lima, conforme éstos son determinados en el calendario oficial publicado por las Autoridades Gubernamentales, en que además los bancos estén abiertos al público. Los feriados de mediodía se considerarán días feriados para efectos de la determinación y cómputo de los Días Hábiles.
- 31. Dólares:** Se refiere a los Dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal de dicho país.
- 32. Entidad Bancaria de Primer Nivel:** Son aquellos Bancos que operan en el Perú que tengan el mejor nivel de calificación de riesgo otorgado por la SBS (Categoría A), conforme a lo establecido en el Reglamento para la Clasificación de Empresas de los Sistemas Financieros y de Seguros, aprobado mediante la Resolución SBS No. 18400-2010, y cualquier otra norma que la sustituya, amplíe, modifique y/o complemente.
- 33. Estado Peruano:** Se refiere a la República del Perú.
- 34. Equipos:** Son los bienes del USUARIO INTERMEDIO, materiales, herramientas, maquinarias u otros que sean utilizados y necesarios para Operar y/o prestar el Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves en el Aeropuerto.
- 35. Expediente Técnico:** Conjunto de documentos que deben ser suscritos por los profesionales de la especialidad, debidamente habilitados (cuya colegiatura y certificado de habilidad se anexa al Expediente Técnico), y que determinan las características, requisitos y especificaciones necesarias para las Mejoras, y la Operación. El Expediente Técnico deberá considerar los requisitos establecidos en los manuales o lineamientos indicados por LAP y las Leyes Aplicables.
- 36. Facilidad(es) Esencial(es):** Es la instalación o infraestructura indispensable y/o necesaria para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves por parte del USUARIO INTERMEDIO, que para efectos del presente Contrato consistirá en las Áreas a ser entregadas por LAP y que serán utilizadas exclusivamente como Almacenes y/o Oficinas de Mantenimiento y/o Talleres de Apoyo. Así como los Puestos de Estacionamiento de Aeronaves – PEAs.
- 37. Fase de Operación u Operación:** Es la fase en la cual el USUARIO INTERMEDIO desarrollará las Actividades permitidas por LAP según los términos y condiciones del presente Contrato y Anexos.
- 38. Garantía de Fiel Cumplimiento:** Es la Carta fianza irrevocable o Depósito en Garantía, que el USUARIO INTERMEDIO entregará a LAP para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones establecidas conforme a lo previsto en la Cláusula Vigésima del Contrato
- 39. Gastos Comunes:** Es el aporte mensual que permite cubrir los gastos de mantenimiento (limpieza, aire acondicionado, red de detección y alarma contra incendios, entre otros que

puedan aplicar) de las Áreas Comunes. Los Gastos Comunes también incluirán el equipamiento asignado en las Áreas Comunes que son necesarios para una operación exitosa del USUARIO INTERMEDIO; y/o el personal que opera las áreas o el equipamiento, y/o el personal que limpia, o salvaguarda las Áreas Comunes. Los Gastos Comunes son compartidos por el USUARIO INTERMEDIO con los demás operadores del Aeropuerto, en el porcentaje y condiciones que indicará LAP

40.IGV: Es el Impuesto General a las Ventas aplicable a las compras de bienes muebles y prestación de servicios en la República de Perú, regulado por el Decreto Supremo N° 055-99-EF y por cualquier otra norma que la sustituya, amplíe, modifique y/o complemente.

41.Incidente de Aviación: Todo suceso relacionado con la utilización de una aeronave, que no llegue a ser accidente, que afecte o pueda afectar la seguridad de las operaciones.

42.Incidente grave de aviación: Un incidente en el que intervienen circunstancias que indican que hubo una alta probabilidad de que ocurriera un accidente, que está relacionado con la utilización de una aeronave y que, en el caso de una aeronave tripulada, ocurre entre el momento en que una persona entra a bordo de la aeronave, con la intención de realizar un vuelo, y el momento en que todas las personas han desembarcado, o en el caso de una aeronave no tripulada, que ocurre entre el momento en que la aeronave está lista para desplazarse con el propósito de realizar un vuelo y el momento en que se detiene, al finalizar el vuelo, y se apaga su sistema de propulsión principal.

Nota 1. — La diferencia entre accidente e incidente grave estriba solamente en el resultado.

Nota 2. — Hay ejemplos de incidentes graves en el Adjunto C del Anexo 13 OACI.

43.Ley(es) Aplicable(s): Son todas las normas legales vigentes al momento de la firma del Contrato, y las que se puedan emitir con posterioridad, válidamente, en la República del Perú; entre las que se cuentan las leyes, decretos legislativos, decretos supremos, reglamentos, decisiones vinculantes y cualquier otra prescripción de carácter general que emita válidamente cualquier autoridad gubernamental de la República del Perú. Asimismo, se considera dentro de esta definición a las normativas internacionales aplicables: (a) mencionadas expresamente en el Contrato de Concesión; (b) en Perú; y (c) cuando LAP haya comunicado su aplicación al Contrato de forma obligatoria.

44.Licencia(s): Es (Son) la(s) aprobación(es) y/o permisos y/o autorizaciones y/o certificaciones de cualquier índole o naturaleza, que el USUARIO INTERMEDIO requiera de acuerdo con las Leyes Aplicables a fin de realizar las Actividades y Operaciones, así como, en general, desarrollar su objeto social. Como parte de las Licencias se incluye -sin limitarse - a la certificación y al permiso de operación emitidos por la DGAC y documentos equivalentes otorgados por la autoridad aeronáutica de la nacionalidad del USUARIO INTERMEDIO necesarios para el desarrollo de sus Actividades y Operaciones, las mismas que éste deberá obtener y mantener vigente en todo momento.

45. Mantenimiento de aeronaves: Tendrá el significado que le asigne el REA de LAP, así como cualquiera de sus actualizaciones o modificaciones, el mismo que a la emisión del presente Contrato consiste en el mantenimiento preventivo que las aerolíneas se presten a sí mismas, conforme a la RAP 1 y RAP 111

46.Mejoras: Son todos los bienes muebles e inmuebles que se incorporen al (a las) Área(s) y que resulten de las adecuaciones, modificaciones y/o, reparaciones, y/o que sean resultado de las inversiones que el USUARIO INTERMEDIO realizará a su costo y riesgo en la(s) Área(s) de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Décimo Sexta del Contrato.

47.Mejoras Estructurales: Son las Mejoras a los servicios de energía eléctrica, luz, agua, desagüe, servicio telefónico, data, climatización de ambiente (aire acondicionado), detección

y extinción de incendios y otros servicios básicos que puedan ser implementados en el (las) Área(s).

48.MTC: Es el Ministerio de Transportes y Comunicaciones de la república del Perú.

49.Monto Mínimo Mensual Garantizado: Es el Monto que el Usuario Intermedio se obliga a pagar mensualmente a LAP como cantidad mínima según lo previsto en el Anexo 1- Condiciones Particulares.

50.Normas y Procedimientos de Operación de LAP: Son todas las disposiciones, reglas y procedimientos internos y sus respectivos cambios y/o actualizaciones, que regulan las condiciones de operación de LAP y que se encuentran publicadas en www.lima-airport.com, que el USUARIO INTERMEDIO declara conocer y se obliga a cumplir. Estas normas están referidas a seguridad industrial, higiene y salud ocupacional (EHS), salubridad, supervisión de actividades comerciales (campañas, atención al cliente, etc.), especificaciones técnicas, seguridad aeroportuaria, seguridad operacional, medio ambiente (tratamiento de residuos, materiales usados, limpieza, ruido, emisiones de gases, entre otros aspectos), abastecimientos de productos y/o de insumos, conexiones a redes del Aeropuerto (energía, telefonía y telecomunicaciones, HVAC, agua-desagüe, antenas, etc.), instalaciones de sistemas, y demás condiciones y requisitos aplicables para operar en el Aeropuerto, que serán de obligatorio cumplimiento por parte del USUARIO INTERMEDIO, según corresponda. Cualquier aprobación, cambio, actualización y/o modificación de las disposiciones, reglas o procedimientos internos de LAP, será publicado en la página web citada. Al efecto, se deja constancia que las disposiciones, reglas y procedimientos internos a que se refiere el presente numeral, o cualquier cambio, actualización y/o modificación de las mismas serán exigibles para EL USUARIO INTERMEDIO desde la fecha en que LAP cumpla con notificarle mediante correo electrónico, que se ha realizado su publicación en su página web: www.lima-airport.com, siendo responsabilidad del USUARIO INTERMEDIO, realizar la revisión de la página web a fin de tomar conocimiento del contenido, cambio, actualización y/o modificación de las disposiciones, reglas y procedimientos internos a que se esta definición.

Las normas a que se refiere el párrafo anterior están sujetas a lo dispuesto en el REMA y el REA de LAP.

51.No Conformidades: Se refiere a las observaciones que puede realizar LAP y/o el tercero que este designe durante las inspecciones que se realicen en las distintas Fases al identificar actividades y/u obras que se realicen sin respetar (de manera enunciativa mas no limitativa): los lineamientos previstos en el Contrato que puedan poner en riesgo el Contrato o la salud de cualquier Persona o se ejecuten violando las Leyes Aplicables.

52.Nuevo Terminal: Es el área que será construida por un tercero como parte del Proyecto NewLIM, en donde se encontrará el(las) Área(s) en la que se llevará a cabo el uso y operación por parte del USUARIO INTERMEDIO y el desarrollo de las Actividades.

53.Oficina(s) de Mantenimiento: Son las Áreas asignadas como tal, para que el Usuario Intermedio realice las gestiones administrativas necesarias que corresponden sólo al Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves a Terceros. Se encuentran ubicados dentro del Nuevo Terminal.

54.Organización de Mantenimiento Aprobadas: Es la Organismo o persona jurídica que cuenta con las certificaciones, permisos y/o licencias vigentes emitidas por la autoridad correspondiente (DGAC) para brindar el Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves a terceros, conforme a la RAP 145 y/o la norma que la sustituya, modifique y/o complemente.

55.Operaciones: Son las operaciones que LAP permite realizar al USUARIO INTERMEDIO, para el desarrollo del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves a terceros en la PEA del Aeropuerto, en el marco de los términos y condiciones que se acuerdan en este

Contrato. Las Operaciones se detallan, taxativamente, en el Anexo 5- Relación de Operaciones permitidas al USUARIO INTERMEDIO. El USUARIO INTERMEDIO no podrá desarrollar operaciones distintas a las indicadas en dicho anexo. En caso de cualquier duda sobre las Operaciones a realizar, las Partes convienen que el USUARIO INTERMEDIO comunicará a LAP la duda y será LAP quien determinará, en última y definitiva instancia y sin que sea necesaria o exigible expresión de causa alguna, las Operaciones que se encuentran autorizados a llevar a cabo en el marco del Contrato

56.OSITRAN: Es el Organismo Supervisor de la Inversión en Infraestructura de Transporte de Uso Público de la República del Perú.

57.Parte o Partes: Son, por separado o conjuntamente, el USUARIO INTERMEDIO y LAP.

58.Penalidad y/o Penalidades: Son todos los pagos dinerarios que el USUARIO INTERMEDIO se obliga a hacer a favor de LAP conforme los términos y condiciones previstas en la Cláusula Vigésimo Segunda del Contrato con la finalidad de resarcir los daños y/o perjuicios generados a LAP por el incumplimiento de alguna obligación establecida en el Contrato a cargo del USUARIO INTERMEDIO; sin perjuicio de la indemnización de un daño ulterior. Las Penalidades están detalladas en el *Anexo 10 – Tabla de Penalidades*, sin perjuicio del mencionado daño ulterior y de la reparación y/o indemnización por el incumplimiento de cualquier otra obligación no establecido en el referido *Anexo 10*.

59.Personal: Es toda persona de la cual se valga el USUARIO INTERMEDIO y LAP, según corresponda, para ejecutar alguna de las obligaciones que, conforme a las Leyes Aplicables o al presente Contrato, sean de su cargo y/o responsabilidad, independientemente del vínculo contractual y/o laboral que mantenga aquél con dicha persona. En tal sentido, forman parte del Personal (sin que el siguiente listado sea limitativo y/o excluyente): (i) subcontratados; (ii) empresas contratistas y/o subcontratistas; (iii) trabajadores; (iv) personal auxiliar; (v) locadores; (vi) proveedores; (vii) accionistas; (viii) directores; (ix) funcionarios; y (x) agentes.

60.Persona(s): Es cualquier persona natural o jurídica, nacional o extranjera, que pueda realizar actos jurídicos y asumir obligaciones en la República del Perú.

61.Plan de Mantenimiento Anual: Es el documento que el USUARIO INTERMEDIO deberá elaborar y presentar a LAP, el cual contiene los lineamientos de las actividades periódicas preventivas y los respectivos cronogramas que el USUARIO INTERMEDIO debe ejecutar de manera anual con la finalidad de realizar la conservación y mantenimiento del(las) Área(s), y los bienes ubicados en las mismas.

62.Plan de trabajo: Es el documento en el cual se describe el procedimiento de mantenimiento y/o reformas mínimas a realizar en función a manuales del fabricante o protocolos establecidos por el usuario. De igual manera, para la presentación de Mejora que no implique modificación en la(s) Área(s). Debe ser presentado para revisión a la Gerencia de Mantenimiento de LAP, considerando los requisitos y formatos establecidos en los manuales o lineamientos para dicho fin.

63.Plataforma: Es el área definida en el Aeropuerto, destinada a dar cabida a las aeronaves, para los fines de embarque o desembarque de pasajeros, correo, carga, abastecimiento de combustible, estacionamiento o mantenimiento.

64.Plazo: Es el plazo de vigencia del presente Contrato.

65.Póliza(s) o Póliza(s) de Seguro(s): Son las pólizas de seguro cuyos términos y condiciones han sido acordados por las Partes en la Cláusula Décimo Novena del Contrato.

66.Porcentaje de Participación sobre las Ventas Netas: Es el monto variable que el Usuario Intermedio se obliga a pagar mensualmente a LAP en base a un porcentaje calculado sobre

las Ventas Netas. El porcentaje, oportunidad de pago y demás características se detallan en el Contrato y en el Anexo 1 - Condiciones Particulares.

67. Proyecto NewLIM: Se refiere al proyecto de ampliación del Aeropuerto.

68. Puesto de Estacionamiento de Aeronaves (PEA): Es el lugar físico destinado en una plataforma para el estacionamiento durante la atención a una aeronave donde puede embarcar y/o desembarcar pasajeros, carga, correo, entre otros. Está conformada por puestos de contacto y puestos remotos. Es el espacio en el que el USUARIO INTERMEDIO se brindará el Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo a terceros.

69. RAP: Son las Regulaciones Aeronáuticas del Perú.

70. REA de LAP: Es el Reglamento de Acceso a la Infraestructura del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez aprobado por el OSITRAN, mediante Resolución de Consejo Directivo No. 020-2006-CD-OSITRAN de fecha 07 de abril de 2006, y sus modificatorias.

71. REMA: Es el Reglamento Marco de Acceso a la Infraestructura de Transporte de Uso Público aprobado mediante Resolución de Consejo Directivo N°014-2003-CD/OSITRAN, así como sus modificatorias.

72. Reporte de Ventas Mensual: Es el reporte que debe preparar el USUARIO INTERMEDIO según el Contrato, completando todos y cada uno de los campos requeridos, el cual refleja las Ventas Netas diarias del USUARIO INTERMEDIO en dólares americanos. Este documento tendrá el carácter de declaración jurada y su formato podrá ser modificado por LAP en cualquier momento (restringiendo o ampliando la información referida), notificando de ello al USUARIO INTERMEDIO con una anticipación mínima de treinta (30) Días.

73. Servicio Esencial o Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves: Tendrá el significado que le asigne el REA de LAP, así como cualquiera de sus actualizaciones o modificaciones, el mismo que consiste en brindar el Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves prestado a terceros por parte de los USUARIOS INTERMEDIOS, conforme a la RAP 145. Este servicio incluye la ejecución de trabajos de mantenimiento sencillos realizados en el PEA de la Plataforma, antes del vuelo para asegurar las condiciones de aeronavegabilidad de la aeronave, resolución, y que incluyen la corrección de fallas menores, cambios de componentes reemplazables en línea (LRU), mantenimiento y/o chequeos programados que comprenden inspecciones visuales para detectar condiciones insatisfactorias obvias y que no requieran inspecciones extensas.

74. Servicios Públicos y cualquier otro servicio en favor del (de las) Área: Son los servicios de electricidad, agua, desagüe, y cualquier otro servicio que se suministre directamente o a través de un tercero autorizado por LAP en beneficio del USUARIO INTERMEDIO y/o del(las) Área(s). También se incluirán en este grupo de servicio en favor del Área y siempre que apliquen, a, por ejemplo, trampas de grasa, HVAC, entre otros.

75. Stakeholders: Son aquellos actores que tienen algún tipo de relación con LAP, ya sea porque brindan un servicio a LAP o a terceros, o porque realizan alguna actividad u operación comercial en el Aeropuerto; de manera que cualquiera de las decisiones estratégicas de LAP pueda impactar de forma directa o indirecta en aquellas, y viceversa.

76. Superintendencia Nacional de Administración Tributaria o SUNAT: es la entidad pública encargada de recaudar y administrar los tributos de carácter nacional, conforme a las Leyes Aplicables.

77. Talleres de Apoyo: Espacios en el Aeropuerto utilizados para el desarrollo de trabajos simples o menores, en partes estándares pequeñas, necesarias para brindar el Mantenimiento Preventivo de Aeronaves a terceros descrito en la Cláusula Tercera.

78. Usuario Intermedio: Es la persona natural o jurídica que utiliza la infraestructura de transporte de uso público para brindar servicios de transporte o vinculados a esta actividad.

79. Ventas Netas: Se entiende por ventas netas a todos y cada uno de los montos que el USUARIO INTERMEDIO reciba de forma directa o indirecta (en todos los casos previamente autorizados por LAP) por el desarrollo de las Operaciones en el Aeropuerto, sin incluir el impuesto general a las ventas que grabe dichos ingresos. Dado que la moneda de reporte para el presente Contrato es en Dólares Americanos, en cada caso en que el USUARIO INTERMEDIO obtuviera Ventas Netas en una moneda distinta a la del Dólares Americanos, el monto a reportarse como Ventas Netas deberá ser su equivalente en Dólares Americanos utilizando para dicha equivalencia el tipo de cambio que será proporcionado por LAP antes del vencimiento del plazo de presentación del reporte. En caso LAP no proporcione dicho tipo de cambio, deberá usarse el tipo de cambio promedio ponderado mensual de venta, publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros en su portal web para el mes considerado en el reporte.

80. Zona Restringida del Aeropuerto: Aquellas zonas de la parte aeronáutica del Aeropuerto identificadas como zonas de riesgo prioritarias en las que, además de controlarse el acceso, se aplican otros controles de seguridad. Dichas zonas normalmente incluirán, entre otras, todas las zonas de salida de pasajeros de aviación comercial entre el punto de inspección y la aeronave; la plataforma; los locales de preparación de embarque de equipaje, incluidas las zonas en las que las aeronaves entran en servicio y están presentes el equipaje y la carga inspeccionados; los depósitos de carga, los centros de correo y los locales de la parte aeronáutica de servicios de provisión de alimentos y de limpieza de las aeronaves.

FIN DEL DOCUMENTO

ANEXO N° 3

ACTA DE ENTREGA DEL (DE LAS) ÁREA(S).

Por medio de la presente,

- **LIMA AIRPORT PARTNERS S.R.L.**, a quien en adelante se denominará “**LAP**”, con RUC N° 20501577252, con domicilio en el Edificio Central del Aeropuerto Internacional “Jorge Chávez”, ubicado en Av. Elmer Faucett S/N, Callao, inscrita en la Partida Electrónica N° 11250416 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, la que actúa debidamente representada por [*], identificado con DNI N° [*], y por [*], identificado con [*] N° [*], según poderes que obran inscritos en la referida Partida y
- [*], a quien en adelante se denominará el “**USUARIO INTERMEDIO**”, identificado con RUC N° [*], con domicilio en [*], debidamente representada por [*], identificado con DNI N° [*]; según poderes que corren inscritos en la Partida Electrónica N° [*].

Las Partes dejan constancia que, con fecha [] LAP hace entrega de la posesión inmediata de la(s) siguiente(s) Área(s):

Instalación	Ubicación en el Aeropuerto	Metraje (m ²)	Código

La firma de la presente Acta de Entrega certifica que el **USUARIO INTERMEDIO** recibió el(las) Área(s) a su completa satisfacción, sin tener nada que objetar, declarando que el(las) Área(s) servirá(n) para los propósitos que pretende desarrollar a través del Contrato N° [], “Contrato de []”, que ha suscrito con LAP.

Las Partes también suscriben la presente Acta de Entrega para dejar constancia del estado y condiciones del(las) Área(s). En tal sentido, las Partes declaran lo siguiente:

[Completar con la información específica sobre el estado y condiciones en las que se encuentra el(las) Área(s), debiendo incluir cualquier observación sobre el mismo].

Finalmente, las Partes incluyen a continuación un registro fotográfico del estado y condiciones de el(las) Área(s):

[Se deberá insertar el registro fotográfico]

En señal de conformidad con lo expresado en los párrafos precedentes, las Partes suscriben la presente Acta de Entrega, el [].

LIMA AIRPORT PARTNERS

Sr. []

EL USUARIO INTERMEDIO

Sr. []

LIMA AIRPORT PARTNERS

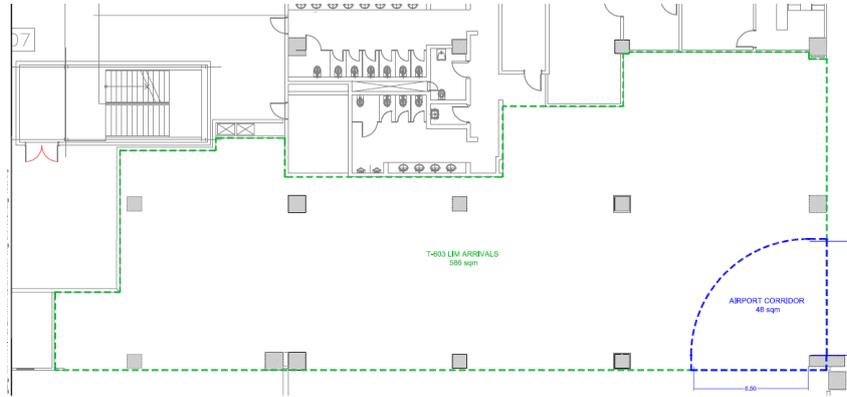
Sr. []

ANEXO 4

RELACIÓN DE ÁREAS

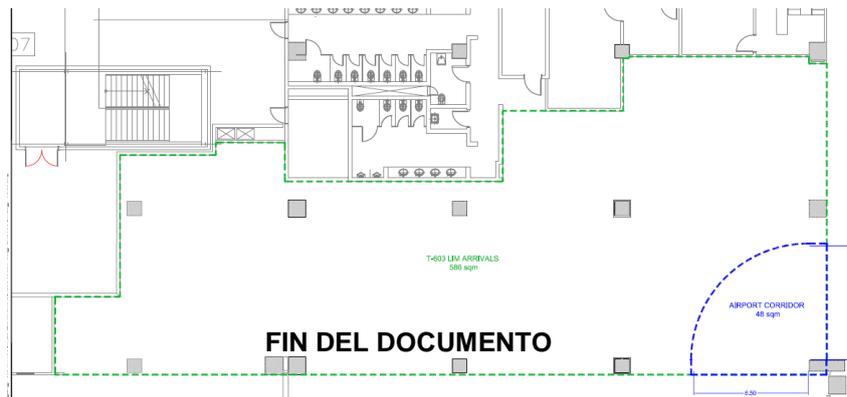
1. Tienda [*] ubicada en [*], con un Área de aprox. [*] m²

[INCLUIR FIGURA DE ÁREA Y UBICACIÓN. Ejemplo:]



2. Tienda [*] ubicada en [*], con un Área de aprox. [*] m²

[INCLUIR FIGURA DE ÁREA Y UBICACIÓN. Ejemplo:]



ANEXO 5 RELACIÓN DE OPERACIONES PERMITIDAS AL USUARIO INTERMEDIO

Las únicas Operaciones que el USUARIO INTERMEDIO podrá llevar a cabo serán las relacionadas con el Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves a Terceros, esto se encuentra alineado con lo indicado en la RAP 1 y RAP 111. Destacar que la realización de otro tipo de operaciones implicará un incumplimiento no subsanable. En ese sentido, dentro de las operaciones permitidas, tenemos la siguiente:

1. **Mantenimiento de Línea**: Califican como las operaciones que se detallan:

- Asegurar las condiciones de aeronavegabilidad de la aeronave sobre la base de la realización de mantenimiento en línea y chequeos menores
- Corrección de fallas menores
- Cambios de componentes reemplazables en línea

ANEXO 6
SEGURIDAD Y SALUD OCUPACIONAL
(USUARIO INTERMEDIO)

Durante la vigencia del presente contrato el USUARIO INTERMEDIO deberá cumplir con las obligaciones que a continuación se señalan referidas a Seguridad y Salud Ocupacional, según aplique:

• **GENERALES:**

1. Cumplir con: (i) Las Leyes Peruanas aplicables a las actividades, servicios u operaciones en el Aeropuerto, (ii) la Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo, su Reglamento y sus modificatorias, (iii) las Normas Nacionales de Seguridad para Actividades de Construcción y sus modificatorias, (iv) las normas de Seguridad y Salud en el Trabajo sectoriales a las que pertenece el USUARIO INTERMEDIO; (v) Reglamento de zonas comunes y (vi) Procedimientos y Normas Obligatorias de Operación de LAP, publicadas en www.lima-airport.com normativas y documentos que la USUARIO INTERMEDIO declara conocer en su contenido y alcances, y cuyo cumplimiento y/o preparación es de su exclusiva responsabilidad. Los cambios y/o actualizaciones de los Procedimientos y Normas Obligatorias de Operación LAP serán comunicadas previamente al El USUARIO INTERMEDIO.

2. El USUARIO INTERMEDIO deberá comunicar a LAP dentro de las veinticuatro (24) horas todo accidente mortal y/o incidente peligroso que sufra y/o genere su personal, como consecuencia de las actividades realizadas, remitiendo una copia del Formato N° 1 - Notificación de los Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales- publicado en la página web del Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo – MINTRA. Asimismo, se obliga a reportar dentro de las (24) horas al Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo todo accidente mortal e incidente peligroso durante el desarrollo de sus actividades y operaciones.

Adicionalmente, en caso el USUARIO INTERMEDIO esté involucrado en la ocurrencia de un accidente o incidente donde este perjudicado personal LAP, contratistas, pasajeros y otros usuarios del aeropuerto, deberá reportar el evento a LAP y remitirle un informe de investigación del evento a LAP mediante una comunicación escrita y dentro de los siete (07) días calendarios de ocurrido. Asimismo, deberá enviar a LAP, en el plazo establecido, las evidencias de las medidas correctivas y preventivas que salgan como resultado de la investigación.

3. El USUARIO INTERMEDIO se obliga a tomar las medidas necesarias para poder prestar servicio de primeros auxilios y atención de urgencia a su Personal, sea o no destacado al Aeropuerto y clientes que puedan hacer uso de la(s) Área(s).

4. El USUARIO INTERMEDIO se obliga a informar a LAP tan pronto como tome Conocimiento Efectivo de una emergencia que ponga en riesgo la vida de su Personal, funcionarios, directivos, proveedores, contratistas y personal en general destacado al Aeropuerto, así como a los clientes que puedan hacer uso y/o encontrarse en el Área, sin perjuicio de las acciones inmediatas que deba adoptar para superar la emergencia, la que es de su exclusiva responsabilidad.

5. El USUARIO INTERMEDIO deberá comunicar, exigir y asegurar el cumplimiento por parte de cualquiera de sus proveedores, contratistas, empleados y/o cualquier persona que utilice el (las) Área(s), de todos los requerimientos establecidos en el presente Anexo. En este caso, el USUARIO INTERMEDIO garantiza las condiciones de seguridad de las actividades que realicen dentro del Área materia del Contrato, conforme al Principio de Prevención establecido en la Ley N° 29783 "Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo".

6. El USUARIO INTERMEDIO deberá contar con un responsable de Seguridad y Salud en el Trabajo según las normas vigentes y características del servicio durante la operación. El Supervisor o Responsable SSO designado al contrato, puede ser parte del personal corporativo del USUARIO INTERMEDIO, no siendo necesario que sea presencial en el aeropuerto.
7. LAP podrá verificar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente Anexo, a través de las inspecciones de seguridad al Área, auditorías periódicas en materia de seguridad y salud ocupacional, así como de las evaluaciones técnicas integrales que, se efectúen a las Actividades realizadas por el USUARIO INTERMEDIO en el Aeropuerto. A estos efectos, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a dar todas las facilidades para las inspecciones o evaluaciones indicadas que realice LAP. El USUARIO INTERMEDIO deberá levantar las observaciones identificadas en los procesos anteriores en el menor tiempo posible o según el plazo que LAP indique, el cual será determinado en función al impacto que genere la observación, lo que será determinado de manera exclusiva por LAP.

Las auditorías de SSO y evaluaciones técnicas integrales tienen como objeto verificar el cumplimiento de los estándares que, en Seguridad y Salud Ocupacional, solicita LAP a las organizaciones que contrata como parte de sus políticas corporativas. Sin embargo, dado que LAP no ejerce un control efectivo ni tiene injerencia sobre el Área que es ocupada por el USUARIO INTERMEDIO durante la vigencia del presente Contrato, el USUARIO INTERMEDIO tendrá la responsabilidad exclusiva que se derive de los incumplimientos en los que pudiera incurrir en materia de seguridad y salud en el trabajo.

8. En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones indicadas en este Anexo, LAP se encontrará facultado a aplicar las Penalidades que correspondan conforme a la Tabla de Penalidades que se establezcan en el Contrato.

• **ETAPA DE DISEÑO:**

9. En caso el Contrato incluya cesión de Área para construcción y explotación, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a incluir en el diseño todos los requisitos de seguridad industrial, ergonomía, higiene ocupacional y protección contra incendios de la infraestructura a construir conforme a lo establecido en las normas nacionales e internacionales que le sean aplicables.

• **TRABAJOS DE ALTO RIESGO EN ZONA COMÚN O TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN:**

10. En caso el USUARIO INTERMEDIO realice trabajos de **alto riesgo en zona común** o trabajos de **construcción** en el(las) Área(s) deberá cumplir con los siguientes procedimientos y lineamientos de SSO de LAP:
 - Procedimiento de gestión de seguridad y salud en el trabajo para empresas terceras del AIJC
 - Resumen de requisitos de SSO Procedimiento para el análisis de seguridad del trabajo A.S.T.,
 - Procedimiento para trabajos de alto riesgo,
 - Procedimiento de bloqueo y aislamiento de energía,
 - Procedimiento para la instalación, uso y remoción de campamentos, almacenes y talleres provisionales,
 - Procedimiento para el reporte de accidentes e incidentes de trabajo - contratistas LAP,
 - Procedimiento de identificación, manejo y almacenamiento de materiales peligrosos,
 - Procedimiento uso seguro de herramientas manuales y de poder,
 - Sus modificatorias y los procedimientos de gestión de SSO que sean dispuestos por LAP durante la vigencia del presente Contrato.

FIN DEL DOCUMENTO

ANEXO 7 SOSTENIBILIDAD

Durante toda la vigencia del presente Contrato, el USUARIO INTERMEDIO y su Personal, deberán cumplir con las obligaciones que a continuación se señalan referidas al medio ambiente:

1. Según corresponda, dar estricto cumplimiento a: (i) las Leyes Aplicables, (ii) los estándares de cumplimiento internacionales aplicables que sean indicados por LAP, (iii) Normas y Procedimientos de Operación de LAP. LAP tendrá el derecho de actualizar y/o modificar los lineamientos, procedimientos y/o políticas ambientales aplicables en el Aeropuerto y el USUARIO INTERMEDIO deberá cumplirlas en un plazo razonable de acuerdo con la naturaleza del documento elaborado, actualizado y/o modificado, el cual será determinado de manera exclusiva por LAP, (iv) las normas de desempeño y las guías del International Finance Corporation (IFC) que sean definidas por LAP, entre las que se puede resaltar, Normas de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social del IFC / Guías generales de EHS / Guías específicas de EHS aplicables al Contrato, y (v) los Instrumentos de Gestión Ambiental de LAP (MEIA, ITS).
2. Contratar únicamente a la(s) empresa(s) autorizada(s) por LAP para brindar el servicio de manejo y disposición de residuos sólidos y/o líquidos (incluyendo los residuos de la construcción, recuperables, no recuperables, peligrosos y otros), así como los de su Personal, proveedores y contratistas. Asimismo, deberá pagar puntualmente a dichas empresas las sumas que se devenguen del servicio prestado, siendo el USUARIO INTERMEDIO responsable frente a LAP del cumplimiento de esta obligación por parte de su Personal, sus proveedores y/o subcontratistas. En todo caso, el proceso de segregación en fuente siempre es responsabilidad del USUARIO INTERMEDIO. Para tal efecto, con la suscripción del Contrato, el USUARIO INTERMEDIO declara conocer el nombre de la empresa autorizada a brindar el servicio de manejo de residuos sólidos en el Aeropuerto.

En caso de incumplimiento de lo antes mencionado y el USUARIO INTERMEDIO mantenga con la empresa autorizada una deuda que supere los sesenta (60) Días, LAP le enviará una Comunicación otorgándole un plazo máximo de diez (10) Días para cancelar la totalidad de la deuda. Sin perjuicio de ello, LAP aplicará la Penalidad correspondiente establecida en el Anexo de Penalidades. Si el USUARIO INTERMEDIO no subsana su incumplimiento en el plazo antes indicado, LAP podrá cancelar dicha deuda directamente a la empresa autorizada, quedando el USUARIO INTERMEDIO obligado a reembolsar a LAP el monto pagado, más los intereses generados, tasa de retribución y demás conceptos que correspondan conforme al Contrato, en un plazo máximo de siete (7) Días. En caso de que, ante la resolución del Contrato por cualquier motivo, el USUARIO INTERMEDIO mantenga una deuda con la empresa autorizada, LAP se encontrará facultado a ejecutar la Carta Fianza para cubrir el monto adeudado.

En el supuesto que, durante la ejecución del Contrato, LAP se vea obligada a reemplazar a dicha empresa, este enviará una comunicación al USUARIO INTERMEDIO indicando un plazo prudencial para que realice las gestiones correspondientes y contrate a la nueva empresa autorizada por LAP para brindar el servicio de manejo de residuos sólidos en el Aeropuerto.

3. Implementar un sistema de gestión ambiental aplicable al(las) Área(s) y Actividades a desarrollar bajo el presente Contrato. Este sistema de gestión ambiental deberá estar basado en la norma ISO 14001 en su versión más actualizada.
4. En el marco de la medición de huella de carbono que LAP realice, el USUARIO INTERMEDIO deberá entregar toda la información y/o documentación que sea requerida por LAP en los plazos que indique, los cuales deberán ser razonables en función al requerimiento efectuado. De igual manera, LAP podrá solicitar la participación del USUARIO INTERMEDIO (previa coordinación entre ambas Partes) durante procesos de auditoría de verificación.

Asimismo, el USUARIO INTERMEDIO deberá realizar el cálculo y elaboración del reporte de la huella de carbono correspondiente a sus Actividades en el Aeropuerto. El USUARIO INTERMEDIO deberá remitir a LAP semestralmente su cálculo de huella de carbono, con los documentos de respaldo y evidencias que permitan dar trazabilidad a la información reportada, considerando como plazos límite, los quince (15) primeros Días Hábiles de enero (correspondiente al periodo enero-diciembre del año anterior) y los quince (15) primeros Días Hábiles de julio (correspondiente al periodo enero-junio del año en curso).

Respecto a la medición de huella de carbono, el USUARIO INTERMEDIO deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:

- Se deberá incluir (al menos): las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) directas (Alcance 1), emisiones de GEI indirectas por consumo de energía eléctrica (Alcance 2). Asimismo, ante el requerimiento de sus Stakeholders, LAP podrá solicitar al USUARIO INTERMEDIO, incluir en su cálculo, otras emisiones indirectas (Alcance 3) correspondientes a su actividad en el Aeropuerto.
- Emplear las metodologías reconocidas internacionalmente: ISO 14064 y GHG Protocol (en sus versiones vigentes).
- Verificar su huella de carbono con una entidad autorizada para dicho fin, al menos para su año base (el año base será determinado de acuerdo con los lineamientos de la ISO 14064 y GHG Protocol).

El USUARIO INTERMEDIO deberá remitir a LAP, dentro de los sesenta (60) Días Calendario de iniciado cada año de vigencia del Contrato, su plan de acción con las metas y medidas de reducción y/o compensación de su huella de carbono, las buenas prácticas ambientales implementadas de acuerdo con su Actividad en el Aeropuerto y el estatus de su implementación. Dichas medidas podrán ser verificadas por LAP a través de supervisiones, inspecciones o solicitudes de evidencias documentarias. Cabe mencionar que las metas propuestas en dicho plan deberán estar alineadas a las de LAP

5. Según corresponda, realizar sus Actividades en el Aeropuerto, bajo un enfoque de economía circular y dando cumplimiento a los instructivos y/o procedimientos relacionados al manejo de residuos en el Aeropuerto. Ello incluye realizar un análisis de ciclo de vida de sus procesos e identificar oportunidades de ecoeficiencia y/o circularidad desde la adquisición de insumos, materiales y equipos, y durante su uso (durante su vida útil), así como la no adquisición de plásticos de un solo uso. Del mismo modo, el USUARIO INTERMEDIO deberá facilitar los recursos y competencias necesarios para garantizar una adecuada segregación de todos sus residuos. El USUARIO INTERMEDIO deberá entregar a LAP toda la información y/o documentación de respaldo y evidencias que permitan dar trazabilidad a la información reportada, en los plazos que LAP indique, los cuales deberán ser razonables en función al requerimiento efectuado.

El USUARIO INTERMEDIO deberá remitir a LAP, dentro de los sesenta (60) Días Calendarios de iniciado cada año, su plan de acción con las metas y medidas circulares de acuerdo con sus Actividades en el Aeropuerto. Dichas medidas podrán ser verificadas por LAP a través de supervisiones, inspecciones o solicitudes de evidencia documentarias. Cabe mencionar que las metas propuestas en dicho plan deberán estar alineadas a las de LAP.

6. Participar en el Comité Ambiental, Seguridad y Salud Ocupacional - CASSO - presidido por LAP, el cual estará conformado por las empresas que realizan actividades en el Aeropuerto. A tal efecto, el USUARIO INTERMEDIO deberá designar como mínimo a dos (2) miembros, actuando uno en calidad de titular y el otro en calidad de suplente. Asimismo, una vez cada seis (6) meses, LAP podrá solicitar su participación como ponente, compartiendo un tema en materia ambiental o buena práctica aplicada en sus Actividades.

En caso el USUARIO INTERMEDIO tenga subcontratistas, con un plazo de vigencia del servicio superior a noventa (90) Días Calendario, estos estarán obligados a participar las

veces que sea convocado en el Comité Ambiental, Seguridad y Salud Ocupacional (CASSO) presidido por LAP. A tal efecto, los subcontratistas, deberán designar como mínimo a dos (2) miembros por empresa, actuando uno en calidad de titular y el otro en calidad de suplente.

7. De ser el caso, comunicar inmediatamente a LAP, mediante una carta simple remitida a su Gerencia de Sostenibilidad, cualquier afectación, contaminación o daño ocurrido al medio ambiente que se genere en el Área. Asimismo, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes de ocurrido el hecho, deberá entregar a LAP, información detallada sobre las acciones que ha implementado, en concordancia con las Leyes Aplicables, Instrumento de Gestión Ambiental de LAP y/o planes de contingencia, para mitigar y/o remediar la afectación, contaminación o daño ocurrido al medio ambiente, debiendo coordinar con LAP el contenido de cualquier comunicación o reporte que deba ser remitido a alguna Autoridad Gubernamental. Se deberá incluir las acciones que se tomaron para el control, investigación, tratamiento y corrección del suceso; así como las acciones de prevención de futuros sucesos.
8. Ser responsable de los aspectos y daños ambientales generados por sus Actividades o las de su Personal, pudiendo ser emisiones atmosféricas, vertimientos de efluentes, ruidos, vibraciones, disposición de residuos, sustancias y/o materiales peligrosos y no peligrosos al medio ambiente, según lo que aplique.
9. Elaborar los informes, reportes, así como entregar a LAP toda la información que le solicite a fin de acreditar el cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente Anexo, en la forma y plazo indicado por LAP. Asimismo, el USUARIO INTERMEDIO deberá conservar, durante la vigencia del Contrato, todos los informes, reportes, documentos, y en general, evidencias del cumplimiento de sus obligaciones ambientales.
10. De ser el caso, en el supuesto que el USUARIO INTERMEDIO genere algún tipo de efluente (descarga de residuos líquidos), deberá realizar los monitoreos ambientales y elaborar los reportes al respecto, en la forma y plazo exigibles por las Leyes Aplicables, según LAP lo solicite al USUARIO INTERMEDIO. Para la ejecución de los monitoreos se deberá seguir los protocolos aprobados por las autoridades competentes y a través de organismos acreditados por el Instituto Nacional de Calidad (INACAL). Esta información, dependiendo de la frecuencia, se deberá entregar los primeros días terminado el trimestre o el semestre correspondiente, específicamente, hasta el día quinto (5) hábil siguiente.
11. El USUARIO INTERMEDIO permitirá a LAP verificar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente Anexo, a través de inspecciones, auditorías o evaluaciones técnicas integrales a las Actividades realizadas por el USUARIO INTERMEDIO en el Aeropuerto. Las inspecciones y/o auditorías serán inopinadas, siendo que el USUARIO INTERMEDIO deberá brindar a LAP todas las facilidades necesarias para ello. Asimismo, el USUARIO INTERMEDIO se encuentra obligado a aprobar la evaluación técnica integral conforme a los criterios de evaluación establecidos por LAP, y realizar el levantamiento de observaciones que se generen en las inspecciones y/o auditorías en el plazo que LAP indique, el cual será determinado de manera exclusiva por LAP, en función al impacto que, en opinión exclusiva de LAP, genere la observación.

FIN DEL DOCUMENTO

ANEXO 8

CIBERSEGURIDAD

1. El USUARIO INTERMEDIO se obliga a respetar y aplicar las políticas, procedimientos y controles de los sistemas de gestión establecidos por LAP a toda la cadena de suministro y procesos que afecte directa o indirectamente el servicio contratado y el desarrollo de las Actividades; así como las políticas específicas de seguridad de información, metodologías, estándares y otros, a los que LAP da acceso, y que, por tanto, el USUARIO INTERMEDIO declara conocer y aceptar.

Sin perjuicio de lo anterior, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a contar con sus propias políticas, estándares, procedimientos y controles de seguridad de la información, y aplicarlos en todos sus sistemas y cadena de suministro que afecte directa o indirectamente el servicio contratado y el desarrollo de las Actividades.

2. El USUARIO INTERMEDIO se obliga a brindar el servicio y a desarrollar las Actividades haciendo uso de las mejores prácticas de gestión de calidad, previsión de desastres y seguridad de la información, basada en normas ISO 9001, ISO 27001, ISO 27032 o similares.

Para fines del Contrato y sus respectivos Anexos, se entenderá por:

- Recursos Digitales: Cualquier tipo de información que se encuentra almacenada en formato digital, y/o todo material codificado para ser registrado, modificado o consultado por una Herramienta Digital, de manera directa o por acceso remoto.
- Herramientas Digitales: Todo tipo de instrumento (software presente en computadoras y dispositivos relacionados) de comunicación y elementos computacionales e informáticos que procesan, almacenan, desarrollan y comparten todo tipo de información y/o actividades.
- Accesos en modo local: Es acceder desde una computadora/ordenador/portátil/máquina a un recurso digital ubicado físicamente en otra computadora/ordenador/portátil/máquina que se encuentra geográficamente en el mismo lugar.
- Acceso en modo remoto: Es acceder desde una computadora/ordenador/portátil/máquina a un recurso digital ubicado físicamente en otra computadora/ordenador/portátil/máquina que se encuentra geográficamente en otro lugar, a través de una red local o externa.

- I. Control de Acceso a Recursos o Herramientas Digitales por los usuarios (Personal del USUARIO INTERMEDIO)

A requerimiento del USUARIO INTERMEDIO y previa evaluación de LAP, se podrá autorizar accesos a los Recursos o Herramientas Digitales de LAP, siempre que ello sea necesario para la correcta prestación del servicio y desarrollo de las Actividades, obligándose el USUARIO INTERMEDIO a garantizar la debida protección de los datos a los que tenga acceso, evitando el acceso y uso no autorizado, daño o destrucción de todo o parte de tales Recursos o Herramientas Digitales, e información por parte de sus dependientes, subcontratistas y/o terceros a su cargo.

El USUARIO INTERMEDIO se obliga a utilizar los Recursos o Herramientas Digitales y la información a la que tenga acceso, única y exclusivamente para los fines del presente Contrato y a la confidencialidad de aquellos.

El USUARIO INTERMEDIO se obliga a trasladar las obligaciones consignadas en el presente Anexo a todo Personal que, por cuenta de aquél, intervenga en cualquier fase

del tratamiento o cadena de suministro o proceso, y subsistirán aun después de terminados tratamientos efectuados en el marco del presente Contrato.

II. Transmisión de Datos

Las transmisiones y accesos remotos a través de redes de telecomunicaciones realizadas por el USUARIO INTERMEDIO se deberán realizar con encriptación y medidas que garanticen un nivel de seguridad equivalente a los accesos en modo local, de manera tal que la información se mantenga protegida aun cuando se haya vulnerado la seguridad de las redes.

III. Derechos de Auditoría

El USUARIO INTERMEDIO se compromete a permitir que LAP evalúe y audite, directamente o a través de terceros, con o sin previo aviso, todos los controles de seguridad y almacenamiento de datos implementados para el desarrollo del servicio contratado y de las actividades, cada vez que LAP lo estime necesario.

La auditoría del cumplimiento de Seguridad de la Información o la Legislación de Protección de Datos, estará sujeta a los siguientes términos:

- Se limitará a comprobar los servicios prestados al USUARIO INTERMEDIO de conformidad con el Contrato, sin perjuicio de acceso a la información en los sistemas del USUARIO INTERMEDIO.
- Estará sujeto a la cláusula de confidencialidad del Contrato correspondiente y/o del Contrato y LAP se compromete a que cualquier tercero que participe en la auditoría esté sujeto a obligaciones de confidencialidad no menos estrictas en virtud de un acuerdo escrito y firmado con cualquiera de dichos terceros.
- No incluirá pruebas de intrusión en los sistemas del USUARIO INTERMEDIO, sin el consentimiento previo de este.
- De requerirse LAP informará de los hallazgos al USUARIO INTERMEDIO, para tomar acción en mitigar dichas vulnerabilidades.

IV. Notificaciones sobre infracciones a la Seguridad de la Información

Dentro de los treinta (30) Días de suscrito el Contrato, el USUARIO INTERMEDIO elaborará y comunicará a LAP, el plan o planes que implementará para tratar de forma segura la información digital a la que tenga acceso por medio de los Recursos o Herramientas Digitales de LAP, y los mecanismos de prevención o mitigación de los posibles riesgos a la vulneración de la seguridad. El plan o planes deberán ser presentados al área usuaria del Contrato de LAP.

El USUARIO INTERMEDIO se obliga a reportar a LAP, en un plazo no mayor a tres (3) horas, cualquier incidente, evento, violación a la seguridad o riesgo potencial de seguridad de la información, que afecte o pudiera afectar las Actividades, operaciones o negocios del USUARIO INTERMEDIO o LAP.

El USUARIO INTERMEDIO se obliga a proveer toda la información que resulte necesaria para que LAP realice la investigación correspondiente y adopte las medidas correctivas que estime necesarias. La información requerida deberá entregarse a LAP por el USUARIO INTERMEDIO dentro del plazo que el primero indique.

V. Pruebas de procesos y programas

El USUARIO INTERMEDIO no realizará pruebas con información real procedente de los Recursos o Herramientas Digitales a las que LAP le haya dado acceso, salvo que este último se lo autorice expresamente, debiendo en este último caso, cumplir con los términos del presente Anexo. Las pruebas de procesos y programas se reflejarán en un

registro elaborado por el USUARIO INTERMEDIO, que evidencie su realización, las condiciones en que se realizaron, el procedimiento que se utilizó, y los resultados. La oportunidad en la entrega de dicho registro se regula en el cronograma de trabajo acordado con LAP.

VI. Devolución de información histórica y eliminación de datos

Finalizado el Contrato por cualquier causa, todos los accesos otorgados por LAP a sus Recursos o Herramientas Digitales serán retirados, debiendo el USUARIO INTERMEDIO devolver a LAP toda la información a la que haya accedido y que se haya generado durante el desarrollo del servicio y de las Actividades, o derivados de estos, dentro del plazo que LAP señale.

Concluida la devolución, el USUARIO INTERMEDIO eliminará de todo medio magnético con el que cuente en sus instalaciones (servidores, computadores, cintas, discos, disquetes, USB, etc.), toda la información de LAP y dejará constancia de dicha operación.

En caso resulte necesario que el USUARIO INTERMEDIO conserve los datos o una parte de estos a efectos de la atención de posibles responsabilidades que pudiesen derivarse del tratamiento, estos deberán permanecer convenientemente bloqueados y protegidos hasta que transcurran los plazos de prescripción correspondientes, momento en que deberán ser destruidos. LAP deberá tener conocimiento de ellos, así como de las medidas que garanticen el adecuado bloqueo de los datos y finalmente su destrucción.

FIN DEL DOCUMENTO

ANEXO 9

ANTICORRUPCIÓN, ANTI-LAVADO DE ACTIVOS Y ANTI-FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO

1. El USUARIO INTERMEDIO asegura que conoce y se encuentra en cumplimiento de la normativa local que regula la prevención y sanción de los delitos de corrupción de funcionarios públicos o en el sector empresarial, previstos en el Código Penal, lavado de activos conforme al Decreto Legislativo N° 1106 y financiamiento del terrorismo previsto en el artículo 4-A del Decreto Ley N° 25475; la Ley N° 30424 y sus modificatorias, que regulan la responsabilidad de las personas jurídicas por delitos de cohecho, colusión, tráfico de influencias, lavado de activos y financiamiento del terrorismo; así como aquellas normas que sancionan todo acto delictivo que lesione o pudiera lesionar los intereses, reputación, patrimonio o activos de LAP, conforme a lo previsto en el Código Penal y demás leyes especiales.
2. Para los efectos del presente Anexo, se entiende por *funcionario público* a las siguientes personas: (i) todos los empleados de una entidad, institución, organismo o agencia del Estado Peruano, ya sea del Poder Ejecutivo, Legislativo o Judicial, o del gobierno nacional, provincial o local o de organismos constitucionales autónomos, independientemente de su cargo, categoría, jerarquía o rango, o de su régimen remunerativo o funcional; (ii) partidos políticos, funcionarios del partido, candidatos a cargos políticos; (iii) Personas que, independientemente de su régimen de trabajo, tienen una relación laboral o contractual de cualquier tipo con entidades u organismos estatales o gubernamentales; (iv) administradores y depositarios designados por una autoridad pública para custodiar bienes o activos, incluso si pertenecen a particulares; (v) miembros de las Fuerzas Armadas y de la Policía Nacional; (vi) funcionarios o servidores designados, elegidos o proclamados por la Autoridad Gubernamental competente para realizar actividades o funciones en nombre o al servicio del Estado Peruano o sus entidades; (vii) empleados de organizaciones públicas internacionales (por ejemplo, Naciones Unidas, Banco Mundial, Fondo Monetario Internacional, Organización Mundial del Comercio, etc.); y (viii) funcionarios y servidores de empresas bajo la propiedad o el control del Estado Peruano o sociedades de economía mixta.
3. En consecuencia, el USUARIO INTERMEDIO acepta y declara expresamente que:
 - (i) Ni el USUARIO INTERMEDIO ni ninguno de sus beneficiarios finales, accionistas, socios, asociados, directores, gerentes, apoderados, asesores, funcionarios, empleados, agentes, subsidiarias, filiales, Afiliadas, contratistas, sub-contratistas, representantes legales, persona natural bajo autoridad de los anteriormente mencionados o en general cualquier Persona actuando en nombre, por cuenta o en interés del USUARIO INTERMEDIO (en adelante, las "Personas Vinculadas"), han sido condenados por las autoridades nacionales o internacionales por delitos de lavado de activos, financiamiento del terrorismo, corrupción de funcionarios públicos o corrupción en el sector empresarial y/o en general, cualquier otro delito con capacidad de generar ganancias ilegales.
 - (ii) Ni el USUARIO INTERMEDIO ni las Personas Vinculadas han reconocido su responsabilidad por cualesquiera de los delitos mencionados en el numeral (i) ante Autoridad Gubernamental competente, nacional o internacional; ni han sido incluidos en el Registro de Personas Jurídicas Sancionadas Administrativamente del Poder Judicial, creado mediante Ley N° 30424.
 - (iii) Ni el USUARIO INTERMEDIO ni ninguna de las Personas Vinculadas ha cometido ni cometerá cualquiera de los delitos mencionados en el numeral (i), ni cualquier otro relacionado con su actividad empresarial, que lesione o pudiera lesionar los intereses, reputación, patrimonio o activos de LAP; o que pueda resultar en sanciones administrativas, penales, civiles o de otra índole para LAP. A efectos del presente Contrato, se entenderá cometido un delito cuando en el marco de un proceso penal, el

Ministerio Público formule acusación contra el USUARIO INTERMEDIO o las Personas Vinculadas.

- (iv) Los recursos, fondos, dineros, activos o bienes que forman parte del patrimonio y actividad comercial del USUARIO INTERMEDIO, así como aquellos relacionados con el presente Contrato, son de procedencia lícita y no están vinculados con el delito de lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, conforme a las Leyes Aplicables; y que los recursos recibidos en virtud de la relación comercial que mantiene con LAP no serán destinados a ningún tipo de actividad ilícita.
 - (v) Ni el USUARIO INTERMEDIO ni ninguna de las Personas Vinculadas se encuentran incluidos en alguna de las listas sancionadoras y/o terroristas o relacionadas al lavado de activos y financiamiento del terrorismo, administradas por cualquier Autoridad Gubernamental o autoridad nacional o extranjera; ni por la Segunda Disposición Complementaria Final del Reglamento de la Ley N° 27693 (Decreto Supremo N° 020-2017-JUS) o cualquier norma que la modifique, derogue y/o sustituya.
 - (vi) Ni el USUARIO INTERMEDIO ni ninguna de las Personas Vinculadas vienen siendo denunciados públicamente por cualquier medio de comunicación reconocido y de amplia difusión, por encontrarse vinculados a delitos de lavado de activos, financiamiento del terrorismo o corrupción de funcionarios y/o servidores públicos o corrupción en el sector empresarial.
4. Si LAP razonablemente y de buena fe cree que puede haberse producido una violación de cualquier declaración u obligación contemplada en el presente Anexo, el USUARIO INTERMEDIO cooperará de buena fe con LAP para determinar si tal incumplimiento efectivamente tuvo lugar.
 5. En caso el USUARIO INTERMEDIO incumpla con las obligaciones y/o declaraciones establecidas en el presente Anexo, LAP podrá suspender el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, eximiéndose de responsabilidad por cualquier reclamo de daños y perjuicios que derive de, o esté relacionado con dicha suspensión, sin perjuicio de la facultad de LAP de resolver el presente Contrato conforme a lo establecido en el Contrato y demás acciones que pudiesen corresponderle.
 6. LAP pone a disposición del USUARIO INTERMEDIO y las Personas Vinculadas el uso del Canal de Integridad. Este Canal permite, de manera completamente anónima, denunciar cualquier tipo de irregularidades, faltas éticas o actos de corrupción que involucren a colaboradores de LAP y/o de otras empresas, y que pongan en riesgo la reputación de LAP. El acceso al Canal de Integridad y detalle de su uso se encuentra publicado en <https://www.bkms-system.net/bkwebanon/report/clientInfo?cin=12limaAir18&c=-1&language=spa>.

FIN DEL DOCUMENTO

ANEXO 10

TABLA DE PENALIDADES

Para la aplicación de Penalidades aquí establecidas, el procedimiento será el siguiente:

- a) Comunicación de LAP al USUARIO INTERMEDIO informando el suceso que generó el incumplimiento y otorgando un plazo de subsanación de acuerdo a lo indicado en la Cláusula Décimo Tercera del Contrato que regula la subsanación de incumplimientos por parte del USUARIO INTERMEDIO, en ese sentido la Penalidad se aplicará de manera directa y automática. Ello, sin perjuicio de las reglas sobre mora automática previstas en el Contrato.
- b) Vencido el plazo para subsanar y en caso LAP no hubiera otorgado un plazo adicional de subsanación, y el USUARIO INTERMEDIO no haya cumplido con subsanar el incumplimiento a satisfacción de LAP, se aplicarán las Penalidades de manera automática sin la necesidad de una Comunicación adicional.
- c) El USUARIO INTERMEDIO se obliga al pago de la Penalidad a más tardar dentro de los cinco (05) Días posteriores de la fecha en que reciba la factura por el cobro de dicha Penalidad.

El pago de las Penalidades no limita el derecho de LAP de exigir el cumplimiento de la obligación, y de ejercer las demás acciones que pudiesen corresponder según el Contrato y la Ley Aplicable.

Tratándose de demoras en los pagos de las Penalidades a cargo del USUARIO INTERMEDIO, aplicarán las reglas sobre intereses establecidas en el Contrato.

Todas las penalidades serán aplicadas hasta por un tope máximo de treinta (30) Días calendario de incumplimiento, salvo se indique un plazo diferente en la tabla de penalidades. Después del tope máximo de días calendario de incumplimiento establecido, LAP estará facultado a ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento en su totalidad.

A continuación, se establece la Tabla de Penalidades aplicables al Contrato:

#	TIPO DE INCUMPLIMIENTO	PENALIDAD
1	(i) Incumplimiento en la devolución de las Áreas conforme a lo establecido en la Cláusula Décimo Quinta del Contrato. (ii) Incumplimiento del Usuario Intermedio de la obligación establecida en el numeral 6.4.11 del Contrato.	Hasta el 50% del monto de su Carta Fianza vigente a la fecha.
2	(i) Incumplimiento de las obligaciones del USUARIO INTERMEDIO referidas a las Operaciones Conforme lo establecido en el Contrato y los Anexos.	US\$ 500.00 (Quinientos y 00/100 dólares americanos) por vez.
3	Incumplimiento de las obligaciones del Usuario Intermedio respecto al plazo del pago establecido para el Cargo de Acceso establecidas en la Cláusula Quinta del Contrato.	US\$ 500.00 (Quinientos y 00/100 dólares americanos) por vez hasta un máximo de dos veces.

4	Incumplimiento en la Presentación del Reporte de Ventas anual y el Informa Anual Auditado establecido en la Cláusula Quinta del Contrato.	US\$ 1,500 (Mil Quinientos dólares americanos)
5	Incumplimiento de las obligaciones establecidas en las Cláusulas Cuarta y Octava del Contrato sobre inspecciones y verificaciones	US\$ 500.00 (Quinientos y 00/100 dólares americanos) por vez.
6	Incumplimientos de otras obligaciones establecidas en el Contrato y/o Anexos.	US\$ 250.00 (Doscientos cincuenta y 00/100 dólares americanos).

ANEXO 11

TABLA DE PENALIDADES POR DAÑO A LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPOS Y/O SISTEMAS DEL AEROPUERTO E INFRACCIONES A LA SEGURIDAD OPERACIONAL EN LA PLATAFORMA

En este documento se definen las actividades que serán fiscalizadas y que serán sujetas a una penalidad económica, estas actividades son de carácter operativo, administrativo, de seguridad y de responsabilidad

La unidad de medida de las penalidades es la UNIDAD DE PENALIDAD (UP), la cual equivale a U\$ 250.00 (doscientos cincuenta con 00/100 dólares americanos) y es aplicada sobre la calificación de la penalidad, donde:

- L (INFRACCIÓN LEVE): Equivalente a 0.5 UP
- G (INFRACCIÓN GRAVE): Equivalente a 1 UP
- MG (INFRACCIÓN MUY GRAVE): Equivalente a 2 UP

El pago de las Penalidades no limita el derecho de LAP de exigir el cumplimiento de la obligación, y de ejercer las demás acciones que pudiesen corresponder según el Contrato y la Ley Aplicable.

Tratándose de demoras en los pagos de las Penalidades a cargo del USUARIO INTERMEDIO, aplicarán las reglas sobre intereses establecidas en el Contrato.

A continuación, se establece la Tabla de Penalidades aplicables al Contrato:

ITEM	INCUMPLIMIENTOS	CALIFICACIÓN	PENALIDAD
1	Incumplimiento en la calidad de los materiales, insumos, implementos, indumentaria, repuestos y suministros de acuerdo con las características técnicas ofrecidas y/o aprobadas por LAP. La penalidad se aplica sin perjuicio de implementar los cambios requeridos.	L	Por caso
2	Incumplir con la reposición o uso de uniformes, implementos, equipos de protección e indumentaria del servicio.	L	Por caso
3	No implementar y/o no utilizar todos los métodos necesarios para cumplir con las normas de seguridad industrial y salud ocupacional - LAP-, las cuales forman parte de las Normas Obligatorias de Operación de LAP que el Operador declara conocer y aceptar	L	Por caso
4	No corregir, atender o demorar en el levantamiento de las coordinaciones o medidas correctivas establecidas en el plazo establecido por LAP, en respuesta a observaciones formuladas.	L	Por caso
5	Incumplimiento en el tiempo de respuesta para la reparación de fallas o daños ocasionados que afecte las instalaciones, operaciones e infraestructura así como en la entrega de los informes, planes de trabajo y cronograma dentro del tiempo estipulado por LAP. La penalidad se aplica, sin perjuicio de que EL OPERADOR asuma los gastos relacionados a la reparación de las fallas o daños producidos.	G	Por caso
6	Daños ocasionados al Pavimento de la Plataforma por Derrame de Combustible, lubricantes u otras sustancias contaminantes o peligrosas, ocasionados directamente por el OPERADOR y/o indirectamente por terceros contratados o que actúan por encargo del OPERADOR.	MG	Por caso

7	Daños ocasionados a la infraestructura, equipos o sistemas del aeropuerto que generen retrasos o paralización de las operaciones aeroportuarias o a otro Operador. La penalidad se aplica, sin perjuicio de que EL OPERADOR asuma los gastos relacionados a la reparación de los daños producidos.	MG	Por caso
8	Infracciones a la seguridad operacional en la plataforma tipificadas 8 infracciones y el sanciones reglamento durante de las operaciones en el área de movimiento, centro de carga y correo aéreo, área de manejo del equipaje facturado y áreas restringidas.	Por caso (*)	Por caso

(*) Por caso: Se utilizará la misma tipificación del Reglamento de Infracciones y Sanciones (L, G o MG).

Anexo N° 12

Manual de Habilitación de Locales, y Reglamento de Uso, Mantenimiento y Operación – Manual HUMO

Se encuentra publicada en www.lima-airport.com

INFORME CONJUNTO N° 00113-2025-IC-OSITRAN



Para : **JUAN CARLOS MEJIA CORNEJO**
Gerente General

De : **FRANCISCO JARAMILLO TARAZONA**
Gerente de Supervisión y Fiscalización

JAVIER CHOCAÑO PORTILLO
Jefe de la Gerencia de Asesoría Jurídica

Asunto : Mandato de Acceso para prestar el servicio esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas prestado por terceros en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez

Referencias : a) Carta N° C-LAP-GSC-2025-0309 recibida el 24.03.2025.
b) Carta s/n AVIO S.A.C recibida el 24.03.2025

Fecha : 08 de mayo de 2025

I.- OBJETO

1.1. El objeto del presente informe es proponer los términos y condiciones del Mandato de Acceso solicitado por los Usuarios Intermedios respecto a la facilidad esencial de Áreas de Mantenimiento para prestar el servicio esencial de "Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas" prestado por terceros en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (en adelante, el AIJCH).

II.- ANTECEDENTES

2.1. Después de una etapa de negociaciones, entre julio y octubre de 2024, se recibieron solicitudes de emisión de Mandatos de Acceso de usuarios intermedios para acceder a la Facilidad Esencial de Áreas de Mantenimiento en el AIJCH, por no haber sido posible lograr un acuerdo sobre las condiciones contractuales propuestas por la Entidad Prestadora. El detalle en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 01.- Usuarios solicitantes de Mandato de Acceso

Ítem	N.T	USUARIO INTERMEDIO	SOLICITUD DE MANDATO
1	2024158760	TALMA SERVICIOS AEROPORTUARIOS S.A.	11/12/2024
2	2024158151	AVIO S.A.C.	11/12/2024

Elaboración: GSF

2.2. Mediante Oficio N° 15835-2024-GSF-OSITRAN notificado el 16 de diciembre de 2024, la Gerencia de Supervisión y Fiscalización (en adelante, GSF) notificó a LAP la solicitud de emisión de Mandato de Acceso presentada por los Usuarios Intermedios Talma Servicios Aeroportuarios S.A (en adelante TALMA) y AVIO S.A.C (en adelante AVIO) por la Facilidad Esencial de **Áreas de Mantenimiento**, a efectos de que remita la comunicación cursada en las partes durante el proceso de negociación, de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento Marco de Acceso a la Infraestructura de Transporte de Uso Público, aprobado por Resolución de Consejo Directivo N° 014-2003-CD-OSITRAN y sus modificatorias (en adelante, REMA).

2.3. Mediante Carta N° C-LAP-GSC-2024-0618 recibida el 19 de diciembre de 2024, LAP solicitó un plazo de diez (10) días hábiles adicionales a los establecidos en el REMA para remitir la información referida a las solicitudes de mandatos de acceso presentadas por los Usuarios Intermedios.

- 2.4. Mediante Oficio N° 00179-2025-GSF-OSITRAN de fecha 06 de enero de 2025, se le otorgó a LAP un plazo improrrogable diez (10) hábiles contados desde el vencimiento del plazo inicial para la presentación del sustento correspondiente al cargo de acceso y de las demás cláusulas en discordia presentadas por los Usuarios Intermedios.
- 2.5. Mediante Carta N° C-LAP-GSC-2025-0023, recibida con fecha 14 de enero de 2025, LAP remitió la información solicitada por el Regulador respecto al proceso de negociación y su propuesta de cargos de acceso por el acceso a la facilidad esencial de Áreas de Mantenimiento en el AIJCH, en base a la solicitud de mandato de acceso presentado por TALMA y AVIO. Cabe indicar que la carta de LAP hace referencia a dos tipos de áreas de mantenimiento, las cuales fueron denominadas de la siguiente manera: oficinas ejecutivas de mantenimiento de terceros y área de mantenimiento preventivo de aeronaves para terceros – Lote F.
- 2.6. Mediante Memorando N° 00087-2025-GSF-OSITRAN de fecha 16 de enero de 2025, se remitió a la Gerencia de Regulación y Estudios Económicos (en adelante, GRE) la documentación relacionada a las solicitudes de mandatos de acceso para Áreas de Mantenimiento a fin de que se sirva disponer el cálculo de los cargos de acceso respectivos.
- 2.7. Mediante Memorando N° 00088-2025-GSF-OSITRAN de fecha 16 de enero de 2025, se remitió a la Gerencia de Asesoría Jurídica (en adelante, GAJ) la documentación relacionada a las solicitudes de mandatos de acceso para Áreas de Mantenimiento, solicitando su participación para la elaboración de los informes conjuntos por las solicitudes de Mandato de Acceso presentadas por los Usuarios Intermedios.
- 2.8. Mediante Memorando N° 00162-2025-GSF-OSITRAN de fecha 30 de enero de 2025, en el marco de lo establecido en el artículo 98 del REMA, la GSF solicitó a la Gerencia General la ampliación del plazo por quince (15) días hábiles para la notificación a las partes de los Proyectos de Mandato de Acceso, sustentado en los plazos adicionales que había solicitado LAP para remitir la información, así como la cantidad de cláusulas que no pudieron ser materia de un acuerdo y los cuales se debe definir una propuesta de términos y condiciones para ser incorporada a dicho proyecto.
- 2.9. Mediante Memorando N° 00062-2025-GG-OSITRAN de fecha 4 de febrero de 2025, la Gerencia General aceptó la solicitud de ampliación de plazo hasta por un periodo de quince (15) días hábiles, encargando a la GSF la notificación respectiva a las partes.
- 2.10. Mediante Oficios N° 01849, 01850 y 01851-2025-GSF-OSITRAN de fecha 7 de febrero de 2025, se notificó a los solicitantes del Mandato de Acceso y a LAP que la Gerencia General de Ositrán amplió el plazo para la elaboración del proyecto de Mandato de Acceso para acceder a la facilidad esencial de Áreas de Mantenimiento por quince (15) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 99 del REMA. Siendo así, el plazo para remitir a las partes el proyecto de Mandato de Acceso vencería el 21 de febrero de 2025.
- 2.11. Con fecha 19 de febrero de 2025, la GRE remitió los Informes N° 00037-2025-GRE-OSITRAN y N° 00038-2025-GRE-OSITRAN a través de los cuales alcanza su opinión con relación a los cargos de acceso vinculados a la facilidad esencial de Áreas de Mantenimiento para prestar el servicio esencial de *“Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas”*, a efectos que sea incorporado en el proyecto de mandato respectivo.
- 2.12. Mediante Informe Conjunto N° 00058-2025-IC-OSITRAN de fecha 21 de febrero de 2025, la Gerencia de Asesoría Jurídica y la Gerencia de Supervisión y Fiscalización propusieron los términos y condiciones del Mandato de Acceso respecto a la facilidad esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas prestado por terceros.
- 2.13. Mediante Resolución de Presidencia N° 00028-2025-PD-OSITRAN, se aprobó el proyecto de Mandato de Acceso respecto a la facilidad esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas el cual fue

notificado a LAP y a los Usuarios Intermedios solicitantes, contando las partes con un plazo de diez (10) días hábiles para emitir sus comentarios conforme a lo dispuesto por el artículo 100 del REMA. En el siguiente cuadro se detalla las fechas de notificación.

Usuario Intermedio	Oficio de Notificación	Notificación
Lima Airport Partners S.R.L	N° 01970-2025-GSF-OSITRAN	24/02/2025
AVIO S.A.C.	N° 01971-2025-GSF-OSITRAN	24/02/2025
Talma Servicios Aeroportuarios	N° 01972-2025-GSF-OSITRAN	24/02/2025

- 2.14. Mediante escritos recibidos el 27 de febrero y 10 de marzo de 2025, LAP y AVIO respectivamente, solicitaron una ampliación de plazo para remitir sus comentarios de conformidad con lo establecido en el artículo 100 del REMA.
- 2.15. Mediante Oficios N° 03409 y 03730-2025-GSF-OSITRAN, se les concedió a LAP y a AVIO la ampliación de plazo solicitado para la remisión de sus comentarios respecto al proyecto de Mandato de Acceso, el cual venció el 24 de marzo de 2025.
- 2.16. Mediante Carta N° C-LAP-GSC-2025-0309 y Carta N° S/N AVIO recibidas el 24 de marzo de 2025, LAP y AVIO, remitieron al Ositrán sus comentarios respecto del proyecto de Mandato de Acceso.
- 2.17. El 30 de abril de 2025, la GRE emitió los Informes N° 00078 y 00079-2025-GRE-OSITRAN a través del cual alcanza su opinión con relación a los comentarios efectuados al cargo de acceso correspondiente al servicio esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas prestado por terceros en el AIJC, a efectos que sea incorporado en el mandato respectivo.

III.- **BASE LEGAL**

- 3.1. El literal d) del artículo 5° de la Ley N° 26917 – Ley de Supervisión de la Inversión Privada en Infraestructura de Transporte de Uso Público, establece que uno de los objetivos del Ositrán es el siguiente:

“Fomentar y preservar la libre competencia en la utilización de la infraestructura de transporte de uso público por parte de las Entidades Prestadoras, sean éstas Concesionarios privados u operadores estatales (...).”

- 3.2. El literal c) del artículo 3 de la Ley N° 27332, Ley Marco de los Organismos Reguladores de la Inversión Privada en los Servicios Públicos, determina el alcance de la función normativa en los siguientes términos:

“c) Función Normativa: comprende la facultad de dictar en el ámbito y en materia de sus respectivas competencias, los reglamentos, normas que regulen los procedimientos a su cargo, otras de carácter general y mandatos u otras normas de carácter particular referidas a intereses, obligaciones o derechos de las entidades o actividades supervisadas o de sus usuarios; (...).”

- 3.3. El artículo 9° del Reglamento General del Ositrán (REGO), aprobado mediante Decreto Supremo N° 044–2006–PCM y sus modificatorias, define el Principio de Libre Acceso, como uno de los Principios de Acción de Ositrán, indicando que:

“La actuación de OSITRAN deberá orientarse a garantizar al usuario el libre acceso a la prestación de los servicios, y a la infraestructura, siempre que se cumplan los requisitos legales y contractuales correspondientes.”

- 3.4. El artículo 11 del REGO recoge la función normativa atribuida al Ositrán para dictar mandatos u otras disposiciones de carácter particular; función que es indelegable según lo contemplado en el artículo 14 de dicho reglamento. Asimismo, de acuerdo con lo señalado en el artículo 16 del REGO, en el marco de la función reguladora el Ositrán determina los cargos de acceso

por la utilización de las facilidades esenciales; la misma que compete exclusivamente al Consejo Directivo, de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del REGO.

- 3.5. El numeral 1 del artículo 7° del Reglamento de Organización y Funciones del Ositrán, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2015-PCM (ROF del OSITRAN), señala que el Consejo Directivo ejerce la función reguladora respecto de la infraestructura de transporte de uso público de competencia del Ositrán, en tanto que el numeral 8 del citado artículo señala que es función del Consejo Directivo el emitir mandatos de acceso conforma a la normativa del Ositrán en la materia.
- 3.6. El artículo 11° del REMA establece que el otorgamiento del derecho de Acceso a las Facilidades Esenciales es obligatorio en los casos y supuestos previstos en dicho cuerpo normativo; este artículo recoge además la facultad del Ositrán de ordenar el otorgamiento del derecho de Acceso o sustituir la voluntad de las partes en caso de falta de un acuerdo entre ellas.
- 3.7. El artículo 43° del REMA establece que Ositrán podrá emitir Mandatos de Acceso, determinando, a falta de acuerdo, el contenido íntegro o parcial del Contrato de Acceso. En ese sentido, el referido artículo precisa que los términos del Mandato constituyen o se integran al Contrato de Acceso en lo que sean pertinentes.
- 3.8. Finalmente, el artículo 44° del REMA establece que el Consejo Directivo del Ositrán está facultado a emitir Mandatos de Acceso a solicitud del Usuario Intermedio, cuando las partes no han llegado a ponerse de acuerdo sobre los cargos u otras condiciones de acceso.

IV.- ANÁLISIS

IV.1 Emisión de Mandato de Acceso

- 4.1. El REMA contempla un conjunto de reglas de procedimiento para obtener acceso a las facilidades esenciales, que se distinguen en función de la modalidad en que se logra dicho acceso, es decir, si es mediante un contrato derivado de negociación directa o de una subasta, o a través de un mandato emitido por el Ositrán.
- 4.2. En el caso de los mandatos de acceso, el REMA contempla el procedimiento que debe seguirse para su emisión. Así, se inicia con la negociación entre las partes y, en caso se dé por finalizada dicha negociación, el solicitante del acceso a la facilidad esencial cuenta con un plazo de treinta (30) días hábiles para solicitar al Ositrán la emisión de un mandato. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 97 del REMA, la solicitud de emisión de mandato de acceso se notifica a la Entidad Prestadora a fin de que remita la documentación cursada durante la etapa de negociación, debiendo incluir sus condiciones y cargos de acceso propuestos que consten en las actas de negociación, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles.
- 4.3. Asimismo, el Ositrán emite el proyecto de mandato de acceso solicitado, el cual debe ser remitido a las partes a efectos de que estas expresen por escrito sus comentarios u objeciones dentro del plazo de diez (10) días de notificado, pudiendo ampliarse adicionalmente por el mismo plazo a solicitud de la parte interesada, conforme lo indica el artículo 100 del REMA¹.

¹ REMA:

“Artículo 100.- Comentarios sobre el Proyecto de Mandato en contratos por negociación directa.

Una vez notificado el Proyecto de Mandato de Acceso a las partes, éstas podrán expresar por escrito sus comentarios u objeciones dentro del plazo de diez (10) días, el cual podrá ser prorrogado, de manera justificada a petición del solicitante del mandato o de la Entidad Prestadora, hasta por diez (10) días adicionales.

Los comentarios u objeciones expresados por las partes con motivo del Proyecto de Mandato de Acceso, no tendrán efectos vinculantes para OSITRAN.

En el caso que las partes no remitan comentarios a OSITRAN dentro del plazo determinado, se entenderá que están de acuerdo con el Proyecto.”

- 4.4. Al respecto, debe tenerse en consideración lo dispuesto por el artículo 147 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 044-2019-JUS (en adelante, TUO de la LPAG), en el sentido que los plazos, fijados por norma expresa, son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario. Igualmente, dicho artículo establece que la prórroga es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que aquella no afecte derechos de terceros. En línea con ello, la prórroga prevista en el artículo 100 del REMA opera siempre que alguna de las partes lo solicite de manera previa.
- 4.5. Adicionalmente, el artículo 100 del REMA establece expresamente que si las partes no remiten comentarios dentro del plazo -que puede ser el inicialmente otorgado o el prorrogado- se entiende que las partes están de acuerdo con el proyecto. De ello se deriva que el referido artículo ha establecido un plazo perentorio para que las partes remitan sus comentarios, es decir, no prevé posibilidad alguna que se pueda prorrogar por segunda vez el plazo, siendo además que la consecuencia prevista ante la falta de presentación de los comentarios en el plazo establecido es que se dará por entendido que el administrado se encuentra de acuerdo con el proyecto de mandato de acceso de Ositrán.
- 4.6. De la revisión de los actuados en el presente procedimiento, se verifica que el mencionado Proyecto de Mandato de Acceso fue notificado a los Usuarios Intermedios y a LAP de acuerdo a lo señalado en los antecedentes del presente informe, siendo así que el plazo para presentar sus comentarios y/o solicitar prórroga de plazo venció el 10 de marzo de 2025.
- 4.7. No obstante, las Partes solicitaron una prórroga de diez (10) días adicionales establecida en el REMA para la remisión de sus comentarios, siendo la nueva fecha para la presentación de sus comentarios el 24 de marzo de 2025. Considerando ello, se procede a revisar las fechas en las que las Partes presentaron sus comentarios al Proyecto de Mandato de Acceso, cuyo detalle se verifica a continuación:

Usuario Intermedio	Fecha de recepción
Lima Airport Partners S.R.L	24/03/2025
AVIO S.A.C.	24/03/2025
Talma Servicios Aeroportuarios	No presentó

- 4.8. Como puede observarse, las Partes presentaron sus comentarios dentro del plazo establecido en el REMA, a excepción de la empresa Talma Servicios Aeroportuarios que no llegó a presentar comentarios al proyecto de mandato de acceso aprobado por el Ositrán.
- 4.9. Ahora bien, con relación al contenido del Mandato de Acceso, resulta necesario reiterar que uno de los escenarios para ser emitido es que las partes no hayan logrado llegar a un acuerdo sobre los cargos u otras condiciones de acceso durante el periodo de negociación del contrato de acceso, de conformidad con el artículo 44² del REMA; periodo que cuenta con plazos y formas establecidas. En efecto, el artículo 70³ de la misma norma, regula cada una de las

² REMA:
*“Artículo 44.- Casos de emisión de un Mandato de Acceso.
 El Consejo Directivo de OSITRAN está facultado a emitir Mandatos de Acceso, a solicitud del usuario intermedio, en los siguientes supuestos:
 a) Cuando las partes no han llegado a ponerse de acuerdo sobre los cargos o condiciones en el Contrato de Acceso, en los plazos y formas establecidas.
 b) En los casos en que, habiéndose otorgado la buena pro en la subasta, o culminada la negociación directa, la Entidad Prestadora se negara a suscribir el Contrato de Acceso.”*

³ REMA:
*“Artículo 70.- Período de negociaciones.
 Las negociaciones se efectuarán hasta que se suscriba el Contrato de Acceso o el solicitante de Acceso comunique a la Entidad Prestadora su decisión de poner fin a las mismas, al no ser posible lograr un acuerdo sobre las condiciones y/o Cargo de Acceso.
 La comunicación a que se hace referencia en el párrafo anterior deberá ser efectuada por vía notarial, después de lo cual, el solicitante tiene un plazo de treinta (30) días para ejercer el derecho de solicitar la emisión de un Mandato de Acceso.”*

etapas a seguir, siendo de conocimiento de las partes que -a efectos de obtener y otorgar el derecho de acceso a facilidades esenciales- se debe realizar el procedimiento de negociación directa, el cual puede culminar en un acuerdo entre las partes con la posterior suscripción del Contrato de Acceso, o en el fin de las negociaciones con la posterior solicitud de emisión de un Mandato de Acceso.

- 4.10. De la lectura de los artículos antes indicados se aprecia que las partes tienen pleno conocimiento de que, durante el periodo de negociaciones, **deben dejar expresamente establecido cuáles son los acuerdos y desacuerdos existentes**, puesto que el artículo 45⁴ del REMA señala que el Mandato de Acceso recogerá los términos acordados en el proceso de negociación y la determinación de Ositrán sobre las otras condiciones no acordadas. En línea con ello, los literales b) y c) del artículo 97⁵ del REMA disponen que la solicitud de emisión de un mandato de acceso debe contener ambos aspectos.
- 4.11. Teniendo en consideración la normativa antes indicada es que, en la solicitud de mandato de acceso, cada Usuario Intermedio indicó en forma expresa su posición respecto a los puntos sobre los que existía desacuerdo y conforme a lo indicado en dichos documentos se emitió el proyecto de Mandato de Acceso respectivo. En este sentido, no corresponde al Ositrán abordar aspectos sobre los cuales las partes arribaron a un acuerdo durante el periodo de negociación ni incorporar planteamientos que no hayan sido oportunamente negociados; lo cual es consistente con el artículo 43 del REMA referido al objeto del mandato que privilegia la negociación entre las partes y restringe la participación del Ositrán únicamente a aquellos supuestos en los que no se concreta la celebración de un contrato de acceso.
- 4.12. Conforme a lo expuesto anteriormente, a continuación, se analizan los comentarios al Proyecto de Mandato de Acceso formulado por LAP y los Usuarios Intermedios sobre aspectos distintos al cargo de acceso, con relación a los puntos que fueron materia de desacuerdo y sobre los cuales ha emitido pronunciamiento Ositrán a través del proyecto de Mandato de Acceso aprobado mediante Resolución de Presidencia N° 00028-2025-PD-OSITRAN.

(...)"

⁴ REMA

"Artículo 45.- Contenido del Mandato de Acceso.
El Mandato de Acceso recogerá los términos acordados en el proceso de negociación de los Contratos de Acceso y la determinación de OSITRAN sobre las otras condiciones no acordadas. En los casos de subasta, el Mandato de Acceso contendrá los términos señalados en las bases de este proceso."

⁵ REMA

"Artículo 97.- Solicitud de emisión de mandato
El solicitante de Acceso a una Facilidad Esencial podrá, en los casos previstos en el Artículo 44, solicitar a OSITRAN la emisión de un Mandato de Acceso, para lo cual adjuntará a su solicitud lo siguiente, según corresponda:
a) Copia de la carta notarial cursada a la Entidad Prestadora a que hace referencia el Artículo 70.
b) Acuerdos o puntos en los que no existen discrepancias con la Entidad Prestadora, y copia de las actas de las reuniones.
c) Términos en los cuales solicita la emisión del Mandato de Acceso.
d) Condiciones de acceso propuestas por el solicitante, así como el cargo de acceso propuesto y sus condiciones de aplicación, que consten en las actas de negociación correspondientes.
e) El proyecto de contrato de acceso y las bases correspondientes, en los casos en que habiéndose otorgado la buena pro en la subasta, la Entidad Prestadora se negara a suscribir el Contrato de Acceso."

Texto cláusula Proyecto de Mandato	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
<p>6.1.1 El USUARIO INTERMEDIO declara conocer que el (las) Área(s) a serle asignada(s) en ejecución del presente Contrato (son) adecuada(s) para desarrollar las Actividades establecidas en la Cláusula Tercera del Contrato, todo lo anterior sobre la base y limitado a la información que le ha brindado LAP. Su entrega se formalizará conforme a lo indicado en el numeral 6.1.4 del presente Contrato.</p>	<p>El regulador no se ha pronunciado o considerado la observación relacionada a áreas adicionales para el posicionamiento de equipos de soporte en tierra que usan las OMA para brindar el servicio esencial de mantenimiento aeronáutico.</p> <p>Este aspecto o necesidad ha sido levantado desde la reunión inicial.</p> <p>De no atenderse, se tendría que trasladar cada noche los equipos tales como escaleras del T1 al T2.</p>	<p>Sin comentarios</p>	<p>El presente Mandato de Acceso regula el acceso a la infraestructura relacionada a la prestación del servicio esencial de mantenimiento preventivo de aeronaves, siendo estas las señaladas por las partes como oficinas ejecutivas de mantenimiento y las áreas ubicadas en el Lote F, más no mantenimientos mayores.</p> <p>En base a lo anterior, las áreas que requieran los usuarios intermedios para estacionar los equipos necesarios para la prestación del servicio en la plataforma, de corresponder, deberá coordinarlas con LAP previo al inicio de sus operaciones.</p> <p>Se mantiene el texto del proyecto de mandato aprobado por el Regulador.</p>
<p>Anexo 1. Condiciones Particulares Cláusula Tercera: Cargo de acceso Cargo de Acceso por el Arrendamiento de Áreas: 3.1 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a pagar mensualmente, en calidad de Cargo de Acceso por el Arrendamiento de las Áreas la siguiente suma:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Área(s) de Mantenimiento: US\$ 54.60 por m2. • Oficina(s) de Mantenimiento: US\$ 70.83 por m2 	<p>Si bien no hemos presentado un estudio de precios, es de mencionar que las áreas entregadas tienen como acabados los pisos y paredes de concreto, pulido, no tienen un sistema de climatización centralizado, los sistemas de puesta a tierra tienen defectos y el techo de calamina metálica presenta grietas a lo largo de todos los almacenes. Considerando todo esto, es difícil que se genere credibilidad sobre que el m2 cuadro construido se haya tenido que hacer una inversión ascendente a US\$ 2,634.91.</p> <p>Solicitamos revisar que el costo total de la obra, US\$ 3,448,231.47, se esté dividiendo por los metros cuadrados</p>	<p>Los comentarios de LAP respecto del informe de la Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de OSITRAN que determina el cargo de acceso se encuentran en el Memorandum M-GPF-GSC-2025-0015</p>	<p>Mediante Informes N° 00078-2025-GRE-OSITRAN y N° 00079-2025-GRE-OSITRAN, la Gerencia de Regulación y Estudios Económicos determinó los Cargos de Acceso por el arrendamiento de Áreas de Mantenimiento vinculadas al servicio.</p>

Texto cláusula Proyecto de Mandato	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
	correspondientes, es decir entre 1,308.67 m2 o US\$ 859,719 entre 326.28 m2, ya que LAP tiene una zona amplia denominada PLOT F, no sola la designada para los DMA.		
<p>Anexo 2. Definiciones</p> <p>55. Operaciones: Son las operaciones que LAP permite realizar al USUARIO INTERMEDIO, para el desarrollo del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves a terceros en la PEA del Aeropuerto, en el marco de los términos y condiciones que se acuerdan en este Contrato. Las Operaciones se detallan, taxativamente, en el Anexo 5- Relación de Operaciones permitidas al USUARIO INTERMEDIO. El USUARIO INTERMEDIO no podrá desarrollar operaciones distintas a las indicadas en dicho anexo. En caso de cualquier duda sobre las Operaciones a realizar, las Partes convienen que el USUARIO INTERMEDIO comunicará a LAP la duda y será LAP quien determinará, en última y definitiva instancia y sin que sea necesaria o exigible expresión de causa alguna, las Operaciones que se encuentran autorizados a llevar a cabo en el marco del Contrato.</p>	<p>No se está considerando la operatividad aeroportuaria y de la aviación doméstica del país, en la cual las aeronaves que vuelan desde y hacia el interior del país terminan retornando a Lima para su pernocta donde se realizan los trabajos de mantenimiento de línea que se requieren para su próximo vuelo al inicio del día siguiente, por lo que debe permitirse la inclusión o consideración de una definición amplia como "...todas las labores o trabajos necesarios para asegurar el mantenimiento de la aeronavegabilidad y correcta funcionalidad u operación de las aeronaves..." .</p> <p>A esto se suma que en el AIJCH no existen hangares con capacidad suficiente para mantenimientos de base, por lo que se debe extender o dejar de manera amplia la definición de mantenimiento de línea.</p> <p>Ahora, que previamente OSITRAN haya autorizado el uso del término "preventivo" en las labores permitidas no significa que este error se mantenga en el tiempo y debe usarse la definición de la norma específica.</p>	Sin comentarios	Cabe precisar que este numeral no especifica los tipos de operaciones que se pueden llevar a cabo bajo el marco de este contrato de acceso. Por tanto, el análisis de los señalado por los Usuarios Intermedios se realizará donde corresponde (Anexo 5).
<p>Anexo 5.- Relación de Operaciones permitidas al USUARIO INTERMEDIO</p> <p>Las únicas Operaciones que el USUARIO INTERMEDIO podrá llevar a cabo serán las relacionadas con el Servicio Esencial de Mantenimiento</p>	Debe mantenerse la posibilidad de realización de mantenimiento de base bajo el presente mandato, pues el mismo busca al igual que el mantenimiento de línea asegurar la aeronavegabilidad de la aeronave.	Sin comentarios	<p>La definición de Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras áreas para Aerolíneas se encuentra en el REA de LAP y es la siguiente:</p> <p><i>"Consiste en el Mantenimiento Preventivo que las aerolíneas se auto</i></p>

Texto cláusula Proyecto de Mandato	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
<p>Preventivo de Aeronaves a Terceros, esto se encuentra alineado con lo indicado en la RAP 145 y el Manual de Uso de Plataforma del Aeropuerto (que forma parte de las Normas y Procedimientos de Operación de LAP). Destacar que la realización de otro tipo de operaciones implicará un incumplimiento no subsanable. En ese sentido, dentro de las operaciones permitidas, tenemos dos clasificaciones:</p>			<p><i>prestan o se prestan a través de terceros, conforme a lo definido en la RAP 1 y RAP 111, el mismo que se refiere a las operaciones de preservación simple o menores y el cambio de partes estándares pequeñas, que no significan operaciones de montaje complejas. En ese sentido, se refiere al mantenimiento diario requerido a efectos que la aeronave esté lista para su siguiente vuelo”</i></p> <p>Como se puede observar, el servicio esencial esta referido únicamente al mantenimiento preventivo conforme a la definición establecida en la RAP 1 y RAP 111, siendo la siguiente:</p> <p><i>“Mantenimiento Preventivo. Significa operaciones de preservación simples o menores y el cambio de partes estándares pequeños, que no significa operaciones de montaje complejas”</i></p> <p>En tal sentido, la referencia correcta a las RAP debe ser la establecida en el REA de LAP, por tanto, se modifica el texto de acuerdo a lo siguiente:</p> <p>“Anexo 5.- Relación de Operaciones permitidas al USUARIO INTERMEDIO</p> <p><i>Las únicas Operaciones que el USUARIO INTERMEDIO podrá llevar a cabo serán las relacionadas con el Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves a Terceros, esto se encuentra alineado con lo indicado en la RAP 1 y RAP 111. Destacar que la realización de otro tipo</i></p>

Texto cláusula Proyecto de Mandato	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
			<p><i>de operaciones implicará un incumplimiento no subsanable. En ese sentido, dentro de las operaciones permitidas, tenemos dos clasificaciones:</i></p> <p>Finalmente, cabe precisar que la misma referencia a las RAP se establecen en los Mandatos de Acceso de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas aprobados por el Regulador mediante Resolución de Presidencia N° 00050-2025-PD-OSITRAN.</p>
<p>(...) 2. Mantenimiento de Base: Las operaciones permitidas se detallan en el Manual de Uso de Plataforma del Aeropuerto de acuerdo con lo establecido en la sección de Servicios a la Aeronave, destacando lo regulado en el numeral 10.8. Lavado de Motores y prueba de potencia de motores y el numeral 10.11. Regulaciones para puestos de estacionamiento de aeronaves, o documento que lo modifique o reemplace. Este mantenimiento deberá ser coordinado previamente y autorizado por el área de Operaciones y CCA (Centro de Control Aeroportuario).</p>	<p>Debe mantenerse la posibilidad de realización de mantenimiento de base bajo el presente mandato, pues el mismo busca al igual que el mantenimiento de línea asegurar la aeronavegabilidad de la aeronave.</p>	<p>El mantenimiento en línea y mantenimiento en base está definido claramente en la RAP 145. Eliminar ello del contrato sería desconocer las actividades de mantenimiento en base que se realizan por las OMAS. Es necesario delimitar los trabajos permitidos en la plataforma, ya que en ocasiones se han intentado realizar actividades no autorizadas, afectando su uso adecuado. Esto ha generado daños en el pavimento y ha comprometido la seguridad operacional. Adjuntamos la casuística como Anexo No. 3 para la atención del Regulador.</p> <p>Es por ello, que se han establecido los trabajos y condiciones en el Manual de Uso de la Plataforma, el cual forma parte integral del Manual del Aeródromo, aprobado por la DGAC en enero de 2025. Las condiciones y actividades autorizadas en la plataforma están detalladas en el Manual de Uso de Plataforma vigente (OPER-M-04). Las definiciones establecidas en la RAP 145 sobre mantenimiento en línea y mantenimiento de base son las mismas que se aplican para autorizar o restringir los trabajos a realizar en aeronaves en operación.</p>	<p>Como se mencionó en el comentario anterior, el REA de LAP define el servicio esencial de mantenimiento de aeronaves en hangares y otras áreas para aerolíneas señalando que es el Mantenimiento Preventivo que las aerolíneas se auto prestan o se prestan a través de terceros, conforme a lo definido en la RAP 1 y RAP 111, no haciendo referencia a lo establecido en la RAP 145.</p> <p>Cabe precisar que el REMA y REA de LAP regula el procedimiento de acceso para la prestación de servicios esenciales haciendo uso de las Facilidades Esenciales del Aeropuerto, siempre que cumplan con las condiciones establecidas en dicho marco normativo para ser calificadas como tal. Esto implica que no necesariamente las definiciones establecidas en el REMA y REA deban ser equivalentes a las establecidas por la DGAC a través de las regulaciones aeronáuticas del Perú (RAP).</p>

Texto cláusula Proyecto de Mandato	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
		<p>Los mantenimientos de base deben realizarse en áreas no operativas. Se ha evidenciado que el uso de gatas o herramientas que requieren un trabajo mayor en la plataforma, lo ha generado daños en la infraestructura(pavimentos). Este tipo de afectación no solo requiere trabajos correctivos, sino que también ocasiona el cierre temporal de áreas operativas, impactando uno o más PEAs por horas o días, lo que afecta directamente la capacidad operativa. En este sentido, LAP mantiene su propuesta y solicita al Regulador reconsidere su posición a fin de seguir el marco regulatorio aeronáutico vigente que aplica al aeródromo, evitar daños a los pavimentos y afectar la capacidad operativa del aeródromo.</p>	<p>Por otro lado, la actividad de "Mantenimiento de Base" tampoco se encuentra en los mandatos de mantenimiento de aeronaves en modalidad de autoservicio, aun cuando se está refiriendo al mismo servicio esencial.</p> <p>En tal sentido, se mantiene el texto del proyecto de mandato aprobado por el Regulador, y se adecua las cláusulas que hacen referencia a "Mantenimiento de Base" como el numeral 45 del Anexo de definiciones, quedando de la siguiente manera:</p> <p>45. Mantenimiento de aeronaves: Tendrá el significado que le asigne el REA de LAP, así como cualquiera de sus actualizaciones o modificaciones, el mismo que a la emisión del presente Contrato consiste en el mantenimiento preventivo que las aerolíneas se presten a sí mismas, conforme a la RAP 1 y RAP 111.</p>
<p>Anexo N° 11 - Tabla de penalidades por daño a la infraestructura, equipos y/o sistemas del Aeropuerto</p> <p>La unidad de medida de las penalidades es la UNIDAD DE PENALIDAD (UP), la cual equivale a U\$ 250.00 (doscientos cincuenta con 00/100 dólares americanos) y es</p>		<p>Consideramos que debe mantener debido a que las causales que proponemos para la aplicación de estas penalidades son para desincentivar a los Operadores de incurrir en daños a la infraestructura, equipos y/o sistema del Aeropuerto. Asimismo, es importante mencionar que dicha tabla fue aceptada por los Operadores en los contratos suscritos anteriores. Adicionalmente, tal como se señala, la penalidad no será aplicada en su totalidad del importe, donde el 50% de las penalidades corresponde a</p>	<p>De acuerdo a lo señalado por el Concesionario, solo en los casos de infracciones leves se mantendría el mismo importe de penalidad, para los casos de graves o muy graves el importe de la penalidad puede llegar a los US\$ 1,000.00, por tanto, se mantiene el importe propuesto por el Regulador en el proyecto de Mandato de Acceso.</p>

Texto cláusula Proyecto de Mandato	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
<p>aplicada sobre la calificación de la penalidad, donde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • L (INFRACCIÓN LEVE): Equivalente a 0.5 UP • G (INFRACCIÓN GRAVE): Equivalente a 1 UP • MG (INGRACCIÓN MUY GRAVE): Equivalente a 2 UP 		<p>un importe de 250\$, por lo cual solicitamos al Regulador que considere esta tabla de penalidades en el Mandato.</p>	<p>Asimismo, como se mencionó en el Informe Conjunto N° 00058-2025-IC-OSITRAN, en los otros dos mandatos de acceso para prestar el mismo servicio, el importe de la penalidad asciende a US\$ 250 dólares por evento de incumplimiento, siendo así, resulta razonable que tratándose del mismo servicio esencial el importe de la penalidad sea la misma.</p> <p>En tal sentido, se mantiene el texto del proyecto de mandato aprobado por el Regulador.</p>

4.13. Por lo expuesto, teniendo en consideración los comentarios remitidos por las partes y conforme al análisis efectuado, así como lo indicado por la GRE mediante Informes N° 00078-2025-GRE-OSITRAN y N° 00079-2025-GRE-OSITRAN, donde se establece el monto del cargo de acceso y su aplicación durante el periodo de vigencia del mandato, se adjunta al presente informe, los términos y condiciones del Proyecto de Mandato de Acceso correspondiente.

IV.4. Sustento de la situación de emergencia.

4.14. La función normativa del Ositrán comprende, entre otros, la facultad de dictar mandatos u otras normas de carácter particular referidas a intereses, obligaciones o derechos de las entidades o actividades supervisadas o de sus usuarios, de conformidad con lo establecido en el literal c) del artículo 3 de la Ley Marco de los Organismos Reguladores de la Inversión Privada en los Servicios Públicos, Ley N° 27332 y sus modificatorias. Asimismo, de conformidad con el numeral 2 del artículo 7 del ROF del Ositrán, corresponde al Consejo Directivo ejercer las funciones normativa y reguladora.

4.15. Siendo así, corresponde a dicho órgano colegiado dictar el Mandato de Acceso a las partes; no obstante, a la fecha, este Organismo Regulador no cuenta con el quorum exigido para que el Consejo Directivo sesione⁶; por lo que, conforme a lo señalado en el artículo 6 del ROF, no resulta posible que el presente Informe Conjunto pueda ser objeto de debate ni aprobación por el Consejo Directivo de Ositrán.

4.16. Sobre el particular, el numeral 10 del artículo 9 del ROF dispone que es función de la Presidencia Ejecutiva del Ositrán adoptar medidas de emergencia sobre asuntos que corresponda conocer al Consejo Directivo con cargo a darle cuenta a este posteriormente. Por su parte, la Disposición Específica N° 4 de las Disposiciones para la adopción de medidas de emergencia por parte de la Presidencia Ejecutiva, aprobadas mediante Resolución de Presidencia N° 0048-2023-PD-OSITRAN de fecha 9 de noviembre de 2023, señala, entre otros aspectos, que los informes que sustentan los asuntos a ser incorporados en la agenda deberán contener el *“análisis respecto a la determinación del asunto como una situación de emergencia, en el que se indiquen, entre otros, los elementos fácticos que sustenten la evaluación respectiva”*.

4.17. Cabe indicar que, a través de la carta N° C-LAP-GALG-2024-0484 de fecha 24 de diciembre de 2024, LAP solicitó a este Regulador que los Mandatos de Acceso solicitados por los Usuarios Intermedios del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez sean tratados como medida de emergencia para que la Presidencia Ejecutiva emita los respectivos mandatos, de conformidad con lo establecido en el numeral 10 del artículo 9° del ROF de la Presidencia Ejecutiva del Ositrán.

4.18. Al respecto, teniendo en cuenta que se encuentra próximo el inicio de las operaciones en el nuevo terminal de pasajeros del AIJCH, es necesario que los Usuarios Intermedios cuenten con los Mandatos de Acceso con las condiciones y cargos de acceso a aplicar, y que estos sean aprobados por el Regulador a fin de tener seguridad jurídica sobre las áreas a arrendar y los servicios que se brindarán en el aeropuerto. Asimismo, es importante para que en el marco de los Mandatos de Acceso respectivos los Usuarios Intermedios se encuentren habilitados para que puedan tramitar los permisos y licencias correspondientes ante las autoridades competentes y así poder iniciar operaciones en la referida fecha. Si bien

⁶ Con fecha 22 de octubre de 2023, se hizo efectiva la renuncia de uno de los miembros del Consejo Directivo del Ositrán, el señor Alex Díaz Guevara, lo que imposibilita contar con el quorum requerido para llevarse a cabo las sesiones de Consejo Directivo conforme con lo señalado en el artículo 6 del Reglamento de Organización y Funciones del Ositrán, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2015-PCM, el cual dispone que el quorum de asistencia es de tres (03) miembros.

Asimismo, el 10 de mayo de 2024 –a la renuncia al cargo de miembro del Consejo Directivo presentada por el señor Alex Díaz Guevara– se sumó la renuncia presentada por el señor Julio Vidal Villanueva.

Sobre ello, mediante , publicada en el Diario Oficial El Peruano el 5 de abril de 2025, se designó a la señora Claudia Janette Salaverry Hernández como integrante del Consejo Directivo del Ositrán. No obstante, aún no es posible contar con el quorum requerido para sesionar, puesto que, a la fecha de la emisión del presente informe, el Consejo Directivo cuenta únicamente con dos (2) miembros.

actualmente los Usuarios Intermedios y el Concesionario están suscribiendo contratos de acceso, estos son de carácter temporal manteniendo las condiciones de los mandatos, lo cual podría generar un perjuicio para alguno de los Usuarios Intermedios o el Concesionario.

- 4.19. Atendiendo a dicha consideración, se advierte que existe una situación de emergencia, por lo que se estima necesario someter a consideración de la Presidencia Ejecutiva el presente informe.

V. CONCLUSIONES:

- 5.1. Ositrán ha cumplido con el procedimiento fijado en el REMA para la emisión del Mandato de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial de Áreas de Mantenimiento para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas prestado por terceros en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez. Al respecto, tanto el Concesionario como los Usuarios Intermedios formularon sus comentarios sobre el Proyecto de Mandato de Acceso dentro de los plazos establecidos para tal efecto en el REMA.
- 5.2. Las condiciones de Acceso que integran en su conjunto el Proyecto de Mandato de Acceso se presentan en el Anexo I, y consideran todos los puntos sobre los cuales las partes no expresaron desacuerdo en su oportunidad y la posición del Ositrán sobre aquellas cláusulas que las partes manifestaron su desacuerdo.
- 5.3. El cargo de acceso para la facilidad esencial de Áreas de Mantenimiento para prestar el servicio esencial de "*Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas*" en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, conforme a lo indicado por la GRE mediante Informes N° 00078-2025-GRE-OSITRAN y 00079-2025-GRE-OSITRAN, se fija en USD 70.83 por m² para oficinas ejecutivas de mantenimiento de terceros y en USD 54.60 por m² para área de mantenimiento preventivo de aeronaves para terceros – Lote F, ambos sin IGV, los cuales tendrán una vigencia de cinco (5) años. contados desde el día siguiente de la fecha de publicación del mandato de acceso por parte del Concesionario.
- 5.4. De acuerdo con el procedimiento establecido en el REMA, corresponde que el Consejo Directivo dictar el Mandato de Acceso solicitado por los Usuarios Intermedios a efectos de acceder a la Facilidad Esencial de Áreas de Mantenimiento para prestar el Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas prestado por Terceros, en los términos descritos en el Anexo I adjunto, que recogen las consideraciones contenidas en el presente informe.
- 5.5. Atendiendo a la imposibilidad fáctica para sesionar del Consejo Directivo por falta de quorum, lo que conlleva a una situación de emergencia identificada en el presente Informe Conjunto, se estima necesario someter a consideración de la Presidencia Ejecutiva, la aprobación del proyecto de Mandato de Acceso; en el marco de lo dispuesto en el numeral 10 del artículo 9 del ROF del Ositrán.

VI. RECOMENDACIÓN:

- 6.1. Se recomienda poner en consideración de la Presidencia Ejecutiva el presente informe para que, de estimarlo pertinente, apruebe el Mandato de Acceso solicitado por los Usuarios Intermedios a efectos de acceder a la Facilidad Esencial de Áreas de Mantenimiento para prestar el Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas prestado por Terceros en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, en los términos descritos en el Anexo adjunto, que recoge las consideraciones contenidas en el presente informe.

Atentamente,

Firmado por
FRANCISCO JARAMILLO TARAZONA
Gerente de Supervisión y Fiscalización
Gerencia de Supervisión y Fiscalización

Visado por
DANILO CAMPOS FLORES
Jefe de Contratos Aeroportuarios
Gerencia de Supervisión y Fiscalización

Visado por
ERNESTO MAMANI OSORIO
Supervisor Económico Financiero
Jefatura de Contratos Aeroportuarios

Firmado por
JAVIER CHOCANO PORTILLO
Jefe de la Gerencia de Asesoría Jurídica
Gerencia de Asesoría Jurídica

Visado por
CHRISTIAN ROSALES MAYO
Jefe de Asuntos Jurídicos Regulatorios y
Administrativos (e)
Gerencia de Asesoría Jurídica

Visado por
VIVIANA MUÑOZ RUIZ
Asesor Legal
Gerencia de Asesoría Jurídica

NT: 2025062947

INFORME N° 00078-2025-GRE-OSITRAN



Para : **FRANCISCO JARAMILLO TARAZONA**
Gerente de Supervisión y Fiscalización

Asunto : Cargo de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros) en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez

Referencia : Informe N° 0038-2025-GRE-OSITRAN del 19.02.2025

Fecha : 30 de abril de 2025

I. OBJETO

1. El objetivo del presente informe es analizar los comentarios recibidos en relación con la Propuesta de Cargo de Acceso contenida en el Informe de la referencia, con el fin de formular y determinar el Cargo de Acceso aplicable al alquiler de áreas para la prestación del **Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros)** en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (en adelante, AIJC), en atención a las solicitudes presentadas por diversas aerolíneas para la emisión de un Mandato de Acceso, en el marco de lo previsto en el artículo 97 del Reglamento Marco de Acceso a la Infraestructura de Transporte de Uso Público (en adelante, REMA) del Ositrán.

II. ANTECEDENTES

2. Mediante Carta S/N (NT: 2024258151), recibida el 11 de diciembre de 2024, la empresa AVIO S.A. (en adelante, AVIO) solicitó al Ositrán la emisión de Mandato de Acceso para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas por Terceros en el AIJC.
3. Mediante Carta TLM-GMR-270-2024 (NT: 2024158760), recibida el 12 de diciembre de 2024, la empresa Talma Servicios Aeroportuarios S.A (en adelante, Talma) solicitó al Ositrán la emisión de Mandato de Acceso para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves en el AIJC.
4. El 17 de enero de 2025, mediante el Memorando N° 00087-2025-GSF-OSITRAN, la Gerencia de Supervisión y Fiscalización (en adelante, GSF) remitió copia de las solicitudes de Mandato de Acceso presentadas por los usuarios intermedios, así como copia de la Carta N° C-LAP-GSC-2025-0023, recibida el 14 de enero de 2024, remitida por Lima Airport Partners S.R.L. (en adelante, LAP o el Concesionario); con la finalidad de que la Gerencia de Regulación y Estudios Económicos, de acuerdo con sus competencias y funciones, formule y proponga el Cargo de Acceso correspondiente.
5. Mediante el Memorando N° 00162-2025-GSF-OSITRAN, de fecha 30 de enero de 2025, en el marco de lo establecido en el artículo 99 del REMA, la GSF solicitó a la Gerencia General la ampliación del plazo por quince (15) días hábiles para la notificación a las partes de los Proyectos de Mandato de Acceso.
6. Mediante el Oficio N° 0434-2025-MTC/19.02, recibido el 31 de enero de 2025, la Dirección de Inversión Privada en Transportes del Ministerio de Transportes y Comunicaciones (MTC) remitió al Ositrán el Acta de Acuerdo suscrita entre el MTC y el Concesionario, de fecha 30 de enero de 2025, en la que se establece que las operaciones del Nuevo Terminal Pasajeros del AIJC iniciarán, a más tardar, el 30 de marzo de 2025.

Visado por: CALDAS CABRERA
Daisy Melina FAU 20420248645 hard
Motivo: Firma Digital
Fecha: 30/04/2025 18:54:14 -0500

7. Mediante el Memorando N° 00062-2025-GG-OSITRAN de fecha 04 de febrero de 2025, la Gerencia General otorgó la ampliación de plazo solicitada por la GSF hasta por un periodo de quince (15) días hábiles.
8. El 06 de febrero de 2025 se llevó a cabo una audiencia privada entre representantes de LAP y personal de la Gerencia de Regulación y Estudios Económicos, con el objetivo de aclarar ciertos puntos del modelo propuesto por el Concesionario.
9. El 19 de febrero de 2025, mediante el Informe N° 038-2025-GRE-OSITRAN, la Gerencia de Regulación y Estudios Económicos remitió a la GSF la propuesta de Cargo de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros) en el AIJC.
10. El 21 de febrero de 2025, mediante la Resolución de Presidencia N° 0028-2025-PD-OSITRAN, la Presidencia Ejecutiva del Ositrán aprobó el Propuesta de Cargo de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros) (en adelante, el Proyecto de Mandato de Acceso) a favor de AVIO y Talma, sustentado en el Informe Conjunto N° 0058-2025-IC-OSITRAN (GSF-GAJ) y el Informe N° 038-2025-GRE-OSITRAN.
11. El 24 de febrero de 2025, mediante oficios diversos, la Presidencia Ejecutiva del Ositrán notificó la Resolución de Presidencia N° 0028-2025-PD-OSITRAN y el Proyecto de Mandato de Acceso a LAP, AVIO y Talma, de acuerdo con el detalle mostrado en la siguiente tabla.

Tabla N° 1
Notificación del Proyecto de Mandato de Acceso a las partes involucradas

Número de trámite	Oficio N°	Fecha de recepción	Empresa
2025026682	0170-2025-PD-OSITRAN	24.02.2025	LAP
2025026770	0171-2025-PD-OSITRAN	24.02.2025	AVIO
2025026778	0172-2025-PD-OSITRAN	24.02.2025	Talma

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

12. Mediante el Oficio N° 03409-2025-GSF-OSITRAN, de fecha 05 de marzo de 2025, se concedió una extensión de plazo de diez (10) días hábiles a LAP, a fin de remitir comentarios al Proyecto de Mandato de Acceso.
13. Mediante el Oficio N° 03730-2025-GSF-OSITRAN, de fecha 11 de marzo de 2025, se concedió una extensión de plazo de diez (10) días hábiles a AVIO, a fin de remitir comentarios al Proyecto de Mandato de Acceso.
14. Mediante la Carta N° C-LAP-GSC-2025-0309, recibida el 24 de marzo de 2025, LAP remitió el Memorándum N° M-GPF-GSC-2025-0015 con sus comentarios respecto al Cargo de Acceso propuesto.
15. El 24 de marzo de 2025, AVIO (Carta S/N, NT: 2025041274) remitió sus comentarios respecto a la Resolución de Presidencia N° 0028-2025-PD-OSITRAN y sus anexos (que incluyen a los Informes N° 037-2025-GRE-OSITRAN y N° 038-2025-GRE-OSITRAN). Los comentarios de AVIO respecto a los cargos de acceso hacen referencia al Informe N° 037-2025-GRE-OSITRAN, el cual a su vez hace referencia al Proyecto de Mandato de acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F en el AIJC.

En ese sentido, se considerarán los comentarios de AVIO para el Proyecto de Mandato de Acceso referido al Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F en el AIJC y no en el presente informe. Cabe resaltar que Talma no remitió comentarios.

III. PROPUESTAS DE CARGO DE ACCESO PLANTEADAS POR LAS PARTES

III.1. Propuestas planteadas durante el Proceso de negociación

16. De acuerdo con lo informado, el 19 de abril de 2024 LAP puso en conocimiento de AVIO el inicio del proceso de acceso a las Facilidades Esenciales en el AIJC, en atención al inicio de operaciones del nuevo Terminal previsto en el 2025.
17. Al respecto, en el marco de dicho proceso, mediante comunicación de fecha 03 de julio de 2024 LAP efectuó la invitación a AVIO a las reuniones de negociación del proyecto de contrato correspondiente a las Facilidades Esenciales para la Prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves a Terceros del Nuevo terminal del AIJC, las cuales se llevaron a cabo el 08 de julio de 2024 (primera reunión), el 19 de agosto de 2024 (segunda reunión) y el 29 de octubre de 2024 (tercera reunión). En estas reuniones participaron representantes de las empresas AVIO y Talma (en adelante, los Usuarios Intermedios).
18. En dichas reuniones se revisaron las propuestas de Contratos de Acceso, siendo que LAP planteó el cobro de cargos de acceso mensual (sin IGV) de USD 70,83/m² para las áreas de oficinas de mantenimiento en el Nuevo terminal del AIJC (en la terminal actual, los cargos de acceso ascienden a USD 7,17/m² para almacenes, USD 11,95/m² para oficinas y USD 7,49/m² para talleres).
19. Cabe mencionar que los Usuarios Intermedios no aceptaron la propuesta de cargo al considerar que era considerablemente más alto que los cargos vigentes. En el curso de las negociaciones, los Usuarios Intermedios presentaron sus propuestas de cargo de acceso, las cuales se muestran en la Tabla N° 1. Así, AVIO propuso un monto de USD 13,74/m² para alquiler de oficina, el cual según AVIO representa un incremento del 15% del cargo actual¹. Po su parte, Talma presentó una propuesta de USD 14/m² por el alquiler de oficina.

Tabla N° 2
Cargos propuestos por las partes durante el proceso de negociación (USD/m²)

Unidad de cobro (USD por m ²)	Proceso de Negociación		
	Propuesta LAP	Propuesta Usuarios Intermedios	
		AVIO	Talma
Oficinas de mantenimiento ^{1/}	70,83	13,74	14,00

Nota:

1/ Durante el proceso de negociación, LAP lo denomina "Oficina de mantenimiento P10" y de acuerdo con la presentación realizada durante la primera negociación, se encuentran ubicadas dentro del Nuevo Terminal y el tipo de uso es de oficina.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

20. No obstante, LAP consideró que no podía aceptar las propuestas de cargo de acceso presentadas por AVIO y Talma. Posteriormente, a través de cartas notariales remitidas entre el 20 y 28 de noviembre de 2024, los Usuarios Intermedios comunicaron a LAP que daban por concluidas las negociaciones.
21. Por tanto, al ser el cargo de acceso un motivo de discrepancia entre el Concesionario y los Usuarios Intermedios, se requiere la intervención del Regulador sobre este punto.
22. De este modo, de conformidad con el artículo 99 del REMA el cargo de acceso que fije Ositrán, se establecerá dentro los límites propuestos por las partes durante el período de negociación, siempre que consten en las respectivas actas de negociación, por lo que en el presente procedimiento se tiene que los límites propuestos por las partes durante el periodo de negociación son los siguientes:

¹ En el Excel de Negociaciones (OMA) enviado por LAP en "Anexo 3_Cuadro resumen con los acuerdos y no acuerdos" presentado en Carta C-LAP-GSC-2025-0023.

Tabla N° 3
Límites propuestos por las partes para el Cargo de Acceso (USD / m²)

	Propuesta LAP	Propuesta de AVIO
Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros	70,83	13,74

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán.

III.2. Propuesta planteada por LAP en el marco de la solicitud de mandato de acceso

23. En el marco de las solicitudes de emisión de acceso planteadas por las aerolíneas, Ositrán solicitó a LAP, a través del Oficio N°15835-2024-GSF-OSITRAN, que remita el sustento en formato Excel, del cargo de acceso aplicable al uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves prestado por Terceros que fue parte del periodo de negociaciones.
24. Mediante Carta C-LAP-GSC-2025-0023, LAP atendió lo solicitado por el Regulador remitiendo una actualización de la propuesta de cargo de acceso presentado en el proceso de negociación. De acuerdo con lo indicado por el Concesionario, el cargo de acceso presentado considera información actualizada de los costos operativos de la contabilidad regulatoria 2023, actualización del WACC de LAP y la última información disponible relacionada a las inversiones.
25. De este modo, la propuesta de cargo de acceso remitida por LAP al Ositrán asciende a USD 84,37 por m², según detalla en el Memorándum N° M-GPF-GSC-2024-0069 y el modelo económico en formato Excel adjuntos a la carta indicada en el párrafo anterior (en adelante, la Propuesta de LAP), documentos en los cuales proporciona el sustento y detalles de su estimación de Cargo de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros) en el nuevo terminal del AIJC.
26. A continuación, se presentan los principales supuestos del cálculo del cargo de acceso propuesto por LAP.
- a) Definición del servicio**
27. La Propuesta de LAP parte describiendo el servicio a brindar, señalando que:
- *“LIMA AIRPORT PARTNERS S.R.L. (en adelante LAP) ofrece el servicio de alquiler de Áreas de Mantenimiento Preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros – Terminal) a los usuarios intermedios por el período enero 2025 - enero 2030.”*
- b) Horizonte de evaluación**
28. En cuanto al horizonte de evaluación para los flujos futuros, LAP señala que se empleó un horizonte de cinco (5) años, debido a que, en el largo plazo, la probabilidad de que ocurran hechos que afecten la demanda de pasajeros u otras variables estructurales es mayor². Asimismo, señala que en caso se considere un horizonte de tiempo más extenso, se podría subestimar o sobrestimar el cargo de acceso, y sugiere utilizar un horizonte temporal acotado en donde el margen de error sea menor.

² Al respecto, LAP señala que la OECD (2016) *Airport demand forecasting for long-term planning*, identificó que, para el caso de aeropuertos, existen ciertos shocks que limitan las proyecciones de demanda de pasajeros aéreos como: cambios en las políticas regulatorias, eventos geopolíticos adversos, fluctuaciones en los ingresos de los pasajeros, cambios de comportamiento de los pasajeros, alteraciones en las dinámicas de mercado, la evolución tecnológica, eventos medioambientales, entre otros factores. Disponible en: https://www.oecd.org/en/publications/airport-demand-forecasting-for-long-term-planning_9789282108024-en.html.

29. El Concesionario menciona, además, que el horizonte de evaluación empleado contempla como fecha de inicio de operaciones del Nuevo Terminal el 29 de enero de 2025, con lo cual considera 337 días de operación para el 2024; asimismo, indica que, para completar el horizonte de cinco años de vigencia del cargo, asumió como fecha de fin de operaciones el 28 de enero de 2030, considerando únicamente 28 días para el año 2030.

c) Proyección de demanda

30. LAP señala que el área total destinada al Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros), ubicados en el dique swing del terminal, una zona diseñada para atender tanto vuelos nacionales como internacionales, y asciende a 149,50 m².
31. Adicionalmente, para la estimación de la demanda en el horizonte temporal de cinco (5) años, LAP ha utilizado el supuesto de que tendrán un factor de ocupación de 100%.
32. En tal sentido, el Concesionario proyecta que la demanda por Áreas de Mantenimiento Preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros – Terminal) asciende a 1 794 m² anuales de acuerdo con el siguiente detalle:

Tabla N° 4
LAP: Proyección de demanda anual de áreas para Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros) (m²) 2025 - 2030

	und.	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Demanda mensual de áreas	m2	149.50	149.50	149.50	149.50	149.50	149.50
Demanda anual de áreas	m2	1,794.00	1,794.00	1,794.00	1,794.00	1,794.00	1,794.00
Ocupación	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Demanda anual efectiva de áreas	m2	1,794.00	1,794.00	1,794.00	1,794.00	1,794.00	1,794.00

Fuente: Propuesta de LAP.

d) Proyección de ingresos

33. Por otro lado, respecto a los ingresos brutos a percibir por el servicio entre enero de 2025 y enero de 2030, LAP señala que estos resultan de multiplicar el cargo propuesto de USD 84,37 por m² por el área demandada y el número de meses. En particular, LAP utiliza como fecha prevista para el inicio de operaciones en el nuevo terminal del AIJC el 29 de enero de 2025 y, por tanto, considera 337 días de operación para dicho año, en tanto que, para el año 2030, se asume 28 días de operación, y así completar los 5 años de vigencia del cargo. En la siguiente tabla se presentan los ingresos proyectados por LAP por el alquiler de áreas para el servicio de mantenimiento preventivo.

Tabla N° 5
LAP: Proyección de Ingresos Brutos de Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros) 2025-2030 (USD)

Año	und.	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<i>Inicio: 29 ene 2025</i>							
<i>Fin: 28 ene 2030</i>							
Días del año	días	365	365	365	366	365	365
Días de operación	días	337	365	365	366	365	28
Áreas demandadas anual, m ²	m2	1 794	1 794	1 794	1 794	1 794	1 794
Cargo de acceso mensual, USD		84,37					
Ingresos Brutos	USD	139 749	151 360	151 360	151 360	151 360	11 611
Ingresos Brutos total	USD	139 749	151 360	151 360	151 360	151 360	11 611

Fuente: Propuesta de LAP.

e) Costos de operación y mantenimiento (OPEX)

34. Para la estimación del OPEX, LAP señala que ha seguido los criterios tomados por el Ositrán en emisiones de mandato de acceso anteriores y calculó los Costos de operación y mantenimiento como la suma de Costos Directos, Costos Indirectos y Costos No Imputables.

35. En el caso de los **Costos Directos**, LAP señala que incorporó los conceptos utilizados en mandatos anteriores como limpieza, seguros y *fee* del operador. Cabe resaltar que LAP señala que además del área de 149,50 m² considerados en la proyección de la demanda, las Áreas de Mantenimiento Preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros) cuentan con un área de 13,01 m², que son baños destinados únicamente a los Usuarios Intermedios y a otros usuarios terceros que disponen de un área contigua al área regulada.

Para asignar el área de 13,01 m² a cada usuario (intermedios y terceros), LAP considera que las áreas asociadas a los dos (2) Usuarios Intermedios relacionados al cargo de acceso son 76,45 m² y 73,05 m² respectivamente; y el área asignada a un usuario tercero distinto es de 70,07 m². Considerando estas áreas, estima porcentajes que deben ser aplicados al área total, y para cada tipo de usuario estima el área que le corresponde de baño; en el caso de los dos (2) Usuarios Intermedios asociados al cargo de acceso, la sumatoria resulta en 8,86 m².

Por lo tanto, la sumatoria de las Áreas de Mantenimiento Preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros) y las áreas de los baños destinados a Usuarios Intermedios resulta en un total de 158,6 m², que serán utilizados en la asignación y aplicación de los Costos Directos, de acuerdo con la siguiente tabla.

Tabla N° 6
LAP: Proyección de Ingresos Brutos de Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros) 2025-2030 (USD)

	Área	und
Área Total del Baño privado (SSHH)	13.01	m2
SH_10_014_D	13.01	m2
Áreas Oficinas que comparten el Baño privado (SSHH)	219.57	m2
AP_10_036_A	76.45	m2
AP_10_036_B	73.05	m2
AP_10_036_C	70.07	m2
Área del Baño privado (SSHH) asignada	8.86	m2
AP_10_036_A	4.53	m2
AP_10_036_B	4.33	m2
AP_10_036_C	4.15	m2
Áreas de Oficinas	149.50	m2
Áreas asignadas del baño privado	8.86	m2
Área total	158.36	m2

Fuente: Propuesta de LAP.

36. El detalle del cálculo de cada uno de los conceptos considerados en los **Costos Directos** es el siguiente:
- El costo de limpieza se calcula considerando la cotización del costo de limpieza brindada por la empresa SSAYS (empresa encargada de dicho servicio) del año 2022 por las áreas de las oficinas operativas en el terminal actual, la cual se indexa por inflación para los siguientes años y se proratea según los metros cuadrados de las áreas de mantenimiento preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros – Terminal). Adicionalmente, debido a que esta cotización ha sido realizada en soles, se aplica el tipo de cambio referencial del 2022, el cual fue utilizado en el último mandato de acceso de oficinas operativas.
 - Los seguros se calculan a partir del promedio de los valores registrados en los Estados Financieros Regulatorios de LAP para el período (2018-2023), es decir, últimos seis (6) años conforme a la metodología vigente. Adicionalmente, este valor se indexa por inflación y se proratea según los metros cuadrados.

- El fee del operador se calcula a partir de los valores registrados en los Estados Financieros Regulatorios de LAP para el período (2018-2023), es decir, últimos seis (6) años conforme a la metodología vigente. Adicionalmente, este valor se indexa por inflación y se prorroga según los metros cuadrados.

37. En el caso de los **Costos Indirectos**, LAP los calcula a partir de los valores registrados en los Estados Financieros Regulatorios de LAP para el período (2018-2023), es decir, últimos seis (6) años conforme a la metodología vigente y los indexa por inflación.
38. Para los **Costos No Imputables**, LAP también indica seguir con la metodología vigente, al estimar un porcentaje a partir de la división de los costos imputables históricos sobre la suma de los Costos Directos e Indirectos, que en el presente caso ascendió a 23,99%.
39. Considerando todo ello, en la siguiente tabla se presenta el OPEX total proyectado por LAP.

Tabla N° 7
LAP: OPEX proyectado, periodo 2025-2030 (USD)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Tasa de crecimiento (Inflación USA)		2,10%	2,38%	2,14%	2,15%	2,15%
Costo Directo (a)	5 490	5 605	5 738	5 861	5 987	6 115
Limpieza	4 168	4 255	4 357	4 450	4 545	4 643
Seguros	1 237	1 263	1 293	1 321	1 349	1 378
Fee operador	84	86	88	90	92	94
Costo Indirecto (b)	11 723	11 969	12 254	12 516	12 785	13 059
m2 Of. Operativas T1	1 631					
m2 Áreas de Mantenimiento Preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros – Terminal)	158,36	158,36	158,36	158,36	158,36	158,36
m2 Áreas de Mantenimiento Preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros – Terminal) - 2025	158,36	158,36	158,36	158,36	158,36	158,36
Ratio de costos no imputables (c)	23,99%	23,99%	23,99%	23,99%	23,99%	23,99%
Costo no imputable (a+b)*c	4 129	4 215	4 315	4 408	4 502	4 599
Costos Operativos Total	21 342	21 789	22 308	22 784	23 274	23 774
Días del año	365	365	365	366	365	365
Días de operación	337	365	365	366	365	28

Fuente: Propuesta de LAP.

f) Retribución al Estado y régimen tributario

40. En este rubro, LAP considera el pago al Estado por la operación del AIJC establecido en el Contrato de Concesión, que corresponde a una tasa de Retribución de 46,511% sobre los ingresos brutos. Adicionalmente, se incluye en el flujo de caja el pago que LAP realiza al Ositrán equivalente al 1,0% de los ingresos brutos por concepto de Tasa Regulatoria.
41. Por su parte, en cuanto al régimen tributario, en el caso del Impuesto General a las Ventas (IGV), LAP considera como base aplicable para el IGV: (i) al 100% de los Costos Directos y (ii) al 75% de los Costos Indirectos y No Imputables (señala que ello excluye los conceptos vinculados al personal y otros conceptos no gravados con IGV, en línea con mandatos anteriores emitidos por Ositrán).
42. Asimismo, la base aplicable para el IGV toma en cuenta al 100% de las Inversiones efectuadas. En la siguiente tabla se presentan las estimaciones realizadas por LAP.

Tabla N° 8
LAP: Estimación del Pago del IGV, periodo 2025-2030 (USD)

PAGO DE IGV	und.	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Crédito Fiscal Inicial	USD	-	-38,276	-14,225	-	-	-
Net IGV	USD	-38,276	24,051	23,975	23,905	23,834	1,823
IGV Ingresos	18.0% USD	25,155	27,245	27,245	27,245	27,245	2,090
IGV Egresos - OPEX	USD	-2,888	-3,194	-3,270	-3,340	-3,411	-267
IGV Egresos - CAPEX	USD	-60,543	-	-	-	-	-
Crédito Fiscal Final	USD	-38,276	-14,225	-	-	-	-
Pago IGV	USD	-	-	9,750	23,905	23,834	1,823

Fuente: Propuesta de LAP.

43. Además, en el caso del Impuesto a la Renta (IR), LAP considera una tasa de impuesto efectiva de 25,9%, la cual incluye el concepto de Participación de los Trabajadores, y es aplicada sobre las proyecciones anuales de Utilidad Neta para el periodo 2025-2030. En la siguiente tabla se presentan las estimaciones realizadas por LAP.

Tabla N° 9
LAP: Estimación del Pago por IR, periodo 2025-2030 (USD)

	und.	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ingresos Brutos	USD	139,749	151,360	151,360	151,360	151,360	11,611
Gastos Operativos + Retribución	USD	-86,101	-93,702	-94,221	-94,697	-95,187	-7,340
Depreciación y Amortización	USD	-19,270	-21,022	-21,022	-21,022	-21,022	-1,613
Utilidad Neta	USD	34,378	36,637	36,118	35,641	35,152	2,658
Pago de IR	25.9% USD	-8,904	-9,489	-9,355	-9,231	-9,104	-688

Fuente: Propuesta de LAP.

g) Inversiones (CAPEX)

44. LAP estima el CAPEX total del servicio bajo dos (2) categorías: Inversiones Directas e Inversiones Indirectas. Asimismo, considera el área total de 158,6 m², que incluye el área de los baños que le correspondería a estos Usuarios Intermedios.
45. Respecto a las **Inversiones Directas**, LAP estimó³ dicho monto en función a la valorización de las áreas, calculando un ratio que refleja el valor en dólares de cada metro

³ En el Modelo Excel que sustenta la Propuesta de LAP, se observa que, se obtiene de la suma de i) inversión asociada a oficinas del terminal, y ii) la inversión transversal.

Para estimar el valor i), se considera la inversión asociada a oficinas del terminal (USD 675 966 008) a la cual se excluyen valores relacionadas a los siguientes componentes que de acuerdo con el informe de LAP figuran en el contrato EPC + Adenda 2 firmado con Inti Punku:

- **“Equipos aeroportuarios**
Los equipos aeroportuarios se componen por: equipos de BHS (Baggage handling System), HBS (Hold Baggage System), PBSS (Passenger Baggage Screening) y PLB (Passenger Loading Bridge). Dichos equipos se utilizan para brindar diversos servicios a los pasajeros y/o aerolíneas y se encuentran ya incluidos en otras tarifas como la TUUA y los cargos de acceso correspondientes, especificados en el Anexo 5 del Contrato de Concesión.
- **MEP (Mechanical, electrical and plumbing)**
Este concepto hace referencia a la climatización y tuberías relacionadas al servicio de agua y electricidad dentro del terminal. Estas inversiones se encuentran contempladas en los cargos cobrados a los usuarios intermedios (aerolíneas) de manera adicional al cargo de acceso por concepto de electricidad y agua. De acuerdo al mandato de acceso vigente, los conceptos como “electricidad, agua, etc. [...] forma parte del Cargo de Acceso”.
- **Señalética**
Este concepto hace referencia a la señalética (vertical y horizontal) que se brindan a los pasajeros para que puedan orientarse en su recorrido dentro del Terminal. Este servicio está especificado en el Anexo 5 del Contrato de Concesión, por lo tanto, se considera que esta inversión está relacionada a la TUUA y se refleja en dicha tarifa.
- **ICT (Information and communication technology)**
Este concepto hace referencia a los servicios de información, comunicación y tecnologías utilizados dentro del terminal. Estos servicios se brindan tanto a los pasajeros como a los usuarios intermedios (aerolíneas).

cuadrado de las oficinas que se encuentran dentro del terminal, el cual corresponde a 1 812,10 USD/m². Una vez determinado este valor, se multiplicó por los metros cuadrados de las áreas específicas para las Oficinas ejecutivas de mantenimiento (149,50 m²), lo que resulta en 1 812,10 USD/m².

46. Asimismo, LAP estimó un ratio que refleja el valor en dólares de cada metro cuadrado de los baños que se encuentran dentro del terminal que resulta aplicable a las Oficinas ejecutivas de mantenimiento el cual es estimado a partir de la Inversión de USD 11 817 616 en un área total de 4 391 m² de baños dentro de la terminal, obteniéndose un valor de 2 691,40 USD/m².
47. Considerando lo anterior, LAP estimó que la inversión atribuible al área que será entregada a los Usuarios Intermedios resulta en USD 294 750, de acuerdo con la siguiente tabla.

Tabla N° 10

LAP: Inversiones Directas para las Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros

Denominación	Cantidad	Unidad	Ratio (USD/m ²)	Total (USD)
Áreas de Mantenimiento Preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros – Terminal)	149.50	m ²	1,812	270,909
Baños de Áreas de Mantenimiento Preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros – Terminal)	8.86	m ²	2,691	23,841

Fuente: Propuesta de LAP.

48. Respecto a las **Inversiones Indirectas**, fueron estimadas en función a las inversiones en tres (3) conceptos: *Project Management Office* (PMO), *Corporate & Others* y *Master Planning*, de acuerdo a la siguiente tabla.

Tabla N° 11

LAP: CAPEX Total Indirecto

Capex Total Indirecto (USD)	246,737,596
Project Management Office (PMO) (USD)	151,705,455
Corporate & Others (USD)	93,956,133
Master Planning (USD)	1,076,008

Fuente: Propuesta de LAP.

49. A la sumatoria de estas inversiones se le aplican dos (2) porcentajes: i) el porcentaje de incidencia de CAPEX Directo (28,21%) y ii) el porcentaje de incidencia de áreas (0,06%).
50. El porcentaje de incidencia del CAPEX Directo es igual a la proporción de lo que representa la inversión en oficinas del Terminal de Pasajeros (USD 434 429 418) sobre el CAPEX Directo, que incluye conceptos como *Airside* (Lado Aire), *Landside* (Lado Tierra) y *Contingency*. Esta proporción ascendió al 28,21% de la inversión total, tal como se muestra en la siguiente tabla:

Es por ello, que se debe realizar un desglose de los conceptos que sí benefician a los usuarios intermedios para poder incluirlos dentro de la inversión.”

Estos valores excluidos ascienden a un total de USD 241.536.591. La exclusión de estas inversiones resulta en USD 434 429 418 y se le divide entre el área del terminal de pasajeros 265 000 m², para obtener la inversión asociada a oficinas del terminal que es igual a 1 639,4 USD por m².

Respecto al valor ii), se obtiene un ratio de incidencia en la inversión directa (inversión en *landside* USD 1 085 867 884 sobre la inversión en oficinas de terminal de pasajeros USD 434 429 418) de 40,01%. Este ratio es aplicado a cada ítem de la inversión directa (MOU-Memorandum of Understanding, Design, Early Works, y Site Management) para obtener el Monto de inversión respecto a cada uno de estos ítems. Finalmente, a cada uno de estos montos se le divide por el área total del terminal de pasajeros (265 000 m²) para obtener un ratio USD por m², y la sumatoria de cada ratio del ítem de inversión resulta en 172,74 USD/m².

La sumatoria de i) y ii) resulta igual a 1 812,10 USD/ m².

Tabla N° 12

LAP: Cálculo del porcentaje de incidencia del CAPEX Directo

Capex Directo (USD)	1,539,762,037
Airside	349,927,657
Landside	1,085,867,884
Contingency	103,966,496
Monto de inversión Terminal (USD)	434,429,418
Inversión Oficinas del Terminal	434,429,418
Edificios Auxiliares	-
Incidencia Capex Directo (%)	28.21%

Fuente: Propuesta de LAP.

51. El porcentaje de incidencia de áreas es igual a la proporción de metros cuadrados del área que representa las Oficinas de Operaciones de Mantenimiento de Tercero sobre los metros cuadrados del área total del Terminal. Esta proporción ascendió a 0,06%, tal como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla N° 13

LAP: Incidencia de Áreas

Áreas de Mantenimiento Preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros – Terminal)	158.36
Área Total Terminal (m2)	265,000
Incidencia de áreas (%)	0.06%

Fuente: Propuesta de LAP.

52. Finalmente, ambos porcentajes de incidencia son aplicados al monto total de CAPEX Indirecto, que resulta en USD 41 600.

Tabla N° 14

Estimación de las Inversiones Indirectas, 2024-2025

Incidencia Capex Directo (%)	28.21%
Incidencia de áreas (%)	0.06%
Capex Total Indirecto (USD)	246,737,596
Inversiones indirectas: Áreas de Mantenimiento Preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros – Terminal)	41,600

Fuente: Propuesta de LAP.

53. Finalmente, el resumen de inversiones directas e indirectas se muestran en la siguiente tabla:

Tabla N° 15

LAP: Resumen de las inversiones de Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros

Año	2025	Total
Inversiones directas (USD)	294,750	294,750
Inversiones indirectas (USD)	41,600	41,600
Inversiones totales: Áreas de Mantenimiento Preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros – Terminal)	336,350	336,350

Fuente: Propuesta de LAP.

h) Costo de capital

54. LAP considera un Costo Promedio Ponderado del Capital (WACC por sus siglas en inglés) de 10,07%.

i) Flujo de caja económico

55. LAP considera un flujo de caja expresado en dólares, con un periodo de evaluación enero 2025 a enero 2030, teniendo como año base al 2024 (que resulta del promedio del periodo 2013–2018), tal como se aprecia en la siguiente tabla. Cabe indicar que, de acuerdo con lo expresado por LAP anteriormente, para el año 2025 se asume el inicio de operaciones del nuevo Terminal el 29 de enero y, por tanto, considera 337 días de operación para dicho año, en tanto que, para el año 2030, se asume 28 días de operación para completar los 5 años de vigencia del cargo.

Tabla N° 16
LAP: Flujo de Caja del Servicio de Alquiler de Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros), 2025-2030 (USD)

Año	und.	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<i>Inicio: 29 ene 2025</i>							
<i>Fin: 28 ene 2030</i>							
Días del año	días	365	365	365	366	365	365
Días de operación	días	337	365	365	366	365	28
Áreas demandadas anual, m ²	m2	1 794	1 794	1 794	1 794	1 794	1 794
Cargo de acceso mensual, USD		84,37					
Ingresos Brutos	USD	139 749	151 360	151 360	151 360	151 360	11 611
Ingresos Brutos total	USD	139 749	151 360	151 360	151 360	151 360	11 611
Retribución al Estado	46,51% USD	-64 999	-70 399	-70 399	-70 399	-70 399	-5 400
Aporte por Regulación	1,00% USD	-1 397	-1 514	-1 514	-1 514	-1 514	-116
Ingresos Netos	USD	73 353	79 448	79 448	79 448	79 448	6 095
Costo Directo	USD	-5 069	-5 605	-5 738	-5 861	-5 987	-469
Limpieza	USD	-3 848	-4 255	-4 357	-4 450	-4 545	-356
Seguros	USD	-1 142	-1 263	-1 293	-1 321	-1 349	-106
Fee Operador	USD	-78	-86	-88	-90	-92	-7
Costo Indirecto	USD	-10 824	-11 969	-12 254	-12 516	-12 785	-1 002
Costo No Imputable	USD	-3 812	-4 215	-4 315	-4 408	-4 502	-353
Total Costos de Operación	USD	-19 705	-21 789	-22 308	-22 784	-23 274	-1 824
Net IGV	USD	-38 276	24 051	23 975	23 905	23 834	1 823
Pago de IGV	USD	-	-	-9 750	-23 905	-23 834	-1 823
Pago de IR	USD	-8 904	-9 489	-9 355	-9 231	-9 104	-688
Flujo de Caja Operativo	USD	6 468	72 221	62 011	47 432	47 069	3 582
Inversión realizada	USD	-	-	-	-	-	-
Plan de Inversiones	USD	-336 350	-	-	-	-	-
Recuperación de la Inversión	USD	-	-	-	-	-	231 380
Flujo de Caja Económico	USD	(329 882)	72 221	62 011	47 432	47 069	234 962
WACC		10,07%					
VAN		-					

Fuente: Propuesta de LAP

j) Propuesta de Cargo de Acceso

56. De acuerdo con la información contenida en el Memorándum N° M-GPF-GSC-2024-0069, el Concesionario señala que el Cargo de Acceso de equilibrio propuesto asciende a **USD 84,37 por m²** más el Impuesto General a las Ventas, precisando que su vigencia será de enero del 2025 hasta enero del 2030.
57. No obstante, cabe remarcar que, como se ha indicado en la sección III.1 de este informe, durante la etapa de negociación con los Usuarios Intermedios, LAP propuso un Cargo de Acceso ascendente a USD 70,83 por m² más IGV, según consta en las actas notariales remitidas por LAP mediante Carta N° C-LAP-GSC-2025-0023, recibido el 14 de enero de 2025.

III.3. Propuesta planteada por los Usuarios Intermedios o Solicitantes

58. Como se señaló en el acápite III.1, durante el curso de las negociaciones, los Usuarios Intermedios presentaron una propuesta de Cargo de Acceso para el servicio de arrendamiento de Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros) iguales a USD 13,74/m² y USD 14,00/m².
59. Sin perjuicio de lo anterior, en las solicitudes de emisión de Mandato de Acceso presentadas por AVIO y Talma no se presentó el sustento de los montos mencionados previamente⁴.

⁴ Cabe resaltar que AVIO en su carta a Ositrán del 05 de diciembre de 2024, señala que:

“Ha tomado conocimiento que la AETAI, gremio que agrupa a las aerolíneas con operaciones internacionales que operan en el país, ha realizado un estudio de precios que distintas aerolíneas han presentado a su institución, proponiendo un cargo de acceso de US\$ 14.73 M2, manifestamos que nuestra empresa esta de acuerdo en adherirse

IV. PROPUESTA DEL OSITRÁN

IV.1. Marco normativo aplicable

60. De acuerdo con el artículo 25 del REMA, el Cargo de Acceso es cualquier pago efectuado a una Entidad Prestadora como contraprestación por el uso de una Facilidad Esencial, sin importar su naturaleza; destacándose que la modalidad o combinación de modalidades que adopte dicho cargo dependerá de lo adoptado en el Contrato de Acceso, siempre que este no constituya una barrera al Acceso⁵.
61. Así, conforme al artículo 26 del REMA, los principios económicos que rigen la determinación de los Cargos de Acceso son, entre otros, los siguientes:
- Mantener los incentivos para la eficiente utilización y mantenimiento de la infraestructura.
 - Mantener los incentivos para la inversión en reposición y ampliación de la infraestructura.
 - Minimizar los costos económicos de proveer y operar la infraestructura, a fin de maximizar la eficiencia productiva.
 - Incentivar la entrada de prestadores de servicios eficientes, a fin de maximizar la eficiencia en la asignación de recursos.
 - Minimizar el costo regulatorio y de supervisión de los Contratos de Acceso.
 - Evitar subsidios cruzados, duplicidad de cobros y distorsiones similares.
 - Evitar que los Cargos de Acceso cubran costos ya pagados por la prestación de servicios finales.
62. De este modo, y acorde con el artículo 27 del REMA, la contraprestación monetaria por el uso de las Facilidades Esenciales debe *“permitir a la Entidad Prestadora recuperar los costos económicos eficientes de proveer, mantener y desarrollar la infraestructura, que incluyen un margen de utilidad razonable. (...)”*. Así, considera, entre otras, las siguientes metodologías que Ositrán puede emplear para determinar el Cargo de Acceso: (i) Costos incrementales de largo plazo, (ii) Costos completamente distribuidos, (iii) Empresa modelo eficiente, y (iv) Por comparación (*benchmarking*).
63. Cabe subrayar, además, que el REMA privilegia la negociación entre las partes para la determinación de las condiciones de acceso, y entre ellas, del Cargo de Acceso. En el presente caso, la actuación del Regulador se justifica al no haberse llegado a un acuerdo, entre otras condiciones de acceso, sobre el Cargo de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros) en el AIJC. En ese contexto, cabe destacar que el artículo 99 del REMA dispone que el Cargo de Acceso que fije el Ositrán se establecerá dentro de los límites propuestos por las partes durante el periodo de negociación, siempre que consten en las respectivas actas de negociación.

a esta propuesta económica de ser necesario”. cuyo contenido hacen suyo (en adelante, la Propuesta de los Usuarios Intermedios).”

⁵ REMA.-

“Artículo 25.- Naturaleza del Cargo de Acceso.

Las disposiciones de este Capítulo son aplicables a cualquier pago que efectúe un Usuario Intermedio a una Entidad Prestadora, como contraprestación por el Acceso a una Facilidad Esencial, sin importar su naturaleza.

El Contrato de Acceso especificará el pago de un Cargo de Acceso, el cual adoptará la forma o modalidad que corresponda según el tipo contractual que haya adoptado el Contrato de Acceso, sea éste un precio, una renta, una tarifa, o cualquier otra modalidad, o combinación de modalidades. Dicho cargo no deberá constituir una barrera al Acceso.

No se consideran Cargos de Acceso aquellos pagos que un usuario efectúa por la prestación de servicios derivados de la explotación de infraestructura de transporte de uso público.”

IV.2. FORMULACIÓN DEL CARGO DE ACCESO

64. Dada la información disponible a la fecha de elaboración de la presente Propuesta y las características económicas del Acceso a la Facilidad Esencial que es materia de análisis, se estima pertinente formular el Cargo de Acceso empleando la metodología de costos completamente distribuidos⁶ mediante un flujo de caja descontado, ello en línea con el criterio empleado para la determinación de cargos de acceso en procedimientos anteriores, ya que, como es frecuente en la industria de infraestructura de transporte, existen costos directos e indirectos derivados de la inversión en activos fijos que deben amortizarse en un periodo de varios años⁷.
65. No obstante, es necesario señalar que, debido a que la Facilidad Esencial que es materia de análisis presenta características de una infraestructura de tipo *greenfield*, puesto que su implementación forma parte del proyecto de construcción del nuevo Terminal del AIJC, los criterios aplicados para efectos de proyectar la demanda y los costos asociados a la prestación del servicio tomarán como base la información y las características presentadas en la infraestructura que dejará de utilizarse luego de la inauguración del nuevo Terminal; ello, en la medida en que representan la mejor aproximación a las condiciones que se presentarían en la operación de la nueva infraestructura.
66. Asimismo, es importante mencionar que, es la primera vez que estos Usuarios Intermedios solicitan el establecimiento de un mandato de acceso para el uso de oficinas ejecutivas en el terminal del AIJC, por lo que no se cuenta con antecedentes del caso. Sin embargo, considerando lo informado por LAP, la infraestructura que será puesta a disposición de estos Usuarios Intermedios es similar a la de las oficinas ejecutivas de mantenimiento puestas a disposición de otros usuarios intermedios (aerolíneas), por lo que se tomará como referencia los antecedentes de esos mandatos⁸.

a) Horizonte de evaluación

67. Con relación a este punto, las partes señalan haber acordado, durante el proceso de negociación, un periodo de vigencia del Cargo de Acceso de cinco (5) años⁹. En la Propuesta de LAP se contempla como fecha de inicio de operaciones el 29.01.2025, en cuyo caso su horizonte de evaluación abarca 337 días de operación en 2026 y, para efectos de completar un periodo de cinco años, asume 28 días para el año 2030.
68. Al respecto, con base en lo observado en la propuesta de LAP, para la construcción y evaluación del flujo de caja descontado, en la presente Propuesta se considerará que la vigencia del Cargo de Acceso será de cinco (5) años, comprendidos desde el 30 de marzo de 2025 (fecha programada para la inauguración del nuevo Terminal)¹⁰ hasta el 29 de marzo de 2030; no obstante, para fines de la evaluación de flujo de caja descontado, se

⁶ De acuerdo con el segundo numeral del Anexo 3 del REMA, la metodología consiste en “La asignación de los costos históricos directos e indirectos (o compartidos) mediante reglas de imputación (costeo basado en actividades, entre otros)”.

⁷ En la Propuesta de LAP se emplea la metodología de costos completamente distribuidos.

Es importante señalar que la metodología aplicada por Ositrán tiene como objetivo garantizar que, mediante el cobro del Cargo de Acceso, la Entidad Prestadora pueda cubrir los costos económicos necesarios de inversión, operación y mantenimiento para ofrecer un servicio adecuado.

⁸ Resolución de Presidencia N° 0012-2025-PD-OSITRAN que aprueba el Proyecto de Mandato de acceso a la facilidad esencial para prestar el servicio de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento) y Resolución de Presidencia N° 0017-2025-PD-OSITRAN que aprueba el Proyecto de Mandato de acceso a la facilidad esencial para prestar el servicio de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas (Áreas de mantenimiento autoservicio).

⁹ De acuerdo con el Excel de Negociaciones (OMA) enviado por LAP en “Anexo 3_Cuadro resumen con los acuerdos y no acuerdos” presentado en Carta C-LAP-GSC-2025-0023, se alcanzó un consenso entre las Partes.

¹⁰ El 31 de enero de 2025, mediante Oficio N° 0434-2025-MTC/19.02 (NT: 2025014028), se puso en conocimiento del Ositrán que las Partes del Contrato de Concesión (Ministerio de Transportes y Comunicaciones, y LAP), acordaron suscribir el Acta de Acuerdo, en la que se establece que las operaciones del Nuevo Terminal Pasajeros del AIJC iniciarán, a más tardar, el 30 de marzo de 2025.

tomará referencialmente como año base (año 0) al 2024. En ese sentido, el horizonte de evaluación de los flujos de caja comprenderá el periodo 2024-2030.

69. Cabe indicar que, con la finalidad de guardar consistencia con las fechas estimadas para el inicio y fin de la vigencia del Cargo de Acceso, los flujos de ingresos y egresos de los años 2025 y 2030 serán ajustados en función al número de días en los que están vigente dicha contraprestación. En particular, para el año 2025, el ajuste se realizará multiplicando la variable anual proyectada por el ratio $(365-31-28-29)/365$, en tanto que, para el año 2030, el ajuste se realizará multiplicando la variable anual proyectada por el ratio $(31+28+29)/365$.

b) Demanda

b.1.) Unidad de cobro

70. En la presente Propuesta se considera que el Cargo de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros) está relacionado con el arrendamiento de áreas, por lo que debe ser cobrado en USD por m², conforme a la unidad de cobro vigente.

b.2.) Proyección de Demanda

71. Como se ha señalado anteriormente, la propuesta de LAP, remitida con Carta C-LAP-GSC-2025-0023, señala que se pondrá a disposición de los Usuarios Intermedios un área total de 149,50 m² ubicados en el dique swing del terminal¹¹, una zona diseñada para atender tanto vuelos nacionales como internacionales, para que los Usuarios Intermedios puedan prestar el Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo Operaciones de Mantenimiento de Terceros – Terminal), y que será utilizado como superficie que proyecta mantener constante a lo largo del periodo de evaluación de cinco (5) años.
72. En línea con la propuesta de LAP, se asume que las áreas puestas a disposición de los Usuarios Intermedios tendrán un factor de ocupación del 100%.

Tabla N° 17
Demanda proyectada para el alquiler de Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros), 2025-2030

Año	Unidad	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Demanda mensual de áreas de Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros)	m ²	149,50	149,50	149,50	149,50	149,50	149,50
Demanda anual de áreas de Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros)	m ²	1 794	1 794	1 794	1 794	1 794	1 794

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán.

c) Costos de operación y mantenimiento (OPEX)

73. En procedimientos de determinación de cargos de acceso anteriores sobre el servicio de “Mantenimiento Preventivo de Aeronaves en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento)”¹², las proyecciones de los costos de operación y mantenimiento a incluir en el flujo de caja tomaron como base la información de la Contabilidad Regulatoria del año anterior al de la determinación del cargo de acceso, a excepción del procedimiento inmediatamente anterior (2022).

¹¹ De acuerdo con LAP, las áreas corresponden a los códigos AP_10_036_A y AP_10_036_B y abarcan 76,45 m² y 73,05 m², respectivamente.

¹² Resolución de Presidencia N° 0012-2025-PD-OSITRAN que aprueba el Proyecto de Mandato de acceso a la facilidad esencial para prestar el servicio de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento).

74. En efecto, en el procedimiento tramitado durante 2022 se tomó en cuenta que el año 2021 (año anterior al de la determinación del cargo de acceso) correspondía a un año de recuperación de la actividad aeroportuaria después de la afectación experimentada en 2020 por la pandemia de la COVID-19, y en atención a la alta volatilidad de dichos costos en ese periodo, se consideró pertinente recurrir a información histórica que permita establecer una base apropiada a partir de la cual proyectar la evolución de los costos en el horizonte temporal del flujo de caja (2022-2024). En esa línea, el criterio utilizado por el Regulador fue establecer un año base a partir de la información histórica de la Contabilidad Regulatoria **del periodo posterior al que se tomó en cuenta para la determinación del cargo de acceso previo.**
75. De manera similar al procedimiento realizado para la propuesta del cargo de acceso correspondiente a Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento, se utiliza información de la Contabilidad Regulatoria de los años 2022 y 2023.
76. Adicionalmente, debe precisarse que, en la medida en que el inicio de operaciones de la Facilidad Esencial que es materia de análisis está programado para el 30 de marzo de 2025, a la fecha de elaboración de la presente Propuesta solo se dispone de información de los costos operativos en la Contabilidad Regulatoria de LAP referente a la infraestructura que dejará de utilizarse luego de la inauguración del nuevo Terminal del AIJC. Por lo tanto, para efectos de las proyecciones del OPEX en el periodo 2025 a 2030, se considerará dicha información en la medida en que representa la mejor aproximación a las condiciones que podrían presentarse en la operación de la nueva infraestructura.
77. Cabe indicar que, en la Propuesta de LAP también se hace uso de la información histórica de costos para la proyección de los diferentes conceptos del OPEX. En efecto, se incluye información de la Contabilidad Regulatoria 2018-2023.
78. Adicionalmente, cabe precisar que, en el marco del monitoreo de la Contabilidad Regulatoria de LAP correspondiente al ejercicio 2023, mediante el Informe N° 0093-2024-GRE-OSITRAN, de fecha 2 de setiembre de 2024, esta Gerencia incluyó como parte de su análisis, observaciones a los drivers plateadas por AETAI. Como resultado de dichas observaciones, LAP remitió información actualizada de los Anexos N° 2, 9 y 11, y también del Anexo 4, los cuales fueron validados por sus auditores.
79. Por otro lado, para la estimación de los costos de operación y mantenimiento, LAP ha considerado no solo el área de 149,50 m² considerados en la parte de la demanda, sino que además ha considerado el área que le corresponde de baños de 8,67 m². Cabe resaltar que el área total de dichos baños es de 13,01 m² y de acuerdo con la información de LAP, estos baños serán destinados únicamente a estos Usuarios Intermedios y a otro usuario tercero que contarán con un área contigua a la regulada¹³. En ese sentido, el área de baño que le correspondería al área de 149,50 m² es de 8,86 m², resultando en un total de 158,36 m².
80. Ahora bien, los costos de operación y mantenimiento se componen de Costos Directos, Costos Indirectos y Costos No Imputables. Los **Costos Directos** considerados en el cálculo del cargo de acceso corresponden a lo indicado en el proyecto de Contrato de Acceso¹⁴, que en este caso incluye los rubros de Limpieza, Seguros y Fee del operador. Estos dos últimos conceptos serán calculados a partir de la Contabilidad Regulatoria correspondiente al área de oficinas operativas.

¹³ De acuerdo con LAP, las áreas asignadas a los Usuarios Intermedios corresponden a los códigos AP_10_036_A y AP_10_036_B, con superficies de 76,45 m² y 73,05 m², respectivamente. Por otro lado, el área destinada al tercer usuario, que también hará uso de los baños, es de 70,07 m². Considerando que el área total de los baños es de 13,01 m², se procede a prorratear la parte que corresponde a los Usuarios Intermedios, cuyo total de superficie es de 149,50 m². De esta manera, se calcula que el 68,09% del área total de los baños (equivalente a 8,86 m²) corresponde a los Usuarios Intermedios.

¹⁴ De acuerdo con el Excel de Negociaciones (OMA) enviado por LAP en "Anexo 3_Cuadro resumen con los acuerdos y no acuerdos" presentado en Carta C-LAP-GSC-2025-0023, se alcanzó un consenso entre las Partes.

81. Por su parte, el costo por el concepto de Limpieza será estimado a partir de la cotización del costo del servicio brindada por la empresa SSAYS, (encargada de brindar dicho servicio para las oficinas operativas y administrativas del actual Terminal durante el año 2022 para las oficinas operativas y administrativas del actual Terminal)¹⁵.
82. Así, la cotización mencionada asciende a S/ 30 125 mensuales correspondientes al servicio de limpieza para las oficinas operativas que cuenta con una superficie total de 3 912 m². De dicha área, el 41,70% (1 631 m²) corresponde a las áreas de oficinas operativas del Terminal actual. Con ello, se tiene que el gasto en limpieza anual en las oficinas operativas del actual Terminal asciende a S/ 158 685.
83. Sobre ello, en la medida que dicha cotización corresponde al año 2022, a efectos de obtener el gasto de limpieza en el año cero del flujo de caja de la presente propuesta, se ajusta dicha cotización por la variación del Índice de Precios al Consumidor de Lima Metropolitana de los años 2023 y 2024. Asimismo, a efectos de convertir dicho costo en dólares, de manera consistente con la unidad monetaria utilizada para el resto de las variables del flujo de caja, se utiliza el tipo de cambio promedio venta del año 2024 publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, el cual es de 3,75 soles por dólar. Con ello, el gasto por limpieza de las oficinas operativas del Terminal actual para el año cero del flujo de caja de la presente propuesta asciende a USD 42 273.

Tabla N° 18
Costo de limpieza de oficinas operativas 2024

Limpieza	2022	2023	2024
Gasto en limpieza mensual (S/)	30 125		31 712
Inflación Lima Metropolitana		3,24%	1,97%
Gasto en limpieza anual (S/)			380 541
Factor de distribución Oficinas Operativas			41,70%
Áreas oficinas operativas y administrativas T. Actual (m ²)			3 912
Áreas oficinas operativas T. actual (m ²)			1 631
Gasto limpieza oficinas operativas (S/)			158 685
Tipo de Cambio promedio			3,75
Gasto limpieza oficinas operativas (USD)			42 273

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán

84. En el caso del costo por los conceptos de Seguros y *Fee* del operador, en línea con criterios aplicados en procedimientos anteriores de determinación de cargos de acceso, se propone que la estimación de sus respectivos valores base se efectúe a partir de la información histórica del servicio prestado en el antiguo Terminal, en la medida en que representa la mejor aproximación a las condiciones que podrían presentarse en la operación de la nueva infraestructura. De este modo, para la estimación de cada uno de dichos costos se determinará, en primer lugar, un monto base a partir del promedio histórico observado en el periodo 2022-2023, y posterior a ello, se estimarán los costos correspondientes al periodo 2025-2030 mediante la aplicación de la inflación de Estados Unidos de América (medida a través del Índice de Precios al Consumidor – CPI, por sus siglas en inglés), ello en consistencia con la unidad monetaria en que se expresan dichos costos.
85. Cabe indicar que un criterio similar es considerado en la Propuesta de LAP, en la cual estiman los costos de Seguros y *Fee* del operador a partir del promedio histórico de la Contabilidad Regulatoria, donde el periodo considerado es el 2018-2023.
86. Así, a partir de la información de la Contabilidad Regulatoria de LAP se tiene que el promedio histórico observado de los Costos Directos de Seguros y *Fee* del operador en el periodo 2022-2023 asciende, en total, a USD 16 321.

¹⁵ Ello también se ha considerado en los siguientes Proyectos de Mandato: i) Mantenimiento Preventivo de Aeronaves en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento); y ii) Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas (Áreas de mantenimiento autoservicio).

Tabla N° 19
Costos de Seguros y Fee del operador, 2022 – 2023 (USD)

	2022	2023	Base (promedio 2022-2023)
Seguros	12 116	18 854	15 485
Fee del Operador	858	815	836
Base de Costos de Seguros y Fee del Operador (USD)	12 974	19 668	16 321

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán

87. Para la estimación de los **Costos Indirectos**, se considera la información de este rubro presentada en el Reporte de Contabilidad Regulatoria para el periodo 2022-2023 a fin de obtener el promedio de dichos años. Estos costos incluyen los rubros: Gastos de Personal, Servicios prestados por Terceros, Mantenimiento de Activos, *Outsourcing* y Otros Costos.
88. Al igual que en el caso de los Costos Directos, dado que a la fecha de la presente Propuesta solo se dispone de información de costos del servicio de oficinas operativas referente al antiguo Terminal, que constituye la mejor aproximación para los costos indirectos de las oficinas ejecutivas, a continuación se proyectará los Costos Indirectos por un lado, estimando un valor base a partir del promedio histórico observado en el periodo 2022-2023 y, sobre la base de ello, se estimarán los costos correspondientes al periodo 2025-2030 mediante la aplicación de la tasa de crecimiento del Consumer Price Index (CPI) de Estados Unidos, ello en consistencia con la unidad monetaria en que se expresan dichos costos.
89. No obstante, para efectos del cálculo del valor base de Costos Indirectos, se han excluido los conceptos de “Participación de Trabajadores”, “Consumo de Electricidad”, “Donaciones”, “Sanciones Administrativas”, “Programas de ayuda social”, “Subscripciones a Revistas y Diarios”, “Premios y obsequios” e “Impuesto General a las Ventas”, de acuerdo con el siguiente detalle:
- De la partida de Gastos de Personal se excluyen los montos correspondientes a la “*Participación de Trabajadores*” debido a que esta es calculada posteriormente mediante la aplicación de la tasa efectiva de impuesto a la renta.
 - De la partida Servicios prestados por Terceros se excluyen los “costos de electricidad” debido a que este servicio es pagado por el Usuario Intermedio en adición al Cargo de Acceso.
 - De la partida Otros Costos, se excluyen las “Donaciones”, “Sanciones Administrativas”, “Programas de ayuda social”, “Subscripciones a Revistas y Diarios” y “Premios y obsequios”, debido a que no representan partidas de gasto con vinculación al servicio prestado que es materia del presente informe, e “Impuesto General a las Ventas”, debido a que este es calculado posteriormente para efectos de determinar el crédito fiscal en el flujo de caja descontado.¹⁶
90. Considerando lo anterior, a partir de la información de la Contabilidad Regulatoria de LAP se tiene que el promedio histórico observado de los Costos Indirectos en el periodo 2022-2023 asciende a USD 99 062.

¹⁶ Cabe señalar que en la Propuesta de LAP solo se menciona la exclusión del concepto de “Participación de Trabajadores”. No obstante, como se indicó, la exclusión efectuada se debe a que algunos de dichos conceptos o bien ya son reconocidos mediante otros mecanismos, o bien no representan partidas de gasto con vinculación al servicio prestado que es materia del presente informe.

Tabla N° 29
Costos Indirectos de Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros, 2022-2023 (USD)

	2022	2023	Base (promedio 2022-2023)
Costos Indirectos (USD)	91 531	106 735	99 062

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán

91. En el caso de la estimación de los **Costos No Imputables**, se efectuará a partir de los Costos Directos e Indirectos del servicio que fueron estimados previamente. En particular, se propone que la proyección de dichos costos se realice mediante el uso de un ratio objetivo de “Costos No Imputables / (Costos Directos + Costos Indirectos)”, netos del rubro de “Participación de trabajadores”.
92. Dicho ratio objetivo se determinará a partir de la información contenida en la Contabilidad Regulatoria de LAP correspondiente al periodo 2022-2023, determinándose para cada año el valor del ratio “Costos No Imputables / (Costos Directos + Costos Indirectos)”, y calculándose el ratio objetivo como el promedio de los ratios observados en dicho periodo. Con ello, el ratio objetivo asciende a 29,06%, tal como se presenta en la siguiente tabla¹⁷.

Tabla N° 21
Costos de operación y mantenimiento en la Contabilidad Regulatoria, 2022-2023 (USD)

Tipo de costo	2022	2023	Base (promedio 2022-2023)
Costos Directos (CD)	30 440	40 806	35 623
Costos Indirectos (CI)	91 971	107 345	99 658
Costos No imputables (CNI)	36 613	41 784	39 198
Ratio: CNI/(CD+CI)	33,04%	27,08%	29,06%

Fuente: Contabilidad Regulatoria de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán.

93. Una vez obtenidos los Costos Directos, Indirectos y el ratio de Costos No Imputables para el año base, se proyectan dichas cantidades considerando un ajuste por la reducción de áreas disponibles (entre el año base y el periodo proyectado) y también considerando como tasa de crecimiento de los costos las proyecciones de variación anual del *Consumer Price Index* de Estados Unidos, publicadas por el Fondo Monetario Internacional en su publicación *World Economic Outlook database* del mes de octubre de 2024¹⁸, tal como se muestra en la siguiente tabla. La utilización de dicho índice se debe a que los costos a proyectar se encuentran medidos en dólares.

Tabla N° 22
Variación porcentual del CPI de Estados Unidos, 2024-2030

Año	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
CPI	313,7	319,6	326,2	333,0	340,1	347,4	
Var. %		1,89%	2,05%	2,10%	2,12%	2,14%	2,14%

Nota: La información del año 2024 corresponde al promedio mensual del CPI publicado por el U.S. Bureau of Labor Statistics. Para el resto de los años, corresponde a las proyecciones del FMI. Asimismo, para el año 2030 se asume la misma tasa de variación del año 2029.

Fuente: U.S. Bureau of Labor Statistics (BLS), Fondo Monetario Internacional (FMI).

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

94. En el siguiente cuadro se presentan las proyecciones de los costos de operación y mantenimiento para el servicio de alquiler de Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros) para el periodo 2025 – 2030.

¹⁷ Cabe indicar que un criterio similar es considerado tanto en la Propuesta de LAP. Al respecto, el ratio considerado por LAP asciende a 23,99%; siendo que la diferencia entre dicho ratios y el calculado en la presente Propuesta se debe a la información empleada para su construcción así como el periodo empleado para el promedio.

¹⁸ Disponible en: [Report for Selected Countries and Subjects](#) (Consultado el 19 de febrero de 2025).

Tabla N° 23
Proyección de costos de operación y mantenimiento, 2025-2030 (USD)

Proyección de OPEX - Oficinas Operativas	Base (promedio 2022 - 2023)	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Días de operación		277	365	365	365	365	88
Días del año		365	365	365	365	365	365
Costos Operativos							
<i>Limpieza</i>	42 273	3 173	267 ⁴	4 357	4 449	4 545	1 119
<i>Seguros</i>	15 485	1 162	563 ¹	1 596	1 630	1 665	410
<i>Fee operador</i>	836	63	84	86	88	90	22
Costo Directo Total (a)	58 595	4 398	5 914	6 039	6 167	6 299	1 551
Costo Indirecto (b)	99 062	7 436	999 ⁹	10 209	10 426	10 649	2 623
Costo No Impuntable (c)	45 809	3 438	624 ⁴	4 721	4 821	4 925	1 213
Total Costo Operativo	203 466	15 272	20 537	20 969	21 414	21 873	5 387

Fuente: Contabilidad Regulatoria de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán.

d) Base de capital e inversiones (CAPEX)

95. De acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del REMA, el criterio de valorización de costos para calcular el Cargo de Acceso y su modalidad de aplicación debe permitir a la Entidad Prestadora recuperar los costos económicos eficientes de proveer, mantener y desarrollar la infraestructura¹⁹. En ese marco, para efectos de la determinación del Cargo de Acceso, en anteriores procedimientos de áreas de mantenimiento se han considerado dos tipos de inversiones: las realizadas y las proyectadas.
96. En el caso de las inversiones realizadas, estas corresponden a la base de activos de capital existente de LAP, las cuales forman parte de la Facilidad Esencial y se encuentran disponibles para su uso (o han venido siendo utilizadas en el marco de contratos de acceso previos), y por ende son considerados, netos de depreciación, en el año 0 del flujo de caja descontado. Por su parte, en el caso de las inversiones proyectadas, estas hacen referencia al plan de inversión que LAP proyecta ejecutar a lo largo del horizonte de evaluación del flujo de caja descontado.
97. En particular, para el caso de las inversiones realizadas, debe señalarse que, en línea con anteriores procedimientos²⁰, el criterio seguido por el Regulador ha sido considerar solo aquellos montos aprobados por el Ositrán conforme a los términos y condiciones establecidos en los numerales 5.7 y 5.10 y el numeral 1.29 del Anexo 14 del Contrato de Concesión²¹. Al respecto, en línea con el criterio adoptado en la Resolución de Consejo

¹⁹ REMA.-

“Artículo 27.- Valorización de costos.

El criterio de valorización de costos para calcular el Cargo de Acceso y su modalidad de aplicación, debe permitir a la Entidad Prestadora recuperar los costos económicos eficientes de proveer, mantener y desarrollar la infraestructura, que incluye un margen de utilidad razonable.”

²⁰ Sobre este punto, puede revisarse el Informe N° 0020-2019-GRE-OSITRAN, que sustenta la Resolución de Consejo Directivo N° 0037-2019-CD-OSITRAN, que dictó Mandato de Acceso para la utilización de los almacenes para depósito de equipaje rezagado en el AIJC, así como el Informe Conjunto N° 00019-2020-IC-OSITRAN (GRE-GSF-GAJ), que sustenta la Resolución de Consejo Directivo N° 0009-2020-CD-OSITRAN, que dictó Mandato de Acceso para la utilización del Sistema de Inspección de Equipaje en Bodega o Sistema HBS.

²¹ El numeral 5.7 del Contrato de Concesión señala expresamente que las Mejoras Obligatorias y Mejoras Complementarias deberán cumplir con los Requisitos Técnicos Mínimos y los Estándares Básicos. Ello se encuentra en línea con el numeral 1.29 del Anexo 14 del Contrato en el cual se establece que el Concesionario deberá presentar al Ositrán la documentación sobre los proyectos que conforman el Plan Maestro Detallado de Desarrollo necesarios para permitir la ejecución adecuada de programas de aseguramiento y control de calidad. En ese sentido, el

Directivo N° 0037-2019-CD-OSITRAN, no resulta suficiente con que el Concesionario alegue que ha ejecutado inversiones para que estas sean consideradas en la formulación del cargo de acceso, sino que debe acreditar que estas constituyen inversiones en Mejoras debidamente sustentadas ante el órgano competente del Ositrán, conforme a los términos y condiciones que exige el Contrato de Concesión y la Directiva del Procedimiento aplicable al Reconocimiento de Inversiones en Mejoras realizadas en el AIJC.

98. De otro lado, en el caso de las inversiones proyectadas, en línea con anteriores procedimientos, dado que dichos montos representan compromisos de inversión futuros por parte del Concesionario, para efectos de su incorporación en el cargo no requieren contar con el sustento de la aprobación del Ositrán, en tanto no se encuentran bajo el alcance de los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Concesión por tratarse de inversiones no realizadas a la fecha de determinación del cargo de acceso. Sin embargo, previo a su consideración para el cálculo del cargo, el Regulador puede requerir al Concesionario, de considerarlo, la documentación de sustento de los montos que proyecta realizar como parte de su plan de inversiones. Ello, con el fin de que el Cargo de Acceso calculado refleje los costos económicos eficientes de proveer, mantener y desarrollar la infraestructura, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del REMA.
99. Para la determinación del cargo de acceso por el uso de la Facilidad Esencial que es materia de análisis, es necesario señalar que, debido a que dicha Facilidad Esencial presenta características de una infraestructura de tipo *greenfield*, puesto que su implementación forma parte del proyecto de construcción del nuevo Terminal del AIJC, no se contaría con una base de activos de capital existente para el año 0 del flujo de caja descontado, toda vez que nos encontramos ante una situación en la que el servicio se prestará sobre una infraestructura nueva.
100. Asimismo, considerando que, a la fecha de la presente Propuesta, la inauguración del nuevo Terminal del AIJC y, por ende, la fecha de inicio de la prestación de la Facilidad Esencial que es materia de análisis se encuentra programada para el 30 de marzo de 2025, las inversiones que conformarían dicha Facilidad Esencial no pueden ser tratadas como inversiones realizadas, en tanto que las obras del proyecto de construcción del nuevo Terminal del AIJC aún se encuentran en curso y la Facilidad Esencial propiamente no se encuentra disponible para ser utilizada.
101. De este modo, de acuerdo con lo señalado anteriormente, dado que las inversiones que conformarían la Facilidad Esencial representan, a la fecha de la presente Propuesta, un compromiso de inversión por parte del Concesionario cuya realización se efectuará de cara al inicio de la puesta en operación del servicio en el nuevo Terminal del AIJC, para efectos de determinar el Cargo de Acceso serán consideradas como inversiones proyectadas a ser ejecutadas en el año 0 del flujo de caja descontado puesto que, para la fecha de inicio del uso de la Facilidad Esencial, dichas inversiones deberán estar listas para ser provistas a los Usuarios Intermedios.
102. Cabe mencionar que, como se indicó anteriormente, si bien por su condición de inversiones proyectadas, los montos estimados no requieren contar con el sustento de la aprobación del Ositrán, en tanto no se encuentran bajo el alcance de los términos y

Concesionario debe entregar al Ositrán los documentos respectivos al final de cada etapa de desarrollo (Etapas de Desarrollo 1 a la 10, contempladas en el numeral 1.29) para su evaluación, aprobación o desaprobación.

Cabe precisar que esto no aplica para aquellos proyectos que representen montos de inversión menores de USD 50 000, toda vez que la "Directiva para el procedimiento aplicable al reconocimiento de inversiones en Mejoras realizadas por el Concesionario en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez – AIJC" aprobada por la Resolución de Consejo Directivo N° 0042-2021-CD-OSITRAN, establece con relación a las Etapas de Desarrollo lo siguiente:

"1.4.2. ETAPAS DE DESARROLLO:

*En concordancia con lo establecido en el numeral 9.1 de la "Directiva para el Procedimiento de Revisión y Aprobación de las Etapas de Desarrollo de las Mejoras en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez – AIJC" vigente, queda establecido que los proyectos que serán presentados al Ositrán cumpliendo las etapas de desarrollo que sean aplicables, serán **aquellos cuyos montos de ejecución sean iguales o mayores a US\$ 50 000.00 (Cincuenta Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América)**.*

condiciones establecidos en el Contrato de Concesión por tratarse de inversiones no realizadas a la fecha de la presente Propuesta, sí será necesario evaluar la información remitida que forma parte del sustento de dichas inversiones.

103. Sobre el particular, en la Propuesta de LAP se menciona que las inversiones (CAPEX) vinculadas al servicio se componen de dos tipos: Inversiones Directas e Inversiones Indirectas; no obstante, en el caso de las Inversiones Directas, estas se dividen, a su vez, en dos (2) grupos: Inversión asociada a oficinas del Terminal e Inversión transversal.

d.1) Inversiones Directas

104. Respecto a las **Inversiones Directas** fueron estimadas por LAP en función a la valorización de las áreas de la infraestructura de oficinas y del área de los baños que le correspondería a los Usuarios Intermedios.
105. Respecto a la infraestructura de oficinas, en la Propuesta de LAP se estima un ratio de inversión por m² de la infraestructura atribuida al Terminal. Para tal efecto, LAP considera que esta inversión asciende a USD 675 966 008 que corresponde a las siguientes inversiones.

Tabla N° 24
Inversión en Infraestructura asociada a Oficinas del nuevo Terminal

Inversión oficinas del terminal	Superficie (m ²)	Monto USD
Procesador		285 232 634
Swing		162 529 618
Doméstico		88 284 070
Internacional		64 701 331
Señalética		4 362 738
Equipos aeroportuarios		70 855 617
Total	265 000	675 966 008

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

106. Cabe señalar que en la Propuesta de LAP se señala que de dicho monto de inversión deben excluirse los siguientes conceptos en la medida que no se encuentran asociados con la prestación del servicio materia de análisis o que estos conceptos ya son retribuidos mediante otras tarifas o cargos de acceso:

“Se considera adecuado retirar inversiones relacionadas a los siguientes conceptos que figuran en el contrato EPC+Adenda 2 firmado con Inti Punku:

- **Equipos aeroportuarios**
Los equipos aeroportuarios se componen por: equipos de BHS (Baggage handling System), HBS (Hold Baggage System), PBSS (Passenger Baggage Screening) y PLB (Passenger Loading Bridge). Dichos equipos se utilizan para brindar diversos servicios a los pasajeros y/o aerolíneas y se encuentran ya incluidos en otras tarifas como la TUUA y los cargos de acceso correspondientes, especificados en el Anexo 5 del Contrato de Concesión.
- **MEP (Mechanical, electrical and plumbing)**
Este concepto hace referencia a la climatización y tuberías relacionadas al servicio de agua y electricidad dentro del terminal. Estas inversiones se encuentran contempladas en los cargos cobrados a los usuarios intermedios (aerolíneas) de manera adicional al cargo de acceso por concepto de electricidad y agua. De acuerdo al mandato de acceso vigente, los conceptos como “electricidad, agua, etc. [...] forma parte del Cargo de Acceso”.
- **Señalética**

Este concepto hace referencia a la señalética (vertical y horizontal) que se brindan a los pasajeros para que puedan orientarse en su recorrido dentro del Terminal. Este servicio está especificado en el Anexo 5 del Contrato de Concesión, por lo tanto, se considera que esta inversión está relacionada a la TUUA y se refleja en dicha tarifa.

- **ICT (Information and communication technology)**

Este concepto hace referencia a los servicios de información, comunicación y tecnologías utilizados dentro del terminal. Estos servicios se brindan tanto a los pasajeros como a los usuarios intermedios (aerolíneas). Es por ello, que se debe realizar un desglose de los conceptos que sí benefician a los usuarios intermedios para poder incluirlos dentro de la inversión.”

107. Considerando ello, las inversiones en infraestructura que se encuentran asociadas a las oficinas del Terminal ascienden a USD 434 429 418 según se aprecia a continuación.

Tabla N° 25
Inversión neta de exclusiones en Infraestructura asociada a Oficinas del nuevo Terminal del AIJC

Inversión oficinas del terminal	Monto USD	Exclusiones				Total Inversiones
		MEP	ICT	Señalética	Equipos aeroportuarios	
Procesador	285 232 634	67 424 234	14 420 946			203 387 454
Swing	162 529 618	35 270 965	10 815 709			116 442 943
Doméstico	88 284 070	14 321 055	5 407 855			68 555 161
Internacional	64 701 331	13 249 618	5 407 855			46 043 859
Señalética	4 362 738			4 362 738		-
Equipos aeroportuarios	70 855 617				70 855 617	-
Inversión oficinas del terminal	675 966 008					434 429 418

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

108. De esta manera, a efectos de obtener el ratio de inversión en infraestructura asociada al terminal por m² se considera que, de acuerdo con lo señalado en el Memorando N° 0058-2025-GSF-OSITRAN²², el Terminal de pasajeros posee un área de 264 807 m². Con ello, el ratio de inversión asociada a las oficinas del Terminal es de 1 641 USD por m².
109. Adicionalmente, como parte de las inversiones directas se incluyen a las inversiones transversales requeridas para el inicio de obra que tienen incidencia directa en la construcción del Terminal de pasajeros, las cuales corresponden a los siguientes conceptos según la Propuesta de LAP:

“Capex Directo (transversal)

- **MOU – Memorandum of understanding:** *Corresponde a la inversión realizada en la documentación para dar la aprobación de las partes involucradas en los contratos de la construcción del proyecto (en español, Memorando de entendimiento).*

²² En dicho documento se informó que “la superficie construida del nuevo Terminal, de acuerdo con la Memoria Descriptiva de Arquitectura, del Diseño Conceptual del nuevo Terminal, con el documento NL_2100_CD_MDE_IP3_A00_DS_400000 Rev B es de 244877 m² (parcial), incluyendo zona técnica BOH se obtiene un valor total de **264,807 m²**, el cual es próximo a lo preguntado; sin embargo, se requiere sustentar el área de **265,000 m²** (...)”

- **Design:** Corresponde a la inversión realizada en la elaboración del diseño conceptual y arquitectónico de la ampliación.
- **Early Works:** Corresponde a la inversión realizada en los trabajos iniciales del proyecto, incluye la limpieza, la elaboración del cerco perimétrico, etc. Se contemplan varios contratos en este concepto, pero principalmente se hace referencia al WP1.
- **Site Management:** Corresponde a la inversión realizada en obras adicionales como los campamentos, la subestación temporal de energía, etc. Se contempla principalmente el contrato WP4.
- **Integration:** Corresponde a la inversión relacionada a la interconexión entre cada paquete de trabajo. Incluye consultorías, obras intermedias y acción constructiva.”

110. De acuerdo con la Propuesta de LAP, dichas inversiones transversales al inicio de construcción del terminal ascienden a USD 114 414 697, según se muestra a continuación:

Tabla N° 26
Inversiones Transversales en el nuevo Terminal

Inversiones transversales	Monto USD
MOU Memorandum of Understanding	2 817 638
Design	72 749 663
Early Works	27 906 105
Site Managment	10 941 291
Total	114 414 697

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán

111. En la medida que dicho monto es transversal a toda la construcción del terminal, corresponde identificar qué parte de esta se encuentra asociada a la inversión de oficinas del terminal, para lo cual se estima un ratio de incidencia de la inversión asociada a las oficinas del terminal respecto de la inversión directa del lado tierra del Terminal. Sobre ello, como se indicó previamente, la inversión asociada a las oficinas del Terminal asciende a USD 434 429 418, mientras que, el monto de inversión proyectado por LAP para el CAPEX Directo del lado tierra asciende a USD 1 085 867 884. Con ello, el factor de incidencia antes mencionado es de 40,01%. Es decir, el 40,01% de las inversiones transversales está asociado a las áreas del Terminal, el cual asciende a USD 45 774 547.

112. Con ello, a efectos de obtener el ratio de inversión transversal por m² se divide dicho monto de inversión entre el área total del Terminal de pasajeros (264 807 m²), con lo cual el ratio de inversiones transversales asociadas a las oficinas del terminal es de USD 172,9 por m², según se muestra a continuación.

Tabla N° 27
Inversión Transversal asociada a oficinas del nuevo Terminal

Inversiones transversales	Costo Inversión USD	Monto Inversión USD	Inversión (USD/m ²)
MOU Memorandum of Understanding	2 817 638,07	1 127 268,69	4,257
Design	72 749 662,84	29 105 376,55	109,912
Early Works	27 906 104,51	11 164 555,93	42,161
Site Managment	10 941 291,23	4 377 345,39	16,530
Total	114 414 697	45 774 547	172,9

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

113. Adicionalmente, para el caso servicios higiénicos privados de acuerdo con la Propuesta de LAP, el ratio de inversión (USD por m²) de los mencionados servicios higiénicos se estimó con base a la inversión en baños del Terminal dividido entre el número de metros cuadrados de baños en todo el Terminal, tal como se observa en la siguiente tabla:

Tabla N° 28
Inversión asociada a servicios higiénicos del nuevo Terminal

Inversión Baños en el Terminal	
Área de SS.HH. EPC (USD)	6 817 264
Área de SS.HH. Adenda (USD)	5 000 352
Total Inversión (USD)	11 817 616
Área de SS.HH. EPC (m ²)	2 898
Área de SS.HH. Adenda (m ²)	1 493
Total áreas (m²)	4 391
Ratio USD / m² de baños	2 691

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

114. Ahora bien, para estimar la inversión directa en las oficinas ejecutivas se suma el ratio de inversión en infraestructura asociada a oficinas en el Terminal (1 641 USD por m²) y el ratio de inversión transversal asociado a las oficinas del Terminal (172,9 USD por m²); con lo cual, el ratio de inversión directa es de 1 813 USD por m² y se le agrega la inversión asociada a los baños privados que le correspondería a estos Usuarios Intermedios. De esta manera, la inversión directa en Oficinas Ejecutivas de mantenimiento se obtiene de la siguiente manera:

Tabla N° 29
Inversiones Directas para las Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros (USD)

Tipo de área	Cantidad (m ²)	Ratio (USD/m ²)	Total (USD)
Oficinas Ejecutivas	149,50	1 813,41	271 105
SS.HH.	8,86	2 691,33	23 840
Inversión Directa			294 945

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán

d.2) Inversiones Indirectas

115. Con relación a las **Inversiones Indirectas**, de acuerdo con la Propuesta de LAP, estas corresponden a los siguientes conceptos:

“Capex indirecto

Project Management Office (PMO): *Corresponde a la inversión indirecta relacionada con la PMO (en español, Oficina de Gestión de Proyectos) de LAP. Se incluyen diversos conceptos, los principales son los siguientes: costos relacionados a la mano de obra LAP, costos no relacionados con la mano de obra LAP, consultorías y servicios por contrato, otros costos varios, etc.*

Corporate & Others: *Corresponde a la inversión indirecta relacionada con los costos corporativos. Se incluyen diversos conceptos, entre los principales son los siguientes: planificación y permisos, diseño conceptual, procura, puesta en servicio, pago por concepto de supervisión OSITRAN, etc.”*

116. Dicha Inversión Indirecta según lo proyectado por LAP en su propuesta asciende a USD 246 737 596, clasificado según se muestra a continuación.

Tabla N° 30
Inversiones Indirectas en el nuevo Terminal

CAPEX Total Indirecto (USD)	
<i>Project Management Office (PMO)</i>	151 705 455
<i>Corporate & Others</i>	93 956 133
<i>Master Planning</i>	1 076 008
Total	246 737 596

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán

117. Así, a efectos de estimar el porcentaje de inversión indirecta asociado a las oficinas del terminal se estima un factor de incidencia de las inversiones asociadas a dichas oficinas respecto del CAPEX Directo. Sobre ello, debe indicarse que el CAPEX Directo proyectado por LAP en su Propuesta asciende a USD 1 539 762 037, con lo cual, dado que la inversión asociada a las oficinas del Terminal es de USD 434 429 418, el factor de incidencia es de USD 28,21%.

Tabla N° 31
Incidencia de la inversión de oficinas del Terminal (USD)

Incidencia CAPEX Directo	
<i>Airside</i>	349 927 657
<i>Landside</i>	1 085 867 884
<i>Contingency</i>	103 966 496
CAPEX Directo (USD)	1 539 762 037
Inversión Oficinas del Terminal (USD)	434 429 418
Incidencia CAPEX Directo (%)	28,21%

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

118. Con la finalidad de obtener el monto de inversión indirecta asociado a las áreas de Oficinas ejecutivas de mantenimiento de terceros se estima un factor de incidencia de las áreas de oficinas ejecutivas respecto del área total del Terminal de pasajeros:

Tabla N° 32
Incidencia de áreas de Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros

Incidencia de áreas	
Área Oficinas Ejecutivas (m ²)	158
Área Total Terminal (m ²)	264 807
Incidencia de áreas (%)	0,06%

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán

119. A partir de lo anterior se obtienen las inversiones indirectas asociadas directamente a las oficinas ejecutivas, a partir del producto de: (i) CAPEX Indirecto total, (ii) factor de incidencia CAPEX Directo y (ii) factor de incidencia de las áreas de oficina ejecutivas.

Tabla N° 33
Inversiones Indirectas asociadas a las Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros

Inversiones Indirectas (USD)	
CAPEX Total Indirecto (USD)	246 737 596
Incidencia CAPEX Directo (%)	28,21%
Incidencia de áreas (%)	0,06%
Inversiones Indirectas (USD)	41 631

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán

d.3) Depreciación

120. Respecto al cálculo de la depreciación, en la Propuesta de LAP se ha considerado que las inversiones en infraestructura deben depreciarse considerando una vida útil equivalente al plazo existente entre el año de ejecución de la inversión y la fecha máxima de vigencia de la Concesión (febrero de 2041).
121. Sobre el particular, debe mencionarse que el Contrato de Concesión del AIJC se suscribió bajo la modalidad autosostenible o autofinanciada, lo que implica que el inversionista asume íntegramente el riesgo de demanda, siendo que la recaudación por los servicios que presta a los usuarios debe permitirle cubrir los costos de operación y mantenimiento, la recuperación de inversiones, el pago del servicio de la deuda y el costo de oportunidad de sus accionistas durante el periodo de vigencia del Contrato.
122. Conforme lo señala el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1362²³, al vencimiento del plazo del Contrato de Concesión, la Concesión revierte al Estado Peruano de manera transitoria hasta suscribir un nuevo Contrato de Concesión, por lo que a la fecha de vencimiento de la Concesión del AIJC, LAP perderá el derecho a percibir ingresos derivados de la gestión del AIJC. Aunque el Contrato de Concesión garantiza que el Concesionario recupere a valor contable el saldo de las inversiones pendientes de depreciación, ello no implica necesariamente que el Concesionario pueda considerar periodos de recuperación de sus inversiones superiores al plazo de concesión²⁴.
123. Si bien, la infraestructura continuará operando más allá de la terminación del plazo de la Concesión y los equipos e infraestructura continuarán operando al revertir al Estado o ser entregado a otro operador que gestione el AIJC, es el Estado Peruano, en su calidad de propietario permanente de la infraestructura del AIJC, quien considera al AIJC como un activo fijo²⁵ y lo deprecia de acuerdo a sus propias políticas contables, teniendo en consideración que el Estado Peruano, desde la perspectiva contable, tiene vida infinita y puede emplear políticas de depreciación basadas en la vida útil de la infraestructura, a diferencia de LAP que tiene una vida finita que coincide con el periodo de vigencia de la Concesión.
124. En ese sentido, en la presente Propuesta, para las inversiones en infraestructura se considera que la vida útil se encuentra dentro del plazo de vigencia de la Concesión, tomando como periodo máximo para la depreciación al periodo de vigencia de la Concesión, pues en el marco de los esquemas de Asociaciones Públicas Privadas, es durante ese periodo en que las concesiones autofinanciadas deben recuperar sus

²³ Reglamento del Decreto Legislativo N° 1362, Decreto Legislativo que regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos:

“Artículo 61.- Caducidad y Liquidación

61.1. Cuando se produzca la caducidad de un contrato de Asociación Público Privada, la entidad pública titular del proyecto, directamente o a través de terceros, asume el proyecto de manera provisional. Para tal efecto, la entidad pública titular del proyecto queda facultada para realizar las gestiones y contrataciones necesarias para garantizar la continuidad del proyecto, por un periodo no mayor a los tres (03) años calendario.

61.2. Sin perjuicio de la normativa aplicable, los contratos de Asociación Público Privada pueden contener cláusulas que estipulen la indemnización a la cual tiene derecho el inversionista, en caso que el Estado suspenda o deje sin efecto el contrato de manera unilateral o por su propio incumplimiento.”

²⁴ Contrato de Concesión.-

“CLÁUSULA 14 CADUCIDAD POR VENCIMIENTO DE LA VIGENCIA DE LA CONCESION

(...)

14.4 Pago por Vencimiento. La transferencia de los Bienes de la Concesión del Concesionario al Concedente o su permanencia en el Concedente, una vez vencida la Vigencia de la Concesión (excluyendo cualquier terminación anticipada de la misma) será efectuada al Valor Contable de las Mejoras que no hayan sido totalmente depreciadas, y el Concesionario tendrá derecho a recibir dicho precio del Concedente al vencimiento de la Vigencia de la Concesión, dentro de los sesenta (60) Días Útiles subsiguientes.

(...)”

²⁵ La Cuenta General de la República al 31/12/2023, incluye la infraestructura del AIJC como parte del activo fijo del Estado Peruano: https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/Cuenta_General_Republica_2023.pdf (ver página 157, última revisión: 19 de febrero de 2025).

inversiones²⁶. Al respecto, conforme a la modificación contractual establecida en la Adenda 7 al Contrato de Concesión suscrita el 25 de julio de 2017, el plazo de vigencia de la Concesión se extiende hasta febrero del año 2041, con lo cual las inversiones que forman parte de la primera entrega de áreas de oficinas operativas tendrán una vida útil de 15,88 años²⁷, mientras que para las inversiones que forman parte de la segunda entrega de áreas de oficinas operativas a realizarse en el año 2026 tendrán una vida útil de 15,04 años²⁸.

125. En las siguientes tablas se presenta el flujo de inversiones consideradas para el cálculo de la presente Propuesta. Al respecto, es importante notar que los valores de recupero de los activos al cierre del periodo de evaluación del flujo de caja (29 de marzo de 2030) para las oficinas ejecutivas de mantenimiento ascienden a USD 230 597, los cuales son el resultado de detraer la depreciación acumulada al final del horizonte de evaluación al valor de la inversión bruta acumulada.

Tabla N° 34
CAPEX proyectado para Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros

Año	0	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Base de Activos de Capital	0	0	0	0	0	0	0
Plan de Inversiones	336 576	0	0	0	0	0	0
Valor de Recupero							230 597
Depreciación		16 085	21 196	21 196	21 196	21 196	5 110

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

e) Régimen tributario

e.1) Impuesto a la renta

126. Para calcular los egresos de caja debido al impuesto a la renta, es preciso aplicar la tasa impositiva efectiva, que asciende a 25,90%²⁹, sobre las utilidades antes de impuestos. Dicha tasa efectiva resulta de combinar la tasa de Impuesto a la Renta para LAP (22,0%) y la participación de los trabajadores en las utilidades (5,0%) y se aplica a las utilidades antes de impuestos. Esta última se obtiene considerando los ingresos brutos, la retribución al Estado y la tasa regulatoria, los costos operativos, y la depreciación y amortización de los activos.

²⁶ Contrato de Concesión.-

"CLÁUSULA 14 CADUCIDAD POR VENCIMIENTO DE LA VIGENCIA DE LA CONCESION

(...)

14.4 Pago por Vencimiento. La transferencia de los Bienes de la Concesión del Concesionario al Concedente o su permanencia en el Concedente, una vez vencida la Vigencia de la Concesión (excluyendo cualquier terminación anticipada de la misma) será efectuada al Valor Contable de las Mejoras que no hayan sido totalmente depreciadas, y el Concesionario tendrá derecho a recibir dicho precio del Concedente al vencimiento de la Vigencia de la Concesión, dentro de los sesenta (60) Días Útiles subsiguientes.

(...)"

²⁷ Esto es, considerando que la vida útil de dichos activos comprende el periodo que va desde el 30 de marzo de 2025 hasta el 13 de febrero de 2041.

²⁸ Ello, considerando que la vida útil de dichos activos comprende el periodo que va desde el 01 de enero de 2026 hasta el 13 de febrero de 2041.

²⁹ Esto es, $22\% + 5\% \times (100\% - 22\%) = 25,9\%$.

Tabla N° 35
Impuesto a la renta proyectado para Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros, 2025-2030 (USD)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ingresos brutos	104 565	137 784	137 784	137 784	137 784	33 219
Gastos Operativos + Retribución	-64 952	-86 000	-86 432	-86 877	-87 336	-21 169
Depreciación y Amortización	-16 085	-21 196	-21 196	-21 196	-21 196	-5 110
Utilidad Neta	23 527	30 589	30 157	29 711	29 253	6 940
Pago de IR (25,90%)	-6 094	-7 923	-7 811	-7 695	-7 576	-1 797

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán.

e.2) Impuesto General a las Ventas

127. En la presente Propuesta, se considera una tasa de Impuesto General a las Ventas (IGV) de 18%. Así, para calcular el saldo neto del IGV se considera la diferencia entre el IGV recaudado (el 18% del ingreso bruto total) y el IGV pagado (el 18% del total de costos directos, del 75% de los costos indirectos y no imputables, y del total de inversiones programadas), ello siguiendo el criterio empleado para la determinación de cargos de acceso en procedimientos anteriores de oficinas ejecutivas de mantenimiento.
128. Por otro lado, para determinar el pago neto del IGV se considera la suma del saldo neto del IGV más el crédito fiscal existente al inicio del ejercicio, tal como se aprecia en la siguiente tabla. Cabe señalar que, si al cierre del ejercicio se genera un crédito fiscal, esto es, el IGV recaudado es menor al IGV pagado, el monto del pago neto del IGV para dicho ejercicio resultará equivalente a cero.

Tabla N° 36
IGV proyectado para Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros, periodo 2025-2030 (USD)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Crédito fiscal inicial		-60 584	-44 022	-22 259	-561	-
Net IGV	-60 584	16 562	21 763	21 699	21 633	5 182
IGV Ingresos		18 822	24 801	24 801	24 801	5 979
IGV Gastos operativos		-2 260	-3 039	-3 103	-3 168	-797
IGV Inversiones	-60 584		-			
Crédito fiscal final	-60 584	-44 022	-22 259	-561	-	-
Pago de IGV	-	-	-	-	21 072	5 182

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán.

f) Costo Promedio Ponderado del Capital (WACC)

129. Para descontar el flujo de caja económico se ha considerado la aplicación de una tasa WACC en dólares de 10,37%, cuya estimación se detalla en el Anexo I del presente Informe.

g) Flujo de caja económico

130. En la siguiente tabla se muestra el flujo de caja económico obtenido a partir del flujo de caja operativo menos el flujo de inversiones. Al respecto, el flujo de caja operativo se obtiene mediante la diferencia de los ingresos netos y los costos de operación e impuestos, siendo que los ingresos netos resultan de restar los ingresos brutos del servicio menos la retribución al Estado y el aporte por regulación al Ositrán. Por su parte, el flujo de inversiones considera el valor residual de los activos no depreciados durante el horizonte de evaluación considerado.

Tabla N° 37
Flujo de caja económico proyectado Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros
(USD)

		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ingresos Brutos	76,80	104 565	137 784	137 784	137 784	137 784	33 219
Retribución al Estado	46,51%	48 634	64 085	64 085	64 085	64 085	15 451
Tasa Regulatoria	1,00%	1 046	1 378	1 378	1 378	1 378	332
Ingresos Netos		54 885	72 322	72 322	72 322	72 322	17 436
Egresos							
Costo directo		-4 398	-5 914	-6 039	-6 167	-6 299	-1 551
Costo Indirecto		-7 436	-9 999	-10 209	-10 426	-10 649	-2 623
Costo no imputable		-3 438	-4 624	-4 721	-4 821	-4 925	-1 213
Net IGTV	-60 584	16 562	21 763	21 699	21 633	21 565	5 182
Pago de IGTV	18%	-	-	-	21 072	21 565	5 182
Pago de IR	25,9%	-6 094	-7 923	-7 811	-7 695	-7 576	-1 797
Flujo operativo	-60 584	50 081	65 624	65 240	85 917	86 001	20 617
Inversión	-336 576						
Plan de inversión		0	0	0	0	0	0
Recuperación							230 597
Flujo Económico	-397 159	50 081	65 624	65 240	85 917	86 001	251 215
WACC	10,37%						
VAN	0						

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán.

131. Cabe señalar que el flujo de caja económico se descuenta con una tasa WACC de 10,37% a efectos de establecer el Cargo de Acceso que hace que el Valor Actual Neto (VAN) del flujo de caja económico sea cero.

h) Cargo propuesto

132. Los Cargos de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros) que hacen que el VAN del flujo de caja económico sea cero asciende a USD 76,80 por m² (sin IGTV).
133. Sin embargo, el Artículo 99 del REMA indica que el Cargo de Acceso que fije el Ositrán, se establecerá dentro los límites propuestos por las partes durante el período de negociación, siempre que consten en las respectivas actas de negociación.
134. En ese sentido, en la siguiente tabla se muestra el cargo de acceso propuesto por LAP, según consta en las actas notariales del proceso de negociación, las propuestas remitidas en el marco de la Solicitud de mandato de acceso y el cargo calculado por el Regulador, por lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 99 del REMA la propuesta de Cargos de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros) asciende a USD 70,83 por m² (sin IGTV) correspondiente a la propuesta de acceso planteada por LAP en el curso de las negociaciones según consta en las actas notariales.

Tabla N° 38
Propuestas de Cargo de Acceso para Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros
(USD por m²)

Facilidad esencial	Proceso de Negociación			Solicitud Mandatos de acceso		Propuesta del Regulador	Límite Art. 99 REMA
	LAP	Usuarios Intermedios		LAP	Usuarios Intermedios		
		AVIO	Talma				
Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros	70,83	13,74	14,00	84,37	-	76,8	70,83

V. ANÁLISIS DE LOS COMENTARIOS PRESENTADOS POR LAS PARTES

135. De conformidad con el artículo 100 del REMA, luego de notificado el Proyecto de Mandato de Acceso a las partes, estas podrán expresar por escrito sus comentarios u objeciones dentro del plazo de diez (10) días, el cual podrá ser prorrogado previa solicitud; precisando que dichos comentarios u objeciones no tendrán efectos vinculantes para el Ositrán, y que en caso de que las partes no remitan comentarios al Regulador dentro del plazo determinado, se entenderá que están de acuerdo con el proyecto.

“Artículo 100.- Comentarios sobre el Proyecto de Mandato en contratos por negociación directa.

Una vez notificado el Proyecto de Mandato de Acceso a las partes, éstas podrán expresar por escrito sus comentarios u objeciones dentro del plazo de diez (10) días, el cual podrá ser prorrogado, de manera justificada a petición del solicitante del mandato o de la Entidad Prestadora, hasta por diez (10) días adicionales.

Los comentarios u objeciones expresados por las partes con motivo del Proyecto de Mandato de Acceso, no tendrán efectos vinculantes para OSITRAN.

En el caso que las partes no remitan comentarios a OSITRAN dentro del plazo determinado, se entenderá que están de acuerdo con el Proyecto.”

[Subrayado añadido]

136. En el presente caso, el 24 de marzo de 2025, el Concesionario remitió al Ositrán a través de la Carta N° C-LAP-GSC-2025-0309 sus comentarios al proyecto de mandato de acceso emitido por el Regulador y adjuntó, entre otros documentos, el Memorándum Memorándum N° M-GPF-GSC-2025-0015 con comentarios específicos relacionados a la propuesta de cargos de acceso desarrollada por el Regulador. Así, en lo referido a los cargo de acceso para el Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F en el AIJC, LAP se refiere únicamente al componente del Pago de IGV en el flujo de caja.³⁰
137. En particular, LAP señala que el flujo de caja correspondiente al concepto “Pago de IGV” debe registrarse con signo negativo en el archivo Excel que contiene el modelo económico. Al respecto, el Concesionario manifiesta lo siguiente:

“(…) Específicamente, el concepto “Pago de IGV”, reflejado en el rango de celdas C23:I23, ha sido registrado con signo positivo, lo que indicaría que representa un ingreso. Sin embargo, este concepto hace referencia al pago de IGV, cuyo cálculo se encuentra en la línea 45 de la misma pestaña, donde se evalúan los ingresos generados por IGV, los egresos por IGV y el Crédito Fiscal Final.

³⁰ Tal como se señaló en la sección Antecedentes del presente informe, mediante Carta S/N del 24 de marzo de 2025 (NT: 2025041274), AVIO remitió comentarios respecto a la Resolución de Presidencia N° 0028-2025-PD-OSITRAN y sus anexos (que incluyen a los Informes N° 037-2025-GRE-OSITRAN y N° 038-2025-GRE-OSITRAN). Sin embargo, dichos comentarios hacen referencia al Informe N° 037-2025-GRE-OSITRAN, en el cual se propone el cargo de acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F en el AIJC, y no al Informe N° 038-2025-GRE-OSITRAN.

El Pago de IGV se obtiene como resultado de esta evaluación y puede asumir diferentes valores dependiendo de la relación entre los ingresos y egresos por IGV:

- Si los egresos por IGV superan los ingresos por IGV, el pago neto sería cero, lo cual ocurre para los primeros años.
- Si los ingresos por IGV son mayores que los egresos por IGV, se debe realizar el pago del saldo resultante a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT).

Dado que este monto representa una salida de efectivo, en términos del flujo de caja, debe reflejarse como un egreso. Por lo tanto, en el flujo de caja económico, el concepto "Pago de IGV" debería estar registrado con signo negativo en el rango de celdas C23:I23.

(...)"

138. Sobre el particular, debe indicarse que, de la revisión efectuada a la observación formulada por LAP respecto al tratamiento del IGV, se verificó que los ingresos por IGV son mayores que los egresos por IGV en los tres (03) últimos años del flujo de caja en los que se habría agotado el crédito fiscal.
139. Así, considerando que el saldo neto del IGV de los tres (03) últimos años representaría una salida de efectivo de parte de LAP corresponde darle el tratamiento de egreso en el flujo de caja económico. En ese sentido, **se acepta el comentario presentado por el Concesionario.**

VI. DETERMINACIÓN DEL CARGO DE ACCESO APLICABLE

VI.1. Modificaciones a la propuesta del Ositrán

140. Luego del análisis de los comentarios recibidos de las partes, se procederá a efectuar la modificación del flujo de caja de descontado, el cual corresponde a incorporar la referencia al saldo neto del IGV a la Propuesta del Ositrán contenida en el Informe N° 0038-2025-GRE-OSITRAN:

a) Régimen tributario – IGV

141. Luego de efectuar los ajustes correspondientes, el pago del IGV sería el que se presenta a continuación:

Tabla N° 39
IGV proyectado para Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros, 2025-2030 (USD)

Año		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Crédito Fiscal Inicial		-60,584	-38,381	-9,186	-	-	-
Net IGV	-60,584	22,202	29,195	29,131	29,065	28,997	6,974
IGV Ingresos		24,462	32,233	32,233	32,233	32,233	7,771
IGV Egresos - OPEX		-2,260	-3,039	-3,103	-3,168	-3,236	-797
IGV Egresos - CAPEX	-60,584		-				
Crédito Fiscal Final	-60,584	-38,381	-9,186	-	-	-	-
Pago IGV	-	-	-	-19,944	-29,065	-28,997	-6,974

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

b) Flujo de caja económico

142. En la siguiente tabla se muestra el flujo de caja económico obtenido a partir del flujo de caja operativo menos el flujo de inversiones. Al respecto, debe indicarse que, dada la modificación efectuada sobre la propuesta del Regulador luego de la evaluación de los

comentarios recibidos, el flujo de caja operativo muestra cambios en sus valores respecto de lo presentado en la Tabla 36 del Informe N° 0038-2025-GRE-OSITRAN:

Tabla N° 40
Flujo de caja económico proyectado Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros
(USD)

		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ingresos Brutos	99,82	135,901	179,075	179,075	179,075	179,075	43,174
Retribución al Estado	46,51%	63,209	83,289	83,289	83,289	83,289	20,081
Tasa Regulatoria	1%	1,359	1,791	1,791	1,791	1,791	432
Ingresos Netos		71,333	93,995	93,995	93,995	93,995	22,662
Egresos							
Costo directo		3 675	4 941	5 045	5 153	5 263	1 296
Costo Indirecto		6 213	8 354	8 530	8 711	8 898	2 191
Costo no imputable		2 873	3 863	3 945	4 028	4 115	1 013
Net IG	-60,584	22,202	29,195	29,131	29,065	28,997	6,974
Pago de IG	18%	-	-	-19,944	-29,065	-28,997	-6,974
Pago de IR	25,9%	-10,354	-13,536	-13,424	-13,309	-13,190	-3,151
Flujo operativo	-60,584	67,910	89,116	68,788	59,272	58,932	14,124
Inversión	-336,576						
Plan de inversión							
Recuperación							230,597
Flujo Económico	-397,159	67,910	89,116	68,788	59,272	58,932	244,722
WACC	10,37%						
VAN	0						

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

VI.2. Cargo de acceso aplicable

143. El Cargo de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros) que hace que el VAN del flujo de caja económico sea cero asciende a USD 99,82 por m² (sin IG).
144. Sin embargo, tal cómo se señaló en la Propuesta del Regulador, sin que dicho extremo haya sido objeto de comentarios de las Partes, en el presente caso resulta aplicable el Artículo 99 del REMA que indica que el Cargo de Acceso que fije el Ositrán se establecerá dentro los límites propuestos por las partes durante el período de negociación, siempre que consten en las respectivas actas de negociación.
145. De este modo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 99 del REMA, el Cargo de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros) asciende a **USD 70,83** por m² (sin IG); monto correspondiente a la propuesta de cargo de acceso planteada por LAP en el curso de las negociaciones, según consta en las actas notariales.

VII. **CONCLUSIONES**

146. En el presente informe se formula el Cargo de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros) en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, en atención a la solicitud de emisión de Mandato de Acceso presentada por los Usuarios Intermedios, en el marco de lo previsto en el artículo 97 del REMA.
147. En el marco del procedimiento establecido en el REMA para la emisión del Mandato de Acceso solicitado, mediante el Informe N° 0038-2025-GRE-OSITRAN, esta Gerencia

formuló la Propuesta de Cargo de Acceso, con base en el análisis efectuado de la información remitida por ambas partes, la información estadística declarada, la información de sus Estados Financieros Regulatorios auditados, así como el marco regulatorio y contractual aplicable; siguiendo los criterios empleados en anteriores procedimientos de determinación de cargos de acceso realizados por el Regulador para Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros. A continuación, se señalan las principales consideraciones:

- La metodología empleada para la determinación del Cargo de Acceso es la de costos totalmente distribuidos, la cual se implementa mediante un flujo de caja económico que comprende desde el año 2024 al 2030 y se descuenta a una tasa WACC de 10,37%.
 - Para la estimación de ingresos operativos se considera la diferencia entre los ingresos brutos (obtenidos del producto de la demanda de áreas para oficinas operativas por el cargo de acceso) menos la retribución al Estado y el pago al Ositrán por Tasa de Regulación.
 - Por su parte, los egresos operativos se obtienen de agregar los costos de operación, el IGV neto, el pago del IGV y el impuesto a la renta. Al respecto, los costos de operación comprenden como parte de los Costos Directos a los conceptos de limpieza, seguros y Fee del operador.
 - El flujo de inversiones incluye el valor neto de depreciación de la Inversión Directa e Indirecta asociados a las oficinas ejecutivas del nuevo Terminal. En el caso de la inversión directa al terminal, se excluyeron conceptos que ya son remunerados mediante la TUUA u otro cargo de acceso.
148. En el marco del procedimiento, únicamente el Concesionario formuló comentarios al Proyecto de Mandato de Acceso de conformidad con lo establecido en el artículo 100 del REMA. Al respecto, en el presente informe se ha analizado el comentario referido a la propuesta de Cargo de Acceso, el cual estuvo circunscrito al Pago de IGV.
149. Sobre el particular, de la evaluación realizada al comentario recibido, se concluye que corresponde modificar el tratamiento del pago del IGV, con lo cual se obtiene un nuevo valor de Cargo de Acceso.
150. Sin embargo, como el nuevo valor del cargo de acceso también resulta superior a lo propuesto en el proceso de negociación, resulta aplicable lo establecido en el Artículo 99 del REMA, de manera que los Cargos de Acceso mensual que se deben aplicar para la Facilidad Esencial de Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros asciende a USD 70,83 por m² (sin IGV).

VIII. RECOMENDACIÓN

Se recomienda a la Gerencia de Supervisión y Fiscalización elevar para la consideración de la Presidencia Ejecutiva del Ositrán, el presente informe en el que se determinan el Cargo de Acceso aplicable a la Facilidad Esencial de Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros de USD 70,83 por m² (sin IGV).

Atentamente,

Firmado por:

RICARDO QUESADA ORÉ

Gerente de Regulación y Estudios Económicos
Gerencia de Regulación y Estudios Económicos

Visado por:
MELINA CALDAS CABRERA
Jefe de Regulación
Gerencia de Regulación y Estudios
Económicos

N° Trámite 2025060012

ANEXO I CÁLCULO DEL COSTO DEL CAPITAL PROPUESTO POR EL OSITRÁN

1. En el presente anexo se describe la estimación del Regulador respecto del costo del capital para el Concesionario. Al respecto, el costo de capital de la empresa será aproximado a partir del Costo Promedio Ponderado del Capital (en adelante, WACC por sus siglas en inglés³¹), el cual es estimado sobre la base del Modelo de Valorización de Activos de Capital (en adelante, CAPM por sus siglas en inglés³²), lo cual se encuentra en línea con la práctica regulatoria habitual.
2. Para el cálculo del WACC se considerará la siguiente ecuación:

$$WACC = \frac{D}{D + E} r_d(1 - t) + \frac{E}{D + E} [r_f + \beta(r_m - r_f) + r_{país}]$$

Donde:

$D/(D + E)$:	Peso ponderado de la deuda.
$E/(D + E)$:	Peso ponderado de la deuda.
r_d	:	Costo de endeudamiento de la empresa.
r_f	:	Tasa libre de riesgo.
t	:	Tasa impositiva de la empresa en el Perú.
β	:	Beta apalancado, medida del riesgo de la inversión.
r_m	:	Tasa de retorno del mercado.
$r_{país}$:	Tasa de riesgo del país.

3. En particular, resulta importante mencionar que el valor del β está apalancado, es decir, se encuentra influenciado por el ratio de apalancamiento, o lo que es lo mismo, por la estructura de financiamiento del Concesionario. El cálculo del β apalancado se obtiene aplicando la siguiente fórmula:

$$\beta = \beta_{na} \left[1 + (1 - t) * \left(\frac{D}{E} \right) \right]$$

Donde:

β_{na}	:	Beta de activos o no apalancado.
--------------	---	----------------------------------

4. La metodología de cálculo del WACC pondera el costo de patrimonio del Concesionario y su costo de deuda, considerando su estructura de financiamiento a valor de mercado (en caso no existiera esa valorización, se utilizan valores contables). Al invertir en bienes de capital para la producción de los servicios, el Concesionario emplea recursos que tienen un costo de oportunidad, ya que debe remunerar adecuadamente a quienes le permiten financiar la inversión: accionistas (financiamiento propio) y prestamistas (financiamiento con terceros).
5. Debido a que el Concesionario se financia con dos fuentes que presentan distintos costos de financiamiento, el costo del capital debe ser un promedio de ambos tipos de financiamiento, ponderados por la importancia relativa de cada uno de ellos. A su vez, la importancia relativa de cada fuente de financiamiento se encuentra determinada por la estructura de financiamiento del Concesionario, o lo que es lo mismo, la importancia de financiarse con capital propio y con terceros sobre el total de recursos financieros requeridos.
6. Para calcular el costo del capital propio, en la práctica regulatoria se utiliza el modelo CAPM de valoración de activos de capital. El modelo CAPM fue desarrollado por Sharpe

³¹ *Weighted Average Cost of Capital.*

³² *Capital Asset Pricing Model.*

(1964)³³, Lintner (1965)³⁴ y Treynor (1961)³⁵, sobre la base del artículo elaborado por Markowitz (1952)³⁶ sobre el manejo de portafolios financieros. Dicho modelo CAPM está basado en dos supuestos metodológicos principales: los inversionistas son racionales y no existen costos de transacción. Específicamente, de acuerdo con Giacchino y Lesser (2011)³⁷, el modelo CAPM asume lo siguiente:

- Los inversores son adversos al riesgo y buscan maximizar su riqueza.
 - Ningún inversor es suficientemente grande para influenciar en el mercado (los inversores son precios aceptantes y tienen las mismas expectativas sobre el retorno de activos que se distribuyen normalmente).
 - Existe una tasa libre de riesgo a la cual los inversionistas pueden prestarse o pedir prestado.
 - No existen fricciones en el mercado.
 - Se cuenta con información perfecta porque la información es libre.
 - Los mercados son perfectos, no hay regulaciones, impuestos u otras restricciones de mercado que limite las transacciones de los inversionistas.
7. El modelo CAPM postula que el costo del patrimonio de una empresa, la rentabilidad que un inversionista debería obtener al invertir en la empresa, es igual a la rentabilidad de un activo libre de riesgo (tasa libre de riesgo) más el premio o prima por riesgo de mercado, multiplicado por una medida de riesgo sistémico del patrimonio de la empresa, denominado “beta” (β). En ese sentido, el modelo CAPM está definido por las siguientes expresiones:

$$E[R_i] = R_f + \beta_{im}(E[R_m] - R_f)$$

$$\beta_{im} = \frac{Cov[R_i; R_m]}{Var[R_m]}$$

8. Es preciso mencionar que, el modelo CAPM es ampliamente difundido y aceptado para fines regulatorios. Los rendimientos bajo el modelo CAPM son valores esperados y las estimaciones del β se hacen en base a los valores históricos asumiendo que existen expectativas racionales, esto es, que los valores esperados coinciden con los valores históricos.
9. De otro lado, en empresas situadas en países emergentes, como es el caso de LAP, es usual añadir al WACC el riesgo país para incorporar el retorno requerido por los accionistas por concepto del riesgo adicional de invertir en estos países.
10. Considerando lo anterior, en las siguientes secciones se describe el proceso de estimación de cada uno de los componentes del WACC, sobre la base de los criterios metodológicos aplicados por el Ositrán en procedimientos anteriores. En la parte final, se presenta la estimación del Regulador respecto del cálculo del costo del capital para el Concesionario.

I. Tasa Libre de Riesgo

11. La tasa libre de riesgo representa el rendimiento que se espera obtener de un activo sin riesgo. Se considera que un activo es libre de riesgo cuando su rendimiento efectivo coincide constantemente con el rendimiento esperado, es decir, no presenta riesgo de incumplimiento ni riesgo de reinversión. En este sentido, en las últimas décadas, los Bonos

³³ SHARPE, W. (1964). *Capital Asset Prices: A Theory of Market Equilibrium under Conditions of Risk*. The Journal of Finance. Vol. 19, No. 3 (Sep. 1964), pp. 425-442.

³⁴ LINTNER, J. (1965). *The Valuation of Risk Assets and the Selection of Risky Investments in Stock Portfolios and Capital Budgets*. The Review of Economics and Statistics. Vol. 47, No. 1 (Feb. 1965), pp. 13-37.

³⁵ TREYNOR, J. (1961). *Toward a Theory of the Market Value of Risky Assets*.

³⁶ MARKOWITZ, H. (1952). *Portfolio Selection*. The Journal of Finance. Volume7, Issue1. March 1952. Pages 77-91.

³⁷ GIACCHINO, L. y LESSER, J. (2011). *Principles of Utility Corporate Finance*. Public Utilities Reports.

del Tesoro de los Estados Unidos (*T-Bonds*) han sido reconocidos globalmente como el principal activo seguro. Por lo tanto, de acuerdo con el criterio utilizado por el Ositrán en procedimientos anteriores, se empleará como *proxy* de la tasa libre de riesgo el promedio histórico del rendimiento de los T-Bonds a 10 años.

12. Respecto al tipo de promedio a utilizar, ya sea aritmético o geométrico, no existe una norma específica que determine cuál de las dos opciones es superior. Al respecto, autores como Ross et al. (2012)³⁸ y Brealey et al. (2010)³⁹ sostienen que, si el costo de capital se estima sobre la base de rentabilidades o primas de riesgo históricas, es preferible emplear el promedio aritmético en lugar del geométrico, dado que el uso de este último podría subestimar la rentabilidad esperada de una inversión.
13. En cuanto a la periodicidad de las variables, Bravo (2008)⁴⁰ indica que la periodicidad utilizada para proyectar los rendimientos libres de riesgo debe coincidir con la de la prima de riesgo. Así, por ejemplo, no sería apropiado utilizar datos mensuales para la tasa libre de riesgo y datos anuales para la prima de riesgo de mercado.
14. Por tanto, para estimar la tasa libre de riesgo, se utiliza el promedio aritmético de los rendimientos anuales de los T-Bonds a 10 años en el periodo comprendido entre 1928 y 2024, lo cual arroja un valor de 4,79%⁴¹.

II. Prima por riesgo de mercado

15. Según Damodaran (2014)⁴², la prima por riesgo de mercado se define como la diferencia entre la rentabilidad esperada del portafolio del mercado y la tasa libre de riesgo. Es decir, la prima por riesgo de mercado representa el retorno adicional que los inversores esperan como compensación por el riesgo asumido al invertir en acciones del mercado, las cuales presentan un mayor riesgo en comparación con activos libres de riesgo.
16. Existen dos tipos de riesgo que afectan la actividad empresarial: el riesgo no sistemático (o específico), que corresponde al riesgo particular de una industria o empresa; y el riesgo sistemático, asociado a factores económicos generales que impactan a todas las empresas. Así, si un inversor posee un portafolio diversificado de acciones, en promedio, los desempeños positivos y negativos de las empresas en el portafolio se compensan, permitiendo al inversor mitigar el riesgo no sistemático mediante la diversificación. No obstante, el riesgo de mercado o riesgo sistemático no puede eliminarse completamente, ya que impacta a todas las empresas, y es este riesgo el que se captura a través de la prima por riesgo de mercado.
17. Para calcular la prima por riesgo de mercado, se utilizan índices que representan diversas industrias, de manera que reflejen el comportamiento general del mercado. Al respecto, el criterio empleado por el Ositrán en procedimientos anteriores ha sido utilizar el índice Standard & Poor's 500 de los EE.UU. (en adelante, S&P 500)⁴³.
18. En la siguiente tabla se presenta la diferencia entre el promedio aritmético de los rendimientos anuales del índice S&P 500 y el promedio aritmético de los rendimientos anuales de los T-Bonds a 10 años emitidos por el gobierno de los EE.UU., considerando el periodo 1928-2024.

³⁸ ROSS, S.; WESTERFIELD, R.; y J. JAFFE (2012). Finanzas Corporativas. Novena Edición. México D.F. McGrawHill.

³⁹ BREALEY, R., MYERS, S. y F. ALLEN. (2010). Principios de Finanzas corporativas. Novena edición. México D.F.:McGraw-Hill.

⁴⁰ BRAVO, S. (2008). Teoría Financiera y Costo de Capital. ESAN. Lima.

⁴¹ Los datos del rendimiento de los Bonos del Tesoro Americano de los Estados Unidos a 10 años se tomaron de: <http://people.stern.nyu.edu/adamodar/>.

⁴² DAMODARAN, A (2014). Applied Corporate Finance. 4ta Edición. Wiley.

⁴³ El S&P 500 recoge la evolución de por lo menos el 75% del mercado de valores estadounidense, y el peso de cada acción en el índice está ponderado por su capitalización.

Tabla A-1 Prima por riesgo de mercado, periodo 1928-2024

Indicador	Promedio
Rentabilidad de mercado (S&P 500)	11,79%
Tasa libre de riesgo (T-Bond)	4,79%
Prima por riesgo de mercado	7,00%

Fuente: <http://people.stern.nyu.edu/adamodar/>

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

III. Prima por riesgo país

19. Según López-Dumrauf (2010)⁴⁴, las inversiones en países en desarrollo o emergentes presentan riesgos distintos de los asociados a inversiones en países desarrollados. Esto implica un riesgo adicional para las empresas ubicadas en determinados países, por lo que la inclusión del riesgo país es un factor fundamental en toda evaluación realizada en un mercado emergente.
20. En este contexto, Sabal (2010)⁴⁵ afirma que el riesgo país percibido por los inversionistas depende en gran medida de la reputación del país y de la confianza generada a partir de ella. En otras palabras, cuanto más frecuentes y pronunciadas hayan sido las convulsiones sociales y los cambios en las políticas de un país, o el incumplimiento de sus compromisos, peor será su reputación. Así, una mejor (peor) reputación se traduce en mayor (menor) confianza y en un menor (mayor) riesgo país percibido.
21. El cálculo de la prima por riesgo país se basa en índices que integran información cualitativa y cuantitativa, como las calificaciones otorgadas por agencias evaluadoras de riesgo, tales como S&P, Moody's y Fitch Ratings. La medida de riesgo país más aceptada consiste en calcular la diferencia entre los rendimientos de los bonos emitidos por el país emergente y el rendimiento de un bono libre de riesgo, como un bono del Gobierno de los EE. UU. En el caso peruano, la referencia más común en las valoraciones empresariales es el *Emerging Markets Bonds Index* (EMBI) de Perú, conocido también como EMBIG+ Perú, elaborado por el banco de inversión JP Morgan.
22. Al respecto, para estimar la prima por riesgo país, el Ositrán propone utilizar el indicador EMBIG+ Perú, considerando para ello un horizonte de dos años (24 meses), en consonancia con el criterio empleado en procedimientos anteriores. Este enfoque está fundamentado en el documento "Elementos para la Determinación del Costo de Capital de LAP", elaborado por Macroconsult (2007)⁴⁶, en el cual se afirma:

"Dado que el modelo de CAPM busca predecir los valores futuros de las variables, se considera adecuado utilizar un período de 24 meses".

[El subrayado es nuestro.]
23. En este sentido, para calcular la prima por riesgo país se considera el promedio aritmético mensual del EMBIG+ Perú para el periodo de enero de 2023 a diciembre de 2024, obteniéndose una prima de riesgo país de 1,71%, como se muestra en la siguiente tabla⁴⁷.

⁴⁴ LÓPEZ-DUMRAUF, G. (2010). Finanzas Corporativas: Un enfoque Latinoamericano. Alfaomega Grupo Editor Argentino. Segunda edición.

⁴⁵ SABAL, J. (2010). El riesgo país en las decisiones de inversión de la multinacional española en países emergentes. En Puig Bastard, P. (2010). La multinacional española ante un nuevo escenario internacional. Segundo informe anual del Observatorio de la Empresa Multinacional Española (OEME) (pp. 166-189). Barcelona: ESADE Business School, Madrid: ICEX (Instituto Español Comercio Exterior).

⁴⁶ MACROCONSULT (2007). "Elementos para la Determinación del Costo de Capital de LAP". Documento elaborado por Macroconsult para Lima Airport Partners.

⁴⁷ Cabe indicar que en la Propuesta de LAP se considera el periodo de enero de 2022 – diciembre de 2023, en tanto que, en la Propuesta de los Usuarios Intermedios se considera el periodo de agosto de 2022 – julio de 2024.

Tabla A-2 Prima por riesgo país, periodo 2023-2024

Mes	2023	2024
Enero	207	170
Febrero	192	160
Marzo	204	153
Abril	202	154
Mayo	197	156
Junio	181	161
Julio	169	159
Agosto	167	170
Setiembre	169	163
Octubre	180	154
Noviembre	175	155
Diciembre	162	154
Promedio	171	

Nota: 100 puntos básicos es un 1%.

Fuente: Banco Central de Reserva del Perú.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán

IV. Riesgo sistémico (β)

24. El valor del parámetro β (en adelante, beta) refleja el riesgo sistemático específico de la empresa en relación con el riesgo de mercado. Según la teoría del CAPM, el beta compara el nivel de riesgo de una acción respecto al mercado, basado en los cambios en los precios históricos. En este sentido, el beta puede interpretarse como el riesgo por el cual el mercado está dispuesto a compensar a aquellos inversionistas que deciden asumirlo.
25. Existen tres metodologías para estimar este parámetro:
- **Empresas cotizadas:** Si la empresa cotiza en bolsa, el beta se estima como el coeficiente de correlación entre los rendimientos de la empresa y los del mercado. Es fundamental que el período de análisis sea suficientemente amplio, generalmente entre dos y cinco años, variando en función de la frecuencia de los datos (diaria, semanal o mensual), para asegurar una estimación adecuada del parámetro.
 - **Empresas no cotizadas (Beta contable):** Para empresas cuyas acciones no cotizan en bolsa, una alternativa es calcular el beta contable utilizando información de libros contables⁴⁸. Este enfoque evalúa la sensibilidad de los retornos contables de la empresa respecto al retorno promedio del mercado.
 - **Benchmarking (Empresas comparables):** En la práctica regulatoria, para empresas como LAP que no cotizan en bolsa, se emplea la metodología de benchmarking, o beta de empresa comparable. Esta metodología se basa en la selección de empresas comparables de acuerdo con criterios estandarizados, aunque los criterios en finanzas regulatorias pueden diferir de los usados en finanzas corporativas.
26. En procedimientos anteriores, Ositrán ha empleado la metodología de benchmarking para estimar el beta de empresas reguladas. Según Alexander et al. (1999)⁴⁹, existen cinco factores que deben considerarse para homogeneizar los riesgos de diferentes empresas y su incidencia en el valor del beta: tipo de propiedad, régimen regulatorio, nivel de

⁴⁸ Ver ALMISHER y KISH (2000). Accounting betas – an ex anti proxy for risk within the IPO Market. Journal of Financial and Strategic Decisions. Volumen 13, Número 3, Otoño 2000; y, GAMBI, A., SIQUEIRA, I. y F. DAL-RI (2012). Analysis of the Relationship between Accounting Information and Systematic Risk in the Brazilian Market. R. Cont. Fin. – USP, São Paulo, v. 23, n° 60, p. 199-211, set/out/nov/dez. 2012.

⁴⁹ ALEXANDER, I.; ESTACHE, A.; y A. OLIVERI (1999). A few things transport regulators should know about risk and the cost of capital. World Bank Policy Research Working Paper N° 2151. Julio.

competencia en el mercado, estructura de la industria y grado de diversificación de la operación.

27. Con base en lo anterior, en la presente Propuesta, se empleará la metodología de *benchmarking* para estimar el beta de LAP. Se seleccionaron empresas que operan aeropuertos regulados bajo un esquema de alto poder de incentivos (o *price cap*), y cuyos valores de beta sean accesibles a través de *Bloomberg*.
28. En la tabla siguiente se presentan los operadores aeroportuarios que conforman la muestra utilizada para la estimación del beta, en la cual se incluyen únicamente aeropuertos de propiedad y/o gestión privada.

Tabla A-3 Muestra de operadores aeroportuarios

Operador aeroportuario	Aeropuerto administrado	País	Símbolo
Auckland International Airport Ltd.	Aeropuerto Internacional de Auckland	Nueva Zelanda	AIA:NZ
Flughafen Wien AG	Aeropuerto Internacional de Viena	Austria	FLU:AV
Grupo Aeroportuario del Pacífico, S.A.B. de C. V.	12 aeropuertos en las regiones del Pacífico y Centro de México	México	GAPB:MM
Kobenhavns Lufthavne A/S	Aeropuerto de Copenhague-Kastrup	Dinamarca	KBHL:DC
Grupo Aeroportuario del Sureste, S.A.B. de C. V.	9 aeropuertos en la región sureste de México	México	ASURB:MM
Grupo Aeroportuario Centro Norte, S.A.B. de C. V.	13 aeropuertos de la región Centro y Norte de México	México	OMAB:MM
Malta International Airport Plc.	Aeropuerto Internacional de Malta	Malta	MIA:MV
Aeroporto Guglielmo Marconi Di Bologna SpA	Aeropuerto Guglielmo Marconi - Bolonia	Italia	ADB:IM

Fuente: *Bloomberg*®.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

29. A partir de la muestra seleccionada, se estimó el beta apalancado de cada empresa para el año 2024 mediante el sistema *Bloomberg*. Para esta estimación, se consideró un horizonte temporal de cinco años, desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2024, con periodicidad semanal, utilizando como índice de referencia el índice bursátil representativo del país de cada empresa, en su moneda local respectiva⁵⁰.
30. Además, la práctica regulatoria sugiere que el beta estimado para cada elemento de la muestra debe ajustarse mediante una reversión a la media, lo cual permite que el beta tienda a aproximarse al promedio del mercado (es decir, a un valor de uno). Este ajuste se obtuvo directamente de *Bloomberg*, empleando el *adjusted beta*⁵¹ proporcionado por el sistema.
31. Posteriormente, para eliminar la influencia del riesgo financiero específico de cada aeropuerto, se procedió a desapalancar cada beta. Este proceso se realizó utilizando la tasa impositiva efectiva (*t*) y el ratio deuda-patrimonio (*D/E*) de cada operador aeroportuario, con información al 31 de diciembre de 2024⁵², mediante la siguiente fórmula:

⁵⁰ Este aspecto está en consonancia con el criterio adoptado previamente en el procedimiento de revisión tarifaria del Factor de Productividad de LAP en 2018, así como en la determinación de los cargos de acceso para oficinas operativas, áreas de mantenimiento, check-in, entre otros, aprobados en 2022.

⁵¹ Los *adjusted beta* (o *Adj Beta*) son calculados por *Bloomberg* utilizando la siguiente fórmula:

$$Adj\ Beta = 0,67(Raw\ Beta) + 0,33$$

Disponible en: <http://people.stern.nyu.edu/adamodar/pdfiles/cfovhd/BloombergBetapage.pdf> (último acceso: 9 de enero de 2025).

⁵² Cabe indicar que, a la fecha de elaboración de la presente Propuesta, solo se dispone de información anual para el caso de Auckland Internacional. En tal sentido, para el resto de operadores aeroportuarios, se optó por considerar la

$$\beta_{Desapalancado} = \frac{\beta_{Apalancado}}{1 + \frac{D}{E} * (1 - t)}$$

32. En la tabla siguiente, se presenta el promedio aritmético de los betas desapalancados de la muestra, que asciende a 0,721⁵³.

Tabla A-4 Beta desapalancado estimado para LAP, al año 2024

Operador aeroportuario	País	Símbolo	Bolsa de referencia	Beta apalancado ^{a/}	Impuesto efectivo ^{b/}	Ratio D/E ^{c/}	Beta desapalancado
Flughafen Wien AG	Austria	FLU AV	ATX Index	0,657	0,261	0,034	0,641
Grupo Aeroportuario del Pacífico	México	GAPB MM	MEXBOL Index	1,377	0,255	2,230	0,517
Kobenhavns Lufthavne	Dinamarca	KBHL DC	OMXC25 Index	0,529	0,222	2,198	0,195
Grupo aeroportuario del Sureste	México	ASURB MM	MEXBOL Index	1,220	0,305	0,246	1,042
Grupo Aeroportuario del Centro Norte SAB	México	OMAB MM	MEXBOL Index	1,367	0,270	1,159	0,740
Malta Internacional Airport	Malta	MIA MV	MALTEX Index	1,015	0,354	0,277	0,861
Aeroporto di Bologna	Italia	ADB IM	FTSEMIB Index	0,759	0,290	0,163	0,680
Auckland Internacional	Nueva Zelanda	AIA NZ	NZSE Index	1,095	0,984	0,312	1,090
Promedio aritmético							0,721

Notas:

^{a/} Adjusted beta.

^{b/} Bloomberg code: EFF_TAX_RATE.

^{c/} Bloomberg code: TOT_DEBT_TO_TOT_EQY.

Fuente: Bloomberg®.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

V. Estructura de capital

33. En cuanto a la determinación de las ponderaciones de deuda y capital, Chisari *et al.* (1999)⁵⁴ señalan que existen dos métodos para calcular el nivel de apalancamiento y la participación del capital propio en el capital total: i) Valor en libros y ii) Valor de mercado. Al respecto:

- **Valor en libros:** Su principal ventaja es la estabilidad a lo largo del tiempo y su disponibilidad para todas las empresas.
- **Valor de mercado:** Este enfoque presenta la desventaja de que la mayoría de las empresas no cotizan en bolsa, lo que dificulta el acceso a sus valores de mercado.

34. En este contexto, Chisari *et al.* (1999) destacan que, para la determinación del costo de capital en empresas reguladas, la práctica común es ponderar el costo de capital propio y el costo de la deuda utilizando sus respectivos valores en libros. Por consiguiente, en el presente caso se emplearán los valores en libros de capital propio y endeudamiento del Concesionario.

35. A la fecha de la elaboración de la presente Propuesta, la fuente de información financiera auditada que se dispone son los Estados Financieros Auditados de LAP del año 2023. Al respecto, en dicho documento se señala que, al cierre del ejercicio, la empresa presentó

información más actualizada para ambas variables; así, para el caso de Malta Internacional Airport se consideró la información al primer semestre de 2024 (30.06.2024), mientras que para el resto de operadores se consideró la información al tercer trimestre de 2024 (30.09.2024).

⁵³ Cabe señalar que el beta utilizado en la Propuesta de LAP difiere del calculado por Ositrán debido a que la Propuesta de LAP utiliza la tasa impositiva efectiva (t) y el ratio deuda-patrimonio (D/E) a marzo de 2024 para desapalancar los betas de la muestra estimados para el horizonte del 01.01.2019 al 31.12.2023. Por su parte, en la Propuesta de los Usuarios Intermedios, los betas de la muestra son estimados para el horizonte del 11.04.2019 al 11.04.2024. En contraste a lo planteado por las partes, la Propuesta del Ositrán considera tanto los betas como la tasa de impuesto y el ratio deuda-patrimonio al 31 de diciembre de 2024 (o la fecha más cercana disponible), y empleando el horizonte del 01.01.2020 al 31.12.2024 para la estimación de los betas de la muestra.

⁵⁴ CHISARI, O., RODRIGUEZ P. y M. ROSSI (1999). *El Costo de Capital en empresas reguladas: incentivos y metodología*, En: Desarrollo Económico Vol. 38, N° 152, pág. 953-984.

deuda financiera clasificada como “Deuda de Corto y Largo Plazo”, derivada del contrato de préstamo “Mini-Perm” suscrito entre LAP y las siguientes entidades: Banco de Nova Scotia, Interamerican Development Bank, IDB Invest, BBVA Perú, KfW-IPEX Bank GMBH, Sumitomo Mitsui Banking Corporation, MUFG Bank Ltd., y Société Générale. Este préstamo tiene como objetivos: i) el pago del préstamo obtenido el 11 de septiembre de 2020 (Brigde Loan) y ii) el financiamiento del programa de expansión y otras mejoras conforme al Contrato de Concesión.

36. En relación con este préstamo, las Notas a los Estados Financieros del año 2023 especifican que su monto asciende a USD 1,25 millones, con un plazo de 7 años. Los intereses serán pagaderos trimestralmente los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre. La tasa de interés aplicable se basa en el SOFR Compuesto Diario, más un margen del 2,50% hasta el 22 de diciembre de 2027, y del 2,75% a partir de esa fecha hasta el vencimiento del préstamo. Cabe señalar que el periodo de amortización iniciará el 15 de junio de 2027.
37. De la revisión de la información del Balance General de LAP del año 2023, se observa que, al cierre del ejercicio, el Activo Total de LAP estaba financiado tanto por fuentes externas (cuentas por pagar, deuda de largo plazo e ingresos diferidos) como por recursos propios (patrimonio neto), como se muestra en la siguiente tabla. Es importante destacar que la deuda a largo plazo form  parte del Pasivo No Corriente de LAP en dicho año, además de que, al cierre del ejercicio 2023, las principales fuentes de financiamiento de los Activos Totales de LAP fueron el Patrimonio Neto (47,5%) y la deuda financiera contraida (40,1%), la cual corresponde exclusivamente a deuda de largo plazo.

Tabla A-5 Estructura del financiamiento del Activo Total, año 2023

Concepto	Miles de USD	Part. %
Activo Total	1 739 057	100,00%
Cuentas por pagar	212 647	12,23%
Ingreso diferido	1 742	0,10%
Préstamos y obligaciones de largo plazo	697 006	40,08%
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	2 329	0,13%
Patrimonio Neto	825 333	47,46%

Fuente: Estados Financieros Auditados 2023 de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

38. Al respecto, dado que el año base considerado en la presente Propuesta es el 2024, el cálculo del Costo Promedio Ponderado del Capital (WACC) debe realizarse con información a dicho año. No obstante, debido a que a la fecha de la elaboración del presente informe aún no se dispone de los Estados Financieros Auditados de LAP del ejercicio 2024⁵⁵, para la estimación de los montos de deuda y capital correspondientes a dicho año se empleará la información contenida en el balance de comprobación de LAP al mes de diciembre de 2024⁵⁶, toda vez que dicha fuente permite una aproximación a los valores que se observarán en los Estados Financieros Auditados de LAP del ejercicio 2024.
39. En la siguiente tabla se detallan las cuentas del balance de comprobación consideradas para la estimación de los montos de deuda (Préstamos y obligaciones de largo plazo) y capital (Patrimonio Neto), al mes de diciembre de 2023⁵⁷ y 2024. Cabe señalar que en la documentación financiera consultada no se observa deuda financiera de corto plazo en la empresa.

⁵⁵ Dicha información es remitida por LAP de manera mensual al Ositrán como parte de la información estadística y financiera de la concesión.

⁵⁶ Información remitida mediante Carta N  C-LAP-GCF-2025-0005, recibida el 10.01.2025.

⁵⁷ Se presenta la información a diciembre de 2023 de manera ilustrativa, a efectos de evidenciar que, para dicho año, las cuentas consideradas coinciden con la información de los Estados Financieros Auditados 2023 presentada en la Tabla A-5 del presente Anexo.

Tabla A-6 Cálculo de los montos de deuda y capital de LAP, años 2023 y 2024

Cuenta	Descripción	Saldo final	
		A Dic-2023	A Dic-2024
A) Préstamos y obligaciones de largo plazo:		697 006	1 037 505
4511000001	Préstamos Bancarios	730 000	1 065 000
1810000002	Costo de Emisión de Deuda - Prestamo Mini perm	-37 118	-37 118
1810000006	Amortiz. de Costo de em. de la deuda - P.Mini Perm	4 124	9 623
B) Patrimonio Neto:		825 332	1 049 957
5012000001	Capital Social	67 016	104 888
5211000001	Primas de Participaciones Fraport AG	0	216 929
5211000002	Primas de Participaciones IFC	0	54 198
5221000001	Aporte de Capital en trámite	181 000	33 000
5620000001	Ganancia o Perdida no realizada por Inst de Cobert	8 770	23 934
5911000001	Utilidades acumuladas	470 639	470 639
5911000002	Resultado del ejercicio	57 292	97 906
-	Utilidad Neta del ejercicio	40 614	48 462

Nota: La "Utilidad Neta del ejercicio" se obtiene restando, a las cuentas de ingresos (cuenta 7), las cuentas de gastos (cuenta 6) y los impuestos y participaciones (cuenta 87 y 88).

Fuente: Balances de comprobación de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

40. De este modo, a partir de los cálculos obtenidos para el 2024, el apalancamiento se calcula como el ratio de Deuda Financiera (en este caso, solo se observa deuda de largo plazo) sobre Patrimonio Neto, obteniéndose un valor de 0,988, tal como se detalla en la siguiente tabla⁵⁸.

Tabla A-7 Estructura de capital de la empresa, año 2024

Concepto	Monto
Deuda Financiera (D)	1 037 505
Patrimonio (E)	1 049 957
D + E	2 087 463
D/(D+E)	49,7%
E/(D+E)	50,3%
Ratio D/E	0,988

Fuente: Estados Financieros Auditados 2023 de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

VI. Costo de la Deuda

41. Respecto al costo de deuda de LAP, considerando el enfoque prospectivo de la metodología aplicada en este procedimiento, así como la situación financiera de LAP al cierre de 2024, que incluye un contrato de préstamo de largo plazo para financiar las inversiones en Lado Aire y parte de Lado Tierra, el costo de la deuda se estimará como la tasa que refleje el costo total (*all-in cost*) asociado a dicho contrato. Esta tasa se calculará a partir del flujo de caja relacionado con la deuda contraída por la empresa, e incluirá tanto los desembolsos de principal como los pagos proyectados de amortización, intereses y otros costos derivados de la operación de financiamiento⁵⁹.

⁵⁸ Cabe señalar que el Concesionario propone la utilización de un ratio objetivo de 56,39%, calculado como el promedio del ratio anual de Deuda Financiera sobre Patrimonio para el periodo proyectado de 2025 a 2030, sin presentar un sustento adicional. No obstante, dado que actualmente LAP, a diferencia de años anteriores, registra una deuda de largo plazo, se considera más adecuado utilizar la información real de endeudamiento reflejado en su documentación financiera para este análisis.

⁵⁹ Cabe indicar que dicho criterio fue considerado en la determinación de los cargos de acceso para oficinas operativas, áreas de mantenimiento, check-in, entre otros, aprobados en 2022. Al respecto, como se indicó en dicha oportunidad, una metodología similar fue considerada en el Informe N° 015-10-GRE-OSITRAN, en el cual se estimó el costo de la deuda de LAP correspondiente a su segundo financiamiento, lo cual fue considerado en la determinación de cargos

42. En este sentido, mediante la Carta N° C-LAP-GPF-2024-0162, recibida el 16 de octubre de 2024, LAP remitió los flujos trimestrales correspondientes a los desembolsos y pagos de la deuda, tal como se detalla en la siguiente tabla⁶⁰. Cabe señalar que los montos agregados anuales hasta el 2023 fueron contrastados con el Estado de Flujos de Efectivo en los Estados Financieros Auditados de la empresa, mientras que los valores del periodo 2024-2028 corresponden a las proyecciones financieras de LAP respecto a su situación de financiamiento.

Tabla A-8 Flujos trimestrales de la deuda contraída por LAP (millones de USD)

Fecha	Miniperm				Bridge Loan					
	Desembolsos	Amortización	Intereses	Comisión de compromiso	Costo de emisión de la deuda	Desembolsos	Amortización	Intereses	Comisión de compromiso	Costo de emisión de la deuda
31/12/20						28,00		-0,05	-0,52	-3,31
31/3/21						0,00		-0,12	-0,47	
30/6/21						0,00		-0,12	-0,49	
30/9/21						0,00		-0,12	-0,49	
31/12/21					-1,04	42,00		-0,23	-0,45	
31/3/22					0,00	50,00		-0,44	-0,39	
30/6/22					0,00	100,00		-0,76	-0,37	
30/9/22					0,00	100,00	0,00	-2,58	-0,18	-0,45
31/12/22					-15,49	15,00		-4,02	-0,15	-0,28
31/3/23	400,00			-2,45	-15,23	65,00	-400,00	-6,70	-0,11	
30/6/23	100,00	0,00	-7,69	0,00	-3,23					
30/9/23	110,00	0,00	-9,59	0,00	0,00					
31/12/23	120,00	0,00	-10,76	0,00	0,00					
31/3/24	80,00	0,00	-12,26	-1,15	0,00					
30/6/24	105,00	0,00	-13,69	-0,94	0,00					
30/9/24	105,00	0,00	-15,22	-0,70	0,00					
31/12/24	75,00	0,00	-16,55	-0,47	0,00					
31/3/25	50,00	0,00	-17,31	-0,32	0,00					
30/6/25	50,00	0,00	-17,85	-0,21	0,00					
30/9/25	30,00	0,00	-18,37	-0,10	0,00					
31/12/25	25,00	0,00	-18,57	-0,06	0,00					
31/3/26	0,00	0,00	-18,89	0,00	0,00					
30/6/26	0,00	0,00	-18,94	0,00	0,00					
30/9/26	0,00	0,00	-18,91	0,00	0,00					
31/12/26	0,00	0,00	-18,89	0,00	0,00					
31/3/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
30/6/27	0,00	-5,73	-37,51	0,00	0,00					
30/9/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
31/12/27	0,00	-8,93	-37,37	0,00	0,00					
31/3/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
30/6/28	0,00	-4,58	-38,75	0,00	0,00					
30/9/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
31/12/28	0,00	-1230,76	-38,78	0,00	0,00					

Fuente: Carta N° C-LAP-GPF-2024-0162.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

43. Como puede observarse, la información remitida por LAP incluye tanto el préstamo "Puente" (*Bridge Loan*) como el préstamo "Mini-perm". Sin embargo, dado que el préstamo "Puente" fue cancelado en 2023 y reemplazado por el préstamo "Mini-perm", este último representa el financiamiento vigente y, por ende, el costo efectivo que enfrentará la empresa a futuro (puesto que los intereses y pagos del préstamo "Puente" ya no son una obligación futura). Por tanto, para reflejar de manera más precisa el costo de financiamiento en el horizonte de evaluación, corresponde excluir el costo del préstamo "Puente" del cálculo de la tasa efectiva de deuda y considerar únicamente el costo del préstamo "Mini-perm", que es el único que afecta los flujos de caja futuros⁶¹.

de acceso de los años 2010, 2013 y 2016. Si bien en la Propuesta de los Usuarios Intermedios se recomienda aproximar el costo de la deuda a través de la tasa libre de riesgo más la prima de riesgo país, dicha formulación permite reflejar adecuadamente el costo financiero que asume la empresa con la obtención de fondos de terceros para implementación de la infraestructura. En tal sentido, para el presente caso, se considera válida la aplicación del criterio que fue considerado en anteriores determinaciones de cargos de acceso.

⁶⁰ Dicha información fue remitida en el marco del procedimiento de fijación tarifaria de la TUUA de transferencia en el AIJC; no obstante, su consideración en el presente procedimiento resulta relevante para efectos de la estimación del costo de deuda.

⁶¹ En la Propuesta de LAP se considera tanto el préstamo "Puente" como el préstamo "Mini perm"; sin embargo, como se indicó previamente, el préstamo "Puente" fue cancelado en 2023 y reemplazado por el préstamo "Mini-perm", por lo que el costo de este último préstamo es el que afecta los flujos de caja futuros.

44. Cabe indicar que la inclusión del préstamo “Puente” podría llevar a una distorsión en el cálculo al incorporar costos de financiamiento que ya no están vigentes. Así, este ajuste es especialmente relevante, considerando que el enfoque propuesto es prospectivo y debería reflejar el costo real de la deuda que impactará en el servicio durante el periodo de evaluación.
45. Así, con base en esta información, se calcula la Tasa Interna de Retorno (TIR) trimestral a partir del flujo neto de la deuda⁶², determinando de este modo la tasa que garantiza que el Valor Actual Neto (VAN) de la diferencia entre desembolsos y pagos de la deuda sea cero. Este cálculo arroja una TIR trimestral de 1,78%. Posteriormente, al convertir esta tasa trimestral a una tasa anual para el cálculo del WACC, se obtiene un costo de la deuda para LAP en el presente caso equivalente a 7,33%⁶³, tal como se puede observar en la siguiente tabla.

Tabla A-9 Cálculo del Costo de Deuda de LAP

Fecha	Desembolso de deuda (principal)	Amortización	Pago de intereses	Costo de emisión de deuda	Comisión de compromiso	Flujo neto de la deuda
31/12/2021	0,00	0,00	0,00	-1,04	0,00	1,04
31/03/2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30/06/2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30/09/2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31/12/2022	0,00	0,00	0,00	-15,49	0,00	15,49
31/03/2023	400,00	0,00	0,00	-15,23	-2,45	-382,32
30/06/2023	100,00	0,00	-7,69	-3,23	0,00	-89,07
30/09/2023	110,00	0,00	-9,59	0,00	0,00	-100,41
31/12/2023	120,00	0,00	-10,76	0,00	0,00	-109,24
31/03/2024	80,00	0,00	-12,26	0,00	-1,15	-66,59
30/06/2024	105,00	0,00	-13,69	0,00	-0,94	-90,37
30/09/2024	105,00	0,00	-15,22	0,00	-0,70	-89,08
31/12/2024	75,00	0,00	-16,55	0,00	-0,47	-57,98
31/03/2025	50,00	0,00	-17,31	0,00	-0,32	-32,37
30/06/2025	50,00	0,00	-17,85	0,00	-0,21	-31,94
30/09/2025	30,00	0,00	-18,37	0,00	-0,10	-11,53
31/12/2025	25,00	0,00	-18,57	0,00	-0,06	-6,37
31/03/2026	0,00	0,00	-18,89	0,00	0,00	18,89
30/06/2026	0,00	0,00	-18,94	0,00	0,00	18,94
30/09/2026	0,00	0,00	-18,91	0,00	0,00	18,91
31/12/2026	0,00	0,00	-18,89	0,00	0,00	18,89
31/03/2027	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30/06/2027	0,00	-5,73	-37,51	0,00	0,00	43,24
30/09/2027	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31/12/2027	0,00	-8,93	-37,37	0,00	0,00	46,30
31/03/2028	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30/06/2028	0,00	-4,58	-38,75	0,00	0,00	43,34
30/09/2028	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31/12/2028	0,00	-1 230,76	-38,78	0,00	0,00	1 269,54
Valor Presente Neto						0,00
Costo de deuda - Trimestral						1,78%
Costo de deuda - Anual						7,33%

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

VII. Costo Promedio Ponderado del Capital (WACC)

46. Considerando lo anterior, se estima un Costo Promedio Ponderado del Capital (WACC) igual a 10,37%, tal como se muestra en la siguiente tabla.

⁶² Esto es, Desembolsos – (Amortización + Intereses + Comisión de compromiso + Costo de emisión de deuda).

⁶³ La conversión de la TIR trimestral (1,78%) a tasa anual se realiza mediante la fórmula de capitalización:

$$TIR_{anual} = (1 + TIR_{trimestral})^4 - 1$$

obteniéndose un costo de la deuda anualizado de 7,33%.

Tabla A-10 Costo Promedio Ponderado del Capital de LAP, al 2024

Componentes	2024	Detalle	Fuente
Tasa libre de riesgo	4,79%	T-bonds EE.UU., promedio 1928-2024	Damodaran
Prima de riesgo de mercado	7,00%	Rendimiento S&P 500, promedio 1928-2024	Damodaran
Beta promedio desapalancado	0,721	Benchmarking de operadores aeroportuarios	Bloomberg
Tasa impositiva	25,90%	Información financiera de LAP, 2024	LAP
Ratio Deuda-Capital	0,988	Información financiera de LAP, 2024	LAP
Beta apalancado de LAP	1,249	Cálculo	-
Riesgo país	1,71%	Índice EMBIG-Perú. Promedio ene/23 - dic/24	BCRP
Retorno del capital	15,25%	Cálculo	-
% Capital propio	50,30%	Información financiera de LAP, 2024	LAP
Costo de deuda	7,33%	Estimado a partir de la deuda vigente de LAP	LAP
% Deuda	49,70%	Información financiera de LAP, 2024	LAP
WACC	10,37%		

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

INFORME N° 00079-2025-GRE-OSITRAN

 Firmado por:
QUESADA ORE
Luis Ricardo FAU
20420248645 hard
Motivo: Firma Digital
Fecha: 30/04/2025
19:56:36 -0500

Para : **FRANCISCO JARAMILLO TARAZONA**
Gerente de Supervisión y Fiscalización

Asunto : Cargo de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez

Referencia : Informe N° 0037-2025-GRE-OSITRAN del 19.02.2025

Fecha : 30 de abril de 2025

I. OBJETO

1. El objetivo del presente informe es analizar los comentarios recibidos en relación con la Propuesta de Cargo de Acceso contenida en el Informe de la referencia, con el fin de formular y determinar el Cargo de Acceso aplicable al alquiler de áreas para la prestación del **Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F** en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (en adelante, AIJC), en atención a las solicitudes presentadas por diversas aerolíneas para la emisión de un Mandato de Acceso, en el marco de lo previsto en el artículo 97 del Reglamento Marco de Acceso a la Infraestructura de Transporte de Uso Público (en adelante, REMA) del Ositrán.

II. ANTECEDENTES

2. Mediante Carta S/N (NT: 2024258151), recibida el 11 de diciembre de 2024, la empresa AVIO S.A. (en adelante, AVIO) solicitó al Ositrán la emisión de Mandato de Acceso para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas por Terceros en el AIJC.
3. Mediante Carta TLM-GMR-270-2024 (NT: 2024158760), recibida el 12 de diciembre de 2024, la empresa Talma Servicios Aeroportuarios S.A (en adelante, Talma) solicitó al Ositrán la emisión de Mandato de Acceso para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves en el AIJC.
4. El 17 de enero de 2025, mediante el Memorando N° 00087-2025-GSF-OSITRAN, la Gerencia de Supervisión y Fiscalización (en adelante, GSF) remitió copia de las solicitudes de Mandato de Acceso presentadas por los usuarios intermedios, así como copia de la Carta N° C-LAP-GSC-2025-0023, de fecha 14 de enero de 2025 remitida por Lima Airport Partners S.R.L. (en adelante, LAP o el Concesionario); con la finalidad de que la Gerencia de Regulación y Estudios Económicos, de acuerdo con sus competencias y funciones, formule y proponga el Cargo de Acceso correspondiente.
5. Mediante el Memorando N° 00162-2025-GSF-OSITRAN, de fecha 30 de enero de 2025, en el marco de lo establecido en el artículo 99 del REMA, la GSF solicitó a la Gerencia General la ampliación del plazo por quince (15) días hábiles para la notificación a las partes de los Proyectos de Mandato de Acceso.
6. Mediante el Oficio N° 0434-2025-MTC/19.02, recibido el 31 de enero de 2025, la Dirección de Inversión Privada en Transportes del Ministerio de Transportes y Comunicaciones (MTC) remitió al Ositrán el Acta de Acuerdo suscrita entre el MTC y el Concesionario, de fecha 30 de enero de 2025, en la que se establece que las operaciones del Nuevo Terminal Pasajeros del AIJC iniciarán, a más tardar, el 30 de marzo de 2025.

Visado por: CALDAS CABRERA
Daysi Melina FAU 20420248645 hard
Motivo: Firma Digital
Fecha: 30/04/2025 18:54:08 -0500

7. Mediante el Memorando N° 00062-2025-GG-OSITRAN de fecha 04 de febrero de 2025, la Gerencia General otorgó la ampliación de plazo solicitada por la GSF hasta por un periodo de quince (15) días hábiles.
8. El 06 de febrero de 2025 se llevó a cabo una audiencia privada entre representantes de LAP y personal de la Gerencia de Regulación y Estudios Económicos, con el objetivo de aclarar ciertos puntos del modelo propuesto por el Concesionario.
9. El 19 de febrero de 2025, mediante el Informe N° 037-2025-GRE-OSITRAN, la Gerencia de Regulación y Estudios Económicos remitió a la GSF la propuesta de Cargo de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F en el AIJC.
10. El 21 de febrero de 2025, mediante la Resolución de Presidencia N° 0028-2025-PD-OSITRAN, la Presidencia Ejecutiva del Ositrán aprobó el Propuesta de Cargo de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F (en adelante, el Proyecto de Mandato de Acceso) a favor de AVIO y Talma, sustentado en el Informe Conjunto N° 0058-2025-IC-OSITRAN (GSF-GAJ) y el Informe N° 037-2025-GRE-OSITRAN.
11. El 24 de febrero de 2025, mediante oficios diversos, la Presidencia Ejecutiva del Ositrán notificó a LAP, AVIO y Talma, la Resolución de Presidencia N° 0028-2025-PD-OSITRAN y el Proyecto de Mandato de Acceso, de acuerdo con el detalle mostrado en la siguiente tabla.

Tabla N° 1
Notificación del Proyecto de Mandato de Acceso a las partes involucradas

Número de trámite	Oficio N°	Fecha de recepción	Empresa
2025026682	0170-2025-PD-OSITRAN	24.02.2025	LAP
2025026770	0171-2025-PD-OSITRAN	24.02.2025	AVIO
2025026778	0172-2025-PD-OSITRAN	24.02.2025	Talma

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

12. Mediante el Oficio N° 03409-2025-GSF-OSITRAN, de fecha 05 de marzo de 2025, se concedió una extensión de plazo de diez (10) días hábiles a LAP, a fin de remitir comentarios al Proyecto de Mandato de Acceso.
13. Mediante el Oficio N° 03730-2025-GSF-OSITRAN, de fecha 11 de marzo de 2025, se concedió una extensión de plazo de diez (10) días hábiles a AVIO, a fin de remitir comentarios al Proyecto de Mandato de Acceso.
14. Mediante la Carta N° C-LAP-GSC-2025-0309, recibida el 24 de marzo de 2025, LAP remitió el Memorándum N° M-GPF-GSC-2025-0015 con sus comentarios respecto al Cargo de Acceso propuesto.
15. El 24 de marzo de 2025, AVIO (Carta S/N del 24.03.25, NT: 2025041274) remitió sus comentarios respecto al Proyecto de Mandato de Acceso. Cabe resaltar que Talma no remitió comentarios.

III. PROPUESTAS DE CARGO DE ACCESO PLANTEADAS POR LAS PARTES

III.1. Propuestas planteadas durante el Proceso de negociación

16. De acuerdo con lo informado, el 19 de abril de 2024 LAP puso en conocimiento de AVIO el inicio del proceso de acceso a las Facilidades Esenciales en el AIJC, en atención al inicio de operaciones del nuevo Terminal previsto en el 2025.

17. Al respecto, en el marco de dicho proceso, mediante comunicación de fecha 03 de julio de 2024 LAP efectuó la invitación a AVIO a las reuniones de negociación del proyecto de contrato correspondiente a las Facilidades Esenciales para la Prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves a Terceros del Nuevo terminal del AIJC, las cuales se llevaron a cabo el 08 de julio de 2024 (primera reunión), el 19 de agosto de 2024 (segunda reunión), y el 29 de octubre de 2024 (tercera reunión). En estas reuniones participaron representantes de las empresas AVIO y Talma (en adelante, los Usuarios Intermedios).
18. En dichas reuniones se revisaron la propuesta de Contratos de Acceso, siendo que LAP planteó el cobro de cargo de acceso mensual (sin IGV) de USD 54,60/m² para las áreas de mantenimiento en el Nuevo terminal del AIJC (infraestructura que en la terminal actual tenía cargos de acceso para almacenes de USD 7,17/m², para oficinas de USD 11,95/m² y para talleres de USD 7,49/m² para talleres).
19. Cabe mencionar que los Usuarios Intermedios no aceptaron la propuesta de cargo al considerar que era considerablemente más alto que los cargos vigentes. En el curso de las negociaciones, los Usuarios Intermedios presentaron sus propuestas de cargo de acceso, las cuales se muestran en la Tabla N° 1. Así, AVIO propuso un monto de USD 8,25/m² para alquiler de almacén, el cual según AVIO representa un incremento del 15% del cargo actual¹. Por su parte, Talma presentó una propuesta de cargo de USD 9,00/m² por el alquiler de almacén.

Tabla N° 2
Cargos propuestos por las partes durante el proceso de negociación
(USD/m²)

Facilidad esencial	Proceso de Negociación		
	Propuesta LAP	Propuesta Usuarios Intermedios	
		AVIO	Talma
Áreas de mantenimiento/almacén ^{1/}	54,60	8,25	9,00

Nota:

1/ Durante el proceso de negociación, LAP lo denomina "Área de mantenimiento", mientras que los Usuarios Intermedios lo denominan "alquiler de almacén".

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

20. No obstante, LAP consideró que no podía aceptar las propuestas de cargo de acceso presentadas por AVIO y Talma. Posteriormente, a través de cartas notariales remitidas entre el 20 y 28 de noviembre de 2024, los Usuarios Intermedios comunicaron a LAP que daban por concluidas las negociaciones.
21. Por tanto, al ser el cargo de acceso un motivo de discrepancia entre el Concesionario y los Usuarios Intermedios, se requiere la intervención del Regulador sobre este punto.
22. De este modo, de conformidad con el artículo 99 del REMA el cargo de acceso que fije Ositrán, se establecerá dentro los límites propuestos por las partes durante el período de negociación, siempre que consten en las respectivas actas de negociación, por lo que en el presente procedimiento se tiene que los límites propuestos por las partes durante el periodo de negociación son los siguientes:

Tabla N° 3
Límites propuestos por las partes para el Cargo de Acceso (USD / m²)

	Propuesta LAP	Propuesta Usuarios Intermedios
Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F	54,60	8,25

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán.

¹ En el Excel de Negociaciones (OMA) enviado por LAP en "Anexo 3_Cuadro resumen con los acuerdos y no acuerdos" presentado en Carta C-LAP-GSC-2025-0023.

III.2. Propuesta planteada por LAP en el marco de la solicitud de mandato de acceso

23. En el marco de las solicitudes de emisión de acceso planteadas por las aerolíneas, Ositrán solicitó a LAP, a través del Oficio N° 15835-2024-GSF-OSITRAN, que remita el sustento en formato Excel, del cargo de acceso aplicable al uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves prestado por Terceros que fue parte del periodo de negociaciones.
24. Mediante Carta C-LAP-GSC-2025-0023, LAP atendió lo solicitado por el Regulador remitiendo la información en el marco del proceso de emisión del Mandato de Acceso para el Uso de la Facilidades Esenciales para el Mantenimiento de Aeronaves prestado por Terceros. De acuerdo con lo indicado por el Concesionario, el cargo de acceso presentado considera información actualizada de los costos operativos de la contabilidad regulatoria 2023, actualización del WACC de LAP y la última información disponible relacionada a las inversiones.
25. De este modo, la propuesta de cargo de acceso remitida por LAP al Ositrán asciende a USD 106,63 por m², según detalla en el Memorandum N° M-GPF-GSC-2024-0070 y el modelo económico en formato Excel adjuntos a la carta indicada en el párrafo anterior (en adelante, la Propuesta de LAP), documentos en los cuales proporciona el sustento y detalles de su estimación de Cargo de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F en el nuevo terminal del AIJC.
26. A continuación, se presentan los principales supuestos del cálculo del cargo de acceso propuesto por LAP.

a) Definición del servicio

27. La Propuesta de LAP parte describiendo el servicio a brindar, señalando que:
 - *“LIMA AIRPORT PARTNERS S.R.L. (en adelante LAP) ofrece el servicio de alquiler de Áreas de Mantenimiento a los usuarios intermedios por el período enero 2025 - enero 2030.”*

b) Horizonte de evaluación

28. En cuanto al horizonte de evaluación para los flujos futuros, LAP señala que se empleó un horizonte de cinco (5) años, debido a que, en el largo plazo, la probabilidad de que ocurran hechos que afecten la demanda de pasajeros u otras variables estructurales es mayor². Asimismo, señala que en caso se considere un horizonte de tiempo más extenso, se podría subestimar o sobrestimar el cargo de acceso, y sugiere utilizar un horizonte temporal acotado en donde el margen de error sea menor.

El Concesionario menciona, además, que el horizonte de evaluación empleado contempla como fecha de inicio de operaciones del Nuevo Terminal el 29 de enero de 2025, con lo cual considera 337 días de operación para el 2024; asimismo, indica que, para completar el horizonte de cinco años de vigencia del cargo, asumió como fecha de fin de operaciones el 28 de enero de 2030, considerando únicamente 28 días para el año 2030.

c) Proyección de demanda

² Al respecto, LAP señala que la OECD (2016) *Airport demand forecasting for long-term planning*, identificó en el caso de aeropuertos que existen ciertos shocks que limitan las proyecciones de demanda de pasajeros aéreos como: cambios en las políticas regulatorias, eventos geopolíticos adversos, fluctuaciones en los ingresos de los pasajeros, cambios de comportamiento de los pasajeros, alteraciones en las dinámicas de mercado, la evolución tecnológica, eventos medioambientales, entre otros factores. Disponible en: https://www.oecd.org/en/publications/airport-demand-forecasting-for-long-term-planning_9789282108024-en.html.

29. LAP señala que el área total destinada a las Áreas de Mantenimiento Preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros – Lote F), ubicada en el Lote F, una zona estratégica dentro de la Parcela Santa Rosa, frente al Nuevo Terminal de Pasajeros asciende a 326,28m², y ha sido definida en base a una única entrega programada para enero de 2025.
30. Adicionalmente, para la estimación de la demanda en el horizonte temporal de cinco (5) años, LAP ha utilizado el supuesto de que tendrán un factor de ocupación de 100%.
31. En tal sentido, el Concesionario proyecta que la demanda por áreas para el mantenimiento preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros – Lote F) asciende a 3 915,36 m² anuales de acuerdo con el siguiente detalle:

Tabla N° 4
LAP: Proyección de demanda anual de Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F (m²) 2025-2030

	und.	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Demanda mensual de áreas	m2	326.28	326.28	326.28	326.28	326.28	326.28
Demanda anual de áreas	m2	3,915.36	3,915.36	3,915.36	3,915.36	3,915.36	3,915.36
Ocupación	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Demanda anual efectiva de áreas	m2	3,915.36	3,915.36	3,915.36	3,915.36	3,915.36	3,915.36

Fuente: Propuesta de LAP.

d) Proyección de ingresos

32. Por otro lado, respecto a los ingresos brutos a percibir por el servicio entre enero de 2025 a enero de 2030, LAP señala que estos resultan de multiplicar el cargo propuesto de USD 106,63 por m² por el área demandada y el número de meses. En particular, LAP utiliza como fecha prevista para el inicio de operaciones en el nuevo terminal del AIJC el 29 de enero de 2025 y, por tanto, considera 337 días de operación para dicho año, en tanto que, para el año 2030, se asume 28 días de operación, y así completar los 5 años de vigencia del cargo. En la siguiente tabla se presentan los ingresos proyectados por LAP por el alquiler de áreas para el servicio de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F.

Tabla N° 5
LAP: Proyección de Ingresos Brutos de Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F 2025-2030 (USD)

Año	und.	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<i>Inicio: 29 ene 2025</i>							
<i>Fin: 28 ene 2030</i>							
Días del año	días	365	365	365	366	365	365
Días de operación	días	337	365	365	366	365	28
Áreas demandadas anual, m ²	m2	3 915	3 915	3 915	3 915	3 915	3 915
Cargo de acceso mensual, USD		106,63					
Ingresos Brutos	USD	385 483	417 511	417 511	417 511	417 511	32 028
Ingresos Brutos total	USD	385 483	417 511	417 511	417 511	417 511	32 028

Fuente: Propuesta de LAP.

e) Costos de operación y mantenimiento (OPEX)

33. Para la estimación del OPEX, LAP señala que ha seguido los criterios tomados por el Ositrán en emisiones de mandato de acceso anteriores y calculó los Costos de operación y mantenimiento como la suma de Costos Directos, Costos Indirectos y Costos No Imputables.
34. En el caso de los **Costos Directos**, LAP señala que incorporó los conceptos utilizados en mandatos anteriores como limpieza, seguros y fee del operador, el detalle del cálculo para cada uno de estos conceptos es el siguiente:
- El costo de limpieza se calcula considerando la cotización del costo de limpieza brindada por la empresa SSAYS (empresa encargada de dicho servicio) del año

2022 por las áreas de las oficinas operativas en el terminal actual, la cual se indexa por inflación para los siguientes años y se proratea según los metros cuadrados de las áreas para el servicio de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F. Adicionalmente, debido a que esta cotización ha sido realizada en soles, se aplica el tipo de cambio referencial del 2022, el cual fue utilizado en el último mandato de acceso de oficinas operativas.

- Los seguros se calculan a partir del promedio de los valores registrados en los Estados Financieros Regulatorios de LAP para el período (2018-2023)³, es decir últimos seis (6) años conforme a la metodología vigente. Adicionalmente, este valor se indexa por inflación y se proratea según los metros cuadrados.
 - El fee del operador, se calcula a partir de los valores registrados en los Estados Financieros Regulatorios de LAP para el período (2018-2023)⁴, es decir últimos seis (6) años conforme a la metodología vigente. Adicionalmente, este valor se indexa por inflación y se proratea según los metros cuadrados.
35. En el caso de los **Costos Indirectos**, LAP los calcula a partir de los valores registrados en los Estados Financieros Regulatorios de LAP para el período (2018-2023)⁵, es decir, últimos seis (6) años conforme a la metodología vigente y los indexa por inflación.
36. Para los **Costos No Imputables**, LAP también indica seguir con la metodología vigente, al estimar un porcentaje a partir de la división de los costos imputables históricos sobre la suma de los Costos Directos e Indirectos.
37. Considerando todo ello, en la siguiente tabla se presenta el OPEX total proyectado por LAP.

Tabla N° 6
LAP: OPEX proyectado, periodo 2025-2030 (USD)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Tasa de crecimiento (Inflación USA)	1.95%	2.10%	2.38%	2.14%	2.15%	2.15%
Costo Directo (a)	11,166	11,400	11,672	11,921	12,177	12,439
Limpieza	8,588	8,768	8,977	9,169	9,365	9,567
Seguros	2,414	2,464	2,523	2,577	2,632	2,689
Fee operador	165	168	172	176	179	183
Costo Indirecto (b)	22,870	23,349	23,905	24,416	24,941	25,476
m2 Of. Operativas T1	1,631					
m2 Áreas de Mantenimiento Preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros – Lote F)	326	326	326	326	326	326
m2 Áreas de Mantenimiento Preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros – Lote F) - 2025	326	326	326	326	326	326
Ratio de costos no Imputables (c)	23.99%	23.99%	23.99%	23.99%	23.99%	23.99%
Costo no Imputable (a+b)*c	8,164	8,335	8,533	8,716	8,903	9,094
Costos Operativos Total	42,200	43,084	44,110	45,053	46,021	47,009
Días del año	365	365	365	366	365	365
Días de operación	337	365	365	366	365	28
Costos Operativos Flujo de Caja	38,963	43,084	44,110	45,053	46,021	3,606

Fuente: Propuesta de LAP.

f) Retribución al Estado y régimen tributario

38. En este rubro, LAP considera el pago al Estado por la operación del AIJC establecido en el Contrato de Concesión, que corresponde a una tasa de Retribución de 46,511% sobre los ingresos brutos. Adicionalmente, se incluye en el flujo de caja el pago que LAP realiza al Ositrán equivalente al 1,0% de los ingresos brutos por concepto de Tasa Regulatoria.

³ Al respecto, LAP en su estimación “2025.01.10 Áreas de Mantenimiento Preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros – Lote F)”, pestaña “CR” indica que los montos corresponden a “Oficinas Serv.Operativas”.

⁴ Al respecto, LAP en su estimación “2025.01.10 Áreas de Mantenimiento Preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros – Lote F)”, pestaña “CR” indica que los montos corresponden a “Oficinas Serv.Operativas”.

⁵ Al respecto, LAP en su estimación “2025.01.10 Áreas de Mantenimiento Preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros – Lote F)”, pestaña “CR” indica que los montos corresponden a “Oficinas Serv.Operativas”.

39. Por su parte, en cuanto al régimen tributario, en el caso del Impuesto General a las Ventas (IGV), LAP considera como base aplicable para el IGV: (i) al 100% de los Costos Directos y (ii) al 75% de los Costos Indirectos y No Imputables (señala que ello excluye los conceptos vinculados al personal y otros conceptos no gravados con IGV), en línea con mandatos anteriores emitidos por Ositrán).
40. Asimismo, la base aplicable para el IGV toma en cuenta al 100% de las Inversiones efectuadas. En la siguiente tabla se presentan las estimaciones realizadas por LAP.

Tabla N° 7
LAP: Estimación del Pago del IGV, periodo 2025-2030 (USD)

PAGO DE IGV	und.	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Crédito Fiscal Inicial	USD	-	-121,325	-52,502	-	-	-
Net IGV	USD	-121,325	68,823	68,672	68,533	68,391	5,235
IGV Ingresos	18.0% USD	69,387	75,152	75,152	75,152	75,152	5,765
IGV Egresos - OPEX	USD	-5,724	-6,329	-6,480	-6,619	-6,761	-530
IGV Egresos - CAPEX	USD	-184,988	-	-	-	-	-
Crédito Fiscal Final	USD	-121,325	-52,502	-	-	-	-
Pago IGV	USD	-	-	16,170	68,533	68,391	5,235

Fuente: Propuesta de LAP.

41. Además, en el caso del Impuesto a la Renta (IR), LAP considera una tasa de impuesto efectiva de 25,9%, la cual incluye el concepto de Participación de los Trabajadores, y es aplicada sobre las proyecciones anuales de Utilidad Neta para el periodo 2025-2030. En la siguiente tabla se presentan las estimaciones realizadas por LAP.

Tabla N° 8
LAP: Estimación del Pago por IR, periodo 2025-2030 (USD)

	und.	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ingresos Brutos	USD	385,483	417,511	417,511	417,511	417,511	32,028
Gastos Operativos + Retribución	USD	-222,110	-241,448	-242,474	-243,417	-244,384	-18,623
Depreciación y Amortización	USD	-58,879	-64,232	-64,232	-64,232	-64,232	-4,927
Utilidad Neta	USD	104,494	111,831	110,805	109,863	108,895	8,278
Pago de IR	25.9% USD	-27,064	-28,964	-28,699	-28,454	-28,204	-2,144

Fuente: Propuesta de LAP.

g) Inversiones (CAPEX)

42. LAP estima el CAPEX total del servicio bajo dos (2) categorías: Inversiones Directas e Inversiones Indirectas.
43. Respecto a las **Inversiones Directas**, LAP menciona que han sido estimadas en función al valor del presupuesto de construcción de las diversas áreas de mantenimiento ubicadas en el Lote F del aeropuerto (zona ubicada fuera del terminal de pasajeros), esa área tiene una superficie total de 1 308,67 m² las cuales serán desarrolladas por el contratista Inti Punku. Considerando que el presupuesto total de construcción de dicha zona es de USD 3 448 231,47, LAP determinó que el valor de cada metro cuadrado construido en la zona del Lote F asciende a USD 2 634,91.

Tabla N° 9
LAP: Inversiones directas para las Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F

Disciplina	Superficie (m2)	Monto	Ratio	Und
DIS		\$65,000.00		
CIV		\$126,522.72		
EST		\$634,040.71		
ARQ		\$454,034.84		
MEP		\$1,277,966.65		
ICT		\$93,697.18		
Subtotal		\$ 2,651,262.09		
Otros Costos del contratista	30%	\$ 796,969.38		
Costo Directo Total	1,308.67	\$ 3,448,231.47	2,634.91	USD/m2

Fuente: Propuesta de LAP.

44. Considerando el valor del m² en el Lote F (USD 2 634,91), LAP estimó que la inversión atribuible al área que será entregada a los Usuarios Intermedios (326,28 m²) para las áreas de mantenimiento preventivo (Operaciones de mantenimiento de terceros – Lote F) es de USD 859,719.

Tabla N° 10
LAP: Inversiones directas para las Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F

Denominación	Cantidad	Unidad	Ratio (USD/m2)	Total (USD)
Áreas de Mantenimiento Preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros – Lote F)	326.28	m2	2,635	859,719

Fuente: Propuesta de LAP

45. Respecto a las **Inversiones Indirectas**, fueron estimadas en función de porcentajes de los siguientes costos indirectos: LAP Project Management Office (PMO) (5%), CESEL-INECO (3,54%), CIP (1%) y Contingencias (10%), porcentajes que se asignan a los costos directos previamente determinados. Los montos de dichas inversiones se presentan a continuación:

Tabla N° 11
LAP: Inversiones Indirectas para las Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F

Concepto	%	Total (USD)
Inversión directa		859,719
LAP PMO/CESEL-INECO/CIP (5%,3.54%,1%)	9.54%	82,017
LAP Contingencia Estimación Clase 2	10%	85,972
Total inversión indirecta		167,989

Fuente: Propuesta de LAP.

46. En resumen, la inversión estimada por LAP a ser incluidas en el cargo de acceso puede observarse en la siguiente tabla:

Tabla N° 12
LAP: Resumen de inversiones para las Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F

Año	2025	Total
Inversiones directas (USD)	859,719	859,719
Inversiones indirectas (USD)	167,989	167,989
Inversiones totales: Áreas de Mantenimiento Preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros – Lote F) (USD)	1,027,709	1,027,709

Fuente: Propuesta de LAP.

h) Costo de capital

47. LAP considera un Costo Promedio Ponderado del Capital (WACC por sus siglas en inglés) de 10,07%.

i) Flujo de caja económico

48. LAP considera un flujo de caja expresado en dólares, con un periodo de evaluación enero 2025 a enero 2030, teniendo como año base al 2024, tal como se aprecia en la siguiente tabla. Cabe indicar que, de acuerdo con lo expresado por LAP anteriormente, para el año 2025 se asume el inicio de operaciones del nuevo Terminal el 29 de enero y, por tanto, considera 337 días de operación para dicho año, en tanto que, para el año 2030, se asume 28 días de operación para completar los 5 años de vigencia del cargo.

Tabla N° 13
LAP: Flujo de Caja del Servicio de Alquiler de Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F, 2025-2030 (USD)

Año	und.	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<i>Inicio: 29 ene 2025</i>							
<i>Fin: 28 ene 2030</i>							
Días del año	días	365	365	365	366	365	365
Días de operación	días	337	365	365	366	365	28
Áreas demandadas anual, m ²	m ²	3 915	3 915	3 915	3 915	3 915	3 915
Cargo de acceso mensual, USD		106,63					
Ingresos Brutos	USD	385 483	417 511	417 511	417 511	417 511	32 028
Ingresos Brutos total	USD	385 483	417 511	417 511	417 511	417 511	32 028
Retribución al Estado	46,51% USD	-179 292	-194 189	-194 189	-194 189	-194 189	-14 897
Aporte por Regulación	1,00% USD	-3 855	-4 175	-4 175	-4 175	-4 175	-320
Ingresos Netos	USD	202 336	219 147	219 147	219 147	219 147	16 811
Costo Directo	USD	-10 310	-11 400	-11 672	-11 921	-12 177	-954
Limpieza	USD	-7 929	-8 768	-8 977	-9 169	-9 365	-734
Seguros	USD	-2 229	-2 464	-2 523	-2 577	-2 632	-206
Fee Operador	USD	-152	-168	-172	-176	-179	-14
Costo Indirecto	USD	-21 116	-23 349	-23 905	-24 416	-24 941	-1 954
Costo No Imputable	USD	-7 538	-8 335	-8 533	-8 716	-8 903	-698
Total Costos de Operación	USD	-38 963	-43 084	-44 110	-45 053	-46 021	-3 606
Net IGV	USD	-121 325	68 823	68 672	68 533	68 391	5 235
Pago de IGV	USD	-	-	-16 170	-68 533	-68 391	-5 235
Pago de IR	USD	-27 064	-28 964	-28 699	-28 454	-28 204	-2 144
Flujo de Caja Operativo	USD	14 985	215 921	198 841	145 640	144 923	11 061
Inversión realizada	USD	-	-	-	-	-	-
Plan de Inversiones	USD	-1 027 709	-	-	-	-	-
Recuperación de la Inversión	USD	-	-	-	-	-	706 975
Flujo de Caja Económico	USD	(1 012 724)	215 921	198 841	145 640	144 923	718 036
WACC		10,07%					
VAN		-					

Fuente: Propuesta de LAP

j) Propuesta de Cargo de Acceso

49. De acuerdo con la información contenida en el Memorándum N° M-GPF-GSC-2024-0070, el Concesionario señala que el Cargo de Acceso de equilibrio propuesto asciende a USD **106,63** por m² más el Impuesto General a las Ventas, precisando que su vigencia será de enero del 2025 hasta enero del 2030.
50. No obstante, cabe remarcar que, como se ha indicado en la sección III.1 de este informe, durante la etapa de negociación con los Usuarios Intermedios, LAP propuso un Cargo de Acceso ascendente a USD 54,60 por m² más IG, según consta en las actas notariales remitidas por LAP mediante Carta N° C-LAP-GSC-2025-0023, recibido el 14 de enero de 2025.

III.3. Propuesta planteada por los Usuarios Intermedios o Solicitantes

51. Como se señaló en el acápite III.1 durante el curso de las negociaciones los Usuarios Intermedios presentaron una propuesta de Cargo de Acceso para el servicio de arrendamiento de Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento de Terceros) iguales a USD 8,25/m² y USD 9,00/m².

52. Sin perjuicio de lo anterior, en las solicitudes de emisión de Mandato de Acceso presentadas por AVIO y Talma no se presentó el sustento de los montos mencionados previamente⁶.

IV. PROPUESTA DEL OSITRÁN

IV.1. Marco normativo aplicable

53. De acuerdo con el artículo 25 del REMA, el Cargo de Acceso es cualquier pago efectuado a una Entidad Prestadora como contraprestación por el uso de una Facilidad Esencial, sin importar su naturaleza; destacándose que la modalidad o combinación de modalidades que adopte dicho cargo dependerá de lo adoptado en el Contrato de Acceso, siempre que este no constituya una barrera al Acceso⁷.
54. Así, conforme al artículo 26 del REMA, los principios económicos que rigen la determinación de los Cargos de Acceso son, entre otros, los siguientes:
- a) Mantener los incentivos para la eficiente utilización y mantenimiento de la infraestructura.
 - b) Mantener los incentivos para la inversión en reposición y ampliación de la infraestructura.
 - c) Minimizar los costos económicos de proveer y operar la infraestructura, a fin de maximizar la eficiencia productiva.
 - d) Incentivar la entrada de prestadores de servicios eficientes, a fin de maximizar la eficiencia en la asignación de recursos.
 - e) Minimizar el costo regulatorio y de supervisión de los Contratos de Acceso.
 - f) Evitar subsidios cruzados, duplicidad de cobros y distorsiones similares.
 - g) Evitar que los Cargos de Acceso cubran costos ya pagados por la prestación de servicios finales.
55. De este modo, y acorde con el artículo 27 del REMA, la contraprestación monetaria por el uso de las Facilidades Esenciales debe *“permitir a la Entidad Prestadora recuperar los costos económicos eficientes de proveer, mantener y desarrollar la infraestructura, que incluyen un margen de utilidad razonable. (...)”*. Así, considera, entre otras, las siguientes metodologías que Ositrán puede emplear para determinar el Cargo de Acceso: (i) Costos incrementales de largo plazo, (ii) Costos completamente distribuidos, (iii) Empresa modelo eficiente, y (iv) Por comparación (*benchmarking*).
56. Cabe subrayar, además, que el REMA privilegia la negociación entre las partes para la determinación de las condiciones de acceso, y entre ellas, del Cargo de Acceso. En el presente caso, la actuación del Regulador se justifica al no haberse llegado a un acuerdo,

⁶ Cabe resaltar que AVIO en su carta a Ositrán del 05 de diciembre de 2024, señala que:

“Ha tomado conocimiento que la AETAI, gremio que agrupa a las aerolíneas con operaciones internacionales que operan en el país, ha realizado un estudio de precios que distintas aerolíneas han presentado a su institución, proponiendo un cargo de acceso de US\$ 14.73 M2, manifestamos que nuestra empresa esta de acuerdo en adherirse a esta propuesta económica de ser necesario”. cuyo contenido hacen suyo (en adelante, la Propuesta de los Usuarios Intermedios).”

⁷ REMA.-

“Artículo 25.- Naturaleza del Cargo de Acceso.

Las disposiciones de este Capítulo son aplicables a cualquier pago que efectúe un Usuario Intermedio a una Entidad Prestadora, como contraprestación por el Acceso a una Facilidad Esencial, sin importar su naturaleza.

El Contrato de Acceso especificará el pago de un Cargo de Acceso, el cual adoptará la forma o modalidad que corresponda según el tipo contractual que haya adoptado el Contrato de Acceso, sea éste un precio, una renta, una tarifa, o cualquier otra modalidad, o combinación de modalidades. Dicho cargo no deberá constituir una barrera al Acceso.

No se consideran Cargos de Acceso aquellos pagos que un usuario efectúa por la prestación de servicios derivados de la explotación de infraestructura de transporte de uso público.”

entre otras condiciones de acceso, sobre el Cargo de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F en el AIJC. En ese contexto, cabe destacar que el artículo 99 del REMA dispone que el Cargo de Acceso que fije el Ositrán se establecerá dentro de los límites propuestos por las partes durante el periodo de negociación, siempre que consten en las respectivas actas de negociación.

IV.2. FORMULACIÓN DEL CARGO DE ACCESO

57. Dada la información disponible a la fecha de elaboración de la presente Propuesta y las características económicas del Acceso a la Facilidad Esencial que es materia de análisis, se estima pertinente formular el Cargo de Acceso empleando la metodología de costos completamente distribuidos⁸ mediante un flujo de caja descontado, ello en línea con el criterio empleado para la determinación de cargos de acceso en procedimientos anteriores, ya que, como es frecuente en la industria de infraestructura de transporte, existen costos directos e indirectos derivados de la inversión en activos fijos que deben amortizarse en un periodo de varios años⁹.
58. No obstante, es necesario señalar que, debido a que la Facilidad Esencial que es materia de análisis presenta características de una infraestructura de tipo *greenfield*, puesto que su implementación forma parte del proyecto de construcción del nuevo Terminal del AIJC, los criterios aplicados para efectos de proyectar la demanda y los costos asociados a la prestación del servicio tomarán como base la información y las características presentadas en la infraestructura que dejará de utilizarse luego de la inauguración del nuevo Terminal; ello, en la medida en que representan la mejor aproximación a las condiciones que se presentarían en la operación de la nueva infraestructura.
59. Asimismo, es importante mencionar que, es la primera vez que estos Usuarios Intermedios solicitan el establecimiento de un mandato de acceso para el uso de oficinas ejecutivas en el terminal del AIJC, por lo que no se cuenta con antecedentes del caso. Sin embargo, considerando lo informado por LAP, la infraestructura que será puesta a disposición de estos Usuarios Intermedios es similar a la de las oficinas ejecutivas de mantenimiento puestas a disposición de otros usuarios intermedios (aerolíneas), por lo que se tomará como referencia los antecedentes de esos mandatos¹⁰.

a) Horizonte de evaluación

60. Con relación a este punto, las partes señalan haber acordado, durante el proceso de negociación, un periodo de vigencia del Cargo de Acceso de cinco (5) años¹¹. La Propuesta de LAP contempla como fecha de inicio de operaciones el 29.01.2025, en cuyo caso su horizonte de evaluación abarca 337 días de operación en 2026 y, para efectos de completar un periodo de cinco años, asume 28 días para el año 2030.

⁸ De acuerdo con el segundo numeral del Anexo 3 del REMA, la metodología consiste en:

“La asignación de los costos históricos directos e indirectos (o compartidos) mediante reglas de imputación (costeo basado en actividades, entre otros)”.

⁹ En la Propuesta de LAP se emplea la metodología de costos completamente distribuidos.

Es importante señalar que la metodología aplicada por Ositrán tiene como objetivo garantizar que, mediante el cobro del Cargo de Acceso, la Entidad Prestadora pueda cubrir los costos económicos necesarios de inversión, operación y mantenimiento para ofrecer un servicio adecuado.

¹⁰ Resolución de Presidencia N° 0012-2025-PD-OSITRAN que aprueba el Proyecto de Mandato de acceso a la facilidad esencial para prestar el servicio de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento) y Resolución de Presidencia N° 0017-2025-PD-OSITRAN que aprueba el Proyecto de Mandato de acceso a la facilidad esencial para prestar el servicio de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas (Áreas de mantenimiento autoservicio).

¹¹ De acuerdo con el Excel de Negociaciones (OMA) enviado por LAP en “Anexo 3_Cuadro resumen con los acuerdos y no acuerdos” presentado en Carta C-LAP-GSC-2025-0023, se alcanzó un consenso entre las Partes.

61. Al respecto, con base en lo observado en la propuesta de LAP, para la construcción y evaluación del flujo de caja descontado, en la presente Propuesta se considerará que la vigencia del Cargo de Acceso será de cinco (5) años, comprendidos desde el 30 de marzo de 2025 (fecha programada para la inauguración del nuevo Terminal)¹² hasta el 29 de marzo de 2030; no obstante, para fines de la evaluación de flujo de caja descontado, se tomará referencialmente como año base (año 0) al 2024. En ese sentido, el horizonte de evaluación de los flujos de caja comprenderá el periodo 2024-2030.
62. Cabe indicar que, con la finalidad de guardar consistencia con las fechas estimadas para el inicio y fin de la vigencia del Cargo de Acceso, los flujos de ingresos y egresos de los años 2025 y 2030 serán ajustados en función al número de días en los que están vigente dicha contraprestación. En particular, para el año 2025, el ajuste se realizará multiplicando la variable anual proyectada por el ratio $(365-31-28-29)/365$, en tanto que, para el año 2030, el ajuste se realizará multiplicando la variable anual proyectada por el ratio $(31+28+29)/365$.

b) Demanda

b.1.) Unidad de cobro

63. En la presente Propuesta se considera que el Cargo de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F está relacionado con el arrendamiento de áreas, por lo que debe ser cobrado en USD por m² conforme a la unidad de cobro vigente.

b.2.) Proyección de Demanda

64. Como se ha señalado anteriormente, la propuesta de LAP, remitida con Carta C-LAP-GSC-2025-0023, señala que se pondrá a disposición de los Usuarios Intermedios un área total de 326,28 m² ubicada en el Lote F, una zona dentro de la Parcela Santa Rosa, frente al Nuevo Terminal de Pasajeros, para que los Usuarios Intermedios puedan prestar el Servicio Esencial de Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F, superficie que proyecta mantener constante a lo largo del periodo de evaluación de cinco (5) años.
65. En línea con la propuesta de LAP, se asume que las áreas tendrán un factor de ocupación del 100%.

Tabla N° 14
Demanda proyectada para el alquiler de Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F, 2025-2030

Año	Unidad	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Demanda mensual de áreas de mantenimiento preventivo de aeronaves para Terceros – Lote F	m ²	326,28	326,28	326,28	326,28	326,28	326,28
Demanda anual de áreas de mantenimiento preventivo de aeronaves para Terceros – Lote F	m ²	3 915					

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán.

c) Costos de operación y mantenimiento (OPEX)

¹² El 31 de enero de 2025, mediante Oficio N° 0434-2025-MTC/19.02 (NT: 2025014028), se puso en conocimiento del Ositrán que las Partes del Contrato de Concesión (Ministerio de Transportes y Comunicaciones, y LAP), acordaron suscribir el Acta de Acuerdo, en la que se establece que las operaciones del Nuevo Terminal Pasajeros del AIJC iniciarán, a más tardar, el 30 de marzo de 2025.

66. En procedimientos de determinación de cargos de acceso anteriores sobre el servicio de “Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas (Áreas de mantenimiento autoservicio)”¹³, las proyecciones de los costos de operación y mantenimiento a incluir en el flujo de caja tomaron como base la información de la Contabilidad Regulatoria del año anterior al de la determinación del cargo de acceso, a excepción del procedimiento inmediatamente anterior (2022).
67. En efecto, en el procedimiento tramitado durante 2022 se tomó en cuenta que el año 2021 (año anterior al de la determinación del cargo de acceso) correspondía a un año de recuperación de la actividad aeroportuaria después de la afectación experimentada en 2020 por la pandemia de la COVID-19, y en atención a la alta volatilidad de dichos costos en ese periodo, se consideró pertinente recurrir a información histórica que permita establecer una base apropiada a partir de la cual proyectar la evolución de los costos en el horizonte temporal del flujo de caja (2022-2024). En esa línea, el criterio utilizado por el Regulator fue establecer un año base a partir de la información histórica de la Contabilidad Regulatoria **del periodo posterior al que se tomó en cuenta para la determinación del cargo de acceso previo**.
68. De manera similar al procedimiento realizado para la propuesta del cargo de acceso correspondiente al Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves en el AIJC, se utiliza la información de la Contabilidad Regulatoria de los años 2022 y 2023, que cumplen con el criterio de ser posteriores al que se utilizó para la determinación del cargo vigente.
69. Adicionalmente, debe precisarse que, en la medida en que el inicio de operaciones de la Facilidad Esencial que es materia de análisis está programado para el 30 de marzo de 2025, a la fecha de elaboración de la presente Propuesta solo se dispone de información de los costos operativos en la Contabilidad Regulatoria de LAP referente a la infraestructura que dejará de utilizarse luego de la inauguración del nuevo Terminal del AIJC. Por lo tanto, para efectos de las proyecciones del OPEX en el periodo 2025 a 2030, se considerará dicha información en la medida en que representa la mejor aproximación a las condiciones que podrían presentarse en la operación de la nueva infraestructura.
70. Cabe indicar que, en la Propuesta de LAP también se hace uso de la información histórica de costos para la proyección de los diferentes conceptos del OPEX. En efecto, se incluye información de la Contabilidad Regulatoria 2018-2023¹⁴ que corresponde al área de oficinas operativas¹⁵.
71. Adicionalmente, cabe precisar que, en el marco del monitoreo de la Contabilidad Regulatoria de LAP correspondiente al ejercicio 2023, mediante el Informe N° 0093-2024-GRE-OSITRAN, de fecha 2 de setiembre de 2024, esta Gerencia incluyó como parte de su análisis, observaciones a los drivers planteadas por AETAI. Como resultado de dichas observaciones, LAP remitió información actualizada de los Anexos N° 2, 9 y 11, y también del Anexo 4, los cuales fueron validados por sus auditores.
72. Ahora bien, los costos de operación y mantenimiento se componen de Costos Directos, Costos Indirectos y Costos No Imputables.

¹³ Resolución de Presidencia N° 0017-2025-PD-OSITRAN que aprueba el Proyecto de Mandato de acceso a la facilidad esencial para prestar el servicio de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas (Áreas de mantenimiento autoservicio).

¹⁴ Cabe mencionar que, si bien la propuesta de LAP alega utilizar la información de la Contabilidad Regulatoria en línea con los criterios de la metodología vigente, cabe precisar que los costos de operación y mantenimiento presentados difieren de los valores registrados en la Contabilidad Regulatoria asignados al servicio de áreas de mantenimiento.

¹⁵ Al respecto, LAP en su estimación “2025.01.10 Áreas de Mantenimiento Preventivo (Operaciones de Mantenimiento de Terceros – Lote F)”, pestaña “CR” indica que los montos corresponden a “Oficinas Serv.Operativas”.

73. Los **Costos Directos** considerados en el cálculo del cargo de acceso corresponden a lo indicado en el proyecto de Contrato de Acceso¹⁶, que en este caso incluye los rubros de Limpieza, Seguros y *Fee* del operador. Estos dos últimos conceptos serán calculados a partir de la Contabilidad Regulatoria correspondiente al área de mantenimiento.
74. Por su parte, el costo por el concepto de Limpieza será estimado a partir de la cotización del costo del servicio brindada por la empresa SSAYS, (encargada de brindar dicho servicio para las oficinas operativas y administrativas del actual Terminal durante 2022¹⁷).
75. Así, la cotización mencionada asciende a S/ 30 125 mensuales correspondientes al servicio de limpieza para las oficinas operativas que cuenta con una superficie total de 3 912 m². De dicha área, el 41,70% (1 631 m²) corresponde a las áreas de oficinas operativas del Terminal actual. Con ello, se tiene que el gasto en limpieza anual en las oficinas operativas del actual Terminal asciende a S/ 158 685. A efectos de convertir dicho costo en dólares, de manera consistente con la unidad monetaria utilizada para el resto de las variables del flujo de caja, se utiliza el tipo de cambio promedio venta del año 2024 publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, el cual es de 3,75 soles por dólar. Con ello, el gasto por limpieza de las oficinas operativas del Terminal actual para el año cero del flujo de caja de la presente propuesta asciende a USD 42 273.

Tabla N° 15
Costo de limpieza de oficinas operativas 2024

Limpieza	2022	2023	2024
Gasto en limpieza mensual (S/)	30 125		31 712
Inflación Lima Metropolitana		3,24%	1,97%
Gasto en limpieza anual (S/)			380 541
Factor de distribución Oficinas Operativas			41,70%
Áreas oficinas operativas y administrativas T. Actual (m ²)			3 912
Áreas oficinas operativas T. actual			1 631
Gasto limpieza oficinas operativas			158 685
Tipo de Cambio promedio			3,75
Costo de limpieza oficinas operativas (USD)			42 273

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán

76. En el caso del costo por los conceptos de Seguros y *Fee* del operador, en línea con los criterios aplicados en procedimientos anteriores de determinación de cargos de acceso, se propone que la estimación de sus respectivos valores base se efectúe a partir de la información histórica del servicio prestado en el antiguo Terminal, en la medida en que representa la mejor aproximación a las condiciones que podrían presentarse en la operación de la nueva infraestructura. De este modo, para la estimación de cada uno de dichos costos se determinará, en primer lugar, un monto base a partir del promedio histórico observado en el periodo 2022-2023, y posterior a ello, se estimarán los costos correspondientes al periodo 2025-2030 mediante la aplicación de la inflación de Estados Unidos de América (medida a través del Índice de Precios al Consumidor – CPI, por sus siglas en inglés), ello en consistencia con la unidad monetaria en que se expresan dichos costos.
77. Cabe indicar que un criterio similar es considerado en la Propuesta de LAP, en la cual estiman los costos de Seguros y *Fee* del operador a partir del promedio histórico de la Contabilidad Regulatoria, donde el periodo considerado es el 2018-2023.

¹⁶ De acuerdo con el Excel de Negociaciones (OMA) enviado por LAP en "Anexo 3_Cuadro resumen con los acuerdos y no acuerdos" presentado en Carta C-LAP-GSC-2025-0023, se alcanzó un consenso entre las Partes.

¹⁷ Ello también se ha considerado en los siguientes Proyectos de Mandato: i) Mantenimiento Preventivo de Aeronaves en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (Oficinas Ejecutivas de Mantenimiento); y ii) Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas (Áreas de mantenimiento autoservicio).

78. Así, a partir de la información de la Contabilidad Regulatoria de LAP se tiene que el promedio histórico observado de los Costos Directos de Seguros y *Fee* del operador en el periodo 2022-2023 asciende, en total, a USD 4 746.

Tabla N° 16
Costos de Seguros y Fee del operador, 2022 – 2023 (USD)

Seguros y Fee del operador	2022	2023	Base (promedio 2022-2023)
<i>Fee del Operador</i>	289	317	303
Seguros	3 566	5 320	4 443
Total	3 855	5 637	4 746

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

79. Para la estimación de los **Costos Indirectos**, se considera la información de este rubro presentada en el Reporte de Contabilidad Regulatoria para el periodo 2022-2023 a fin de obtener el promedio de dichos años. Estos costos incluyen los rubros: Gastos de Personal, Servicios prestados por Terceros, Mantenimiento de Activos, Outsourcing, y Otros Costos. Al respecto, cabe indicar lo siguiente:
- De la partida de Gastos de Personal se excluyen los montos correspondientes a la “*Participación de Trabajadores*” debido a que esta es calculada posteriormente mediante la aplicación de la tasa efectiva de impuesto a la renta.
 - De la partida Otros Costos, se excluyen las “Donaciones”, “Sanciones Administrativas”, “Programas de ayuda social”, “Subscripciones a Revistas y Diarios” y “Premios y obsequios”, debido a que no representan partidas de gasto con vinculación al servicio prestado que es materia del presente informe, e “Impuesto General a las Ventas”, debido a que este es calculado posteriormente para efectos de determinar el crédito fiscal en el flujo de caja descontado.¹⁸
80. Considerando lo anterior, a partir de la información de la Contabilidad Regulatoria de LAP se tiene que el promedio histórico observado de los Costos Indirectos en el periodo 2022-2023 asciende a USD 8 468.

Tabla N° 17
Costos Indirectos de Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F, 2022-2023 (USD)

	2022	2023	Base (promedio 2022-2023)
Costos Indirectos (USD)	11 026	5 911	8 468

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán

81. En el caso de la estimación de los **Costos No Imputables**, se considera el ratio Costos No Imputables netos/(Costos Directos + Costos Indirectos), netos del rubro de “Participación de trabajadores”.
82. Dicho ratio objetivo se determinará a partir de la información contenida en la Contabilidad Regulatoria de LAP correspondiente al periodo 2022-2023, determinándose para cada año el valor del ratio “Costos No Imputables / (Costos Directos + Costos Indirectos)”, y calculándose el ratio objetivo como el promedio de los ratios observados en dicho periodo. Con ello, el ratio objetivo asciende a 26,80%, tal como se presenta en la siguiente tabla¹⁹.

¹⁸ Cabe señalar que en la Propuesta de LAP solo se menciona la exclusión del concepto de “Participación de Trabajadores”. No obstante, como se indicó, la exclusión efectuada se debe a que algunos de dichos conceptos o bien ya son reconocidos mediante otros mecanismos, o bien no representan partidas de gasto con vinculación al servicio prestado que es materia del presente informe.

¹⁹ Cabe indicar que un criterio similar es considerado tanto en la Propuesta de LAP. Al respecto, el ratio considerado por LAP asciende a 23,99%; siendo que la diferencia entre dicho ratios y el calculado en la presente Propuesta se debe a la información empleada para su construcción, así como el periodo empleado para el promedio.

Tabla N° 18
Costos de operación y mantenimiento en la Contabilidad Regulatoria, 2022-2023 (USD)

Tipo de costo	2022	2023	Base (promedio 2022-2023)
Costos Directos (CD)	8 088	11 557	9 822
Costos Indirectos (CI)	11 135	6 092	8 613
Costos No imputables (CNI)	5 559	4 357	4 958
Ratio: CNI/(CD+CI)	28,92%	24,69%	26,80%

Fuente: Contabilidad Regulatoria de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán.

83. Una vez obtenidos los Costos Directos, Indirectos y el ratio de Costos No Imputables para el año base, se proyectan dichas cantidades considerando un ajuste por la reducción de áreas disponibles (entre el año base y el periodo proyectado) y también considerando como tasa de crecimiento de los costos las proyecciones de variación anual del *Consumer Price Index* de Estados Unidos, publicadas por el Fondo Monetario Internacional en su publicación *World Economic Outlook database* del mes de octubre de 2024²⁰, tal como se muestra en la siguiente tabla. La utilización de dicho índice se debe a que los costos a proyectar se encuentran medidos en dólares.

Tabla N° 19
Variación porcentual del CPI de Estados Unidos, 2024-2030

Año	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
CPI	313,7	319,6	326,2	333,0	340,1	347,4	
Var. %		1,89%	2,05%	2,10%	2,12%	2,14%	2,14%

Nota: La información del año 2024 corresponde al promedio mensual del CPI publicado por el U.S. Bureau of Labor Statistics. Para el resto de años, corresponde a las proyecciones del FMI. Asimismo, para el año 2030 se asume la misma tasa de variación del año 2029.

Fuente: U.S. Bureau of Labor Statistics (BLS), Fondo Monetario Internacional (FMI).

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

84. En el siguiente cuadro se presentan las proyecciones de los costos de operación y mantenimiento para el servicio de alquiler de áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F para el periodo 2025 – 2030.

Tabla N° 20
Proyección de costos de operación y mantenimiento, 2025-2030 (USD)

Proyección de OPEX - Oficinas Mantenimiento	Base (promedio 2022 - 2023)	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Días de operación		277	365	365	365	365	88
Días del año		365	365	365	365	365	365
Costos Operativos							
<i>Limpieza</i>	42 273	6 538	8 791	8 976	9 167	9 363	2 306
<i>Seguros</i>	4 443	687	924	943	963	984	242
<i>Fee operador</i>	303	47	63	64	66	67	17
Costo Directo Total (a)	47 019	7 272	9 778	9 984	10 196	10 415	2 565
Costo Indirecto (b)	8 468	1 310	1 761	1 798	1 836	1 876	462
Costo No Imputable (c)	14 873	2 300	3 093	3 158	3 225	3 294	811
Total Costo Operativo	70 360	10 881	14 633	14 941	15 258	15 585	3 838

²⁰ Disponible en: [Report for Selected Countries and Subjects](#) (Consultado el 19 de febrero de 2025).

d) Base de capital e inversiones (CAPEX)

85. De acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del REMA, el criterio de valorización de costos para calcular el cargo de acceso y su modalidad de aplicación debe permitir a la Entidad Prestadora recuperar los costos económicos eficientes de proveer, mantener y desarrollar la infraestructura²¹. En ese marco, para efectos de la determinación del Cargo de Acceso, en anteriores procedimientos de áreas de mantenimiento se han considerado dos (2) tipos de inversiones: las realizadas y las proyectadas.
86. En el caso de las inversiones realizadas, estas corresponden a la base de activos de capital existente de LAP, las cuales forman parte de la Facilidad Esencial y se encuentran disponibles para su uso (o han venido siendo utilizadas en el marco de contratos de acceso previos), y por ende son considerados, netos de depreciación, en el año 0 del flujo de caja descontado. Por su parte, en el caso de las inversiones proyectadas, estas hacen referencia al plan de inversión que LAP proyecta ejecutar a lo largo del horizonte de evaluación del flujo de caja descontado.
87. En particular, para el caso de las inversiones realizadas, debe señalarse que, en línea con anteriores procedimientos²², el criterio seguido por el Regulador ha sido considerar solo aquellos montos aprobados por el Ositrán conforme a los términos y condiciones establecidos en los numerales 5.7 y 5.10 y el numeral 1.29 del Anexo 14 del Contrato de Concesión²³. Al respecto, en línea con el criterio adoptado en la Resolución de Consejo Directivo N° 0037-2019-CD-OSITRAN, no resulta suficiente con que el Concesionario alegue que ha ejecutado inversiones para que estas sean consideradas en la formulación del cargo de acceso, sino que debe acreditar que estas constituyen inversiones en Mejoras debidamente sustentadas ante el órgano competente del Ositrán, conforme a los términos y condiciones que exige el Contrato de Concesión y la Directiva del Procedimiento aplicable al Reconocimiento de Inversiones en Mejoras realizadas en el AIJC.

²¹ REMA.-

“Artículo 27.- Valorización de costos.

El criterio de valorización de costos para calcular el Cargo de Acceso y su modalidad de aplicación, debe permitir a la Entidad Prestadora recuperar los costos económicos eficientes de proveer, mantener y desarrollar la infraestructura, que incluye un margen de utilidad razonable.”

²² Sobre este punto, puede revisarse el Informe N° 0020-2019-GRE-OSITRAN, que sustenta la Resolución de Consejo Directivo N° 0037-2019-CD-OSITRAN, que dictó Mandato de Acceso para la utilización de los almacenes para depósito de equipaje rezagado en el AIJC, así como el Informe Conjunto N° 00019-2020-IC-OSITRAN (GRE-GSF-GAJ), que sustenta la Resolución de Consejo Directivo N° 0009-2020-CD-OSITRAN, que dictó Mandato de Acceso para la utilización del Sistema de Inspección de Equipaje en Bodega o Sistema HBS.

²³ El numeral 5.7 del Contrato de Concesión señala expresamente que las Mejoras Obligatorias y Mejoras Complementarias deberán cumplir con los Requisitos Técnicos Mínimos y los Estándares Básicos. Ello se encuentra en línea con el numeral 1.29 del Anexo 14 del Contrato en el cual se establece que el Concesionario deberá presentar al Ositrán la documentación sobre los proyectos que conforman el Plan Maestro Detallado de Desarrollo necesarios para permitir la ejecución adecuada de programas de aseguramiento y control de calidad. En ese sentido, el Concesionario debe entregar al Ositrán los documentos respectivos al final de cada etapa de desarrollo (Etapas de Desarrollo 1 a la 10, contempladas en el numeral 1.29) para su evaluación, aprobación o desaprobación.

Cabe precisar que esto no aplica para aquellos proyectos que representen montos de inversión menores de USD 50 000, toda vez que la “Directiva para el procedimiento aplicable al reconocimiento de inversiones en Mejoras realizadas por el Concesionario en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez – AIJC” aprobada por la Resolución de Consejo Directivo N° 0042-2021-CD-OSITRAN, establece con relación a las Etapas de Desarrollo lo siguiente:

“1.4.2. ETAPAS DE DESARROLLO:

*En concordancia con lo establecido en el numeral 9.1 de la “Directiva para el Procedimiento de Revisión y Aprobación de las Etapas de Desarrollo de las Mejoras en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez – AIJC” vigente, queda establecido que los proyectos que serán presentados al Ositrán cumpliendo las etapas de desarrollo que sean aplicables, serán **aquellos cuyos montos de ejecución sean iguales o mayores a US\$ 50 000.00 (Cincuenta Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América)**”.*

88. De otro lado, en el caso de las inversiones proyectadas, en línea con anteriores procedimientos, dado que dichos montos representan compromisos de inversión futuros por parte del Concesionario, para efectos de su incorporación en el cargo no requieren contar con el sustento de la aprobación del Ositrán, en tanto no se encuentran bajo el alcance de los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Concesión por tratarse de inversiones no realizadas a la fecha de determinación del Cargo de Acceso. Sin embargo, previo a su consideración para el cálculo del cargo, el Regulador puede requerir al Concesionario, de considerarlo, la documentación de sustento de los montos que proyecta realizar como parte de su plan de inversiones. Ello, con el fin de que el Cargo de Acceso calculado refleje los costos económicos eficientes de proveer, mantener y desarrollar la infraestructura, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del REMA.
89. Para la determinación del cargo de acceso por el uso de la Facilidad Esencial que es materia de análisis, es necesario señalar que, debido a que dicha Facilidad Esencial presenta características de una infraestructura de tipo *greenfield*, puesto que su implementación forma parte del proyecto de construcción del nuevo Terminal del AIJC, no se contaría con una base de activos de capital existente para el año 0 del flujo de caja descontado, toda vez que nos encontramos ante una situación en la que el servicio se prestará sobre una infraestructura nueva.
90. Asimismo, considerando que, a la fecha de la presente Propuesta, la inauguración del nuevo Terminal del AIJC, y por ende la fecha de inicio de la prestación de la Facilidad Esencial que es materia de análisis, se encuentra programada para el 30 de marzo de 2025, las inversiones que conformarían dicha Facilidad Esencial no pueden ser tratadas como inversiones realizadas, en tanto que las obras del proyecto de construcción del nuevo Terminal del AIJC aún se encuentran en curso y la Facilidad Esencial propiamente no se encuentra disponible para ser utilizada.
91. De este modo, de acuerdo con lo señalado anteriormente, dado que las inversiones que conformarían la Facilidad Esencial representan, a la fecha de la presente Propuesta, un compromiso de inversión por parte del Concesionario cuya realización se efectuará de cara al inicio de la puesta en operación del servicio en el nuevo Terminal del AIJC, para efectos de determinar el Cargo de Acceso serán consideradas como inversiones proyectadas a ser ejecutadas en el año 0 del flujo de caja descontado puesto que, para la fecha de inicio del uso de la Facilidad Esencial, dichas inversiones deberán estar listas para ser provistas a los Usuarios Intermedios.
92. Cabe mencionar que, como se indicó anteriormente, si bien por su condición de inversiones proyectadas, los montos estimados no requieren contar con el sustento de la aprobación del Ositrán, en tanto no se encuentran bajo el alcance de los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Concesión por tratarse de inversiones no realizadas a la fecha de la presente Propuesta, sí será necesario evaluar la información remitida que forma parte del sustento de dichas inversiones.
93. En tal sentido, se tomará en cuenta la información de inversiones incluida en la Propuesta de LAP remitida a Ositrán con Carta N° C-LAP-GSC-2025-0023, recibida el 14 de enero de 2025, por tratarse de información actual y que representa la mejor aproximación a las inversiones efectuadas en la implementación de la nueva infraestructura.
94. En relación con las inversiones, LAP señala que la inversión en la nueva infraestructura para el arrendamiento de Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F se puede dividir en **Inversiones Directas e Inversiones Indirectas**.

d.1) Inversiones Directas
95. Las **Inversiones Directas** fueron estimadas por LAP en función al valor del presupuesto de construcción de las diversas áreas de mantenimiento ubicadas en el Lote F del aeropuerto (una superficie total de 1 308,67 m²) que serán desarrolladas por el contratista Inti Punku. Considerando que el presupuesto total de construcción de dicha zona asciende

a USD 3 448 231,47, es posible estimar que el valor de cada m² construido en la zona del Lote F equivale a USD 2 634,91.

96. A partir del valor del m² en dicha zona fuera del Terminal, se puede obtener un valor estimado de la inversión de la infraestructura que será entregada a los Usuarios Intermedios (en total 326,28 m²) es de USD 859 719.

Tabla N° 21
Inversiones Directas para las Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F

Denominación	Cantidad	Unidad	USD / m ²	TOTAL USD
Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F	326,28	m ²	2 634,91	859 719

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán.

d.2) Inversiones Indirectas

97. Las **Inversiones Indirectas** fueron estimadas en función de porcentajes de los siguientes costos indirectos: LAP Project Management Office (PMO) (5%), CESEL-INECO (3,54%), CIP (1%) y Contingencias (10%), porcentajes que se asignan a los costos directos previamente determinados. Los montos de dichas inversiones se presentan a continuación:

Tabla N° 22
Inversiones Indirectas para las Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F

Rubro	%	Total USD
Inversiones directas USD		859 719
LAP PMO 5%, CESEL-INECO 3,54% CIP 1%	9,54%	82 017
LAP Contingencia estimación Clase 2	10%	85 972
Inversión Indirecta– Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F		167 989

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán.

98. En resumen, la inversión estimada que será incluida en la propuesta de cargo de acceso puede observarse en la siguiente tabla.

Tabla N° 23
Inversiones estimadas para las Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F

Concepto	2024
Inversiones directas (USD)	859 719
Inversiones indirectas (USD)	167 989
Inversión total – Área de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F (USD)	1 027 708,55

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán.

d.3) Depreciación

99. De otro lado, para el caso de la depreciación, LAP ha considerado que la Inversión debe depreciarse considerando todo el periodo de vigencia del Contrato de Concesión, es decir teniendo como fecha máxima el 2041, conforme el criterio de depreciación utilizado por Ositrán en procedimientos anteriores para la determinación de Cargos de Acceso.

100. Conforme, lo señala el Reglamento de APPs²⁴, al vencimiento del plazo del Contrato de Concesión, la concesión revierte al Estado Peruano de manera transitoria hasta suscribir un nuevo contrato de concesión, por lo que a la fecha de vencimiento de la Concesión LAP perderá el derecho a percibir ingresos derivados de la gestión del Aeropuerto. Aunque el Contrato de Concesión garantiza que el Concesionario recupere a valor contable el saldo de las inversiones pendientes de depreciación, ello no implica necesariamente que el Concesionario pueda considerar periodos de recuperación de sus inversiones superiores al plazo de concesión²⁵.
101. Si bien, la infraestructura continuará operando más allá de la terminación del plazo de la concesión, los equipos e infraestructura continuarán operando al revertir al Estado o ser entregado a otro operador que gestione el AIJC, es el Estado Peruano, en su calidad de propietario permanente de la infraestructura del AIJC, quien considera al AIJC como un activo fijo²⁶ y lo deprecia de acuerdo a sus propias políticas contables, teniendo en consideración que el Estado Peruano, desde la perspectiva contable, tiene vida infinita y puede emplear políticas de depreciación basadas en la vida útil de la infraestructura, a diferencia de LAP que tiene una vida finita que coincide con el periodo de vigencia de la Concesión.
102. En ese sentido, para la presente propuesta de Cargos de Acceso se utilizará como periodo máximo para la depreciación el periodo de vigencia de la Concesión, pues en el marco de los esquemas de Asociaciones Públicas Privadas, es durante ese periodo en que las concesiones autofinanciadas deben recuperar sus inversiones.
103. Considerando lo anterior, en la siguiente tabla se muestra el resumen de las inversiones proyectadas para la Facilidad Esencial de Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F, así como la depreciación del activo a lo largo del horizonte de evaluación:

²⁴ Reglamento del Decreto Legislativo N° 1362, Decreto Legislativo que regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos

“Artículo 61.- Caducidad y Liquidación

61.1. Cuando se produzca la caducidad de un contrato de Asociación Público Privada, la entidad pública titular del proyecto, directamente o a través de terceros, asume el proyecto de manera provisional. Para tal efecto, la entidad pública titular del proyecto queda facultada para realizar las gestiones y contrataciones necesarias para garantizar la continuidad del proyecto, por un periodo no mayor a los tres (03) años calendario.

61.2. Sin perjuicio de la normativa aplicable, los contratos de Asociación Público Privada pueden contener cláusulas que estipulen la indemnización a la cual tiene derecho el inversionista, en caso que el Estado suspenda o deje sin efecto el contrato de manera unilateral o por su propio incumplimiento.”

²⁵ Contrato de Concesión.-

“CLÁUSULA 14 CADUCIDAD POR VENCIMIENTO DE LA VIGENCIA DE LA CONCESION

(...)

14.4 Pago por Vencimiento. La transferencia de los Bienes de la Concesión del Concesionario al Concedente o su permanencia en el Concedente, una vez vencida la Vigencia de la Concesión (excluyendo cualquier terminación anticipada de la misma) será efectuada al Valor Contable de las Mejoras que no hayan sido totalmente depreciadas, y el Concesionario tendrá derecho a recibir dicho precio del Concedente al vencimiento de la Vigencia de la Concesión, dentro de los sesenta (60) Días Útiles subsiguientes.

(...)”

²⁶ En el siguiente enlace se puede consultar la Cuenta General de la República al 31/12/2023, en la página 157 se aprecia que la infraestructura del AIJC forma parte del activo fijo del Estado Peruano:
https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/Cuenta_General_Republica_2023.pdf (última revisión 19 de febrero de 2025).

Tabla N° 24
CAPEX y depreciación para el servicio de alquiler de Áreas de Mantenimiento Preventivo de
Aeronaves para Terceros – Lote F (USD)

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Inversión	1 027 709	0	0	0	0	0	0
Depreciación anual		49 116	64 719	64 719	64 719	64 719	15 604
Depreciación acumulada		49 116	113 835	178 555	243 274	307 993	323 597
Valor neto de la inversión (USD)	1 027 709	978 593	913 873	849 154	784 435	719 715	704 112

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán.

e) Régimen tributario

e.1) Impuesto a la renta

104. Para calcular los egresos de caja debido al impuesto a la renta, es preciso aplicar la tasa impositiva efectiva, que asciende a 25,90%²⁷, sobre las utilidades antes de impuestos. Dicha tasa efectiva resulta de combinar la tasa de Impuesto a la Renta para LAP (22,0%) y la participación de los trabajadores (5,0%).
105. Considerando los ingresos brutos, la Retribución al Estado y la Tasa Regulatoria, los gastos operativos directos e indirectos y la depreciación, se obtiene la utilidad neta a la que se aplica la tasa efectiva considerada en el párrafo anterior.

Tabla N° 25
Impuesto a la renta efectivo, 2025-2030 (USD)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ingresos brutos	267 567	352 570	352 570	352 570	352 570	85 003
Gastos Operativos + Retribución	-138 005	-182 142	-182 450	-182 767	-183 094	-44 224
Depreciación y Amortización	-49 116	-64 719	-64 719	-64 719	-64 719	-15 604
Utilidad Neta	80 446	105 708	105 400	105 083	104 756	25 176
Pago de IR	-20 835	-27 378	-27 299	-27 217	-27 132	-6 521

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán

e.2) Impuesto General a las Ventas

106. Para calcular el efecto neto del IGV, se han replicado los criterios utilizados en la determinación del cargo de acceso de este servicio en años previos, es decir, se ha considerado el pago de IGV en la totalidad de los ingresos brutos y en la totalidad de los Costos Directos; sin embargo, en el caso de los Costos Indirectos y los Costos No Imputables, se ha considerado el pago de IGV del 75% de estos egresos como base imponible
107. El efecto del IGV en el flujo de caja es la suma de IGV neto (la diferencia entre el IGV recaudado y el IGV pagado) más el desembolso pagado del IGV (o cero si es que el Concedente cuenta con crédito por IGV).

Tabla N° 26

²⁷ Esto es, 22% + 5% x (100% - 22%) = 25,9%

Efecto del IGV en el Flujo de Caja, periodo 2025-2030 (USD)

		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Crédito fiscal inicial		-184 988	-138 622	-77 575	-16 578	-	-
Net IGV	-184 988	46 366	61 047	60 996	60 944	60 890	14 667
IGV Ingresos		48 162	63 463	63 463	63 463	63 463	15 301
IGV Gastos operativos		-1 796	-2 415	-2 466	-2 519	-2 573	-634
IGV Inversiones	-184 988		-				
Crédito fiscal final	-184 988	-138 622	-77 575	-16 578	-	-	-
Pago de IGV	-	-	-	-	44 366	60 890	14 667

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán.

f) Costo Promedio Ponderado del Capital (WACC)

108. Para descontar el flujo de caja económico se ha considerado la aplicación de una tasa WACC en dólares de 10,37%, cuya estimación se detalla en el Anexo I del presente Informe.

g) Flujo de caja económico

109. En la siguiente tabla se muestra el flujo de caja económico obtenido a partir del flujo de caja operativo menos el flujo de inversiones. Al respecto, el flujo de caja operativo se obtiene mediante la diferencia de los ingresos netos y los costos de operación e impuestos, siendo que los ingresos netos resultan de restar los ingresos brutos del servicio menos la retribución al Estado y el aporte por regulación al Ositrán. Por su parte, el flujo de inversiones considera el valor residual de los activos no depreciados durante el horizonte de evaluación considerado.

Tabla N° 27
Flujo de caja económico proyectado Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F (USD)

		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ingresos Brutos	90,05	267 567	352 570	352 570	352 570	352 570	85 003
Retribución al Estado	46,51%	124 448	163 984	163 984	163 984	163 984	39 536
Tasa Regulatoria	1%	2 676	3 526	3 526	3 526	3 526	850
Ingresos Netos		140 443	185 060	185 060	185 060	185 060	44 617
Egresos							
Costo Directo		-7 272	-9 778	-9 984	-10 196	-10 415	-2 565
Costo Indirecto		-1 310	-1 761	-1 798	-1 836	-1 876	-462
Costo No Imputable		-2 300	-3 093	-3 158	-3 225	-3 294	-811
Net IGV	-184 988	46 366	61 047	60 996	60 944	60 890	14 667
Pago de IGV	18%	-	-	-	44 366	60 890	14 667
Pago de IR	25,9%	-20 835	-27 378	-27 299	-27 217	-27 132	-6 521
Flujo operativo	-184 988	155 092	204 096	203 817	247 896	264 124	63 593
Inversión	-1 027 709						
Plan de inversión		0	0	0	0	0	0
Recuperación							704 112
Flujo Económico	-1 212 696	155 092	204 096	203 817	247 896	264 124	767 704
WACC	10,37%						
VAN	0						

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán.

110. Cabe señalar que el flujo de caja económico se descuenta con una tasa WACC de 10,37% a efectos de establecer el Cargo de Acceso que hace que el Valor Actual Neto (VAN) del flujo de caja económico sea cero.

h) Cargo propuesto

111. Los Cargos de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F que hacen que el VAN del flujo de caja económico sea cero asciende a USD 90,05 por m² (sin IGV).
112. Sin embargo, el Artículo 99 del REMA indica que el Cargo de Acceso que fije el Ositrán, se establecerá dentro los límites propuestos por las partes durante el período de negociación, siempre que consten en las respectivas actas de negociación.
113. En ese sentido, en la siguiente tabla se muestra el cargo de acceso propuesto por LAP, según consta en las actas notariales del proceso de negociación, las propuestas remitidas en el marco de la Solicitud de mandato de acceso y el cargo calculado por el Regulador, por lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 99 del REMA la propuesta de Cargos de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F asciende a USD 54,60 por m² (sin IGV) correspondiente a la propuesta de acceso planteada por LAP en el curso de las negociaciones según consta en las actas notariales.

Tabla N° 28
Propuestas de Cargo de Acceso para Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F (USD por m²)

Facilidad esencial	Proceso de Negociación			Solicitud Mandatos de acceso		Propuesta del Regulador	Límite Art. 99 REMA
	LAP	Usuarios Intermedios		LAP	Usuarios Intermedios		
		AVIO	Talma				
Área de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F	54,60	8,25	9,00	106,63	-	90,05	54,60

V. ANÁLISIS DE LOS COMENTARIOS PRESENTADOS POR LAS PARTES

114. De conformidad con el artículo 100 del REMA, luego de notificado el Proyecto de Mandato de Acceso a las partes, estas podrán expresar por escrito sus comentarios u objeciones dentro del plazo de diez (10) días, el cual podrá ser prorrogado previa solicitud; precisando que dichos comentarios u objeciones no tendrán efectos vinculantes para el Ositrán, y que en caso de que las partes no remitan comentarios al Regulador dentro del plazo determinado, se entenderá que están de acuerdo con el proyecto.

“Artículo 100.- Comentarios sobre el Proyecto de Mandato en contratos por negociación directa.

Una vez notificado el Proyecto de Mandato de Acceso a las partes, éstas podrán expresar por escrito sus comentarios u objeciones dentro del plazo de diez (10) días, el cual podrá ser prorrogado, de manera justificada a petición del solicitante del mandato o de la Entidad Prestadora, hasta por diez (10) días adicionales.

Los comentarios u objeciones expresados por las partes con motivo del Proyecto de Mandato de Acceso, no tendrán efectos vinculantes para OSITRAN.

En el caso que las partes no remitan comentarios a OSITRAN dentro del plazo determinado, se entenderá que están de acuerdo con el Proyecto.”

[Subrayado añadido]

115. En el presente caso, el 24 de marzo de 2025, el Concesionario remitió al Ositrán a través de la Carta N° C-LAP-GSC-2025-0309 sus comentarios al proyecto de mandato de acceso emitido por el Regulador y adjuntó, entre otros documentos, el Memorandum N° M-GPF-GSC-2025-0015 con comentarios específicos relacionados a la propuesta de cargo de

acceso desarrollada por el Regulador. Así, en lo referido al cargo de acceso para el Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F en el AIJC, los comentarios de LAP se refieren a: i) el componente del Pago de IGV en el flujo de caja; ii) los costos operativos, y iii) la aplicación del artículo 99 del REMA para este caso específico.

116. Por otro lado, a través de la Carta S/N recibida el 24 de marzo de 2025, el usuario intermedio AVIO, remitió sus comentarios al Proyecto de Mandato de Acceso, los cuales se circunscriben a: i) que no tienen cómo corroborar que los montos considerados en la Tabla N° 8 del Informe N° 037-2025-GREOSITRAN, y si estos corresponden exclusivamente a los gastos incurridos en la construcción del Plot F destinado a mantenimiento o, por el contrario, corresponde a todas las áreas o zonas que LAP está considerando como Plot F, y ii) si se ha considerado en la estimación del cargo de acceso un *fee* negociado entre LAP y AVIO de 6% de la facturación bruta que representa de manera mensual un promedio de pago adicional a los alquileres de USD 20 000 mensuales sin IGV. Cabe resaltar que AVIO presentó adicionalmente tres (03) comentarios²⁸ que no están destinados a cuestionar el Cargo de Acceso, por lo que no corresponden ser analizados en el presente informe.

117. A continuación, se analiza cada uno de los comentarios recibidos de las partes.

a) Comentarios del Concesionario

a.1) Sobre el flujo de caja correspondiente al concepto “Pago de IGV”

118. LAP señala que el flujo de caja correspondiente al concepto “Pago de IGV” debe registrarse con signo negativo en el archivo Excel que contiene el modelo económico. Al respecto, el Concesionario manifiesta lo siguiente:

“(…) Específicamente, el concepto “Pago de IGV”, reflejado en el rango de celdas C23:I23, ha sido registrado con signo positivo, lo que indicaría que representa un ingreso. Sin embargo, este concepto hace referencia al pago de IGV, cuyo cálculo se encuentra en la línea 45 de la misma pestaña, donde se evalúan los ingresos generados por IGV, los egresos por IGV y el Crédito Fiscal Final.

El Pago de IGV se obtiene como resultado de esta evaluación y puede asumir diferentes valores dependiendo de la relación entre los ingresos y egresos por IGV:

- *Si los egresos por IGV superan los ingresos por IGV, el pago neto sería cero, lo cual ocurre para los primeros años.*
- *Si los ingresos por IGV son mayores que los egresos por IGV, se debe realizar el pago del saldo resultante a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT).*

Dado que este monto representa una salida de efectivo, en términos del flujo de caja, debe reflejarse como un egreso. Por lo tanto, en el flujo de caja económico, el concepto “Pago de IGV” debería estar registrado con signo negativo en el rango de celdas C23:I23.

(…)”

119. Sobre el particular, debe indicarse que, de la revisión efectuada a la observación formulada por LAP respecto al tratamiento del IGV, se verificó que los ingresos por IGV son mayores

²⁸ Los comentarios son los siguientes:

- a) las áreas consideradas para el ejercicio de las labores cotidianas de una empresa que brinda servicios de mantenimiento aeronáutico, no se circunscriben a su almacén, se requiere un área adicional;
- b) las áreas entregadas cuentan con acabados y un estado precario que no se condice con la tarifa que pretende cobrar el concesionario y mucho menos con la determinada por Ositrán; y
- c) la definición de “OPERACIONES” y la relación de operaciones permitidas al Usuario Intermedio.

que los egresos por IGV en los tres (03) últimos años del flujo de caja en los que se habría agotado el crédito fiscal.

120. Así, considerando que el saldo neto del IGV de los tres (03) últimos años representaría una salida de efectivo de parte de LAP corresponde darle el tratamiento de egreso en el flujo de caja económico. En ese sentido, **se acepta el comentario presentado por el Concesionario.**

a.2) Sobre la fuente de información referencial para la estimación de los OPEX

121. LAP indica que la nueva infraestructura de las áreas de mantenimiento es parecida a unas oficinas por lo que no sería correcto utilizar la contabilidad regulatoria de la unidad de negocio “Áreas de Mantenimiento” para estimar los costos operativos (OPEX). Al respecto, el Concesionario señala lo siguiente:

“OSITRAN propone aplicar la contabilidad regulatoria de la unidad de negocio “Áreas de Mantenimiento” para estimar los OPEX del presente cargo de acceso. Sin embargo, como se detalló en la propuesta de LAP, la naturaleza de esta nueva infraestructura, ubicada en el Plot F (Lote F), es similar a la de una oficina. A diferencia de las áreas de mantenimiento actuales, que están compuestas por contenedores de acero y aluminio, la nueva infraestructura cuenta con una edificación de concreto, lo que representa una diferencia significativa en términos de estructura y consecuentemente de costos operativos.

Si se utiliza la información de los costos operativos de la unidad de negocio “Áreas de mantenimiento” de la contabilidad regulatoria, se generaría una distorsión en el modelo económico, ya que se trata de un tipo de infraestructura y área diferente, por lo que no sería una referencia válida. A nuestro criterio, resulta más razonable tomar como referencia los costos de operación de la unidad de negocio “oficinas operativas”, tal como OSITRAN lo ha propuesto para el cargo de acceso de “Equipaje Rezagado”, donde también ocurrió un caso parecido en el que dicha infraestructura ya no contará con contenedores, sino que será edificación de concreto.

(...)”

122. Asimismo, presenta unas fotografías de las nuevas áreas de mantenimiento y las compara con las actuales áreas de mantenimiento:

**Figura N° 1:
Fotografías de las nuevas áreas de mantenimiento**



Fuente: LAP.

Figura N° 2:
Fotografías de las actuales áreas de mantenimiento



Fuente: LAP.

123. Sobre el particular, cabe indicar que esta Gerencia discrepa con lo señalado por el Concesionario respecto a que la nueva infraestructura construida en la parte exterior del terminal (Lote F) tenga similitud con las oficinas operativas ubicadas dentro del terminal. Aunque dicha facilidad esencial pueda compartir el material de construcción (concreto) con las oficinas del terminal actual, su diseño y funcionalidad responden a necesidades distintas; así, la edificación en el Lote F es un área destinada a actividades de mantenimiento preventivo distinta a las oficinas que son espacios para tareas administrativas, por lo que su comparación directa con las oficinas operativas no resulta adecuada.
124. En este punto, es necesario precisar que en el caso del cargo de acceso de "Equipaje Rezagado" se verificó que la infraestructura pasaría de contenedores usados en el terminal actual a oficinas propiamente dichas, ubicadas dentro del Nuevo Terminal y que cuentan con características operativas y constructivas muy similares a las oficinas actualmente incluidas en la unidad de negocio "Oficinas Operativas". Esta similitud sustentó el uso de la información de la Contabilidad Regulatoria correspondiente a la unidad de negocio "Oficinas operativas" para estimar los costos en los que se incurrirán las nuevas áreas de Equipaje Rezagado en el Nuevo Terminal.
125. En cambio, en el caso de la edificación en el Lote F que no es similar a oficinas operativas, el Concesionario no ha sustentado que por el cambio de material constructivo los costos operativos de la nueva infraestructura puedan ser mayores que los actualmente registrados en la unidad de negocio "Áreas de Mantenimiento".
126. Así, por ejemplo, los costos de seguros no dependen únicamente del material con el que fue construida (acero o concreto), sino que también se lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos de cada infraestructura, incluyendo la naturaleza de las actividades realizadas. Aunque una infraestructura de concreto podría tener primas de seguros más altas por ser más duradera y resistente a condiciones climáticas extremas y su valor de reposición y mantenimiento puede ser mayor; los contenedores de acero pueden ser más vulnerables a daños por corrosión, incendios o impactos, lo que también podría afectar los costos de seguros.
127. En consecuencia, en la medida que la naturaleza de las actividades a realizarse en las áreas nuevas construidas en el Lote F siguen siendo las relacionadas con el mantenimiento preventivo de aeronaves, se considera razonable que los costos operativos que se tendrán en la nueva infraestructura sean comparables con los costos actuales, por lo que la unidad de negocio "Áreas de Mantenimiento" de la Contabilidad Regulatoria sigue siendo la fuente más adecuada para la estimación de los OPEX asociados al cargo de acceso.
128. Por tanto, **se desestima el comentario del Concesionario** y se mantiene la proyección de los costos operativos en función a la información de la unidad de negocio "Áreas de Mantenimiento" de la Contabilidad Regulatoria.

a.3) Sobre la aplicación del artículo 99 del REMA

129. LAP señala que al aplicar el artículo 99 del REMA, el Ositrán reduce el cargo de acceso al considerar como límite máximo de las negociaciones con los Usuarios Intermedios en donde LAP propuso un cargo de acceso de USD 54,60 por m². Al respecto, el Concesionario manifiesta lo siguiente:

“Cabe precisar que OSITRAN realizó el cálculo del cargo de acceso utilizando la metodología de costos totalmente distribuidos mediante la aplicación de un flujo de caja y obtuvo un valor de US\$ 90.05 por m²; sin embargo, debido a que LAP propuso en las negociaciones con los Usuarios Intermedios un cargo de acceso de US\$ 54.60 por m²; OSITRAN indicó que este último sería el cargo que propondría, basándose en el artículo 99 del REMA. Dicho artículo establece que el cargo de acceso fijado por el regulador debe ubicarse dentro de los límites propuestos por las partes durante el período de negociación, siempre que estas propuestas consten en las respectivas actas de negociación.

En base a lo comentado, solicitamos al regulador que tenga en consideración que las negociaciones con los usuarios intermedios finalizaron el 29 de octubre de 2024. Este proceso constó de tres reuniones, realizadas el 08 de julio de 2024 (primera reunión), el 19 de agosto de 2024 (segunda reunión) y el 29 de octubre de 2024 (tercera reunión). Al inicio de las negociaciones, LAP presentó una propuesta que contemplaba la construcción de las áreas de mantenimiento utilizando contenedores (estructuras de acero y aluminio similares a las actuales). Sin embargo, es importante precisar que estas áreas se ubican en la misma zona de las “Áreas de mantenimiento – Autoservicio”, las cuales representan más del 70% de las áreas totales. A lo largo de estas negociaciones, los Usuarios Intermedios presentaron observaciones a esta propuesta, lo que llevó finalmente a la decisión de construir un área de concreto. Incluso en una reunión del 19 de marzo del 2024 las aerolíneas sugirieron que las áreas no sean contenedores sino “Infraestructura” (ver Anexo 1).

14	Maintenance areas	Airlines suggest that maintenance spaces (DMA) should be infrastructure and not containers since the adaptation capacity of these areas for uses such as offices or storage must be considered, as well as the unification of different areas designated for the same company.
----	-------------------	--

Dado este contexto, se solicita la aplicación del principio de realidad, el cual establece que los hechos deben prevalecer sobre las documentaciones legales cuando estas últimas no reflejan la situación real. En este caso, el cargo de acceso finalmente presentado a OSITRAN refleja la infraestructura efectivamente ejecutada, que corresponde a una estructura de concreto y no a una estructura metálica considerada en las negociaciones iniciales con los Usuarios Intermedios y, que precisamente responde a una solicitud formulada por los mismos usuarios. Aplicar estrictamente el artículo 99 del REMA en este escenario llevaría a fijar un cargo desactualizado y distorsionado, basado en una propuesta que no es representativa de la inversión real realizada. Por lo tanto, en concordancia con el principio de realidad, el cargo de acceso debe ajustarse a la obra finalmente implementada y sustentada, ello garantizaría que el cargo de acceso refleje con precisión los costos y condiciones actuales de la infraestructura.”

130. Al respecto, LAP señala que llevó a cabo tres (03) reuniones de negociación con los Usuarios Intermedios: el 08 de julio de 2024, el 19 de agosto de 2024 y el 29 de octubre de 2024. En la primera de estas reuniones, LAP presentó una propuesta de cargo de acceso de USD 54,60 por m², que contemplaba la implementación de áreas de mantenimiento en el Lote F utilizando contenedores. Sin embargo, LAP indica que finalmente se optó por construir una edificación de concreto en atención a los comentarios formulados por las aerolíneas, quienes demandan el acceso a las “Áreas de mantenimiento – Autoservicio”- ubicadas en la misma zona y en una reunión del 19 de marzo del 2024 sugirieron que las áreas no sean contenedores sino “Infraestructura”.

131. En ese sentido, se advierte que, a pesar de que las aerolíneas recomendaron el 19 de marzo de 2024 reemplazar los contenedores por “Infraestructura”, LAP continuó presentando, durante las tres (03) reuniones de negociación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F, —realizadas con posterioridad a dicha fecha—, una propuesta basada en el uso de contenedores, con un cargo de USD 54,60 por m².
132. Considerando lo antes señalado, LAP plantea que se aplique el principio de realidad -refiriendo que, conforme al mismo, “*los hechos deben prevalecer sobre las documentaciones legales cuando estas últimas no reflejan la situación real*” – y que no se aplique el artículo 99 del REMA.
133. Sobre dicho planteamiento, debe hacerse notar que, si bien LAP ha mencionado el principio de realidad, no ha indicado la base legal o la fuente empleada para describir el alcance del alegado principio y las razones por las cuales resultaría aplicable en el presente procedimiento.
134. Sin perjuicio de ello, resulta conveniente indicar que el cálculo del cargo de acceso efectuado en el Informe N° 0037-2025-GRE-OSITRAN tuvo como base la información de inversiones de la nueva infraestructura (edificación de concreto) presentada por LAP. Así, la valorización de la nueva infraestructura de LAP que fue puesta en conocimiento de este Organismo Regulador mediante el Memorándum N° M-GPF-GSC-2024-0070 fue parte de la evaluación técnica que se realizó para calcular el valor del cargo de acceso del servicio esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F.
135. En consecuencia, la información utilizada por el Ositrán para calcular el cargo de acceso resultó de la verificación de los hechos, luego de lo cual, se obtuvo un valor de cargo de acceso para el servicio esencial de áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F que asciende a USD 90,05 por m² (sin IGV). Sin embargo, en aplicación del artículo 99 del REMA –el cual establece que el cargo de acceso que fije Ositrán se establecerá dentro de los límites propuestos por las partes durante el periodo de negociación, siempre que consten en las respectivas actas de negociación– se tomó en cuenta el límite propuesto por LAP durante el proceso de negociación, siendo este de USD 54,60 por m² (sin IGV).
136. En este punto, es preciso recordar que, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, LPAG) – norma de rango legal que rige los procedimientos administrativos como es el presente caso – establece una serie de principios que son de observancia obligatoria para el desarrollo de los procedimientos administrativos, entre los cuales se encuentra el principio de legalidad, el cual prescribe lo siguiente:

“Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo
1. *El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:*
1.1. Principio de legalidad.- *Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.*
(...)”.
137. Como se observa, el Artículo IV del Título Preliminar de la LPAG establece que la actuación administrativa debe estar sujeta a la Constitución, la ley y al derecho; en consecuencia, las decisiones que adopte la autoridad deben sujetarse al marco legal vigente. En este punto, debe resaltarse que la aplicación de toda norma garantiza la estabilidad y coherencia del procedimiento regulatorio, lo cual es esencial para mantener certeza jurídica.
138. Dicho ello, es preciso recordar que el presente procedimiento se rige por lo establecido en el REMA y, de manera particular, el artículo 99 de dicha norma ha establecido un límite a este Organismo Regulador para la determinación del cargo de acceso, conforme se ha

explicado previamente. En ese sentido, una vez realizado el cálculo del cargo de acceso para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F conforme a la evaluación técnica de la información disponible, el Ositrán debe fijarlo considerando los límites establecidos en el artículo 99 del REMA, ello en estricta observancia del principio de legalidad previsto en el numeral 1.1 del Artículo IV del Título Preliminar de la LPAG. En consecuencia, la decisión del Ositrán de limitar el cargo de acceso del servicio esencial de áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F a la propuesta de LAP durante el periodo de negociación, esto es, por el valor de USD 54,60 por m² (sin IGV) es conforme a derecho.

139. Por todo lo expuesto, la decisión de Ositrán es conforme a lo dispuesto en el artículo 99 del REMA, siendo importante reiterar que el Regulador no puede obviar la aplicación de dicha disposición pues implicaría una vulneración del principio de legalidad previsto en la LPAG. En consecuencia, corresponde **desestimar los comentarios de LAP en este extremo.**

b) Comentarios de los Usuarios Intermedios

b.1) Sobre las inversiones directas para las áreas de mantenimiento preventivo de aeronaves para terceros – lote F

140. AVIO cuestiona el costo por m² de las áreas que serán entregadas como área de mantenimiento. En particular, el referido Usuario Intermedio indica lo siguiente:

“Por asimetría de la información, no tenemos como corroborar o desvirtuar en su caso, que los montos considerados en la Tabla N° 8 del Informe N° 037-2025-GREOSITRAN, corresponden exclusivamente a los gastos incurridos en la construcción del Plot F destinado a mantenimiento o por el contrario, corresponde a todas las áreas o Zona que LAP está considerando como Plot F independientemente que sean usadas para la realización de las labores de mantenimiento, como hemos expresado en el Anexo 1, considerar que cada m² cuesta más de US\$ 2,600 por las áreas que serán entregadas como área de mantenimiento es poco plausible.”

141. Al respecto, cabe precisar que la Tabla N° 8 del Informe N° 0037-2025-GRE-OSITRAN muestra el valor de las Inversiones Directas de LAP para la construcción de las diversas áreas de mantenimiento ubicadas en el Lote F. El presupuesto total de construcción de dicha zona es de USD 3 448 231,47 y consta de un área total de 1 308,67 m², y el valor de cada m² construido en la zona del Lote F asciende a USD 2 634,91. En ese sentido, el valor del m² de USD 2 634,91 es respecto a las áreas de mantenimiento del Lote F.

142. Adicionalmente, es importante recordar que, en el presente caso, la Facilidad Esencial presenta características de una infraestructura de tipo *greenfield*, puesto que su implementación forma parte del proyecto de construcción del nuevo Terminal del AIJC. Así, para el cálculo del Cargo de Acceso, no se cuenta con una base de activos de capital existente (inversiones realizadas) para el año base del flujo de caja descontado puesto que nos encontramos ante una situación en la que el servicio se prestará sobre una infraestructura nueva. Asimismo, teniendo en cuenta que la fecha de inicio de la prestación de la Facilidad Esencial coincide con la fecha programada para el inicio de operaciones del nuevo Terminal del AIJC (30 de marzo de 2025, al momento de la elaboración de la Propuesta del Ositrán), las inversiones que conformarían la Facilidad Esencial no han sido sometidas al procedimiento de reconocimiento de inversiones en realizadas en el AIJC. En tal sentido, esta Gerencia ha trabajado con la mejor información disponible al momento de la formulación de la propuesta de cargo de acceso, la cual corresponde a la información remitida por LAP.

143. En virtud de lo expuesto, **se desestima el comentario del Usuario Intermedio en este extremo.**

b.2) Sobre la existencia de un fee ya negociado entre las partes

144. El Usuario Intermedio consulta si se ha considerado la existencia de un *fee* ya negociado que asciende a 6% de la facturación bruta adicional al alquiler de las áreas de mantenimiento. En particular, indica lo siguiente:

“Finalmente, corresponde precisar al regulador, si al determinar la tarifa para el presente mandato de acceso ha tomado en cuenta que entre LAP y nuestra empresa, existe un FEE ya negociado ascendente al 6% de la facturación bruta que representa de manera mensual un promedio de pago adicional a los alquileres de US\$ 20,000 mensuales sin IGV, necesitamos su pronunciamiento expreso sobre si para el cálculo de la tarifa por m2 del Plot F se ha considerado este pago que no resulta menor, más aún si es que en el Informe N° 037-2025-GRE-OSITRAN, consideran en este rubro en la tablas 15 y 19, ingresos muchos menores al aquí expresado por este concepto.”

145. Al respecto, es importante tomar en consideración que, de acuerdo con el “Anexo 1- Condiciones Particulares Mantenimiento Preventivo de Aeronaves a Terceros” contenido en el “Anexo 6_Proyecto de Contrato de Acceso en formato Word”, presentado por LAP mediante Carta C-LAP-GSC-2025-0023, el Cargo de Acceso es definido de la siguiente manera:

“16. Cargo(s) de Acceso: *Es la contraprestación monetaria que, el USUARIO INTERMEDIO está obligado a pagar a LAP, el cual se encuentra conformado por: (i) el Cargo de Acceso por las Operaciones; y, (ii) el Cargo de Acceso por el Arrendamiento de (las) Área(s).”*

17. Cargo(s) de Acceso por el Arrendamiento de (las) Área(s): *Es el monto fijo que el USUARIO INTERMEDIO se obliga a pagar mensualmente a favor de LAP- por el derecho de ocupar y utilizar la(s) Área(s), la(s) misma(s) que conforme al REMA y REA LAP constituyen Facilidad(es) Esencial(es).*

18. Cargo(s) de Acceso por las Operaciones: *Es el monto variable que el USUARIO INTERMEDIO se obliga a pagar mensualmente a favor de LAP por el derecho a brindar el Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves en el Aeropuerto a favor de terceros.”*

146. Del mismo modo, en el “Anexo 2- Definiciones Mantenimiento Preventivo de Aeronaves a Terceros (1)” contenido en el “Anexo 6_Proyecto de Contrato de Acceso en formato Word”, presentado por LAP mediante Carta C-LAP-GSC-2025-0023 se establece lo siguiente:

“Cláusula Tercera: Cargo de acceso

Respecto de los Cargos de Acceso

Cargo de Acceso por el Arrendamiento de Áreas:

- 3.1 *El USUARIO INTERMEDIO se obliga a pagar mensualmente, en calidad de Cargo de Acceso por el Arrendamiento de las Áreas la siguiente suma:*

- *Área(s) de Mantenimiento: US\$ 54.60 por m2.*
- *Oficina(s) de Mantenimiento :US\$ 70.83 por m2.*

- 3.2 *A este Cargo de Acceso por el Arrendamiento de Áreas deberá agregarse el Impuesto General a las Ventas (IGV), o el tributo que lo sustituya (monto que deberá también ser asumido y cancelado por el USUARIO INTERMEDIO). Todos los tributos serán cargo del USUARIO INTERMEDIO.*

- 3.3 *El valor del Cargo de Acceso incluye la contraprestación correspondiente a los seguros y fee del Operador, así como la limpieza de las áreas comunes.
Están excluidos del Cargo de Acceso, el costo o la contraprestación correspondiente a la provisión de otros servicios distintos a los detallados en el párrafo anterior.*

Cargo de Acceso por las Operaciones:

- 3.4 *El USUARIO INTERMEDIO se obliga a pagar a LAP el Cargo de Acceso por las Operaciones, que consistirá en el pago del importe que resulte mayor entre (i) el Monto Mínimo Mensual Garantizado y (ii) el monto resultante a la aplicación del Porcentaje de Participación sobre las Ventas Netas del mes.*

- 3.5 *El Monto Mínimo Mensual Garantizado que el USUARIO INTERMEDIO se compromete a pagar a LAP mensualmente, durante toda la vigencia del Contrato asciende a la suma de US \$ 4, 000.00 (Cuatro Mil y 00/100 Dólares Americanos), la cual será actualizada por el Índice de Precios al Consumidor de los Estados Unidos de América, calculado a partir del Consumer Price Index All Urban Consumers, no ajustado por estacionalidad, publicado por el Bureau of Labor Statistics de los Estados Unidos de América.*

Los reajustes anuales por inflación se obtendrán comparando los índices de precios del mes de referencia con los índices de precios del mismo mes del año anterior. La actualización entrará en vigencia a partir de enero de cada año y se tomará como mes de referencia el mes de Octubre del año previo al de entrada en vigencia del Monto Mínimo Mensual Garantizado

- 3.6 *El Porcentaje de Participación sobre las Ventas Netas aplicables a las ventas mensuales por toda la vigencia del Contrato es de 6%.*
- 3.7 *A este Cargo de Acceso por las Operaciones deberá agregarse el Impuesto General a las Ventas (IGV), o el tributo que lo sustituya (monto que deberá también ser asumido y cancelado por el USUARIO INTERMEDIO). Todos los tributos serán cargo del USUARIO INTERMEDIO.”*

147. De lo anterior, se observa que el valor del Cargo de Acceso por el Arrendamiento de (las) Área(s) incluye la contraprestación correspondiente a los seguros y fee del Operador, así como la limpieza de las áreas comunes. Así, el fee del operador considerado por el Regulador en las referidas Tablas 15 y 19 del Informe N° 0037-2025-GRE-OSITRAN corresponde al Cargo de Acceso por el Arrendamiento de (las) Área(s), y ha sido obtenido a partir del promedio histórico de la Contabilidad Regulatoria donde el periodo considerado es el 2018 – 2023.
148. Por otro lado, el fee que menciona el Usuario Intermedio hace referencia al Cargo de Acceso por las Operaciones que consiste en el pago del importe que resulte mayor entre (i) el Monto Mínimo Mensual Garantizado y (ii) el monto resultante a la aplicación del Porcentaje de Participación sobre las Ventas Netas del mes, donde el porcentaje de Participación sobre las Ventas Netas aplicables a las ventas mensuales por toda la vigencia del Contrato es de 6%.
149. En tal sentido, el fee de 6% que menciona el Usuario Intermedio no es aplicado en el cálculo de la tarifa por m² del Lote F contenido en el Informe N° 037-2025-GRE-OSITRAN, ya que es un concepto que no corresponde al cargo de acceso objeto de análisis del presente Proyecto de Mandato de acceso.

150. En tal sentido, se da por atendido el comentario presentado por los Usuarios Intermedios sobre dicho extremo.

VI. DETERMINACIÓN DEL CARGO DE ACCESO APLICABLE

VI.1. Modificaciones a la propuesta del Ositrán

151. Luego del análisis de los comentarios recibidos de las partes, se procederá a efectuar la modificación del flujo de caja de descontado, el cual corresponde a incorporar la referencia al saldo neto del IGV a la Propuesta del Ositrán contenida en el Informe N° 0037-2025-GRE-OSITRAN:

a) Régimen tributario – IGV

152. Luego de efectuar los ajustes correspondientes, el pago del IGV sería el que se presenta a continuación:

Tabla N° 29
IGV proyectado para Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F, 2025-2030 (USD)

Año		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Crédito Fiscal Inicial		- 184,988	- 124,694	- 45,294	-	-	-
Net IGV	- 184,988	60,294	79,400	79,349	79,297	79,243	19,092
IGV Ingresos		62,090	81,815	81,815	81,815	81,815	19,725
IGV Egresos - OPEX		- 1,796	- 2,415	- 2,466	- 2,519	- 2,573	- 634
IGV Egresos - CAPEX	- 184,988		-				
Crédito Fiscal Final	- 184,988	- 124,694	- 45,294	-	-	-	-
Pago IGV				- 34,056	- 79,297	- 79,243	- 19,092

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

b) Flujo de caja económico

153. En la siguiente tabla se muestra el flujo de caja económico obtenido a partir del flujo de caja operativo menos el flujo de inversiones. Al respecto, debe indicarse que, dada la modificación efectuada sobre la propuesta del Regulador luego de la evaluación de los comentarios recibidos, el flujo de caja operativo muestra cambios en sus valores respecto de lo presentado en la Tabla 26 del Informe N° 0037-2025-GRE-OSITRAN:

Tabla1 Flujo de caja económico proyectado Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F (USD)

		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ingresos Brutos	116,09	344,945	454,530	454,530	454,530	454,530	109,585
Retribución al Estado	46,51%	160,437	211,407	211,407	211,407	211,407	50,969
Tasa Regulatoria	1%	3,449	4,545	4,545	4,545	4,545	1,096
Ingresos Netos		181,058	238,578	238,578	238,578	238,578	57,520
Egresos							
Costo directo		-7,272	-9,778	-9,984	-10,196	-10,415	-2,565
Costo Indirecto		-1,310	-1,761	-1,798	-1,836	-1,876	-462
Costo no imputable		-2,300	-3,093	-3,158	-3,225	-3,294	-811
Net IGV	-184,988	60,294	79,400	79,349	79,297	79,243	19,092

Pago de IGV	18%	-	-	-34,056	-79,297	-79,243	-19,092
Pago de IR	25,9%	-31,355	-41,240	-41,160	-41,078	-40,993	-9,862
Flujo operativo	-184,988	199,116	262,106	227,772	182,243	182,001	43,820
Inversión	-1,027,709						
Plan de inversión							
Recuperación							704,112
Flujo Económico	-1,212,696	199,116	262,106	227,772	182,243	182,001	747,932
WACC	10,37%						
VAN	0						

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

VI.2. Cargo de acceso aplicable

154. El Cargo de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F que hace que el VAN de los flujos de caja económicos sea cero asciende a USD 116,09 (sin IGV).
155. Sin embargo, tal como se señaló en la Propuesta del Regulador, en el presente caso resulta aplicable el Artículo 99 del REMA que indica que el Cargo de Acceso que fije el Ositrán, se establecerá dentro los límites propuestos por las partes durante el período de negociación, siempre que consten en las respectivas actas de negociación.
156. De este modo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 99 del REMA, el Cargo de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F asciende a **USD 54,60** por m² (sin IGV); monto correspondiente a la propuesta de cargo de acceso planteada por LAP en el curso de las negociaciones, según consta en las actas notariales.

VII. CONCLUSIONES

157. En el presente informe se formula la Propuesta de Cargo de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, en atención a la solicitud de emisión de Mandato de Acceso presentada por los Usuarios Intermedios, en el marco de lo previsto en el artículo 97 del REMA.
158. En el marco del procedimiento establecido en el REMA para la emisión del Mandato de Acceso solicitado, mediante el Informe N° 0037-2025-GRE-OSITRAN, esta Gerencia formuló la Propuesta de Cargo de Acceso, con base en el análisis efectuado de la información remitida por ambas partes, la información estadística declarada, la información de sus Estados Financieros Regulatorios auditados, así como el marco regulatorio y contractual aplicable; siguiendo los criterios empleados en anteriores procedimientos de determinación de cargos de acceso realizados por el Regulador para Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F. A continuación, se señalan las principales consideraciones:
 - La metodología empleada para la determinación del Cargo de Acceso es la de costos totalmente distribuidos, la cual se implementa mediante un flujo de caja económico que comprende desde el año 2024 al 2030 y se descuenta a una tasa WACC de 10,37%.
 - Para la estimación de ingresos operativos se considera la diferencia entre los ingresos brutos (obtenidos del producto de la demanda de áreas para oficinas operativas por el cargo de acceso) menos la retribución al Estado y el pago al Ositrán por Tasa de Regulación.

- Por su parte, los egresos operativos se obtienen de agregar los costos de operación, el IGV neto, el pago del IGV y el impuesto a la renta. Al respecto, los costos de operación comprenden como parte de los costos directos a los conceptos de limpieza, seguros y *Fee* del operador.
- El flujo de inversiones incluye el valor neto de depreciación de la Inversión Directa e Indirecta asociados a las oficinas ejecutivas del nuevo Terminal. En el caso de la inversión directa al terminal, se excluyeron conceptos que ya son remunerados mediante la TUUA u otro cargo de acceso.

159. Asimismo, en el marco del procedimiento, tanto el Concesionario como los Usuarios Intermedios formularon sus comentarios al Proyecto de Mandato de Acceso en conformidad con lo establecido en el artículo 100 del REMA. Al respecto, en el presente informe se han analizado los comentarios referidos a la propuesta de Cargo de Acceso, correspondiendo aceptar el comentario referido al pago de IGV, lo que implicó efectuar modificaciones a los cálculos efectuados en la Propuesta de cargo de acceso, obteniéndose un nuevo valor de Cargo de Acceso.
160. Sin embargo, el nuevo valor del cargo de acceso también resulta superior a lo propuesto en el proceso de negociación, por lo que resulta aplicable lo establecido en el Artículo 99 del REMA, de manera que el Cargo de Acceso mensual para la Facilidad Esencial de Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F asciende a USD 54,60 por m² (sin IGV), según consta en las actas notariales.

VIII. RECOMENDACIÓN

Se recomienda a la Gerencia de Supervisión y Fiscalización elevar para la consideración de la Presidencia Ejecutiva del Ositrán, el presente informe en el que se determinan el Cargo de Acceso aplicable a la Facilidad Esencial de Áreas de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves para Terceros – Lote F en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, el mismo que tendrá una vigencia de 5 años y asciende a USD 54,60 por m² (sin IGV).

Atentamente,

Firmado por:

RICARDO QUESADA ORÉ

Gerente de Regulación y Estudios Económicos
Gerencia de Regulación y Estudios Económicos

Visado por:

MELINA CALDAS CABRERA

Jefe de Regulación
Gerencia de Regulación y Estudios
Económicos

N° Trámite 2025060015

ANEXO I CÁLCULO DEL COSTO DEL CAPITAL PROPUESTO POR EL OSITRÁN

1. En el presente anexo se describe la estimación del Regulador respecto del costo del capital para el Concesionario. Al respecto, el costo de capital de la empresa será aproximado a partir del Costo Promedio Ponderado del Capital (en adelante, WACC por sus siglas en inglés²⁹), el cual es estimado sobre la base del Modelo de Valorización de Activos de Capital (en adelante, CAPM por sus siglas en inglés³⁰), lo cual se encuentra en línea con la práctica regulatoria habitual.
2. Para el cálculo del WACC se considerará la siguiente ecuación:

$$WACC = \frac{D}{D + E} r_d(1 - t) + \frac{E}{D + E} [r_f + \beta(r_m - r_f) + r_{país}]$$

Donde:

$D/(D + E)$:	Peso ponderado de la deuda.
$E/(D + E)$:	Peso ponderado de la deuda.
r_d	:	Costo de endeudamiento de la empresa.
r_f	:	Tasa libre de riesgo.
t	:	Tasa impositiva de la empresa en el Perú.
β	:	Beta apalancado, medida del riesgo de la inversión.
r_m	:	Tasa de retorno del mercado.
$r_{país}$:	Tasa de riesgo del país.

3. En particular, resulta importante mencionar que el valor del β está apalancado, es decir, se encuentra influenciado por el ratio de apalancamiento, o lo que es lo mismo, por la estructura de financiamiento del Concesionario. El cálculo del β apalancado se obtiene aplicando la siguiente fórmula:

$$\beta = \beta_{na} \left[1 + (1 - t) * \left(\frac{D}{E} \right) \right]$$

Donde:

β_{na}	:	Beta de activos o no apalancado.
--------------	---	----------------------------------

4. La metodología de cálculo del WACC pondera el costo de patrimonio del Concesionario y su costo de deuda, considerando su estructura de financiamiento a valor de mercado (en caso no existiera esa valorización, se utilizan valores contables). Al invertir en bienes de capital para la producción de los servicios, el Concesionario emplea recursos que tienen un costo de oportunidad, ya que debe remunerar adecuadamente a quienes le permiten financiar la inversión: accionistas (financiamiento propio) y prestamistas (financiamiento con terceros).
5. Debido a que el Concesionario se financia con dos fuentes que presentan distintos costos de financiamiento, el costo del capital debe ser un promedio de ambos tipos de financiamiento, ponderados por la importancia relativa de cada uno de ellos. A su vez, la importancia relativa de cada fuente de financiamiento se encuentra determinada por la estructura de financiamiento del Concesionario, o lo que es lo mismo, la importancia de financiarse con capital propio y con terceros sobre el total de recursos financieros requeridos.
6. Para calcular el costo del capital propio, en la práctica regulatoria se utiliza el modelo CAPM de valoración de activos de capital. El modelo CAPM fue desarrollado por Sharpe

²⁹ *Weighted Average Cost of Capital.*

³⁰ *Capital Asset Pricing Model.*

(1964)³¹, Lintner (1965)³² y Treynor (1961)³³, sobre la base del artículo elaborado por Markowitz (1952)³⁴ sobre el manejo de portafolios financieros. Dicho modelo CAPM está basado en dos supuestos metodológicos principales: los inversionistas son racionales y no existen costos de transacción. Específicamente, de acuerdo con Giacchino y Lesser (2011)³⁵, el modelo CAPM asume lo siguiente:

- Los inversores son adversos al riesgo y buscan maximizar su riqueza.
 - Ningún inversor es suficientemente grande para influenciar en el mercado (los inversores son precios aceptantes y tienen las mismas expectativas sobre el retorno de activos que se distribuyen normalmente).
 - Existe una tasa libre de riesgo a la cual los inversionistas pueden prestarse o pedir prestado.
 - No existen fricciones en el mercado.
 - Se cuenta con información perfecta porque la información es libre.
 - Los mercados son perfectos, no hay regulaciones, impuestos u otras restricciones de mercado que limite las transacciones de los inversionistas.
7. El modelo CAPM postula que el costo del patrimonio de una empresa, la rentabilidad que un inversionista debería obtener al invertir en la empresa, es igual a la rentabilidad de un activo libre de riesgo (tasa libre de riesgo) más el premio o prima por riesgo de mercado, multiplicado por una medida de riesgo sistémico del patrimonio de la empresa, denominado “beta” (β). En ese sentido, el modelo CAPM está definido por las siguientes expresiones:

$$E[R_i] = R_f + \beta_{im}(E[R_m] - R_f)$$

$$\beta_{im} = \frac{Cov[R_i; R_m]}{Var[R_m]}$$

8. Es preciso mencionar que, el modelo CAPM es ampliamente difundido y aceptado para fines regulatorios. Los rendimientos bajo el modelo CAPM son valores esperados y las estimaciones del β se hacen en base a los valores históricos asumiendo que existen expectativas racionales, esto es, que los valores esperados coinciden con los valores históricos.
9. De otro lado, en empresas situadas en países emergentes, como es el caso de LAP, es usual añadir al WACC el riesgo país para incorporar el retorno requerido por los accionistas por concepto del riesgo adicional de invertir en estos países.
10. Considerando lo anterior, en las siguientes secciones se describe el proceso de estimación de cada uno de los componentes del WACC, sobre la base de los criterios metodológicos aplicados por el Ositrán en procedimientos anteriores. En la parte final, se presenta la estimación del Regulador respecto del cálculo del costo del capital para el Concesionario.

I. Tasa Libre de Riesgo

11. La tasa libre de riesgo representa el rendimiento que se espera obtener de un activo sin riesgo. Se considera que un activo es libre de riesgo cuando su rendimiento efectivo coincide constantemente con el rendimiento esperado, es decir, no presenta riesgo de incumplimiento ni riesgo de reinversión. En este sentido, en las últimas décadas, los Bonos

³¹ SHARPE, W. (1964). *Capital Asset Prices: A Theory of Market Equilibrium under Conditions of Risk*. The Journal of Finance. Vol. 19, No. 3 (Sep. 1964), pp. 425-442.

³² LINTNER, J. (1965). *The Valuation of Risk Assets and the Selection of Risky Investments in Stock Portfolios and Capital Budgets*. The Review of Economics and Statistics. Vol. 47, No. 1 (Feb. 1965), pp. 13-37.

³³ TREYNOR, J. (1961). *Toward a Theory of the Market Value of Risky Assets*.

³⁴ MARKOWITZ, H. (1952). *Portfolio Selection*. The Journal of Finance. Volume7, Issue1. March 1952. Pages 77-91.

³⁵ GIACCHINO, L. y LESSER, J. (2011). *Principles of Utility Corporate Finance*. Public Utilities Reports.

del Tesoro de los Estados Unidos (*T-Bonds*) han sido reconocidos globalmente como el principal activo seguro. Por lo tanto, de acuerdo con el criterio utilizado por el Ositrán en procedimientos anteriores, se empleará como *proxy* de la tasa libre de riesgo el promedio histórico del rendimiento de los T-Bonds a 10 años.

12. Respecto al tipo de promedio a utilizar, ya sea aritmético o geométrico, no existe una norma específica que determine cuál de las dos opciones es superior. Al respecto, autores como Ross et al. (2012)³⁶ y Brealey et al. (2010)³⁷ sostienen que, si el costo de capital se estima sobre la base de rentabilidades o primas de riesgo históricas, es preferible emplear el promedio aritmético en lugar del geométrico, dado que el uso de este último podría subestimar la rentabilidad esperada de una inversión.
13. En cuanto a la periodicidad de las variables, Bravo (2008)³⁸ indica que la periodicidad utilizada para proyectar los rendimientos libres de riesgo debe coincidir con la de la prima de riesgo. Así, por ejemplo, no sería apropiado utilizar datos mensuales para la tasa libre de riesgo y datos anuales para la prima de riesgo de mercado.
14. Por tanto, para estimar la tasa libre de riesgo, se utiliza el promedio aritmético de los rendimientos anuales de los T-Bonds a 10 años en el periodo comprendido entre 1928 y 2024, lo cual arroja un valor de 4,79%³⁹.

II. Prima por riesgo de mercado

15. Según Damodaran (2014)⁴⁰, la prima por riesgo de mercado se define como la diferencia entre la rentabilidad esperada del portafolio del mercado y la tasa libre de riesgo. Es decir, la prima por riesgo de mercado representa el retorno adicional que los inversores esperan como compensación por el riesgo asumido al invertir en acciones del mercado, las cuales presentan un mayor riesgo en comparación con activos libres de riesgo.
16. Existen dos tipos de riesgo que afectan la actividad empresarial: el riesgo no sistemático (o específico), que corresponde al riesgo particular de una industria o empresa; y el riesgo sistemático, asociado a factores económicos generales que impactan a todas las empresas. Así, si un inversor posee un portafolio diversificado de acciones, en promedio, los desempeños positivos y negativos de las empresas en el portafolio se compensan, permitiendo al inversor mitigar el riesgo no sistemático mediante la diversificación. No obstante, el riesgo de mercado o riesgo sistemático no puede eliminarse completamente, ya que impacta a todas las empresas, y es este riesgo el que se captura a través de la prima por riesgo de mercado.
17. Para calcular la prima por riesgo de mercado, se utilizan índices que representan diversas industrias, de manera que reflejen el comportamiento general del mercado. Al respecto, el criterio empleado por el Ositrán en procedimientos anteriores ha sido utilizar el índice Standard & Poor's 500 de los EE.UU. (en adelante, S&P 500)⁴¹.
18. En la siguiente tabla se presenta la diferencia entre el promedio aritmético de los rendimientos anuales del índice S&P 500 y el promedio aritmético de los rendimientos anuales de los T-Bonds a 10 años emitidos por el gobierno de los EE.UU., considerando el periodo 1928-2024.

³⁶ ROSS, S.; WESTERFIELD, R.; y J. JAFFE (2012). Finanzas Corporativas. Novena Edición. México D.F. McGrawHill.

³⁷ BREALEY, R., MYERS, S. y F. ALLEN. (2010). Principios de Finanzas corporativas. Novena edición. México D.F.:McGraw-Hill.

³⁸ BRAVO, S. (2008). Teoría Financiera y Costo de Capital. ESAN. Lima.

³⁹ Los datos del rendimiento de los Bonos del Tesoro Americano de los Estados Unidos a 10 años se tomaron de: <http://people.stern.nyu.edu/adamodar/>.

⁴⁰ DAMODARAN, A (2014). Applied Corporate Finance. 4ta Edición. Wiley.

⁴¹ El S&P 500 recoge la evolución de por lo menos el 75% del mercado de valores estadounidense, y el peso de cada acción en el índice está ponderado por su capitalización.

Tabla A-1 Prima por riesgo de mercado, periodo 1928-2024

Indicador	Promedio
Rentabilidad de mercado (S&P 500)	11,79%
Tasa libre de riesgo (T-Bond)	4,79%
Prima por riesgo de mercado	7,00%

Fuente: <http://people.stern.nyu.edu/adamodar/>

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

III. Prima por riesgo país

19. Según López-Dumrauf (2010)⁴², las inversiones en países en desarrollo o emergentes presentan riesgos distintos de los asociados a inversiones en países desarrollados. Esto implica un riesgo adicional para las empresas ubicadas en determinados países, por lo que la inclusión del riesgo país es un factor fundamental en toda evaluación realizada en un mercado emergente.
20. En este contexto, Sabal (2010)⁴³ afirma que el riesgo país percibido por los inversionistas depende en gran medida de la reputación del país y de la confianza generada a partir de ella. En otras palabras, cuanto más frecuentes y pronunciadas hayan sido las convulsiones sociales y los cambios en las políticas de un país, o el incumplimiento de sus compromisos, peor será su reputación. Así, una mejor (peor) reputación se traduce en mayor (menor) confianza y en un menor (mayor) riesgo país percibido.
21. El cálculo de la prima por riesgo país se basa en índices que integran información cualitativa y cuantitativa, como las calificaciones otorgadas por agencias evaluadoras de riesgo, tales como S&P, Moody's y Fitch Ratings. La medida de riesgo país más aceptada consiste en calcular la diferencia entre los rendimientos de los bonos emitidos por el país emergente y el rendimiento de un bono libre de riesgo, como un bono del Gobierno de los EE. UU. En el caso peruano, la referencia más común en las valoraciones empresariales es el *Emerging Markets Bonds Index* (EMBI) de Perú, conocido también como EMBIG+ Perú, elaborado por el banco de inversión JP Morgan.
22. Al respecto, para estimar la prima por riesgo país, el Ositrán propone utilizar el indicador EMBIG+ Perú, considerando para ello un horizonte de dos años (24 meses), en consonancia con el criterio empleado en procedimientos anteriores. Este enfoque está fundamentado en el documento "Elementos para la Determinación del Costo de Capital de LAP", elaborado por Macroconsult (2007)⁴⁴, en el cual se afirma:

"Dado que el modelo de CAPM busca predecir los valores futuros de las variables, se considera adecuado utilizar un período de 24 meses".

[El subrayado es nuestro.]
23. En este sentido, para calcular la prima por riesgo país se considera el promedio aritmético mensual del EMBIG+ Perú para el periodo de enero de 2023 a diciembre de 2024, obteniéndose una prima de riesgo país de 1,71%, como se muestra en la siguiente tabla⁴⁵.

⁴² LÓPEZ-DUMRAUF, G. (2010). Finanzas Corporativas: Un enfoque Latinoamericano. Alfaomega Grupo Editor Argentino. Segunda edición.

⁴³ SABAL, J. (2010). El riesgo país en las decisiones de inversión de la multinacional española en países emergentes. En Puig Bastard, P. (2010). La multinacional española ante un nuevo escenario internacional. Segundo informe anual del Observatorio de la Empresa Multinacional Española (OEME) (pp. 166-189). Barcelona: ESADE Business School, Madrid: ICEX (Instituto Español Comercio Exterior).

⁴⁴ MACROCONSULT (2007). "Elementos para la Determinación del Costo de Capital de LAP". Documento elaborado por Macroconsult para Lima Airport Partners.

⁴⁵ Cabe indicar que en la Propuesta de LAP se considera el periodo de enero de 2022 – diciembre de 2023, en tanto que, en la Propuesta de los Usuarios Intermedios se considera el periodo de agosto de 2022 – julio de 2024.

Tabla A-2 Prima por riesgo país, periodo 2023-2024

Mes	2023	2024
Enero	207	170
Febrero	192	160
Marzo	204	153
Abril	202	154
Mayo	197	156
Junio	181	161
Julio	169	159
Agosto	167	170
Setiembre	169	163
Octubre	180	154
Noviembre	175	155
Diciembre	162	154
Promedio	171	

Nota: 100 puntos básicos es un 1%.

Fuente: Banco Central de Reserva del Perú.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán

IV. Riesgo sistémico (β)

24. El valor del parámetro β (en adelante, beta) refleja el riesgo sistemático específico de la empresa en relación con el riesgo de mercado. Según la teoría del CAPM, el beta compara el nivel de riesgo de una acción respecto al mercado, basado en los cambios en los precios históricos. En este sentido, el beta puede interpretarse como el riesgo por el cual el mercado está dispuesto a compensar a aquellos inversionistas que deciden asumirlo.
25. Existen tres metodologías para estimar este parámetro:
- **Empresas cotizadas:** Si la empresa cotiza en bolsa, el beta se estima como el coeficiente de correlación entre los rendimientos de la empresa y los del mercado. Es fundamental que el período de análisis sea suficientemente amplio, generalmente entre dos y cinco años, variando en función de la frecuencia de los datos (diaria, semanal o mensual), para asegurar una estimación adecuada del parámetro.
 - **Empresas no cotizadas (Beta contable):** Para empresas cuyas acciones no cotizan en bolsa, una alternativa es calcular el beta contable utilizando información de libros contables⁴⁶. Este enfoque evalúa la sensibilidad de los retornos contables de la empresa respecto al retorno promedio del mercado.
 - **Benchmarking (Empresas comparables):** En la práctica regulatoria, para empresas como LAP que no cotizan en bolsa, se emplea la metodología de benchmarking, o beta de empresa comparable. Esta metodología se basa en la selección de empresas comparables de acuerdo con criterios estandarizados, aunque los criterios en finanzas regulatorias pueden diferir de los usados en finanzas corporativas.
26. En procedimientos anteriores, Ositrán ha empleado la metodología de benchmarking para estimar el beta de empresas reguladas. Según Alexander et al. (1999)⁴⁷, existen cinco factores que deben considerarse para homogeneizar los riesgos de diferentes empresas y su incidencia en el valor del beta: tipo de propiedad, régimen regulatorio, nivel de

⁴⁶ Ver ALMISHER y KISH (2000). Accounting betas – an ex anti proxy for risk within the IPO Market. Journal of Financial and Strategic Decisions. Volumen 13, Número 3, Otoño 2000; y, GAMBI, A., SIQUEIRA, I. y F. DAL-RI (2012). Analysis of the Relationship between Accounting Information and Systematic Risk in the Brazilian Market. R. Cont. Fin. – USP, São Paulo, v. 23, n° 60, p. 199-211, set/out/nov/dez. 2012.

⁴⁷ ALEXANDER, I.; ESTACHE, A.; y A. OLIVERI (1999). A few things transport regulators should know about risk and the cost of capital. World Bank Policy Research Working Paper N° 2151. Julio.

competencia en el mercado, estructura de la industria y grado de diversificación de la operación.

27. Con base en lo anterior, en la presente Propuesta, se empleará la metodología de *benchmarking* para estimar el beta de LAP. Se seleccionaron empresas que operan aeropuertos regulados bajo un esquema de alto poder de incentivos (o *price cap*), y cuyos valores de beta sean accesibles a través de *Bloomberg*.
28. En la tabla siguiente se presentan los operadores aeroportuarios que conforman la muestra utilizada para la estimación del beta, en la cual se incluyen únicamente aeropuertos de propiedad y/o gestión privada.

Tabla A-3 Muestra de operadores aeroportuarios

Operador aeroportuario	Aeropuerto administrado	País	Símbolo
Auckland International Airport Ltd.	Aeropuerto Internacional de Auckland	Nueva Zelanda	AIA:NZ
Flughafen Wien AG	Aeropuerto Internacional de Viena	Austria	FLU:AV
Grupo Aeroportuario del Pacífico, S.A.B. de C. V.	12 aeropuertos en las regiones del Pacífico y Centro de México	México	GAPB:MM
Kobenhavns Lufthavne A/S	Aeropuerto de Copenhague-Kastrup	Dinamarca	KBHL:DC
Grupo Aeroportuario del Sureste, S.A.B. de C. V.	9 aeropuertos en la región sureste de México	México	ASURB:MM
Grupo Aeroportuario Centro Norte, S.A.B. de C. V.	13 aeropuertos de la región Centro y Norte de México	México	OMAB:MM
Malta International Airport Plc.	Aeropuerto Internacional de Malta	Malta	MIA:MV
Aeroporto Guglielmo Marconi Di Bologna SpA	Aeropuerto Guglielmo Marconi - Bolonia	Italia	ADB:IM

Fuente: *Bloomberg*®.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

29. A partir de la muestra seleccionada, se estimó el beta apalancado de cada empresa para el año 2024 mediante el sistema *Bloomberg*. Para esta estimación, se consideró un horizonte temporal de cinco años, desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2024, con periodicidad semanal, utilizando como índice de referencia el índice bursátil representativo del país de cada empresa, en su moneda local respectiva⁴⁸.
30. Además, la práctica regulatoria sugiere que el beta estimado para cada elemento de la muestra debe ajustarse mediante una reversión a la media, lo cual permite que el beta tienda a aproximarse al promedio del mercado (es decir, a un valor de uno). Este ajuste se obtuvo directamente de *Bloomberg*, empleando el *adjusted beta*⁴⁹ proporcionado por el sistema.
31. Posteriormente, para eliminar la influencia del riesgo financiero específico de cada aeropuerto, se procedió a desapalancar cada beta. Este proceso se realizó utilizando la tasa impositiva efectiva (*t*) y el ratio deuda-patrimonio (*D/E*) de cada operador aeroportuario, con información al 31 de diciembre de 2024⁵⁰, mediante la siguiente fórmula:

⁴⁸ Este aspecto está en consonancia con el criterio adoptado previamente en el procedimiento de revisión tarifaria del Factor de Productividad de LAP en 2018, así como en la determinación de los cargos de acceso para oficinas operativas, áreas de mantenimiento, check-in, entre otros, aprobados en 2022.

⁴⁹ Los *adjusted beta* (o *Adj Beta*) son calculados por *Bloomberg* utilizando la siguiente fórmula:

$$Adj\ Beta = 0,67(Raw\ Beta) + 0,33$$

Disponible en: <http://people.stern.nyu.edu/adamodar/pdfiles/cfovhd/BloombergBetapage.pdf> (último acceso: 9 de enero de 2025).

⁵⁰ Cabe indicar que, a la fecha de elaboración de la presente Propuesta, solo se dispone de información anual para el caso de Auckland Internacional. En tal sentido, para el resto de operadores aeroportuarios, se optó por considerar la

$$\beta_{Desapalancado} = \frac{\beta_{Apalancado}}{1 + \frac{D}{E} * (1 - t)}$$

32. En la tabla siguiente, se presenta el promedio aritmético de los betas desapalancados de la muestra, que asciende a 0,721⁵¹.

Tabla A-4 Beta desapalancado estimado para LAP, al año 2024

Operador aeroportuario	País	Símbolo	Bolsa de referencia	Beta apalancado ^{a/}	Impuesto efectivo ^{b/}	Ratio D/E ^{c/}	Beta desapalancado
Flughafen Wien AG	Austria	FLU AV	ATX Index	0,657	0,261	0,034	0,641
Grupo Aeroportuario del Pacífico	México	GAPB MM	MEXBOL Index	1,377	0,255	2,230	0,517
Kobenhavns Lufthavne	Dinamarca	KBHL DC	OMXC25 Index	0,529	0,222	2,198	0,195
Grupo aeroportuario del Sureste	México	ASURB MM	MEXBOL Index	1,220	0,305	0,246	1,042
Grupo Aeroportuario del Centro Norte SAB	México	OMAB MM	MEXBOL Index	1,367	0,270	1,159	0,740
Malta Internacional Airport	Malta	MIA MV	MALTEX Index	1,015	0,354	0,277	0,861
Aeroporto di Bologna	Italia	ADB IM	FTSEMIB Index	0,759	0,290	0,163	0,680
Auckland Internacional	Nueva Zelanda	AIA NZ	NZSE Index	1,095	0,984	0,312	1,090
Promedio aritmético							0,721

Notas:

^{a/} Adjusted beta.

^{b/} Bloomberg code: EFF_TAX_RATE.

^{c/} Bloomberg code: TOT_DEBT_TO_TOT_EQY.

Fuente: Bloomberg®.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

V. Estructura de capital

33. En cuanto a la determinación de las ponderaciones de deuda y capital, Chisari *et al.* (1999)⁵² señalan que existen dos métodos para calcular el nivel de apalancamiento y la participación del capital propio en el capital total: i) Valor en libros y ii) Valor de mercado. Al respecto:

- **Valor en libros:** Su principal ventaja es la estabilidad a lo largo del tiempo y su disponibilidad para todas las empresas.
- **Valor de mercado:** Este enfoque presenta la desventaja de que la mayoría de las empresas no cotizan en bolsa, lo que dificulta el acceso a sus valores de mercado.

34. En este contexto, Chisari *et al.* (1999) destacan que, para la determinación del costo de capital en empresas reguladas, la práctica común es ponderar el costo de capital propio y el costo de la deuda utilizando sus respectivos valores en libros. Por consiguiente, en el presente caso se emplearán los valores en libros de capital propio y endeudamiento del Concesionario.

35. A la fecha de la elaboración de la presente Propuesta, la fuente de información financiera auditada que se dispone son los Estados Financieros Auditados de LAP del año 2023. Al respecto, en dicho documento se señala que, al cierre del ejercicio, la empresa presentó

información más actualizada para ambas variables; así, para el caso de Malta Internacional Airport se consideró la información al primer semestre de 2024 (30.06.2024), mientras que para el resto de operadores se consideró la información al tercer trimestre de 2024 (30.09.2024).

⁵¹ Cabe señalar que el beta utilizado en la Propuesta de LAP difiere del calculado por Ositrán debido a que la Propuesta de LAP utiliza la tasa impositiva efectiva (t) y el ratio deuda-patrimonio (D/E) a marzo de 2024 para desapalancar los betas de la muestra estimados para el horizonte del 01.01.2019 al 31.12.2023. Por su parte, en la Propuesta de los Usuarios Intermedios, los betas de la muestra son estimados para el horizonte del 11.04.2019 al 11.04.2024. En contraste a lo planteado por las partes, la Propuesta del Ositrán considera tanto los betas como la tasa de impuesto y el ratio deuda-patrimonio al 31 de diciembre de 2024 (o la fecha más cercana disponible), y empleando el horizonte del 01.01.2020 al 31.12.2024 para la estimación de los betas de la muestra.

⁵² CHISARI, O., RODRIGUEZ P. y M. ROSSI (1999). *El Costo de Capital en empresas reguladas: incentivos y metodología*, En: Desarrollo Económico Vol. 38, N° 152, pág. 953-984.

deuda financiera clasificada como “Deuda de Corto y Largo Plazo”, derivada del contrato de préstamo “Mini-Perm” suscrito entre LAP y las siguientes entidades: Banco de Nova Scotia, Interamerican Development Bank, IDB Invest, BBVA Perú, KfW-IPEX Bank GMBH, Sumitomo Mitsui Banking Corporation, MUFG Bank Ltd., y Société Générale. Este préstamo tiene como objetivos: i) el pago del préstamo obtenido el 11 de septiembre de 2020 (Brigde Loan) y ii) el financiamiento del programa de expansión y otras mejoras conforme al Contrato de Concesión.

36. En relación con este préstamo, las Notas a los Estados Financieros del año 2023 especifican que su monto asciende a USD 1,25 millones, con un plazo de 7 años. Los intereses serán pagaderos trimestralmente los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre. La tasa de interés aplicable se basa en el SOFR Compuesto Diario, más un margen del 2,50% hasta el 22 de diciembre de 2027, y del 2,75% a partir de esa fecha hasta el vencimiento del préstamo. Cabe señalar que el periodo de amortización iniciará el 15 de junio de 2027.
37. De la revisión de la información del Balance General de LAP del año 2023, se observa que, al cierre del ejercicio, el Activo Total de LAP estaba financiado tanto por fuentes externas (cuentas por pagar, deuda de largo plazo e ingresos diferidos) como por recursos propios (patrimonio neto), como se muestra en la siguiente tabla. Es importante destacar que la deuda a largo plazo form  parte del Pasivo No Corriente de LAP en dicho año, además de que, al cierre del ejercicio 2023, las principales fuentes de financiamiento de los Activos Totales de LAP fueron el Patrimonio Neto (47,5%) y la deuda financiera contraida (40,1%), la cual corresponde exclusivamente a deuda de largo plazo.

Tabla A-5 Estructura del financiamiento del Activo Total, año 2023

Concepto	Miles de USD	Part. %
Activo Total	1 739 057	100,00%
Cuentas por pagar	212 647	12,23%
Ingreso diferido	1 742	0,10%
Préstamos y obligaciones de largo plazo	697 006	40,08%
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	2 329	0,13%
Patrimonio Neto	825 333	47,46%

Fuente: Estados Financieros Auditados 2023 de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

38. Al respecto, dado que el año base considerado en la presente Propuesta es el 2024, el cálculo del Costo Promedio Ponderado del Capital (WACC) debe realizarse con información a dicho año. No obstante, debido a que a la fecha de la elaboración del presente informe aún no se dispone de los Estados Financieros Auditados de LAP del ejercicio 2024⁵³, para la estimación de los montos de deuda y capital correspondientes a dicho año se empleará la información contenida en el balance de comprobación de LAP al mes de diciembre de 2024⁵⁴, toda vez que dicha fuente permite una aproximación a los valores que se observarán en los Estados Financieros Auditados de LAP del ejercicio 2024.
39. En la siguiente tabla se detallan las cuentas del balance de comprobación consideradas para la estimación de los montos de deuda (Préstamos y obligaciones de largo plazo) y capital (Patrimonio Neto), al mes de diciembre de 2023⁵⁵ y 2024. Cabe señalar que en la documentación financiera consultada no se observa deuda financiera de corto plazo en la empresa.

⁵³ Dicha información es remitida por LAP de manera mensual al Ositrán como parte de la información estadística y financiera de la concesión.

⁵⁴ Información remitida mediante Carta N  C-LAP-GCF-2025-0005, recibida el 10.01.2025.

⁵⁵ Se presenta la información a diciembre de 2023 de manera ilustrativa, a efectos de evidenciar que, para dicho año, las cuentas consideradas coinciden con la información de los Estados Financieros Auditados 2023 presentada en la Tabla A-5 del presente Anexo.

Tabla A-6 Cálculo de los montos de deuda y capital de LAP, años 2023 y 2024

Cuenta	Descripción	Saldo final	
		A Dic-2023	A Dic-2024
A) Préstamos y obligaciones de largo plazo:		697 006	1 037 505
4511000001	Préstamos Bancarios	730 000	1 065 000
1810000002	Costo de Emisión de Deuda - Prestamo Mini perm	-37 118	-37 118
1810000006	Amortiz. de Costo de em. de la deuda - P.Mini Perm	4 124	9 623
B) Patrimonio Neto:		825 332	1 049 957
5012000001	Capital Social	67 016	104 888
5211000001	Primas de Participaciones Fraport AG	0	216 929
5211000002	Primas de Participaciones IFC	0	54 198
5221000001	Aporte de Capital en trámite	181 000	33 000
5620000001	Ganancia o Perdida no realizada por Inst de Cobert	8 770	23 934
5911000001	Utilidades acumuladas	470 639	470 639
5911000002	Resultado del ejercicio	57 292	97 906
-	Utilidad Neta del ejercicio	40 614	48 462

Nota: La "Utilidad Neta del ejercicio" se obtiene restando, a las cuentas de ingresos (cuenta 7), las cuentas de gastos (cuenta 6) y los impuestos y participaciones (cuenta 87 y 88).

Fuente: Balances de comprobación de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

40. De este modo, a partir de los cálculos obtenidos para el 2024, el apalancamiento se calcula como el ratio de Deuda Financiera (en este caso, solo se observa deuda de largo plazo) sobre Patrimonio Neto, obteniéndose un valor de 0,988, tal como se detalla en la siguiente tabla⁵⁶.

Tabla A-7 Estructura de capital de la empresa, año 2024

Concepto	Monto
Deuda Financiera (D)	1 037 505
Patrimonio (E)	1 049 957
D + E	2 087 463
D/(D+E)	49,7%
E/(D+E)	50,3%
Ratio D/E	0,988

Fuente: Estados Financieros Auditados 2023 de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

VI. Costo de la Deuda

41. Respecto al costo de deuda de LAP, considerando el enfoque prospectivo de la metodología aplicada en este procedimiento, así como la situación financiera de LAP al cierre de 2024, que incluye un contrato de préstamo de largo plazo para financiar las inversiones en Lado Aire y parte de Lado Tierra, el costo de la deuda se estimará como la tasa que refleje el costo total (*all-in cost*) asociado a dicho contrato. Esta tasa se calculará a partir del flujo de caja relacionado con la deuda contraída por la empresa, e incluirá tanto los desembolsos de principal como los pagos proyectados de amortización, intereses y otros costos derivados de la operación de financiamiento⁵⁷.

⁵⁶ Cabe señalar que el Concesionario propone la utilización de un ratio objetivo de 56,39%, calculado como el promedio del ratio anual de Deuda Financiera sobre Patrimonio para el periodo proyectado de 2025 a 2030, sin presentar un sustento adicional. No obstante, dado que actualmente LAP, a diferencia de años anteriores, registra una deuda de largo plazo, se considera más adecuado utilizar la información real de endeudamiento reflejado en su documentación financiera para este análisis.

⁵⁷ Cabe indicar que dicho criterio fue considerado en la determinación de los cargos de acceso para oficinas operativas, áreas de mantenimiento, check-in, entre otros, aprobados en 2022. Al respecto, como se indicó en dicha oportunidad, una metodología similar fue considerada en el Informe N° 015-10-GRE-OSITRAN, en el cual se estimó el costo de la deuda de LAP correspondiente a su segundo financiamiento, lo cual fue considerado en la determinación de cargos

42. En este sentido, mediante la Carta N° C-LAP-GPF-2024-0162, recibida el 16 de octubre de 2024, LAP remitió los flujos trimestrales correspondientes a los desembolsos y pagos de la deuda, tal como se detalla en la siguiente tabla⁵⁸. Cabe señalar que los montos agregados anuales hasta el 2023 fueron contrastados con el Estado de Flujos de Efectivo en los Estados Financieros Auditados de la empresa, mientras que los valores del periodo 2024-2028 corresponden a las proyecciones financieras de LAP respecto a su situación de financiamiento.

Tabla A-8 Flujos trimestrales de la deuda contraída por LAP (millones de USD)

Fecha	Miniperm				Bridge Loan					
	Desembolsos	Amortización	Intereses	Comisión de compromiso	Costo de emisión de la deuda	Desembolsos	Amortización	Intereses	Comisión de compromiso	Costo de emisión de la deuda
31/12/20						28,00		-0,05	-0,52	-3,31
31/3/21						0,00		-0,12	-0,47	
30/6/21						0,00		-0,12	-0,49	
30/9/21						0,00		-0,12	-0,49	
31/12/21					-1,04	42,00		-0,23	-0,45	
31/3/22					0,00	50,00		-0,44	-0,39	
30/6/22					0,00	100,00		-0,76	-0,37	
30/9/22					0,00	100,00	0,00	-2,58	-0,18	-0,45
31/12/22					-15,49	15,00		-4,02	-0,15	-0,28
31/3/23	400,00			-2,45	-15,23	65,00	-400,00	-6,70	-0,11	
30/6/23	100,00	0,00	-7,69	0,00	-3,23					
30/9/23	110,00	0,00	-9,59	0,00	0,00					
31/12/23	120,00	0,00	-10,76	0,00	0,00					
31/3/24	80,00	0,00	-12,26	-1,15	0,00					
30/6/24	105,00	0,00	-13,69	-0,94	0,00					
30/9/24	105,00	0,00	-15,22	-0,70	0,00					
31/12/24	75,00	0,00	-16,55	-0,47	0,00					
31/3/25	50,00	0,00	-17,31	-0,32	0,00					
30/6/25	50,00	0,00	-17,85	-0,21	0,00					
30/9/25	30,00	0,00	-18,37	-0,10	0,00					
31/12/25	25,00	0,00	-18,57	-0,06	0,00					
31/3/26	0,00	0,00	-18,89	0,00	0,00					
30/6/26	0,00	0,00	-18,94	0,00	0,00					
30/9/26	0,00	0,00	-18,91	0,00	0,00					
31/12/26	0,00	0,00	-18,89	0,00	0,00					
31/3/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
30/6/27	0,00	-5,73	-37,51	0,00	0,00					
30/9/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
31/12/27	0,00	-8,93	-37,37	0,00	0,00					
31/3/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
30/6/28	0,00	-4,58	-38,75	0,00	0,00					
30/9/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
31/12/28	0,00	-1230,76	-38,78	0,00	0,00					

Fuente: Carta N° C-LAP-GPF-2024-0162.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

43. Como puede observarse, la información remitida por LAP incluye tanto el préstamo “Puente” (*Bridge Loan*) como el préstamo “Mini-perm”. Sin embargo, dado que el préstamo “Puente” fue cancelado en 2023 y reemplazado por el préstamo “Mini-perm”, este último representa el financiamiento vigente y, por ende, el costo efectivo que enfrentará la empresa a futuro (puesto que los intereses y pagos del préstamo “Puente” ya no son una obligación futura). Por tanto, para reflejar de manera más precisa el costo de financiamiento en el horizonte de evaluación, corresponde excluir el costo del préstamo “Puente” del cálculo de la tasa efectiva de deuda y considerar únicamente el costo del préstamo “Mini-perm”, que es el único que afecta los flujos de caja futuros⁵⁹.

de acceso de los años 2010, 2013 y 2016. Si bien en la Propuesta de los Usuarios Intermedios se recomienda aproximar el costo de la deuda a través de la tasa libre de riesgo más la prima de riesgo país, dicha formulación permite reflejar adecuadamente el costo financiero que asume la empresa con la obtención de fondos de terceros para implementación de la infraestructura. En tal sentido, para el presente caso, se considera válida la aplicación del criterio que fue considerado en anteriores determinaciones de cargos de acceso.

⁵⁸ Dicha información fue remitida en el marco del procedimiento de fijación tarifaria de la TUUA de transferencia en el AIJC; no obstante, su consideración en el presente procedimiento resulta relevante para efectos de la estimación del costo de deuda.

⁵⁹ En la Propuesta de LAP se considera tanto el préstamo “Puente” como el préstamo “Mini perm”; sin embargo, como se indicó previamente, el préstamo “Puente” fue cancelado en 2023 y reemplazado por el préstamo “Mini-perm”, por lo que el costo de este último préstamo es el que afecta los flujos de caja futuros.

44. Cabe indicar que la inclusión del préstamo “Puente” podría llevar a una distorsión en el cálculo al incorporar costos de financiamiento que ya no están vigentes. Así, este ajuste es especialmente relevante, considerando que el enfoque propuesto es prospectivo y debería reflejar el costo real de la deuda que impactará en el servicio durante el periodo de evaluación.
45. Así, con base en esta información, se calcula la Tasa Interna de Retorno (TIR) trimestral a partir del flujo neto de la deuda⁶⁰, determinando de este modo la tasa que garantiza que el Valor Actual Neto (VAN) de la diferencia entre desembolsos y pagos de la deuda sea cero. Este cálculo arroja una TIR trimestral de 1,78%. Posteriormente, al convertir esta tasa trimestral a una tasa anual para el cálculo del WACC, se obtiene un costo de la deuda para LAP en el presente caso equivalente a 7,33%⁶¹, tal como se puede observar en la siguiente tabla.

Tabla A-9 Cálculo del Costo de Deuda de LAP

Fecha	Desembolso de deuda (principal)	Amortización	Pago de intereses	Costo de emisión de deuda	Comisión de compromiso	Flujo neto de la deuda
31/12/2021	0,00	0,00	0,00	-1,04	0,00	1,04
31/03/2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30/06/2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30/09/2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31/12/2022	0,00	0,00	0,00	-15,49	0,00	15,49
31/03/2023	400,00	0,00	0,00	-15,23	-2,45	-382,32
30/06/2023	100,00	0,00	-7,69	-3,23	0,00	-89,07
30/09/2023	110,00	0,00	-9,59	0,00	0,00	-100,41
31/12/2023	120,00	0,00	-10,76	0,00	0,00	-109,24
31/03/2024	80,00	0,00	-12,26	0,00	-1,15	-66,59
30/06/2024	105,00	0,00	-13,69	0,00	-0,94	-90,37
30/09/2024	105,00	0,00	-15,22	0,00	-0,70	-89,08
31/12/2024	75,00	0,00	-16,55	0,00	-0,47	-57,98
31/03/2025	50,00	0,00	-17,31	0,00	-0,32	-32,37
30/06/2025	50,00	0,00	-17,85	0,00	-0,21	-31,94
30/09/2025	30,00	0,00	-18,37	0,00	-0,10	-11,53
31/12/2025	25,00	0,00	-18,57	0,00	-0,06	-6,37
31/03/2026	0,00	0,00	-18,89	0,00	0,00	18,89
30/06/2026	0,00	0,00	-18,94	0,00	0,00	18,94
30/09/2026	0,00	0,00	-18,91	0,00	0,00	18,91
31/12/2026	0,00	0,00	-18,89	0,00	0,00	18,89
31/03/2027	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30/06/2027	0,00	-5,73	-37,51	0,00	0,00	43,24
30/09/2027	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31/12/2027	0,00	-8,93	-37,37	0,00	0,00	46,30
31/03/2028	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30/06/2028	0,00	-4,58	-38,75	0,00	0,00	43,34
30/09/2028	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31/12/2028	0,00	-1 230,76	-38,78	0,00	0,00	1 269,54
Valor Presente Neto						0,00
Costo de deuda - Trimestral						1,78%
Costo de deuda - Anual						7,33%

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

VII. Costo Promedio Ponderado del Capital (WACC)

46. Considerando lo anterior, se estima un Costo Promedio Ponderado del Capital (WACC) igual a 10,37%, tal como se muestra en la siguiente tabla.

⁶⁰ Esto es, Desembolsos – (Amortización + Intereses + Comisión de compromiso + Costo de emisión de deuda).

⁶¹ La conversión de la TIR trimestral (1,78%) a tasa anual se realiza mediante la fórmula de capitalización:

$$TIR_{anual} = (1 + TIR_{trimestral})^4 - 1$$

obteniéndose un costo de la deuda anualizado de 7,33%.

Tabla A-10 Costo Promedio Ponderado del Capital de LAP, al 2024

Componentes	2024	Detalle	Fuente
Tasa libre de riesgo	4,79%	T-bonds EE.UU., promedio 1928-2024	Damodaran
Prima de riesgo de mercado	7,00%	Rendimiento S&P 500, promedio 1928-2024	Damodaran
Beta promedio desapalancado	0,721	Benchmarking de operadores aeroportuarios	Bloomberg
Tasa impositiva	25,90%	Información financiera de LAP, 2024	LAP
Ratio Deuda-Capital	0,988	Información financiera de LAP, 2024	LAP
Beta apalancado de LAP	1,249	Cálculo	-
Riesgo país	1,71%	Índice EMBIG-Perú. Promedio ene/23 - dic/24	BCRP
Retorno del capital	15,25%	Cálculo	-
% Capital propio	50,30%	Información financiera de LAP, 2024	LAP
Costo de deuda	7,33%	Estimado a partir de la deuda vigente de LAP	LAP
% Deuda	49,70%	Información financiera de LAP, 2024	LAP
WACC	10,37%		

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.