



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

## RESOLUCIÓN DE CONSEJO DIRECTIVO

Lima, 20 de julio de 2010

Nº 030-2010-CD/OSITRAN

### VISTO:

El Informe Nº 004-10-GRE-GAL-OSITRAN, de fecha 25 de junio de 2010, de las Gerencias de Regulación y Asesoría Legal, mediante el cual se evalúa la solicitud formulada por la empresa concesionaria Lima Airport Partners S.R.L. – LAP para la revisión de la tarifa aplicable a la playa de estacionamiento vehicular del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez; y,

### CONSIDERANDO:

#### I. ANTECEDENTES:

1. El 14 de febrero de 2001, el Estado Peruano y Lima Airport Partners S.R.L. (LAP) suscribieron el Contrato de Concesión para la Construcción, Mejora, Conservación y Explotación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (AIJCH).
2. El 13 de noviembre de 2003, mediante el Acuerdo de Consejo Directivo Nº 407-129-03-CD-OSITRAN, se aprobó el Informe Nº 055-03-GRE-OSITRAN, el cual estableció la tarifa aplicable al servicio de playa de estacionamiento del AIJCH en S/.3,5 por hora.
3. El 9 de agosto de 2006, mediante el Acuerdo de Consejo Directivo Nº 833-215-06-CD-OSITRAN, se aprobó el Informe Nº 034-06-GRE-GAL-OSITRAN, que determinó las condiciones de aplicación de la tarifa por el servicio de uso de la playa de estacionamiento del AIJCH para vehículos pesados.
4. El 21 de agosto de 2009, mediante la Carta Nº LAP-GCCO-C-2009-00123, el Concesionario remitió una Solicitud de Revisión de la tarifa aplicable a la playa de estacionamiento del AIJCH.
5. El 23 de setiembre de 2009, mediante la Carta Nº C.051.AP, la Asociación Peruana de Operadores de Turismo Receptivo e Interno (APOTUR) remitió sus comentarios a la Solicitud de Revisión de la tarifa aplicable a la playa de estacionamiento del AIJCH.



Av. República de Panamá Nº 3659  
Urb. El Palomar - San Isidro  
Tel : (511) 440-5115  
Fax : (511) 421-4739  
e-mail: info@ositran.gob.pe  
www.ositran.gob.pe



**OSITRAN**

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



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

6. El 29 de setiembre de 2009, mediante la Carta N° 0079-2009-P/AETAI, la Asociación de Empresas de Transporte Aéreo Internacional (AETAI) remitió sus comentarios a la Solicitud de Revisión de la tarifa aplicable a la playa de estacionamiento del AIJCH.
7. El 16 de febrero de 2010, representantes de LAP hicieron uso de la palabra, ante el Consejo Directivo de OSITRAN, a fin de fundamentar su Solicitud de Revisión de la tarifa aplicable a la playa de estacionamiento del AIJCH, según lo requirieron en la citada Solicitud.

## II. OBJETIVO:

8. Resolver la solicitud de la empresa concesionaria, respecto de la tarifa aplicable al servicio de uso de playa de estacionamiento vehicular en el AIJCH.

## III. LA SOLICITUD DE REVISION DEL CONCESIONARIO:

### III.1. Criterios para confeccionar la muestra de playas de estacionamiento comparables

9. Según el Concesionario, los criterios utilizados para confeccionar la muestra de playas de estacionamiento comparables en su Solicitud de Revisión, son similares a los utilizados por OSITRAN en el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN (ver Anexo N° 1).
10. En este contexto, LAP señala que los criterios referidos a infraestructura y calidad de servicio, así como las ponderaciones correspondientes, son aquellos utilizados por el Regulador en el año 2003, aunque "(...) con modificaciones menores a efectos de obtener una muestra comparable a la actual infraestructura de la que dispone la playa de estacionamiento del aeropuerto y los servicios que se prestan en la misma (...)".
11. De esta forma, de acuerdo a lo manifestado por el Concesionario, los nuevos criterios de infraestructura y calidad de servicio utilizados en la Solicitud de Revisión de la tarifa aplicable a la playa de estacionamiento son los siguientes (ver Anexo N°2):

- Espacio de estacionamiento: Las dimensiones de cada espacio de parqueo son equivalentes a los aprobados por OSITRAN en la Memoria Descriptiva del Sub Proyecto Playa de Estacionamiento, y no a los establecidos en el Manual de Dispositivos de Control de Tránsito Automotor para Calles y Carreteras. Adicionalmente, la ponderación de la variable en el cálculo de la tarifa se redujo de 15% a 10%.
- Infraestructura electrónica de acceso: La barrera de ingreso y salida, el lector de proximidad, el expendedor de tickets de ingreso y el verificador de tickets de salida "(...) permiten un mejor control de la operación de la playa, mayor eficiencia y rapidez y objetividad en la facturación, con lo que se da un mejor servicio al usuario.



Av. República de Panamá N° 3659  
Urb. El Palomar - San Isidro  
Tel : (511) 440-5115  
Fax : (511) 421-4739  
e-mail: info@ositrans.gob.pe  
www.ositrans.gob.pe





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

En adición, al disponer de equipos de barrera de ingreso y salida de la playa se ofrece una mayor seguridad”.

- Control de siniestros: Extintores e hidrantes de agua para atender cualquier siniestro que pudiera presentarse.

### III.2. Aplicación de los criterios a la playa de estacionamiento vehicular del AIJCH

12. Según el Concesionario, la playa de estacionamiento vehicular del AIJCH cuenta con las siguientes características de infraestructura:

- Número de espacios: La playa de estacionamiento presenta más de 100 puestos.
- Cerco perimétrico: El perímetro se encuentra cercado en su totalidad.
- Baños: La playa de estacionamiento cuenta con 2 baños, uno para hombres y el restante para mujeres, ambos con acceso para discapacitados.
- Puertas de acceso: Cuenta con 3 puertas de acceso.
- Techo: La playa de estacionamiento no se encuentra techada.
- Vías de acceso: Las vías de acceso registran un ancho mayor o igual a 3 metros.
- Espacio de estacionamiento: Las medidas de los puestos de parqueo de la playa de estacionamiento ascienden a 2,5 metros de ancho, 5,0 metros de largo y 6,0 metros de área de maniobra (Memoria Descriptiva del Sub Proyecto Playa de Estacionamiento).
- Señalización: La señalización cumple con lo establecido en el Manual de Dispositivos de Control de Tránsito.
- Piso: La playa de estacionamiento cuenta con piso de concreto.
- Infraestructura electrónica de acceso: Cuenta con equipos de acceso electrónico (barrera de ingreso y salida, lector de proximidad, expendedor de tickets de ingreso y verificador de tickets de salida).

13. De la misma manera, LAP sostiene que la playa de estacionamiento vehicular del AIJCH presenta las siguientes características de calidad de servicio:

- Control de siniestros: La playa de estacionamiento cuenta con extintores, sistema de hidrantes y un camión de intervención rápida.



Av. República de Panamá N° 3659  
Urb. El Palomar - San Isidro  
Tel : (511) 440-5115  
Fax : (511) 421-4739  
e-mail: info@ositran.gob.pe  
www.ositran.gob.pe





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

- Horario de atención: Opera las 24 horas del día.
  - Personal de seguridad: La playa de estacionamiento cuenta con personal dedicado a las labores de seguridad.
  - Limpiadores de autos: Sólo se permite el ingreso de personal autorizado para brindar el servicio de limpieza de automóviles.
  - Reserva de estacionamientos: La playa de estacionamiento cuenta con espacios de parqueo para discapacitados y madres gestantes.
  - Servicios adicionales: Cuenta con servicio de guardianía y abonados.
14. Según lo manifestado por el Concesionario, la evaluación de estas características en función a los criterios, calificaciones y ponderaciones señalados en la Sección III.1, arrojaría un puntaje de 3,72 para la playa de estacionamiento vehicular del AIJCH (ver Anexo N° 3).

### III.3. Aplicación de los criterios a una muestra de playas de estacionamiento de Lima Metropolitana

15. De acuerdo a lo señalado por el Concesionario, éste aplicó los criterios, calificaciones y ponderaciones reseñados a un total de 38 playas de estacionamiento (sin contar el AIJCH), ubicadas en diversos distritos de Lima Metropolitana y el Callao (ver Anexo N°4).
16. Como lo señala LAP, el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN establece que, para obtener la muestra de playas de estacionamiento relevante para el cálculo de la tarifa, deben seleccionarse aquellas infraestructuras que cuenten con un puntaje 15% por debajo y 15% por encima del correspondiente a la playa de estacionamiento del AIJCH. Cabe resaltar que el mencionado Informe establece también que el número mínimo de playas de estacionamiento que deberá contener la muestra asciende a 10. Si no se llegara al número mínimo, el límite de 15% por debajo o por encima debe ampliarse hasta contar con el número de infraestructuras mínimo.
17. En concordancia con lo anterior, el Concesionario señala que *"dado el puntaje obtenido por la playa de estacionamiento del AIJCH, aplicando el rango de +/- 15% para seleccionar la muestra de playas se obtiene una muestra de solamente 7 playas. En consecuencia, se ha ampliado el margen a +/- 18% para obtener el número mínimo de playas de estacionamiento requerido: 10 playas"* (ver Cuadro N° 1 y Anexo N° 5).



Av. República de Panamá N° 3659  
Urb. El Palomar - San Isidro  
Tel : (511) 440-5115  
Fax: (511) 421-4739  
e-mail: info@ositran.gob.pe  
www.ositran.gob.pe



**OSITRAN**

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



PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

CUADRO N° 1  
MUESTRA DE PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO CONSIDERADAS POR LAP

Playa	Ubicación	Puntaje	Tarifa (S/.)
Derteano	San Isidro	3,72	7,00
Cáceres	San Isidro	3,72	7,00
Miró Quesada	Lima	3,54	3,00
Ovalo Gutiérrez	Miraflores	3,54	5,98
Camino Real	San Isidro	3,54	7,00
Real Once	San Isidro	3,44	7,00
Ripley	San Isidro	3,20	5,00
Basadre	San Isidro	3,12	5,00
Choquehuanca	San Isidro	3,12	7,00
Larcomar	Miraflores	3,08	4,00

Fuente: Carta N° LAP-GCCO-C-2009-00123

Elaboración: Gerencia de Regulación

### III.4. Cálculo de la tarifa aplicable

18. Según los cálculos del Concesionario, la tarifa propuesta aplicable al uso de la playa de estacionamiento del AIJCH ascendería a S/6,00 por hora o fracción, incluyendo el Impuesto General a las Ventas (IGV), la que representa el promedio simple de las tarifas cobradas por las playas de estacionamiento que se especifican en la muestra del cuadro anterior, evitando dos de los valores extremos. Dicha tarifa propuesta representa un incremento de 71,43% respecto a la tarifa vigente (S/3,50).<sup>1</sup>

### IV. ARGUMENTOS DE LOS USUARIOS:

#### IV.1. Asociación Peruana de Operadores de Turismo Receptivo e Interno (APOTUR)

19. El 23 de setiembre del año 2009, mediante la Carta N° C.051.AP, APOTUR remitió sus comentarios a la Solicitud de Revisión de la tarifa por el servicio de uso de la playa de estacionamiento vehicular del AIJCH. El principal comentario del gremio turístico está relacionado con la evaluación realizada por el Concesionario de la playa de estacionamiento del aeropuerto, la misma que señala "(...) no es real o en el mejor de los casos es altamente cuestionable" por las siguientes razones:

- Cerco perimétrico: APOTUR indica que el cerco perimétrico de la playa de estacionamiento, en estricto rigor, no existe, ya que éste pertenece al AIJCH en su totalidad.

<sup>1</sup> Según cifras de la Concesionaria, durante el 2009, los ingresos por estacionamiento de vehículos ascendieron a 3,741 millones de dólares, lo cual representó aproximadamente el 2,44% de los ingresos totales durante ese mismo año.

Av. República de Panamá N° 3659  
 Urb. El Palomar - San Isidro  
 Tel : (511) 440-5115  
 Fax : (511) 421-4739  
 e-mail: info@ositran.gob.pe  
 www.ositran.gob.pe





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

- Seguridad: El gremio turístico señala que "el área actual de estacionamiento por horas no cuenta con ningún tipo de seguridad ni control ya que es el paso obligado de las personas que acuden al aeropuerto por diversos motivos. Es decir el paso por la playa de estacionamiento es libre y no es restringido en ningún momento. El argumento de que las cámaras de vigilancia brinda seguridad es altamente cuestionable ya que LAP debería probar que el robo a los vehículos, ya sea equipaje y/o piezas de los vehículos, ha disminuido como consecuencia de este método de vigilancia".
- Infraestructura electrónica de acceso: APOTUR menciona que el uso de dispositivos electrónicos de acceso a la playa de estacionamiento no debería utilizarse como un factor de calidad de servicio o sustento para solicitar un incremento tarifario, en la medida en que reduce los costos de operación de la infraestructura.
- Servicios higiénicos: El gremio turístico sostiene que "los SSHH ubicados dentro del edificio del aeropuerto no pueden ser de ninguna manera aplicados como sustitutos de SSHH para el uso de la playa de estacionamiento, por la incomodidad que le genera a los choferes de las unidades de transporte turístico (...)", es decir, "(...) dejar su unidad de transporte abandonada y desatender el servicio que debe brindar a los pasajeros de su unidad, descuidando el equipaje y documentos de los turistas o pasajeros".
- Criterios de elección de la muestra: En opinión de APOTUR, un parámetro que debería tomarse en cuenta a efectos de seleccionar la muestra de playas de estacionamiento, es el valor por m<sup>2</sup> del terreno en el cual se ubica la misma, de manera de no realizar comparaciones irreales con infraestructuras ubicadas en Miraflores o San Isidro.
- Posición de dominio: Según lo manifestado por el gremio turístico, "Existió una clara posición de dominio por parte de LAP con respecto a las áreas de estacionamiento vehicular en el AIJCh, ya que NO EXISTE COMPETENCIA POSIBLE y MENOS AÚN ALTERNATIVA A SU OFERTA. (...)".

#### IV.2. Asociación de Empresas de Transporte Aéreo Internacional (AETAI)

20. El 29 de setiembre del año 2009, mediante la Carta N° 0079-2009-P/AETAI, AETAI remitió sus comentarios a la Solicitud de Revisión de la tarifa aplicable a la playa de estacionamiento del AIJCH. El principal comentario del gremio aéreo está relacionado a la utilización de los servicios higiénicos del Edificio del Terminal como parte de los servicios de la playa de estacionamiento. En opinión de AETAI, en este tema "(...) estaríamos frente a un caso de subsidio cruzado, situación que es prohibida expresamente por el Contrato de Concesión y que debe ser analizada por el regulador".



Av. República de Panamá N° 3659  
Urb. El Palomar - San Isidro  
Tel : (511) 440-5115  
Fax : (511) 421-4739  
e-mail: info@ositrans.gov.pe  
www.ositrans.gov.pe





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

## V. PROCEDENCIA DE REVISION DE LA TARIFA Y METODOLOGÍA DEL 2003:

### V.1. Análisis de procedencia

#### V.1.1 Contrato de Concesión

21. El Numeral 6.1 de la Cláusula 6 del Contrato de Concesión establece:

*"Tarifa: El Concesionario determinará a su discreción las Tarifas a ser cobradas por los Servicios Aeroportuarios y otras materias con relación a las operaciones del Aeropuerto, siempre que dichas Tarifas no excedan las Tarifas Máximas establecidas en el Apéndice 2 del Anexo 5, o aquellas no contempladas en el Anexo 5 que serán fijadas por OSITRAN, de acuerdo a las disposiciones establecidas en las Normas y en las leyes que lo rigen (...)"*

22. A su vez, el Numeral 3.2 del Anexo 5 del Contrato de Concesión del AIJCH señala lo siguiente:

*"Playa de Estacionamiento Vehicular*

*La tarifa por el presente concepto será igual al promedio simple de las tarifas de una muestra establecida y aprobada por OSITRAN oportunamente.*

*El servicio de la playa de estacionamiento vehicular podrá ser brindado directamente por el Concesionario o a través de terceros. En cualquier caso la Retribución se calculará aplicando el porcentaje ofrecido sobre los ingresos totales generados por la playa de estacionamiento como si fuese administrada directamente por el Concesionario.*

*Existirá un acceso libre de todo pago desde la Fecha de Cierre, a fin de que los vehículos ingresen al Terminal aeroportuario a recoger o dejar pasajeros y/o carga".*

23. En este contexto, el Contrato de Concesión establece expresamente la metodología que deberá utilizarse para la determinación y revisión de la tarifa por uso de la playa de estacionamiento vehicular del AIJCH, es decir, el promedio simple de los precios de una muestra de playas de estacionamiento. De la misma manera, establece que la muestra y los criterios para elaborarla deben ser aprobados por el Regulador.

#### V.1.2. Leyes, Reglamento General y MOF de OSITRAN

24. El Numeral 3.1 del Artículo 3 de la Ley de Supervisión de la Inversión en Infraestructura de Transporte de Uso Público, aprobada mediante la Ley N° 26917, establece que OSITRAN tiene como misión regular el comportamiento de los mercados en los que actúan las Entidades Prestadoras, con la finalidad de cautelar en forma imparcial y



Av. República de Panamá N° 3659  
Urb. El Palomar - San Isidro  
Tel : (511) 440-5115  
Fax : (511) 421-4739  
e-mail: info@ositran.gob.pe  
www.ositran.gob.pe





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

objetiva los intereses del Estado, de los inversionistas y de los usuarios, para garantizar la eficiencia en la explotación de la Infraestructura de Transporte de Uso Público.

25. El Literal b) del Numeral 7.1 del Artículo 7 de la referida Ley atribuye a OSITRAN la función de operar el sistema tarifario de la infraestructura bajo su ámbito, fijando las tarifas correspondientes en los casos en que no exista competencia en el mercado; y, en el caso que exista un Contrato de Concesión con el Estado, velar por el cumplimiento de las cláusulas tarifarias y de reajuste tarifario que éste pueda contener.
26. El literal b) del Numeral 3.1 del Artículo 3 de la Ley Marco de los Organismos Reguladores de la Inversión Privada en los Servicios Públicos, aprobada por la Ley N° 27332, señala que la función reguladora de los Organismos Reguladores comprende la facultad de fijar tarifas de los servicios bajo su ámbito.
27. El Artículo 21 del Reglamento General de OSITRAN (REGO), aprobado mediante Decreto Supremo No. 044-2006-PCM, establece que la institución se encuentra facultada para ejercer las funciones normativa, reguladora, supervisora, fiscalizadora, sancionadora y de solución de controversias.
28. El Artículo 27 del mencionado dispositivo señala que la función reguladora "es aquella que permite al OSITRAN determinar las tarifas de los servicios y actividades bajo su ámbito, así como los principios y sistemas tarifarios que resulten aplicables". De esta manera, el Regulador puede fijar tarifas, establecer sistemas tarifarios por la utilización de la infraestructura y para los servicios bajo su competencia, establecer condiciones para la aplicación de estos, y dictar las disposiciones necesarias para tal efecto.
29. El Manual de Organización y Funciones (MOF) de OSITRAN, establece las Funciones Generales del Consejo Directivo, dentro de la que se encuentra la siguiente:

*"5. Ejerce la función normativa y reguladora de OSITRAN, en el marco de lo establecido en la Ley y su Reglamento, aprobando normas y tarifas".*

## V.2. Determinación tarifaria del año 2003

30. El Numeral 4 de la Sección III del Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN<sup>2</sup>, señala expresamente lo siguiente:

*"La composición de la muestra de las playas de estacionamiento podrá ser revisada a pedido del Concesionario o de OSITRAN **cada dos años** de tal manera que los parques seleccionados, así como el parque de estacionamiento del AIJCH, mantengan niveles comparables. Esta revisión implicaría la adición, reemplazo o exclusión de alguno de los parques de la*

<sup>2</sup> Informe aprobado mediante Acuerdo N° 407-129-03-CD-OSITRAN en Sesión N° 129 de fecha 13 de noviembre de 2003.





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

*muestra; y, la revisión de la calificación y criterios para la selección de los parques de estacionamiento”.*

31. Como se mencionó en la Sección Antecedentes, el 13 de noviembre del año 2003, mediante el Acuerdo de Consejo Directivo N° 407-129-03-CD-OSITRAN, se aprobó el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN, el cual estableció la metodología de cálculo y la tarifa aplicable al servicio de playa de estacionamiento del AIJCH (S/.3,5 por hora). Esta tarifa incluye el IGV.

### V.2.1. Metodología de elaboración de la muestra de playas de estacionamiento

32. El Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN consideró criterios para la selección de la muestra que tomaron en cuenta factores de infraestructura y la calidad del servicio, seguridad, entre otros aspectos. Los criterios de infraestructura registraron un peso mayor en la calificación de los parques de estacionamiento (70%), en relación a los criterios de calidad (30%).
33. Asimismo, el mencionado Informe tomó en consideración la importancia de cada variable, aplicando ponderaciones; y, se determinaron los valores críticos de estas variables de acuerdo a requerimientos técnicos mínimos, siendo éstos los aceptados generalmente por el mercado o estipulados en normas legales.
34. Como se señaló anteriormente, el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN estableció los criterios, factores, ponderaciones y calificaciones que se aplicarán a las playas de estacionamiento consideradas, con el objetivo de confeccionar la muestra para determinar la tarifa aplicable al AIJCH.
35. Como se muestra en el Anexo N° 1, los criterios de evaluación estuvieron relacionados a la infraestructura de las playas de estacionamiento y a la calidad de servicio ofrecida por las mismas. Cabe resaltar que el primer criterio registra una ponderación de 70% en la calificación final de la playa de estacionamiento evaluada, mientras que el segundo muestra una ponderación de 30%.
36. En lo que se refiere al criterio de infraestructura, los factores de evaluación del año 2003 fueron los siguientes:
- Número de espacios de estacionamiento.- Si el número de espacios de parqueo de la playa de estacionamiento es menor o igual a 50, el puntaje asignado es 0; si el número de espacios es mayor que 50 pero menor o igual que 100, el puntaje asignado es 2; y si el número de espacios es mayor a 100, el puntaje asignado es 4.
  - Cerco perimétrico.- Si la playa de estacionamiento cuenta con un área cercada menor al 100% del perímetro, se asigna un puntaje de 0; mientras que si el área cercada asciende al 100% del perímetro, se asigna un puntaje de 4.



Av. República de Panamá N° 3659  
Urb. El Palomar - San Isidro  
Tel : (511) 440-5115  
Fax: (511) 421-4739  
e-mail: info@ositran.gob.pe  
www.ositran.gob.pe



**OSITRAN**

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



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

- Techo.- Si la playa de estacionamiento cuenta con un área techada menor o igual al 25% de la extensión de la misma, el puntaje asignado es 0; si el área techada es mayor a 25% pero menor o igual a 50%, el puntaje asignado es 1; si el área techada es mayor a 50% pero menor o igual a 75%, el puntaje asignado es 2; y si el área techada es mayor a 75% pero menor o igual a 100%, el puntaje asignado es 4.
- Baños.- Si la playa de estacionamiento cuenta con un área menor o igual a 1000 m<sup>2</sup>, ésta debe contar con 1 baño. En caso este requisito se cumpla, se asignará un puntaje de 4, en caso contrario se asignará un puntaje de 0. Si la playa de estacionamiento cuenta con un área mayor a 1000 m<sup>2</sup>, ésta debe contar con 2 baños, uno para damas y otro para caballeros. En caso este requisito se cumpla, se asignará un puntaje de 4, en caso contrario se asignará un puntaje de 0.
- Puertas.- Si la playa de estacionamiento cuenta con un área menor o igual a 500 m<sup>2</sup>, esta deberá contar con una puerta. En caso este requisito se cumpla, se asignará un puntaje de 4, en caso contrario se asignará un puntaje de 0. Si la playa de estacionamiento cuenta con un área mayor a 500 m<sup>2</sup>, esta deberá contar con 2 puertas. En caso este requisito se cumpla, se asignará un puntaje de 4, en caso contrario se asignará un puntaje de 0.
- Vías de acceso y corredores.- Si el ancho de las vías de acceso y corredores de la playa de estacionamiento es menor a 3 metros, el puntaje asignado es 0. Si el ancho de las vías de acceso y corredores es mayor a 3 metros, el puntaje asignado es 4.
- Tamaños de espacios de estacionamiento.- Si las dimensiones de los espacios de parqueo de la playa de estacionamiento son menores a los estipulados en el Manual de Dispositivos de Control de Tránsito Automotor para Calles y Carreteras, se asigna un puntaje de 0. Si las dimensiones de los espacios de parqueo de la playa de estacionamiento son iguales o mayores a los estipulados en el Manual de Dispositivos de Control de Tránsito, se asigna un puntaje de 4.
- Señalización.- Si la señalización de la playa de estacionamiento no está de acuerdo a lo estipulado por el Manual de Dispositivos de Control de Tránsito, el puntaje asignado es 0. Si la señalización de la playa de estacionamiento está de acuerdo a lo estipulado por el Manual de Dispositivos de Control de Tránsito, el puntaje asignado es 4.
- Piso.- Si la playa de estacionamiento cuenta con piso de tierra, se asigna un puntaje de 0; si la playa de estacionamiento cuenta con piso de piedra chancada, se asigna un puntaje de 2; y si la playa de estacionamiento cuenta con piso de asfalto o concreto, se asigna un puntaje de 4.

37. En lo que se refiere al criterio de calidad, los factores de evaluación fueron los siguientes:

Av. República de Panamá N° 3659  
Urb. El Palomar - San Isidro  
Tel : (511) 440-5115  
Fax : (511) 421-4739  
e-mail: info@ositran.gob.pe  
www.ositran.gob.pe





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

- Control de siniestros. Si la playa de estacionamiento no cuenta con extintores, se asigna un puntaje de 0; si el número de extintores es menor a 1 extintor de gas carbónico de 9 libras por cada 150 m<sup>2</sup>, se asigna un puntaje de 2; y si el número de extintores es igual a 1 extintor de gas carbónico de 9 libras o más por cada 150 m<sup>2</sup>, se asigna un puntaje de 4.
  - Horario de atención. Si la playa de estacionamiento no opera las 24 horas del día, el puntaje asignado es 0; mientras que si la playa de estacionamiento opera las 24 horas, el puntaje asignado es 4.
  - Presencia de personal de seguridad. Si la playa de estacionamiento no cuenta con personal de seguridad, se asigna un puntaje de 0; mientras que si la playa de estacionamiento cuenta con personal de seguridad, se asigna un puntaje de 4.
  - Presencia de limpiadores de autos. Si a la playa de estacionamiento permite el ingreso de limpiadores de autos no empadronados, el puntaje asignado es 0; mientras que si no solo se permite el ingreso de limpiadores empadronados, el puntaje asignado es 4.
  - Reserva de estacionamiento. Si la playa de estacionamiento no cuenta con espacios de parqueo reservados para discapacitados o madres gestantes, se asigna un puntaje de 0; mientras que si cuenta con espacios de parqueo reservados para discapacitados o madres gestantes, se asigna un puntaje de 4.
  - Servicios adicionales. Si la playa de estacionamiento no cuenta con servicios adicionales (*valet parking*, *guardiania*, *abonados*), el puntaje asignado es 0; mientras que si cuenta con servicios adicionales, el puntaje asignado es 4.
38. En este contexto, el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN calificó las playas de estacionamiento según éstas alcancen o no los requisitos técnicos mínimos. Este resultado se comparó con la calificación obtenida por el estacionamiento del AIJCH y se aceptaron como parte de la muestra aquellas infraestructuras que estuvieran dentro de un margen de +-15% por exceso o defecto del puntaje total obtenido por el parque de estacionamiento del AIJCH.
39. El Informe antes mencionado estableció que la muestra utilizada para el cálculo de la tarifa debería contar como mínimo con 10 parques de estacionamiento. Si no fuera posible encontrar este número mínimo de playas de estacionamiento, el señalado Informe sostiene que la tolerancia del 15% en exceso o defecto debe ampliarse, de tal manera que se acepte un mayor número de parques de estacionamiento en la muestra.
40. En concordancia con lo anterior, el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN consideró que el AIJCH debería ser el primero en cumplir con los requisitos técnicos mínimos establecidos en la metodología. En ese sentido, los resultados de la medición en el



República de Panamá N° 3659  
Urb. El Palomar - San Isidro  
Tel : (511) 440-5115  
Fax : (511) 421-4739  
e-mail: info@ositran.gob.pe  
www.ositran.gob.pe





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

parque de estacionamiento del aeropuerto establecieron el rango de calificación (mínima y máxima) de las playas que comprenden la muestra.

41. Sobre el particular, el señalado Informe estableció que la muestra puede estar compuesta por más de un parque de estacionamiento que pertenece al mismo grupo económico, aunque señala explícitamente que el 100% de la muestra no podrá estar compuesta por playas de estacionamiento asociados a un mismo grupo económico.
42. Por último, el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN indicó que la tarifa resultante para el parque de estacionamiento del AIJCH será igual al promedio simple de las tarifas de la muestra final de playas de estacionamiento, como lo establece el Contrato de Concesión.

#### V.2.2. Evaluación de las playas de estacionamiento según la metodología considerada y establecimiento de la muestra

43. El Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN seleccionó una lista de posibles parques de estacionamiento, discriminando según el área, para que conformen la muestra que definiría la tarifa de estacionamiento en el AIJCH. Dicha lista se elaboró sobre la base de la información provista por las municipalidades de Jesús María, Miraflores, San Isidro y Santiago de Surco.
44. Luego de establecerse la lista de playas de estacionamiento, se procedió a visitar a cada una de ellas para su análisis. En este contexto, del distrito de San Isidro se seleccionaron 19 parques de estacionamiento; 13 de Miraflores; 8 de Santiago de Surco; 5 de Jesús María; 2 de Lima Cercado; y finalmente, 1 de San Miguel.
45. Para establecer la muestra, cada parque de estacionamiento seleccionado fue calificado tomando en cuenta, tanto los indicadores de infraestructura como los de calidad. La muestra final estuvo compuesta por 14 playas de estacionamiento de las cuales 3 pertenecen al distrito de Miraflores, 9 a San Isidro, 1 a San Miguel, y 1 a Santiago de Surco.
46. Cabe resaltar que las playas de estacionamiento que fueron descalificadas, o eran para uso privado o su puntaje estaba fuera del rango de aceptación de la infraestructura, es decir, no alcanzaban el puntaje mínimo establecido.
47. Para evitar los sesgos en el cálculo del promedio de las tarifas de estacionamiento, el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN excluyó los valores extremos de las tarifas de los parques de la muestra.



Av. República de Panamá N° 3659  
Urb. El Palomar - San Isidro  
Tel : (511) 440-5115  
Fax : (511) 421-4739  
e-mail: info@ositran.gob.pe  
www.ositran.gob.pe



**OSITRAN**

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



PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

## VI. ANÁLISIS DE LA SOLICITUD DE REVISIÓN DE LAP:

### VI.1. Criterios para elaborar la muestra de playas de estacionamiento vehicular

- 48. Por razones de consistencia, resulta conveniente que cualquier metodología que se proponga siga a la metodología del 2003, sin subestimar que en los casos en los que se considere plenamente justificado se puedan cambiar, sustituir o eliminar indicadores (y demás conceptos), con la finalidad de obtener la muestra más representativa de playas de estacionamiento con respecto al estacionamiento del AIJCH.
- 49. Como se mencionó en la Sección III de la presente Resolución, el Concesionario planteó la modificación de algunos de los factores de evaluación y sus respectivas ponderaciones y calificaciones.
- 50. En primer lugar, LAP propone la modificación del factor "tamaño de espacios para estacionamiento" en el siguiente sentido:

**CUADRO N° 2  
INDICADOR LAP DE TAMAÑO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS**

Criterio	Indicador	Ponderación	Clasificación	Clasificación
Infraestructura	Espacio de Estacionamiento	10%	Menor a 2,5x5,0x6,0 metros	0
			Igual o mayor 2,5x5,0x6,0 metros	4

Elaboración: Gerencia de Regulación

- 51. En este contexto, la propuesta del Concesionario es sustituir la referencia al Manual de Dispositivos de Control de Tránsito Automotor para Calles y Carreteras por la configuración de los espacios para parqueo de la playa de estacionamiento del AIJCH, según la Memoria Descriptiva aprobada por el Regulador mediante el Oficio N° 895-06-GS-OSITRAN.
- 52. De acuerdo a lo señalado por LAP en la Carta N° LAP-GCCO-C-2009-00123, la justificación de la modificación propuesta está relacionada a "(...) que el Manual de Control de Dispositivos de Control de Tránsito (referido en la metodología aplicada por OSITRAN en el 2003) establece las dimensiones para estacionamiento en la vía pública lo que no aplica en nuestro caso".
- 53. Al respecto, si bien se estima adecuado emplear como referencia dimensiones de los espacios para estacionamiento que no se vinculen directamente al uso de la vía pública (atendiendo al hecho que el estacionamiento del AIJCH no es de uso en vía pública), por ello, la propuesta de LAP no es consistente con la metodología para la regulación del servicio, esto es, el área para maniobra de 6 metros que el Concesionario pretende sea



República de Panamá N° 3659  
 Urb. El Palomar - San Isidro  
 Tel : (511) 440-5115  
 Fax : (511) 421-4739  
 e-mail: info@ositran.gob.pe  
 www.ositran.gob.pe





PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

considerado en la presente revisión, no corresponde a lo observado regularmente en el mercado de estacionamientos.

- 54. Es oportuno precisar que la Memoria Descriptiva que LAP considera para su propuesta se refiere al diseño final de ingeniería correspondiente al Sub-proyecto de Playa de Estacionamiento del propio AIJCH. No obstante lo anterior, de lo que trata, es que la metodología del *benchmarking* que nos ocupa recoja las características generales con las que el servicio de parqueo vehicular se brinda en el mercado de Lima Metropolitana, y no que ésta sea una función de las características específicas del estacionamiento vehicular del aeropuerto. Por estas razones, la propuesta de LAP no tiene asidero en normativa alguna, práctica comercial o algún sustento técnico que sea de aplicación generalizada en edificaciones con estacionamientos de vehículos.
- 55. En otras palabras, los factores de evaluación deben reflejar los estándares normales o generales del servicio de parqueo vehicular que se brinda en el mercado para, de esta manera, evaluar el estándar de servicio que presenta la playa de estacionamiento del AIJCH. Considerar la modificación propuesta por el Concesionario, implicaría evaluar el estándar de servicios de la playa de estacionamiento del AIJCH contra sí misma, lo cual es un ejercicio redundante. Por lo tanto, la propuesta de LAP para modificar el factor "tamaño de los espacios de estacionamiento" no debería ser aceptada en el sentido formulado por el Concesionario.
- 56. En consecuencia, se considera oportuno remitirse a lo que establece el Manual Nacional de Edificaciones<sup>3</sup>, el cual norma los criterios y requisitos mínimos para el diseño y ejecución de las habilitaciones urbanas y las edificaciones con el fin de asegurar la calidad de la edificación. En particular, el Artículo 66 de la Norma A.010 del Título III.1 del nombrado Reglamento dicta las pautas sobre las dimensiones mínimas de un espacio de estacionamiento:

"Artículo 66.- Las características a considerar en la provisión de espacios de estacionamientos de uso público serán las siguientes

a. Las dimensiones mínimas de un espacio de estacionamiento serán:

Cuando se coloquen:

Tres o más estacionamientos continuos	Ancho: 2,50 m cada uno
Dos estacionamientos continuos	Ancho: 2,60 m cada uno
Estacionamientos individuales	Ancho: 3,00 m cada uno

En todos los casos: Largo: 5,00 m

(...)"

<sup>3</sup> El DS-011-2006-VIVIENDA que aprueba las normas técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones se publicó en el diario El Peruano el 8 de mayo de 2006, mientras que los Anexos los días 8,9,10 y 11 de junio de 2006.





PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

57. De acuerdo con lo indicado, y en virtud de que las playas de estacionamiento colocan casi siempre 3 o más estacionamientos continuos, OSITRAN estima conveniente que se asigne un puntaje de 0 si las dimensiones de los espacios de parqueo de la playa de estacionamiento son menores a 2,5 m. de ancho y 5,0 m. de largo; mientras que si las dimensiones de la playa de estacionamiento son iguales o mayores a 2,5 m. de ancho y 5,0 m. de largo, se asignará un puntaje de 4. Asimismo, se plantea reducir la ponderación de este indicador de 15% a 10% debido a que, como más adelante se explica, se está tomando en cuenta la evolución del servicio prestado por las playas de estacionamiento de Lima Metropolitana del 2003 a la fecha, incluyendo el peso de los indicadores de infraestructura a considerar (ver cuadro siguiente).

**CUADRO N° 3**  
**INDICADOR OSITRAN DEL TAMAÑO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS**

Criterio	Indicador	Ponderación	Clasificación	Clasificación
Infraestructura	Espacio de Estacionamiento	10%	Si dimensiones < 2,5 m de ancho x 5,0 m de largo	0
			Si dimensiones >= 2,5 m de ancho x 5,0 m de largo	4

Elaboración: Gerencia de Regulación

58. La segunda modificación propuesta por el Concesionario en su Solicitud de Revisión Tarifaria consiste en incorporar el factor de calificación "infraestructura electrónica de acceso", el cual incluye a las barreras de ingreso/salida, expendedor de tickets y verificador de salida, así como reducir la ponderación de 15% a 10% de los factores "tamaño de los espacios de estacionamiento" y "señalización", tal y como se observa en el cuadro a continuación:

**CUADRO N° 4**  
**INDICADOR DE LAP DE LA INFRAESTRUCTURA ELECTRÓNICA DE ACCESO**

Criterio	Indicador	Ponderación <sup>2/</sup>	Clasificación	Clasificación
Infraestructura	Infraestructura Electrónica de Acceso	10%	No cuenta	0
			Sí cuenta	4

<sup>2/</sup> Reduciendo las ponderaciones de los indicadores "espacio de estacionamiento" y "señalización" de 15% a 10% cada uno.

Elaboración: Gerencia de Regulación



Av. República de Panamá N° 3659  
Urb. El Palomar - San Isidro  
Tel : (511) 440-5115  
Fax : (511) 421-4739  
e-mail: info@ositrان.gob.pe  
www.ositrان.gob.pe





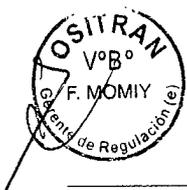
PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

59. De esta manera, la propuesta del Concesionario implicaría asignar un puntaje de 0, si la playa de estacionamiento no cuenta con infraestructura electrónica de acceso, y de 4 en caso contrario.
60. No obstante, dicha propuesta no encuentra asidero, en la medida que un sistema electrónico de acceso no constituye una infraestructura necesaria para que opere una playa de estacionamiento. En todo caso, dicho sistema puede facilitar la administración del cobro del estacionamiento, o como el propio Concesionario manifiesta *"un mejor control de la operación de la playa, mayor eficiencia y rapidez y objetividad en la facturación"*, pero no necesariamente facilitaría el acceso y salida del usuario del servicio en el AIJCH; además, que en su propuesta, el Concesionario no ha demostrado con evidencia que dicho equipamiento de acceso electrónico implique forzosamente un ahorro de tiempo y recursos al usuario del servicio, así como una ganancia en materia de seguridad en el AIJCH. Por lo tanto, no se estima conveniente la inclusión de este indicador en la base de datos de playas para obtener el *benchmarking*.
61. En concordancia con lo anterior, la propuesta del Concesionario para reducir las ponderaciones de los factores "espacio de estacionamiento" y "señalización" exclusivamente por las razones anotadas arriba por éste, y equiparar las ponderaciones aplicables a todos los factores de evaluación del criterio infraestructura, no resulta atendible.
62. En su lugar, la propuesta de este Ente Regulador en lo que se refiere al criterio de la infraestructura de estacionamiento, consiste en aumentar el ponderador del indicador "área techada" de 10% a 20%, y reducir la ponderación de los indicadores "espacio de estacionamiento" y "señalización" de 15% a 10% de tal forma que la suma de ponderadores del criterio infraestructura sea 100%. Se propone elevar el peso del indicador "área techada" dado que el mercado de servicios de estacionamiento vehicular en playas ha evolucionado desde el año 2003. Así, en la actualidad en Lima Metropolitana existe un número grande de playas que ofrecen estacionamiento vehicular bajo techo como un componente importante del servicio. En consecuencia, de acuerdo con el objetivo de la metodología de *benchmarking*, estas playas de estacionamiento deben ser incorporadas a la muestra que sirve de comparación, por el nivel y tipo de servicio, con la playa del AIJCH.
63. Por último, LAP propone la modificación del factor "control de siniestros" en el siguiente sentido:



Av. República de Panamá N° 3659  
Urb. El Palomar - San Isidro  
Tel : (511) 440-5115  
Fax : (511) 421-4739  
e-mail: info@ositran.gob.pe  
www.ositran.gob.pe





PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

CUADRO N° 5  
INDICADOR LAP CONTROL DE SINIESTROS

Criterio	Indicador	Ponderación	Clasificación	Clasificación
Calidad	Control de Siniestros	30%	Sin extintores	0
			Con extintores <sup>1/</sup>	2
			Con extintores y sistema de atención de siniestros <sup>2/</sup>	4

<sup>1/</sup> 1 extintor de gas carbónico (9 libras) cada 150 m<sup>2</sup>.

<sup>2/</sup> 1 extintor de gas carbónico (9 libras) cada 150 m<sup>2</sup> y sistema de atención de siniestros (con hidrantes).

Elaboración: Gerencia de Regulación

64. En este contexto, la propuesta del Concesionario implicaría asignar un puntaje de 0, si la playa de estacionamiento no cuenta con extintores; un puntaje de 2, si cuenta con 1 extintor de gas carbónico de 9 libras por cada 150 m<sup>2</sup>; y un puntaje de 4 si cuenta con extintor de gas carbónico de 9 libras por cada 150 m<sup>2</sup> y, además, posee un sistema de atención de siniestros.
65. La propuesta del Concesionario consiste en incluir como factor de evaluación la presencia de un sistema de atención de siniestros (hidrantes de agua) en las playas de estacionamiento. Sin embargo, la anterior es una condición particular del AIJCH, además que no puede ser atribuible de manera específica al hecho que el Concesionario brinde el servicio de estacionamiento vehicular.
66. Como se mencionó anteriormente, los factores de evaluación deben reflejar los estándares normales o generales aceptables del servicio de parqueo vehicular que se brinda en el mercado para, de esta manera, evaluar el estándar de servicio que presenta la playa de estacionamiento del AIJCH. Considerar la modificación propuesta por el Concesionario, implicaría evaluar el estándar de servicios de la playa de estacionamiento del AIJCH contra sí misma, lo cual distorsiona el sentido de la metodología de *benchmarking*. Por lo tanto, la propuesta de modificación del factor "control de siniestros" que incluye el sistema de atención "hidrantes de agua" no debe ser aceptada y, en su lugar, quedar como sigue:



Av. República de Panamá N° 3659  
Urb. El Palomar - San Isidro  
Tel : (511) 440-5115  
Fax : (511) 421-4739  
e-mail: info@ositran.gob.pe  
www.ositran.gob.pe



OSITRAN

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



PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

CUADRO N° 6  
INDICADOR OSITRAN CONTROL DE SINIESTROS

Criterio	Indicador	Ponderación	Clasificación	Clasificación
Calidad	Control de Siniestros	30%	Sin extintores Menos de 1 extintor <sup>1/</sup> cada 150 m <sup>2</sup> 1 extintor <sup>1/</sup> o más cada 150 m <sup>2</sup>	0 2 4

<sup>1/</sup> Extintor de gas carbónico de 9 libras.

Elaboración: Gerencia de Regulación

67. Es decir, este Ente Regulador estima conveniente mantener los criterios de clasificación de dicho indicador de "control de siniestros" como se consideró en el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN, conservando su ponderación de 30%.

68. Asimismo, en cuanto al criterio de calidad de la infraestructura de estacionamiento, se propone, además a lo ya comentado del indicador "control de siniestros", eliminar como indicador de calidad la "reserva de estacionamiento" para discapacitados y madres gestantes por cuanto ésta es una disposición que deben de cumplir todas las playas de estacionamiento por reglamentación, y no constituye un servicio agregado que debiera valorarse a la luz de la presente determinación de la tarifa de estacionamiento del AIJCH por medio de una metodología de *benchmarking*.

69. Finalmente, dado lo comentado en el numeral anterior, se plantea cambiar los ponderadores de los indicadores que se incluyen dentro del criterio de calidad como sigue: "limpiadores de autos" y "servicios adicionales" de 5% a 15%. De esta manera, se valora más esos dos indicadores como parte del servicio integral que pueden ofrecer en la actualidad las playas de estacionamiento en Lima Metropolitana con respecto a la situación del año 2003, respetando las ponderaciones actuales del resto de variables, y para que la suma de ponderaciones de los indicadores considerados sea en total 100% (ver Anexo N° 4 sobre una revisión completa de indicadores y ponderadores que se propone en el Informe presente).

70. El siguiente cuadro resume las diferencias entre la propuesta de LAP y lo considerado por OSITRAN, en relación a los indicadores de infraestructura y calidad.



Av. República de Panamá N° 3659  
Urb. El Palomar - San Isidro  
Tel : (511) 440-5115  
Fax : (511) 421-4739  
e-mail: info@ositran.gob.pe  
www.ositran.gob.pe





PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

### CUADRO N° 7 DIREFERENCIAS EN INDICADORES DE PROPUESTAS LAP Y OSITRAN

Indicador	LAP	OSITRAN
Espacio de estacionamiento	Según diseño final de ingeniería de la playa de estacionamiento del AIJCH  Menor a 2,5 x 5,0 x 6,0 metros Igual o mayor a 2,5 x 5,0 x 6,0 metros	Según Reglamento Nacional de Edificaciones  Menor a 2,5 x 5,0 metros Igual o mayor a 2,5 x 5,0 metros
¿Considera la infraestructura electrónica de acceso?	Sí	No
Control de siniestros	1 extintor de gas carbónico o más cada 150 m <sup>2</sup> , más sistema de atención de siniestros (hidrantes)	1 extintor de gas carbónico o más cada 150 m <sup>2</sup>
Reserva de estacionamiento	Sí	No

Elaboración: Gerencia de Regulación

71. Adicionalmente a lo expuesto, la selección de playas de estacionamiento, para que sea comparable con la del AIJCH, deben contener únicamente aquellas playas de estacionamiento cuyo objeto de negocio sea propiamente ofrecer servicios de estacionamiento público vehicular, y su consumo no se encuentre influenciado por el consumo de otro bien o servicio. Es decir, que la demanda debe ser insensible claramente a la demanda de otro servicio no asociado propiamente a la búsqueda de un espacio autorizado y seguro para el estacionamiento vehicular.
72. En el caso de las playas cuya demanda sí es sensible al consumo de otro bien o servicio, las tarifas listadas actúan como una señal para desincentivar el estacionamiento de vehículos de personas que no tienen como intención adquirir o consumir un bien o servicio en el centro comercial o tienda de que se trate. En este sentido, estos parques de estacionamiento practican una suerte de discriminación de precios. Por ejemplo, en las playas de estacionamiento de tiendas como Saga Falabella, el centro comercial Larcomar, o la Clínica Internacional, el uso de sus respectivas playas presentan rebajas respecto de las tarifas asociadas, o bien, la exoneración del pago, si se adquiere o consume otro bien o servicio en la tienda, centro comercial o clínica correspondiente. En consecuencia, las tarifas listadas pretenden desincentivar que se estacionen vehículos de personas que no tienen la intención de consumir en sus respectivos locales.
73. Bajo las consideraciones anteriores, los precios no son los de mercado, en el sentido que no reflejan las señales del mismo y, por tanto, distorsionan el análisis de la metodología de *benchmarking*. Así, por ejemplo, un consumidor racional puede preferir comprar



República de Panamá N° 3659  
Urb. El Palomar - San Isidro  
Tel : (511) 440-5115  
Fax : (511) 421-4739  
e-mail: info@ositran.gob.pe  
www.ositran.gob.pe





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

artículos por un monto de S/.15,00 en vez de pagar S/.20,00 de estacionamiento por dos horas en una tienda comercial.

74. En el caso del AIJCH, el uso de la playa de estacionamiento es considerablemente insensible a los demás servicios que se prestan en la terminal del aeropuerto. En este sentido, los consumidores de este estacionamiento no obtienen ningún beneficio tarifario extra por su uso. En general, demandan el servicio en la medida que necesitan acompañar a las personas que se embarcan o desembarcan en el terminal.
75. En consecuencia, en la propuesta se descartan todas aquellas playas de estacionamiento que presenten primordialmente dicha característica, de forma tal que en la muestra final serán tomadas en consideración sólo aquellas playas de estacionamiento cuyas tarifas muestran una dinámica de formación que sea similar a la del AIJCH, y con ello se cumplen los supuestos inherentes a una metodología de fijación de tarifas por *benchmarking*.<sup>4</sup>
76. Asimismo, se estima necesario la eliminación del criterio referido a concentración económica, utilizado en la fijación tarifaria del año 2003 (*"el 100% de la muestra no puede estar compuesta por parques de estacionamiento asociados a un mismo grupo económico"*). Lo anterior obedece a que con relación a la situación del año 2003, el mercado del servicio de estacionamiento en playas de Lima Metropolitana ha evolucionado y, conjuntamente, teniendo en cuenta que el objetivo de la metodología es evaluar el nivel con que se brinda el servicio de estacionamiento vehicular en el AIJCH, en relación a la tendencia de nivel de servicio que registra el mercado de Lima Metropolitana y el Callao. En este caso, mientras mayor sea el nivel de servicio con respecto al mercado, la playa de estacionamiento del AIJCH podrá cobrar una tarifa mayor.
77. Para mayor precisión, el mercado de playas de estacionamiento de Lima Metropolitana y el Callao muestra una elevada concentración en los segmentos con mejores infraestructuras y mayor calidad del servicio.<sup>5</sup> En este contexto, si el 100% de la muestra no puede pertenecer a un mismo grupo económico, deberá considerarse en dicha muestra playas de estacionamiento en segmentos de una infraestructura y calidad distintas (inferiores) del mercado. Por ejemplo, en el conjunto de playas de estacionamiento considerados en esta Resolución, tal observancia nos llevaría a considerar la playa Recoleta, la cual no se ha podido identificar como del grupo Los Portales (ver Anexo N° 5), y que tiene una tarifa de S/.1,50; así como también las playas de estacionamiento que se encuentran calificadas por encima de ella (ver Anexo N° 8).
78. Otro elemento que refuerza retirar el criterio de concentración económica obedece al hecho que el propio grupo Los Portales ha establecido distintas tarifas dependiendo no

<sup>4</sup> Por lo tanto, en la muestra final de playas (10 en total) propuesta por el Concesionario del aeropuerto lo razonable sería descartar dos playas de estacionamiento: Ripley (Tienda San Isidro) y Larcomar.

<sup>5</sup> De hecho, las playas de estacionamiento propuestas por LAP en la muestra final tienen como común denominador que todas ellas son administradas por la empresa Los Portales.

República de Panamá N° 3659  
Urb. El Palomar - San Isidro  
Tel : (511) 440-5115  
Fax : (511) 421-4739  
e-mail: info@ositran.gob.pe  
www.ositran.gob.pe





PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

sólo de las características de infraestructura y calidad de servicio de la playa correspondiente, sino también en función del lugar (distrito) en que se encuentra ubicada o la existencia de otro estacionamiento cercano. En consecuencia, si la razón de la inclusión como criterio era evitar un benchmarking con precios fijados por el mismo grupo económico, cabe indicar que la realidad demuestra que esto no se produce, ya que existe un amplio rango de precios que cobra dicho grupo dependiendo de la ubicación de la playa que va desde S/.1,50 (La Unión) a S/.10,00 (Claro).

- 79. El cuadro siguiente resume los ajustes metodológicos considerados por el Regulador, con relación a los supuestos actuales que provienen del año 2003.

CUADRO N° 8 METODOLOGÍA ACTUAL OSITRAN Y AJUSTES PROPUESTOS

Table with 3 columns: Factor, Actual, Propuesta. Rows include: Dimensiones espacio de estacionamiento, Reserva de Estacionamientos, Descuento en pago, Grupo económico.

Elaboración: Gerencia de Regulación

- 80. Como se aprecia en el cuadro anterior, la posición de este Regulador, a diferencia de los supuestos vigentes en el año 2003, considera en el indicador de "dimensiones de espacio de estacionamiento" aquellas dimensiones que se estipulan en el Reglamento de Edificaciones, elimina el indicador de "reserva de estacionamientos" porque se trata de una disposición reglamentaria a la que están obligados a cumplir todas las playas de estacionamiento; incluir en la muestra solamente playas de estacionamiento que no



Av. República de Panamá N° 3659 Ufb. El Palomar - San Isidro Tel : (511) 440-5115 Fax : (511) 421-4739 e-mail: info@ositran.gob.pe www.ositran.gob.pe



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



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

otorguen descuentos por compra o consumo adicional en tiendas, clínicas y centros comerciales; e ignorar el concepto de grupo de interés económico al cual pertenecen.

## VI.2. Playas de estacionamiento consideradas en la revisión tarifaria

81. Las infraestructuras consideradas en la determinación de la tarifa aplicable a la playa de estacionamiento vehicular del AIJCH se muestran en el Anexo N° 5.
82. Posteriormente, como se observa en el Anexo N° 8, las playas de estacionamiento señaladas fueron evaluadas según los criterios de infraestructura y servicio mencionados en la sección anterior. En el caso particular de la playa de estacionamiento del AIJCH, ésta obtiene un puntaje de 3,16, consiguiendo calificaciones de cuatro (4) puntos en todos los indicadores, excepto en los indicadores "techo" puesto que es una playa que cuenta con una área techada menor o igual a 25%, como también en el indicador "baños" dado que el área comprendida en la playa de estacionamiento carece propiamente de baños, siendo que éstos se encuentran ubicados dentro del edificio terminal. Así, en estos dos últimos indicadores la playa de estacionamiento del AIJCH recibe un puntaje de cero (0).
83. Para obtener la muestra de cálculo de la tarifa, el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN estableció que *"los parques de estacionamiento serán calificados según estos alcancen o no los RTM. Este resultado se comparará con la calificación obtenida por el parque de estacionamiento del AIJCH y se aceptarán como parte de la muestra, aquellos parques que estén en un margen de 15% por exceso o defecto del puntaje total obtenido por el parque de estacionamiento del AIJCH."* De esta manera, se especifica lo siguiente:

*"Se tomará como mínimo una muestra de 10 parques de estacionamiento. Si no fuera posible encontrar este número mínimo de parques de estacionamiento la tolerancia del 15% en exceso o defecto se ampliará, de tal manera, que se acepte un mayor número de parques de estacionamiento en la muestra."*

84. En este contexto, aplicando un límite de tolerancia de 17%<sup>6</sup>, se obtiene una muestra mínima de 10 playas de estacionamiento (ver Cuadro N° 9).

<sup>6</sup> Considerando una calificación para la playa de estacionamiento del AIJCH de 3,16 puntos, al 17%, los extremos mínimo y máximo alcanzan los valores de 2,62 y 3,70, respectivamente.



Av. República de Panamá N° 3659  
Urb. El Palomar - San Isidro  
Tel : (511) 440-5115  
Fax : (511) 421-4739  
e-mail: info@ositran.gob.pe  
www.ositran.gob.pe





PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

CUADRO N° 9  
MUESTRA DE PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO CONSIDERADAS POR OSITRAN

Playa	Ubicación	Puntaje	Tarifa (S/.)
Real Once	San Isidro	3,44	7,0
Choquehuanca	San Isidro	3,02	7,0
Javier Prado	San Isidro	3,02	4,0
Fundación Faucett	Callao	3,02	3,0
Basadre	San Isidro	2,88	5,0
La Unión	Lima	2,78	1,5
Real Ocho	San Isidro	2,74	7,0
Compuplaza	Lima	2,64	3,5
Lima Cargo City	Callao	2,64	3,5
Schell	Miraflores	2,64	3,0

Elaboración: Gerencia de Regulación

85. Calculando el promedio simple de los precios de la muestra<sup>7</sup>, y excluyendo dos de los valores extremos, la tarifa máxima aplicable al servicio de estacionamiento vehicular en el AIJCH debe ascender a S/.4,50 por hora o fracción, para vehículos menores o ligeros, incluyendo el IGV. Esta tarifa representa un incremento de 28,57% respecto a la vigente.<sup>8</sup>
86. Vistas las posiciones, en cuanto a criterios e indicadores, de LAP y OSITRAN, en el cuadro siguiente se anotan las diferencias entre las muestras finales de playas de estacionamiento recogidas por uno y otro lado.



<sup>7</sup> En virtud de lo expuesto en este Informe, si bien la playa de estacionamiento Ripley (San Isidro), Clínica Internacional, Larcomar, Saga Falabella (San Isidro), Saga Falabella (Miraflores) y Clínica San Lucas obtuvieron, inicialmente, puntajes como para ser incluidas en el rango manejado dentro de la muestra final, posteriormente, fueron descartadas por el ajuste metodológico recomendado.

<sup>8</sup> Conviene apuntar que si se considera la inflación acumulada desde noviembre de 2003 a marzo de 2010, la tarifa vigente de S/.3,50 alcanzaría la cantidad de S/.4,19 ajustándola por inflación, lo cual representaría un incremento de 19,71%.





PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

CUADRO N° 10  
MUESTRAS DE PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO LAP Y OSITRAN

LAP			OSITRAN		
Playa de estacionamiento	puntaje	Tarifa en S/.	Playa de estacionamiento	puntaje	Tarifa en S/.
Derteano	3,72	7,00	Real Once	3,44	7,0
Cáceres	3,72	7,00	Choquehuanca	3,02	7,0
Miró Quesada	3,54	3,00	Javier Prado	3,02	4,0
Ovalo Gutiérrez	3,54	5,98	Fundación Faucett	3,02	3,0
Camino Real	3,54	7,00	Basadre	2,88	5,0
Real Once	3,44	7,00	La Unión	2,78	1,5
Ripley (San Isidro)	3,20	5,00	Real Ocho	2,74	7,0
Basadre	3,12	5,00	Compuplaza	2,64	3,5
Choquehuanca	3,12	7,00	Lima Cargo City	2,64	3,5
Larcomar	3,08	4,00	Schell	2,64	3,0

Fuente: Carta N° LAP-GCCO-C-2009-00123 y OSITRAN

Elaboración: Gerencia de Regulación

87. De esta manera, por las razones expuestas a lo largo de esta Resolución, LAP presenta en la muestra final dos playas de estacionamiento que son una tienda departamental y un centro comercial: Ripley (San Isidro) y Larcomar; mientras que este Ente Regulador, en su lugar, excluye dentro de la muestra final a las playas que son parte de un tienda departamental, clínica o centro comercial.

### VI.3. Comentarios a las cartas remitidas por APOTUR y AETAI

88. Como se mencionó, el 23 y el 29 de setiembre del año 2009 APOTUR y AETAI remitieron sus comentarios a la Solicitud de Revisión de la tarifa por el servicio de uso de la playa de estacionamiento vehicular del AIJCH, sin proponer una tarifa específica.
89. El primer comentario formulado por ellos estaba relacionado al cerco perimétrico de la playa de estacionamiento del AIJCH, que en opinión del gremio turístico no existe. Al respecto, es necesario señalar que, para el caso de una playa de estacionamiento ubicada al interior de una infraestructura mayor, el criterio seguido en el presente procedimiento de revisión tarifaria es considerar como cerco perimétrico el correspondiente a la infraestructura que la contiene (por ejemplo, centros comerciales).
90. Por otro lado, APOTUR señala que la playa de estacionamiento del AIJCH no cuenta con ningún tipo de seguridad y/o control del acceso. Sobre el particular, es necesario mencionar que la metodología evalúa solo la presencia de personal de seguridad y no la presencia de restricciones al acceso a la infraestructura o sistemas de video.



Av. República de Panamá N° 3659  
Urb. El Palomar - San Isidro  
Tel : (511) 440-5115  
Fax : (511) 421-4739  
e-mail: info@ositran.gob.pe  
www.ositran.gob.pe





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

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

Presidencia de Ejecutivos

91. En tercer lugar, el gremio turístico sostiene que la presencia de dispositivos electrónicos de acceso a la playa de estacionamiento no debería utilizarse para sustentar un incremento tarifario, en la medida en que reduce los costos de operación. Al respecto, por las razones expuestas en esta Resolución, la posición de OSITRAN no toma en cuenta el indicador de acceso electrónico.
92. Así, en nuestro entender la metodología de fijación tarifaria establecida explícitamente en el Contrato de Concesión es la correspondiente a *benchmarking*. Los argumentos de APOTUR serían razonables en caso la metodología utilizada fuera la tasa de retorno, en la que se consideran los costos de provisión del servicio económicamente eficiente, lo cual no resulta en el presente caso. La infraestructura de acceso electrónico no debe considerarse porque si bien ésta podría facilitar el control en el cobro y administración de la playa del AIJCH, no se ha evidenciado, en el presente caso, que su instalación y uso genere necesariamente mejoras de tiempo y en materia de seguridad.
93. Adicionalmente, los gremios sostienen que los servicios higiénicos ubicados en el edificio del terminal no deberían utilizarse como sustitutos de los vinculados a la playa de estacionamiento del AIJCH. Sobre el particular, es necesario mencionar que la posición de este Ente Regulador es calificar con cero al indicador "baños" a la playa de estacionamiento del AIJCH, debido a que dicha playa en sí no tiene baños, sino que éstos se encuentran ubicados en el edificio terminal.
94. En quinto lugar, el gremio turístico señala que debe considerarse como parte de los criterios de elección de la muestra de playas de estacionamiento el valor por m<sup>2</sup> del terreno. Como se señaló anteriormente, el objetivo de la metodología es realizar un ejercicio de comparación (*benchmarking*) de calidad de servicio, de manera de comparar el nivel con que se brinda el servicio de parqueo vehicular en el AIJCH con la tendencia del mercado de Lima Metropolitana y el Callao. En este caso, el criterio del valor del terreno no es consistente con este objetivo.
95. Por último, APOTUR sostiene que en el servicio de estacionamiento vehicular en el AIJCH, LAP cuenta con posición monopólica. En opinión de estas Gerencias, lo anterior es correcto, y ésta es justamente la razón por la cual el Contrato de Concesión y OSITRAN han establecido un mecanismo para regular el precio del servicio.

## VII. CONSIDERACIONES FINALES:

96. El Concesionario del AIJCH propuso tres cambios en materia de indicadores respecto de la metodología vigente que proviene del año 2003. A saber:
  - Permitir que las dimensiones de cada espacio de parqueo sean las equivalentes a los aprobados por OSITRAN en la Memoria Descriptiva del Sub Proyecto Playa de

República de Panamá N° 3659  
Urb. El Palomar - San Isidro  
Tel : (511) 440-5115  
Fax : (511) 421-4739  
e-mail: info@ositrans.gob.pe  
www.ositrans.gob.pe



**OSITRAN**

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



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

Estacionamiento, y no las establecidas en el Manual de Dispositivos de Control de Tránsito Automotor para Calles y Carreteras.

- Considerar un nuevo indicador de acceso electrónico al estacionamiento.
- Incluir dentro del indicador de control de siniestros, además de los extintores, los hidrantes de agua para atender cualquier siniestro que pudiera presentarse.

Como consecuencia de lo expuesto, LAP sugiere adoptar ponderadores de 10% para todos los indicadores de infraestructura.

97. Con dichos supuestos la tarifa estimada por LAP a cobrar en el estacionamiento del AIJCH es de S/.6,00, incluyendo el IGV.

98. La posición de OSITRAN considera ajustar la metodología del año 2003 en los puntos siguientes:

- Reemplazar las dimensiones del indicador de espacios de estacionamiento por las que establece el Reglamento Nacional de Edificaciones por ser una norma general y no un criterio particular.
- Eliminar el indicador de reserva de estacionamientos dentro del criterio de calidad, puesto que su observancia es obligatoria, y no representa un criterio para discriminar en cuanto a la calidad del servicio de una playa de estacionamiento.
- Elevar la ponderación de los indicadores área techada de 10% a 20%, así como limpiadores de autos y servicios adicionales de 5% a 15%, debido a que el servicio de estacionamiento en playas en Lima Metropolitana ha evolucionado desde el año 2003 a la fecha.
- Considerar sólo aquellas playas de estacionamiento cuyo consumo no se encuentre asociado con la adquisición o consumo de otro bien o servicio, toda vez que de lo contrario se distorsiona la muestra.
- Eliminar el criterio de concentración económica a ser empleado en la muestra, para que la playa de estacionamiento del AIJCH se compare con relación a aquellas playas de estacionamiento que poseen una infraestructura y calidad de servicio similar.

99. Bajo tales consideraciones, se plantea que la tarifa por parqueo vehicular en el AIJCH sea de S/.4,50 por hora o fracción, incluyendo el IGV, y por vehículo ligero.

**POR LO EXPUESTO** y en virtud a lo establecido en el Literal b) del Numeral 7.1 del Artículo 7º de la Ley N° 26917, Ley de Supervisión de la Inversión Privada en Infraestructura de Transporte de Uso Público y Promoción de los Servicios de Transporte Aéreo; el Literal b) del

Av. República de Panamá N° 3659  
P.O. Box 1000 - El Palomar - San Isidro  
Tel : (511) 440-5115  
Fax : (511) 421-4739  
e-mail: info@ositran.gob.pe  
www.ositran.gob.pe



**OSITRAN**

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



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

Numeral 3.1 del Artículo 3º de la Ley No. 27332, Ley Marco de los Organismos Reguladores de la Inversión Privada en los Servicios Públicos; el Artículo 27º del Reglamento General del OSITRAN, aprobado por Decreto Supremo N° 044-2006-PCM y modificado por Decreto Supremo N° 057-2006-PCM; a lo dispuesto por la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; estando a lo acordado en la Sesión del Consejo Directivo N° 355 de fecha 20 de julio de 2010 y al Informe N° 04-10-GRE-GAL-OSITRAN;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** APROBAR los ajustes a la metodología para el cálculo de la tarifa aplicable al servicio de la playa de estacionamiento vehicular del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, según lo señalado en la parte considerativa de la presente Resolución.

**SEGUNDO:** Declarar FUNDADA en parte la solicitud de revisión de la tarifa aplicable a la playa de estacionamiento del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, presentada por la empresa concesionaria Lima Airport Partners S.R.L., en el extremo referido al importe del reajuste de la tarifa; y, en consecuencia, APROBAR la nueva tarifa aplicable al servicio de estacionamiento vehicular en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, en **S/4,50 -incluido IGV - por hora o fracción y por vehículo ligero.**

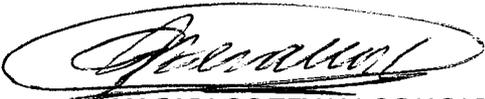
**TERCERO:** La tarifa aprobada en el artículo precedente contará con un plazo de vigencia de 2 años y cumplido este último, Lima Airport Partners S.R.L. u OSITRAN podrán solicitar la revisión de la muestra de playas de estacionamiento.

**CUARTO:** La tarifa a que se refiere el artículo segundo entrará en vigencia en un plazo no menor de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de la publicación de la modificación del Tarifario de la Entidad Prestadora.

**CUARTO:** Dejar sin efecto la tarifa establecida mediante el Acuerdo No. 407-129-03-CD-OSITRAN que aprobó el Informe No. 055-03-GRE-OSITRAN.

**QUINTO:** Notificar la presente Resolución y el Informe No. 004-10-GRE-GAL-OSITRAN a la empresa concesionaria Lima Airport Partners S.R.L., así como a la Asociación Peruana de Operadores de Turismo Receptivo e Interno – APOTUR y a la Asociación de Empresas de Transporte Aéreo Internacional – AETAI.

Regístrese, Comuníquese y Archívese

  
**JUAN CARLOS ZEVALLOS UGARTE**  
Presidente del Consejo Directivo

Reg. Sal. N° PD-15033-10

Av. República de Panamá N° 3659  
Urb. El Palomar - San Isidro  
Tel : (511) 440-5115  
Fax : (511) 421-4739  
e-mail: info@ositran.gob.pe  
www.ositran.gob.pe



**PERÚ**Presidencia  
del Consejo de MinistrosOrganismo Supervisor de la Inversión  
en Infraestructura de Transporte  
de Uso Público - OSITRAN

Presidencia Ejecutiva

**ANEXO N° 1****Criterios, Indicadores y Ponderadores considerados en el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN del año 2003 para la Elaboración de la Muestra de Playas de Estacionamiento**

	<b>Indicador</b>	<b>Ponderación (%)</b>	<b>Clasificación</b>	<b>Calificación</b>
<b>Infraestructura (70%)</b>	Número de espacios (vehículos ligeros)	10	Menor o igual a 50 Mayor a 50 y menor o igual a 100 Mayor a 100	0 2 4
	Cerco perimétrico (área cercada)	10	Menor a 100% Igual a 100%	0 4
	Techo (área techada)	10	Menor o igual a 25% Mayor a 25% y menor o igual a 50% Mayor a 50% y menor o igual a 75% Mayor a 75% y menor o igual a 100%	0 1 2 4
	Baños	10	1 baño, si el área es menor o igual a 1000 m <sup>2</sup> 2 baños, si el área es mayor a 1000 m <sup>2</sup>	Sí=4 No=0 Sí=4 No=0
	Puertas	10	1 puerta, si el área es menor o igual a 500 m <sup>2</sup> 2 puertas, si el área es mayor a 500 m <sup>2</sup>	Sí=4 No=0 Sí=4 No=0
	Vías de acceso	10	Ancho de las vías de acceso menor a 3 m <sup>1/</sup> Ancho de las vías de acceso mayor o igual a 3 m	0 4
	Espacio de estacionamiento	15	Menor a las estipuladas en el Manual <sup>2/</sup> Igual o mayor a las estipuladas en el Manual	0 4
	Señalización	15	No acorde con el Manual <sup>3/</sup> Acorde con el Manual	0 4
	Piso	10	Tierra u otros Piedra chancada Asfalto o concreto	0 2 4
<b>Calidad (30%)</b>	Control de siniestros <sup>4/</sup>	30	Sin extintores	0 2





PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

			Menos de 1 extintor de gas carbónico (9 libras) cada 150 m <sup>2</sup> 1 extintor de gas carbónico (9 libras) o más cada 150 m <sup>2</sup>	4
	Horario de atención	20	Menos de 24 horas 24 horas	0 4
	Personal de seguridad	20	No Sí	0 4
	Limpiadores de autos	5	No empadronados Sí empadronados	0 4
	Reserva de estacionamiento (discapacitados, madres gestantes)	20	No Sí	0 4
	Servicios adicionales	5	No Sí	0 4

<sup>1/</sup> Manual de Dispositivos de Control del Tránsito Automotor para Calles y Carreteras, aprobada por RM N° 210-2000-MTC/15.02 del 3 de mayo de 2000.

<sup>2/</sup> En su numeral 3.2.12 Demarcación de espacios para estacionamiento (pp.70) y en el cuadro y gráfico 3.2.12.02 Demarcación de espacios para estacionamiento en ángulo (pp.74) establece los requisitos técnicos mínimos para el diseño de estacionamientos.

<sup>3/</sup> Incluye señales verticales y horizontales.

<sup>4/</sup> Según la recomendación del Instituto Nacional de Defensa Civil, Informe Técnico N° 093-2001-SRDC/DIPRE(14.3) del 16 de marzo de 2001.

Fuente y elaboración: OSITRAN



**PERÚ**Presidencia  
del Consejo de MinistrosOrganismo Supervisor de la Inversión  
en Infraestructura de Transporte  
de Uso Público - OSITRAN

Presidencia Ejecutiva

**ANEXO N° 2****Criterios, Indicadores y Ponderadores considerados por LAP para la Elaboración de la Muestra de Playas de Estacionamiento**

	<b>Indicador</b>	<b>Ponderación (%)</b>	<b>Clasificación</b>	<b>Calificación</b>
<b>Infraestructura (70%)</b>	Número de espacios (vehículos ligeros)	10	Menor o igual a 50 Mayor a 50 y menor o igual a 100 Mayor a 100	0 2 4
	Cerco perimétrico (área cercada)	10	Menor a 100% Igual a 100%	0 4
	Techo (área techada)	10	Menor o igual a 25% Mayor a 25% y menor o igual a 50% Mayor a 50% y menor o igual a 75% Mayor a 75% y menor o igual a 100%	0 1 2 4
	Baños	10	1 baño, si el área es menor o igual a 1000 m <sup>2</sup> 2 baños, si el área es mayor a 1000 m <sup>2</sup>	Sí=4 No=0 Sí=4 No=0
	Puertas	10	1 puerta, si el área es menor o igual a 500 m <sup>2</sup> 2 puertas, si el área es mayor a 500 m <sup>2</sup>	Sí=4 No=0 Sí=4 No=0
	Vías de acceso	10	Ancho de las vías de acceso menor a 3 m <sup>3/</sup> Ancho de las vías de acceso mayor o igual a 3 m	0 4
	Espacio de estacionamiento	10	Menor a 2,5 x 5,0 x 6,0 Igual o mayor a 2,5 x 5,0 x 6,0	0 4
	Señalización	10	No acorde con el Manual <sup>3/</sup> Acorde con el Manual	0 4
	Piso	10		0





PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

			Tierra u otros Piedra chancada Asfalto o concreto	2 4
	Infraestructura electrónica de acceso	10	Sí No	4 0
<b>Calidad (30%)</b>	Control de siniestros	30	Sin extintores	0
			Con extintores	2
			Con extintores y sistema de atención de siniestros (hidrantes)	4
	Horario de atención	20	Menos de 24 horas 24 horas	0 4
	Personal de seguridad	20	No Sí	0 4
	Limpiadores de autos	5	No empadronados Sí empadronados	0 4
	Reserva de estacionamiento (discapacitados, madres gestantes)	20	No Sí	0 4
Servicios adicionales	5	No Sí	0 4	

Fuente: Carta N° LAP-GCCO-C-2009-00123

Elaboración: Gerencia de Regulación





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

### ANEXO N° 3

#### Calificación y Puntaje de LAP a la Playa de Estacionamiento del AIJCH

Indicador	Ponderación (%)	Calificación	Puntaje
<b>Infraestructura</b>	70		2,52
Número de espacios	10	4	0,4
Cerco perimétrico	10	4	0,4
Baños	10	4	0,4
Puertas	10	4	0,4
Vías de acceso	10	4	0,4
Techo	10	0	0,0
Espacio estacionamiento	10	4	0,4
Señalización	10	4	0,4
Piso	10	4	0,4
Infraestructura electrónica de acceso	10	4	0,4
<b>Calidad de Servicio</b>	30		1,20
Control de siniestros	30	4	1,2
Horario de atención	20	4	0,8
Personal de seguridad	20	4	0,8
Limpiadores de autos	5	4	0,2
Reserva de estacionamientos	20	4	0,8
Servicios adicionales	5	4	0,2
<b>TOTAL</b>	100		3,72

Fuente: Carta N° LAP-GCCO-C-2009-00123

Elaboración: Gerencia de Regulación



**PERÚ**Presidencia  
del Consejo de MinistrosOrganismo Supervisor de la Inversión  
en Infraestructura de Transporte  
de Uso Público - OSITRAN

Presidencia Ejecutiva

**ANEXO N° 4****Criterios, Indicadores y Ponderadores propuestos en el Informe presente para la  
Elaboración de la Muestra de Playas de Estacionamiento**

Criterio	Indicador	Ponderación (%)	Clasificación	Calificación
<b>Infraestructura (70%)</b>	Número de espacios (vehículos ligeros)	10	Menor o igual a 50 Mayor a 50 y menor o igual a 100 Mayor a 100	0 2 4
	Cerco perimétrico (área cercada)	10	Menor a 100% Igual a 100%	0 4
	Techo (área techada)	20	Menor o igual a 25% Mayor a 25% y menor o igual a 50% Mayor a 50% y menor o igual a 75% Mayor a 75% y menor o igual a 100%	0 1 2 4
	Baños	10	1 baño, si el área es menor o igual a 1000 m <sup>2</sup> 2 baños, si el área es mayor a 1000 m <sup>2</sup>	Sí=4 No=0 Sí=4 No=0
	Puertas	10	1 puerta, si el área es menor o igual a 500 m <sup>2</sup> 2 puertas, si el área es mayor a 500 m <sup>2</sup>	Sí=4 No=0 Sí=4 No=0
	Vías de acceso	10	Ancho de las vías de acceso menor a 3 m Ancho de las vías de acceso mayor o igual a 3 m	0 4
	Espacio de estacionamiento	10	Si dimensiones < 2,5 m de ancho x 5,0 m de largo Si dimensiones >= 2,5 m de ancho x 5,0 m de largo	0 4
	Señalización	10	No acorde con el Manual	0 4





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

			Acorde con el Manual	
	Piso	10	Tierra u otros Piedra chancada Asfalto o concreto	0 2 4
Calidad (30%)	Control de siniestros	30	Sin extintores Menos de 1 extintor de gas carbónico (9 libras) cada 150 m <sup>2</sup> 1 extintor de gas carbónico (9 libras) o más cada 150 m <sup>2</sup>	0 2 4
	Horario de atención	20	Menos de 24 horas 24 horas	0 4
	Personal de seguridad	20	No Sí	0 4
	Limpiadores de autos	15	No empadronados Sí empadronados	0 4
	Servicios adicionales	15	No Sí	0 4

Fuente y elaboración: OSITRAN



**PERÚ**Presidencia  
del Consejo de MinistrosOrganismo Supervisor de la Inversión  
en Infraestructura de Transporte  
de Uso Público - OSITRAN

Presidencia Ejecutiva

**ANEXO Nº 5****Playas encuestadas por LAP y consideradas en la calificación por el Concesionario y OSITRAN**

	Playa	Dirección	Distrito	Grupo Los Portales
1	AIJCH	Elmer Faucett s/n	Callao	Sí
2	Manuel Bañón	Manuel Bañón 254	San Isidro	Sí
3	Basadre	Jorge Basadre 260	San Isidro	Sí
4	Real Ocho	Club Empresarial	San Isidro	Sí
5	Real Once	Club Empresarial	San Isidro	Sí
6	Saga Falabella (San Isidro)	Paseo de la República 3220	San Isidro	Sí
7	Claro	Javier Prado Este 650	San Isidro	Sí
8	Plaza del Sol	Las Begonias s/n	San Isidro	Sí
9	Derteano	Dionisio Derteano s/n	San Isidro	Sí
10	Saga Falabella (Miraflores)	José Pardo 120	Miraflores	Sí
11	Clínica Internacional	Garcilazo de la Vega 1420	Lima	Sí
12	Santa Cruz	Santa Cruz 296	San Isidro	Sí
13	Lima Cargo City	Elmer Faucett s/n	Callao	Sí
14	Miro Quesada	Miro Quesada 278	Lima	Sí
15	Los Pinos	Los Pinos 140	Miraflores	Sí
16	Galerías	Los Pinos 165	Miraflores	Sí
17	Miraflores	Bolívar 250	Miraflores	Sí
18	Schell	Schell 400	Miraflores	Sí
19	Camino Real	Belaunde 115	San Isidro	Sí
20	Cáceres	El Parque 150	San Isidro	Sí
21	Choquehuanca	Choquehuanca 744	San Isidro	Sí
22	Dean Valdivia	Dean Valdivia 235	San Isidro	Sí
23	Javier Prado	Javier Prado Este 707	San Isidro	Sí
24	Clínica San Lucas	Guardia Civil 423	San Isidro	Sí
25	Ripley (tienda San Isidro)	Las Begonias s/n	San Isidro	Sí
26	Carnaval y Moreyra	Carnaval y Moreyra s/n	San Isidro	Sí
27	Pardo y Aliaga	Pardo y Aliaga 660	San Isidro	Sí
28	Compuplaza	Garcilazo de la Vega 1225	Lima	Sí
29	Larcomar	Centro Comercial Larcomar	Miraflores	Sí

Av. República de Panamá Nº 3658  
 Urb. El Palomar - San Isidro  
 Tel : (511) 440-5115  
 Fax : (511) 421-4739  
 e-mail: info@ositran.gob.pe  
 www.ositran.gob.pe

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

**PERÚ**Presidencia  
del Consejo de MinistrosOrganismo Supervisor de la Inversión  
en Infraestructura de Transporte  
de Uso Público - OSITRAN

Presidencia Ejecutiva

30	Ovalo Gutiérrez	Ovalo Gutiérrez 140	Miraflores	Sí
31	Clínica Tezza	El Polo 570	Santiago de Surco	Sí
32	Clínica Montesur	Monterrico 1039	Santiago de Surco	Sí
33	Fundación Faucett	Elmer Faucett 3443	Callao	Sí
34	Washington	Washington 1773	Lima	Sí
35	La Unión	Unión 1068	Lima	Sí
36	Vía Expresa	Paseo de la República 567	La Victoria	Sí
37	San Felipe	Cayetano Heredia 947	Jesús María	No
38	Beatriz	Garzón 1960	Jesús María	No
39	Recoleta	Camaná 1090	Lima	No

Fuente: Carta N° LAP-GCCO-C-2009-00123

y página web de Los Portales (<http://losportalesestacionamientos.com/playas.aspx>)

Elaboración: Gerencia de Regulación





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

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

Presidencia Ejecutiva

## ANEXO N° 6

### Calificación y Puntaje de LAP a las Playas de Estacionamiento Encuestadas

Playa	Puntaje	Playa	Puntaje
Dertenao	3,72	Lima Cargo City	2,46
Cáceres	3,72	Clínica San Lucas	2,46
Miró Quesada	3,54	Compuplaza	2,46
AIJCH	3,72	Dean Valdivia	2,62
Camino Real	3,54	Carnaval y Moreyra	2,42
Ovalo Gutiérrez	3,54	Claro	2,32
Real Once	3,44	Vía Expresa	2,28
Basadre	3,12	Recoleta	2,60
Choquehuanca	3,12	Manuel Bañón	2,36
Ripley (tienda San Isidro)	3,20	Pardo y Aliaga	2,36
Clínica Internacional	2,98	Santa Cruz	2,18
Fundación Faucett	2,98	Washington	2,18
Larcomar	3,08	Schell	2,26
Real Ocho	2,84	Los Pinos	2,04
Javier Prado	2,84	Miraflores	2,04
Clínica Tezza	2,70	Clínica Montesur	1,84
Plaza del Sol	2,68	Beatriz	1,46
Saga Falabella (San Isidro)	2,78	San Felipe	1,10
La Unión	2,60	Galerías	0,86
Saga Falabella (Miraflores)	2,46		

Fuente: Carta N° LAP-GCCO-C-2009-00123

Elaboración: Gerencia de Regulación



**PERÚ**Presidencia  
del Consejo de MinistrosOrganismo Supervisor de la Inversión  
en Infraestructura de Transporte  
de Uso Público - OSITRAN

Presidencia Ejecutiva

**ANEXO N° 7****Calificación y Puntaje de OSITRAN a la Playa de Estacionamiento del AIJCH**

Indicador	Ponderación (%)	Calificación	Puntaje
<b>Infraestructura</b>	70		1,96
Número de espacios	10	4	0,4
Cerco perimétrico	10	4	0,4
Techo	20	0	0,0
Baños	10	0	0,0
Puertas	10	4	0,4
Vías de Acceso	10	4	0,4
Espacio estacionamiento <sup>1/</sup>	10	4	0,4
Señalización	10	4	0,4
Piso	10	4	0,4
<b>Calidad de Servicio</b>	30		1,20
Control de siniestros	30	4	1,2
Horario de atención	20	4	0,8
Personal de seguridad	20	4	0,8
Limpiadores de autos	15	4	0,6
Servicios adicionales	15	4	0,6
<b>TOTAL</b>	100		3,16

1/ Según el Reglamento Nacional de Edificaciones: 2,5 m. de ancho por 5,0 m. de largo.

Elaboración: Gerencia de Regulación



**PERÚ**Presidencia  
del Consejo de MinistrosOrganismo Supervisor de la Inversión  
en Infraestructura de Transporte  
de Uso Público - OSITRAN

Presidencia Ejecutiva

**ANEXO N° 8****Calificación y Puntaje de OSITRAN a las Playas de Estacionamiento Encuestadas**

Playa	Puntaje	Playa	Puntaje
Camino Real	3.720	Lima Cargo City	2.64
Ovalo Gutiérrez	3.720	Schell	2.64
Derteano	3.720	Clínica Tezza	2.60
Cáceres	3.720	Canaval y Moreyra	2.60
Miró Quesada	3.720	Claro	2.50
Real 11	3.440	Dean Valdivia	2.50
Ripley (San Isidro)	3.200	Plaza del Sol	2.46
AIJCH	3.160	Vía Expresa	2.46
Clínica Internacional	3.160	Recoleta	2.40
Larcomar	3.08	Bañón	2.36
Choquehuanca	3.020	Pardo y Aliaga	2.36
Javier Prado	3.02	Santa Cruz	2.36
Fundación Faucett	3.020	Washington	2.36
Saga Falabella (San Isidro)	2.92	Los Pinos	2.22
Saga Falabella (Miraflores)	2.92	Miraflores	2.22
Basadre	2.880	Clínica Montesur	1.98
La Unión	2.78	Beatriz	1.76
Real 8	2.74	San Felipe	1.52
Clínica San Lucas	2.64	Galerías	0.98
Compuplaza	2.64		

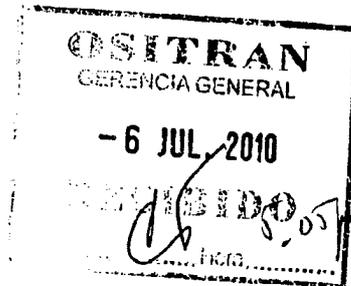
Fuente: Carta N° LAP-GCCO-C-2009-00123

Elaboración: Gerencia de Regulación



CON LA CONFORMIDAD DE ESTE DESPACHO  
PASE A SESIÓN DE CONSEJO DIRECTIVO  
PARA APROBACIÓN.

12.07.10



3.1

**INFORME N° 004-10-GRE-GAL-OSITRAN**

Para: **Carlos Aguilar Meza**  
Gerente General

De: **Fernando Momiy Hada**  
Gerente de Regulación (e)

**Roberto Vélez Salinas**  
Gerente de Asesoría Legal

Asunto: Solicitud de Revisión de la tarifa aplicable al servicio de uso de la  
playa de estacionamiento vehicular en el Aeropuerto  
Internacional Jorge Chávez

Fecha: 25 de junio de 2010

**I. ANTECEDENTES**

1. El 14 de febrero de 2001, el Estado Peruano y Lima Airport Patners S.R.L. (LAP) suscribieron el Contrato de Concesión para la Construcción, Mejora, Conservación y Explotación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (AIJCH).
2. El 13 de noviembre de 2003, mediante el Acuerdo de Consejo Directivo N° 407-129-03-CD-OSITRAN, se aprobó el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN, el cual estableció la tarifa aplicable al servicio de playa de estacionamiento del AIJCH en S/3,5 por hora.
3. El 9 de agosto de 2006, mediante el Acuerdo de Consejo Directivo N° 833-215-06-CD-OSITRAN, se aprobó el Informe N° 034-06-GRE-GAL-OSITRAN, que determinó las condiciones de aplicación de la tarifa por el servicio de uso de la playa de estacionamiento del AIJCH para vehículos pesados.
4. El 21 de agosto de 2009, mediante la Carta N° LAP-GCCO-C-2009-00123, el Concesionario remitió una Solicitud de Revisión de la tarifa aplicable a la playa de estacionamiento del AIJCH.
5. El 23 de setiembre de 2009, mediante la Carta N° C.051.AP, la Asociación Peruana de Operadores de Turismo Receptivo e Interno (APOTUR) remitió sus comentarios a la Solicitud de Revisión de la tarifa aplicable a la playa de estacionamiento del AIJCH.
6. El 29 de setiembre de 2009, mediante la Carta N° 0079-2009-P/AETAI, la Asociación de Empresas de Transporte Aéreo Internacional (AETAI) remitió sus comentarios a la Solicitud de Revisión de la tarifa aplicable a la playa de estacionamiento del AIJCH.
7. El 16 de febrero de 2010, representantes de LAP hicieron uso de la palabra, ante el Consejo Directivo de OSITRAN, a fin de fundamentar su Solicitud de Revisión de la tarifa aplicable a la playa de estacionamiento del AIJCH, según lo requirieron en la citada Solicitud.



## II. OBJETIVO

8. Revisar la solicitud de la empresa concesionaria, respecto de la tarifa aplicable al servicio de uso de playa de estacionamiento vehicular en el AIJCH.

## III. LA SOLICITUD DE REVISION DEL CONCESIONARIO

### III.1. Criterios para confeccionar la muestra de playas de estacionamiento comparables

9. Según el Concesionario, los criterios utilizados para confeccionar la muestra de playas de estacionamiento comparables en su Solicitud de Revisión, son similares a los utilizados por OSITRAN en el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN (ver Anexo N° 1).
10. En este contexto, LAP señala que los criterios referidos a infraestructura y calidad de servicio, así como las ponderaciones correspondientes, son aquellos utilizados por el Regulador en el año 2003, aunque "(...) *con modificaciones menores a efectos de obtener una muestra comparable a la actual infraestructura de la que dispone la playa de estacionamiento del aeropuerto y los servicios que se prestan en la misma (...)*".
11. De esta forma, de acuerdo a lo manifestado por el Concesionario, los nuevos criterios de infraestructura y calidad de servicio utilizados en la Solicitud de Revisión de la tarifa aplicable a la playa de estacionamiento son los siguientes (ver Anexo N°2):
  - Espacio de estacionamiento: Las dimensiones de cada espacio de parqueo son equivalentes a los aprobados por OSITRAN en la Memoria Descriptiva del Sub Proyecto Playa de Estacionamiento, y no a los establecidos en el Manual de Dispositivos de Control de Tránsito Automotor para Calles y Carreteras. Adicionalmente, la ponderación de la variable en el cálculo de la tarifa se redujo de 15% a 10%.
  - Infraestructura electrónica de acceso: La barrera de ingreso y salida, el lector de proximidad, el expendedor de tickets de ingreso y el verificador de tickets de salida "(...) permiten un mejor control de la operación de la playa, mayor eficiencia y rapidez y objetividad en la facturación, con lo que se da un mejor servicio al usuario. En adición, al disponer de equipos de barrera de ingreso y salida de la playa se ofrece una mayor seguridad".
  - Control de siniestros: Extintores e hidrantes de agua para atender cualquier siniestro que pudiera presentarse.

### III.2. Aplicación de los criterios a la playa de estacionamiento vehicular del AIJCH

12. Según el Concesionario, la playa de estacionamiento vehicular del AIJCH cuenta con las siguientes características de infraestructura:
  - Número de espacios: La playa de estacionamiento presenta más de 100 puestos.
  - Cerco perimétrico: El perímetro se encuentra cercado en su totalidad.



- Baños: La playa de estacionamiento cuenta con 2 baños, uno para hombres y el restante para mujeres, ambos con acceso para discapacitados.
  - Puertas de acceso: Cuenta con 3 puertas de acceso.
  - Techo: La playa de estacionamiento no se encuentra techada.
  - Vías de acceso: Las vías de acceso registran un ancho mayor o igual a 3 metros.
  - Espacio de estacionamiento: Las medidas de los puestos de parqueo de la playa de estacionamiento ascienden a 2,5 metros de ancho, 5,0 metros de largo y 6,0 metros de área de maniobra (Memoria Descriptiva del Sub Proyecto Playa de Estacionamiento).
  - Señalización: La señalización cumple con lo establecido en el Manual de Dispositivos de Control de Tránsito.
  - Piso: La playa de estacionamiento cuenta con piso de concreto.
  - Infraestructura electrónica de acceso: Cuenta con equipos de acceso electrónico (barrera de ingreso y salida, lector de proximidad, expendedor de tickets de ingreso y verificador de tickets de salida).
13. De la misma manera, LAP sostiene que la playa de estacionamiento vehicular del AIJCH presenta las siguientes características de calidad de servicio:
- Control de siniestros: La playa de estacionamiento cuenta con extintores, sistema de hidrantes y un camión de intervención rápida.
  - Horario de atención: Opera las 24 horas del día.
  - Personal de seguridad: La playa de estacionamiento cuenta con personal dedicado a las labores de seguridad.
  - Limpiadores de autos: Sólo se permite el ingreso de personal autorizado para brindar el servicio de limpieza de automóviles.
  - Reserva de estacionamientos: La playa de estacionamiento cuenta con espacios de parqueo para discapacitados y madres gestantes.
  - Servicios adicionales: Cuenta con servicio de guardianía y abonados.
14. Según lo manifestado por el Concesionario, la evaluación de estas características en función a los criterios, calificaciones y ponderaciones señalados en la Sección III.1, arrojaría un puntaje de 3,72 para la playa de estacionamiento vehicular del AIJCH (ver Anexo N° 3).

### III.3. Aplicación de los criterios a una muestra de playas de estacionamiento de Lima Metropolitana

15. De acuerdo a lo señalado por el Concesionario, éste aplicó los criterios, calificaciones y ponderaciones reseñados a un total de 38 playas de



estacionamiento (sin contar el AIJCH), ubicadas en diversos distritos de Lima Metropolitana y el Callao (ver Anexo N°4).

16. Como lo señala LAP, el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN establece que, para obtener la muestra de playas de estacionamiento relevante para el cálculo de la tarifa, deben seleccionarse aquellas infraestructuras que cuenten con un puntaje 15% por debajo y 15% por encima del correspondiente a la playa de estacionamiento del AIJCH. Cabe resaltar que el mencionado Informe establece también que el número mínimo de playas de estacionamiento que deberá contener la muestra asciende a 10. Si no se llegara al número mínimo, el límite de 15% por debajo o por encima debe ampliarse hasta contar con el número de infraestructuras mínimo.
17. En concordancia con lo anterior, el Concesionario señala que "dado el puntaje obtenido por la playa de estacionamiento del AIJCH, aplicando el rango de +/- 15% para seleccionar la muestra de playas se obtiene una muestra de solamente 7 playas. En consecuencia, se ha ampliado el margen a +/- 18% para obtener el número mínimo de playas de estacionamiento requerido: 10 playas" (ver Cuadro N° 1 y Anexo N° 5).

**CUADRO N° 1  
MUESTRA DE PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO CONSIDERADAS POR LAP**

Playa	Ubicación	Puntaje	Tarifa (S/.)
Derteano	San Isidro	3,72	7,00
Cáceres	San Isidro	3,72	7,00
Miró Quesada	Lima	3,54	3,00
Ovalo Gutiérrez	Miraflores	3,54	5,98
Camino Real	San Isidro	3,54	7,00
Real Once	San Isidro	3,44	7,00
Ripley	San Isidro	3,20	5,00
Basadre	San Isidro	3,12	5,00
Choquehuanca	San Isidro	3,12	7,00
Larcomar	Miraflores	3,08	4,00

Fuente: Carta N° LAP-GCCO-C-2009-00123  
Elaboración: Gerencia de Regulación

#### III.4. Cálculo de la tarifa aplicable

18. Según los cálculos del Concesionario, la tarifa propuesta aplicable al uso de la playa de estacionamiento del AIJCH ascendería a S/6,00 por hora o fracción, incluyendo el Impuesto General a las Ventas (IGV), la que representa el promedio simple de las tarifas cobradas por las playas de estacionamiento que se especifican en la muestra del cuadro anterior, evitando dos de los valores extremos. Dicha tarifa propuesta representa un incremento de 71,43% respecto a la tarifa vigente (S/3,50).<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Según cifras de la Concesionaria, durante el 2009, los ingresos por estacionamiento de vehículos ascendieron a 3,741 millones de dólares, lo cual representó aproximadamente el 2,44% de los ingresos totales durante ese mismo año.



#### IV. ARGUMENTOS DE LOS USUARIOS

##### IV.1. Asociación Peruana de Operadores de Turismo Receptivo e Interno (APOTUR)

19. El 23 de setiembre del año 2009, mediante la Carta N° C.051.AP, APOTUR remitió sus comentarios a la Solicitud de Revisión de la tarifa por el servicio de uso de la playa de estacionamiento vehicular del AIJCH. El principal comentario del gremio turístico está relacionado con la evaluación realizada por el Concesionario de la playa de estacionamiento del aeropuerto, la misma que señala "(...) *no es real o en el mejor de los casos es altamente cuestionable*" por las siguientes razones:

- Cerco perimétrico: APOTUR indica que el cerco perimétrico de la playa de estacionamiento, en estricto rigor, no existe, ya que éste pertenece al AIJCH en su totalidad.
- Seguridad: El gremio turístico señala que *"el área actual de estacionamiento por horas no cuenta con ningún tipo de seguridad ni control ya que es el paso obligado de las personas que acuden al aeropuerto por diversos motivos. Es decir el paso por la playa de estacionamiento es libre y no es restringido en ningún momento. El argumento de que las cámaras de vigilancia brinda seguridad es altamente cuestionable ya que LAP debería probar que el robo a los vehículos, ya sea equipaje y/o piezas de los vehículos, ha disminuido como consecuencia de este método de vigilancia"*.
- Infraestructura electrónica de acceso: APOTUR menciona que el uso de dispositivos electrónicos de acceso a la playa de estacionamiento no debería utilizarse como un factor de calidad de servicio o sustento para solicitar un incremento tarifario, en la medida en que reduce los costos de operación de la infraestructura.
- Servicios higiénicos: El gremio turístico sostiene que *"los SSHH ubicados dentro del edificio del aeropuerto no pueden ser de ninguna manera aplicados como sustitutos de SSHH para el uso de la playa de estacionamiento, por la incomodidad que le genera a los choferes de las unidades de transporte turístico (...)",* es decir, *"(...) dejar su unidad de transporte abandonada y desatender el servicio que debe brindar a los pasajeros de su unidad, descuidando el equipaje y documentos de los turistas o pasajeros"*.
- Criterios de elección de la muestra: En opinión de APOTUR, un parámetro que debería tomarse en cuenta a efectos de seleccionar la muestra de playas de estacionamiento, es el valor por m<sup>2</sup> del terreno en el cual se ubica la misma, de manera de no realizar comparaciones irreales con infraestructuras ubicadas en Miraflores o San Isidro.
- Posición de dominio: Según lo manifestado por el gremio turístico, *"Existe una clara posición de dominio por parte de LAP con respecto a las áreas de estacionamiento vehicular en el AIJCh, ya que NO EXISTE COMPETENCIA POSIBLE Y MENOS AÚN ALTERNATIVA A SU OFERTA. (...)"*



##### IV.2. Asociación de Empresas de Transporte Aéreo Internacional (AETAI)

20. El 29 de setiembre del año 2009, mediante la Carta N° 0079-2009-P/AETAI, AETAI remitió sus comentarios a la Solicitud de Revisión de la tarifa aplicable a



la playa de estacionamiento del AIJCH. El principal comentario del gremio aéreo está relacionado a la utilización de los servicios higiénicos del Edificio del Terminal como parte de los servicios de la playa de estacionamiento. En opinión de AETAI, en este tema "(...) estaríamos frente a un caso de subsidio cruzado, situación que es prohibida expresamente por el Contrato de Concesión y que debe ser analizada por el regulador".

## V. PROCEDENCIA DE REVISION DE LA TARIFA Y METODOLOGÍA DEL 2003

### V.1. Análisis de procedencia

#### V.1.1 Contrato de Concesión

21. El Numeral 6.1 de la Cláusula 6 del Contrato de Concesión establece:

*"Tarifa: El Concesionario determinará a su discreción las Tarifas a ser cobradas por los Servicios Aeroportuarios y otras materias con relación a las operaciones del Aeropuerto, siempre que dichas Tarifas no excedan las Tarifas Máximas establecidas en el Apéndice 2 del Anexo 5, o aquellas no contempladas en el Anexo 5 que serán fijadas por OSITRAN, de acuerdo a las disposiciones establecidas en las Normas y en las leyes que lo rigen (...)"*

22. A su vez, el Numeral 3.2 del Anexo 5 del Contrato de Concesión del AIJCH señala lo siguiente:

*"Playa de Estacionamiento Vehicular*

*La tarifa por el presente concepto será igual al promedio simple de las tarifas de una muestra establecida y aprobada por OSITRAN oportunamente.*

*El servicio de la playa de estacionamiento vehicular podrá ser brindado directamente por el Concesionario o a través de terceros. En cualquier caso la Retribución se calculará aplicando el porcentaje ofrecido sobre los ingresos totales generados por la playa de estacionamiento como si fuese administrada directamente por el Concesionario.*

*Existirá un acceso libre de todo pago desde la Fecha de Cierre, a fin de que los vehículos ingresen al Terminal aeroportuario a recoger o dejar pasajeros y/o carga".*

23. En este contexto, el Contrato de Concesión establece expresamente la metodología que deberá utilizarse para la determinación y revisión de la tarifa por uso de la playa de estacionamiento vehicular del AIJCH, es decir, el promedio simple de los precios de una muestra de playas de estacionamiento. De la misma manera, establece que la muestra y los criterios para elaborarla deben ser aprobados por el Regulador.

#### V.1.2. Leyes, Reglamento General y MOF de OSITRAN

24. El Numeral 3.1 del Artículo 3 de la Ley de Supervisión de la Inversión en Infraestructura de Transporte de Uso Público, aprobada mediante la Ley N° 26917, establece que OSITRAN tiene como misión regular el comportamiento de los mercados en los que actúan las Entidades Prestadoras, con la finalidad de cautelar en forma imparcial y objetiva los intereses del Estado, de los inversionistas y de los usuarios, para garantizar la eficiencia en la explotación de la Infraestructura de Transporte de Uso Público.



25. El Literal b) del Numeral 7.1 del Artículo 7 de la referida Ley atribuye a OSITRAN la función de operar el sistema tarifario de la infraestructura bajo su ámbito, fijando las tarifas correspondientes en los casos en que no exista competencia en el mercado; y, en el caso que exista un Contrato de Concesión con el Estado, velar por el cumplimiento de las cláusulas tarifarias y de reajuste tarifario que éste pueda contener.
26. El literal b) del Numeral 3.1 del Artículo 3 de la Ley Marco de los Organismos Reguladores de la Inversión Privada en los Servicios Públicos, aprobada por la Ley N° 27332, señala que la función reguladora de los Organismos Reguladores comprende la facultad de fijar tarifas de los servicios bajo su ámbito.
27. El Artículo 21 del Reglamento General de OSITRAN (REGO), aprobado mediante Decreto Supremo No. 044-2006-PCM, establece que la institución se encuentra facultada para ejercer las funciones normativa, reguladora, supervisora, fiscalizadora, sancionadora y de solución de controversias.
28. El Artículo 27 del mencionado dispositivo señala que la función reguladora "es aquella que permite al OSITRAN determinar las tarifas de los servicios y actividades bajo su ámbito, así como los principios y sistemas tarifarios que resulten aplicables". De esta manera, el Regulador puede fijar tarifas, establecer sistemas tarifarios por la utilización de la infraestructura y para los servicios bajo su competencia, establecer condiciones para la aplicación de estos, y dictar las disposiciones necesarias para tal efecto.
29. El Manual de Organización y Funciones (MOF) de OSITRAN, establece las Funciones Generales del Consejo Directivo, dentro de la que se encuentra la siguiente:

*"5. Ejerce la función normativa y reguladora de OSITRAN, en el marco de lo establecido en la Ley y su Reglamento, aprobando normas y tarifas".*

## V.2. Determinación tarifaria del año 2003

30. El Numeral 4 de la Sección III del Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN<sup>2</sup>, señala expresamente lo siguiente:

*"La composición de la muestra de las playas de estacionamiento será revisada a pedido del Concesionario o de OSITRAN **cada dos años** de tal manera que los parques seleccionados, así como el parque de estacionamiento del AIJCH, mantengan niveles comparables. Esta revisión implicaría la adición, reemplazo o exclusión de alguno de los parques de la muestra; y, la revisión de la calificación y criterios para la selección de los parques de estacionamiento".*

31. Como se mencionó en la Sección Antecedentes, el 13 de noviembre del año 2003, mediante el Acuerdo de Consejo Directivo N° 407-129-03-CD-OSITRAN, se aprobó el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN, el cual estableció la metodología de cálculo y la tarifa aplicable al servicio de playa de estacionamiento del AIJCH (S/ 3,5 por hora). Esta tarifa incluye el IGV.



<sup>2</sup> Informe aprobado mediante Acuerdo N° 407-129-03-CD-OSITRAN en Sesión N° 129 de fecha 13 de noviembre de 2003.



### V.2.1. Metodología de elaboración de la muestra de playas de estacionamiento

32. El Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN consideró criterios para la selección de la muestra que tomaron en cuenta factores de infraestructura y la calidad del servicio, seguridad, entre otros aspectos. Los criterios de infraestructura registraron un peso mayor en la calificación de los parques de estacionamiento (70%), en relación a los criterios de calidad (30%).
33. Asimismo, el mencionado Informe tomó en consideración la importancia de cada variable, aplicando ponderaciones; y, se determinaron los valores críticos de estas variables de acuerdo a requerimientos técnicos mínimos, siendo éstos los aceptados generalmente por el mercado o estipulados en normas legales.
34. Como se señaló anteriormente, el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN estableció los criterios, factores, ponderaciones y calificaciones que se aplicarán a las playas de estacionamiento consideradas, con el objetivo de confeccionar la muestra para determinar la tarifa aplicable al AIJCH.
35. Como se muestra en el Anexo N° 1, los criterios de evaluación estuvieron relacionados a la infraestructura de las playas de estacionamiento y a la calidad de servicio ofrecida por las mismas. Cabe resaltar que el primer criterio registra una ponderación de 70% en la calificación final de la playa de estacionamiento evaluada, mientras que el segundo muestra una ponderación de 30%.
36. En lo que se refiere al criterio de infraestructura, los factores de evaluación del año 2003 fueron los siguientes:
  - Número de espacios de estacionamiento.- Si el número de espacios de parqueo de la playa de estacionamiento es menor o igual a 50, el puntaje asignado es 0; si el número de espacios es mayor que 50 pero menor o igual que 100, el puntaje asignado es 2; y si el número de espacios es mayor a 100, el puntaje asignado es 4.
  - Cerco perimétrico.- Si la playa de estacionamiento cuenta con un área cercada menor al 100% del perímetro, se asigna un puntaje de 0; mientras que si el área cercada asciende al 100% del perímetro, se asigna un puntaje de 4.
  - Techo.- Si la playa de estacionamiento cuenta con un área techada menor o igual al 25% de la extensión de la misma, el puntaje asignado es 0; si el área techada es mayor a 25% pero menor o igual a 50%, el puntaje asignado es 1; si el área techada es mayor a 50% pero menor o igual a 75%, el puntaje asignado es 2; y si el área techada es mayor a 75% pero menor o igual a 100%, el puntaje asignado es 4.
  - Baños.- Si la playa de estacionamiento cuenta con un área menor o igual a 1000 m<sup>2</sup>, ésta debe contar con 1 baño. En caso este requisito se cumpla, se asignará un puntaje de 4, en caso contrario se asignará un puntaje de 0. Si la playa de estacionamiento cuenta con un área mayor a 1000 m<sup>2</sup>, ésta debe contar con 2 baños, uno para damas y otro para caballeros. En caso este requisito se cumpla, se asignará un puntaje de 4, en caso contrario se asignará un puntaje de 0.
  - Puertas.- Si la playa de estacionamiento cuenta con un área menor o igual a 500 m<sup>2</sup>, esta deberá contar con una puerta. En caso este requisito se cumpla,



se asignará un puntaje de 4, en caso contrario se asignará un puntaje de 0. Si la playa de estacionamiento cuenta con un área mayor a 500 m<sup>2</sup>, esta deberá contar con 2 puertas. En caso este requisito se cumpla, se asignará un puntaje de 4, en caso contrario se asignará un puntaje de 0.

- Vías de acceso y corredores.- Si el ancho de las vías de acceso y corredores de la playa de estacionamiento es menor a 3 metros, el puntaje asignado es 0. Si el ancho de las vías de acceso y corredores es mayor a 3 metros, el puntaje asignado es 4.
  - Tamaños de espacios de estacionamiento.- Si las dimensiones de los espacios de parqueo de la playa de estacionamiento son menores a los estipulados en el Manual de Dispositivos de Control de Tránsito Automotor para Calles y Carreteras, se asigna un puntaje de 0. Si las dimensiones de los espacios de parqueo de la playa de estacionamiento son iguales o mayores a los estipulados en el Manual de Dispositivos de Control de Tránsito, se asigna un puntaje de 4.
  - Señalización.- Si la señalización de la playa de estacionamiento no está de acuerdo a lo estipulado por el Manual de Dispositivos de Control de Tránsito, el puntaje asignado es 0. Si la señalización de la playa de estacionamiento está de acuerdo a lo estipulado por el Manual de Dispositivos de Control de Tránsito, el puntaje asignado es 4.
  - Piso.- Si la playa de estacionamiento cuenta con piso de tierra, se asigna un puntaje de 0; si la playa de estacionamiento cuenta con piso de piedra chancada, se asigna un puntaje de 2; y si la playa de estacionamiento cuenta con piso de asfalto o concreto, se asigna un puntaje de 4.
37. En lo que se refiere al criterio de calidad, los factores de evaluación fueron los siguientes:
- Control de siniestros. Si la playa de estacionamiento no cuenta con extintores, se asigna un puntaje de 0; si el número de extintores es menor a 1 extintor de gas carbónico de 9 libras por cada 150 m<sup>2</sup>, se asigna un puntaje de 2; y si el número de extintores es igual a 1 extintor de gas carbónico de 9 libras o más por cada 150 m<sup>2</sup>, se asigna un puntaje de 4.
  - Horario de atención. Si la playa de estacionamiento no opera las 24 horas del día, el puntaje asignado es 0; mientras que si la playa de estacionamiento opera las 24 horas, el puntaje asignado es 4.
  - Presencia de personal de seguridad. Si la playa de estacionamiento no cuenta con personal de seguridad, se asigna un puntaje de 0; mientras que si la playa de estacionamiento cuenta con personal de seguridad, se asigna un puntaje de 4.
  - Presencia de limpiadores de autos. Si a la playa de estacionamiento permite el ingreso de limpiadores de autos no empadronados, el puntaje asignado es 0; mientras que si no solo se permite el ingreso de limpiadores empadronados, el puntaje asignado es 4.
  - Reserva de estacionamiento. Si la playa de estacionamiento no cuenta con espacios de parqueo reservados para discapacitados o madres gestantes, se



asigna un puntaje de 0; mientras que si cuenta con espacios de parqueo reservados para discapacitados o madres gestantes, se asigna un puntaje de 4.

- Servicios adicionales. Si la playa de estacionamiento no cuenta con servicios adicionales (*valet parking*, guardianía, abonados), el puntaje asignado es 0; mientras que si cuenta con servicios adicionales, el puntaje asignado es 4.

38. En este contexto, el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN calificó las playas de estacionamiento según éstas alcancen o no los requisitos técnicos mínimos. Este resultado se comparó con la calificación obtenida por el estacionamiento del AIJCH y se aceptaron como parte de la muestra aquellas infraestructuras que estuvieran dentro de un margen de  $\pm 15\%$  por exceso o defecto del puntaje total obtenido por el parque de estacionamiento del AIJCH.
39. El Informe antes mencionado estableció que la muestra utilizada para el cálculo de la tarifa debería contar como mínimo con 10 parques de estacionamiento. Si no fuera posible encontrar este número mínimo de playas de estacionamiento, el señalado Informe sostiene que la tolerancia del 15% en exceso o defecto debe ampliarse, de tal manera que se acepte un mayor número de parques de estacionamiento en la muestra.
40. En concordancia con lo anterior, el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN consideró que el AIJCH debería ser el primero en cumplir con los requisitos técnicos mínimos establecidos en la metodología. En ese sentido, los resultados de la medición en el parque de estacionamiento del aeropuerto establecieron el rango de calificación (mínima y máxima) de las playas que comprenden la muestra.
41. Sobre el particular, el señalado Informe estableció que la muestra puede estar compuesta por más de un parque de estacionamiento que pertenece al mismo grupo económico, aunque señala explícitamente que el 100% de la muestra no podrá estar compuesta por playas de estacionamiento asociados a un mismo grupo económico.
42. Por último, el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN indicó que la tarifa resultante para el parque de estacionamiento del AIJCH será igual al promedio simple de las tarifas de la muestra final de playas de estacionamiento, como lo establece el Contrato de Concesión.

#### **V.2.2. Evaluación de las playas de estacionamiento según la metodología considerada y establecimiento de la muestra**

43. El Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN seleccionó una lista de posibles parques de estacionamiento, discriminando según el área, para que conformen la muestra que definiría la tarifa de estacionamiento en el AIJCH. Dicha lista se elaboró sobre la base de la información provista por las municipalidades de Jesús María, Miraflores, San Isidro y Santiago de Surco.
44. Luego de establecerse la lista de playas de estacionamiento, se procedió a visitar a cada una de ellas para su análisis. En este contexto, del distrito de San Isidro se seleccionaron 19 parques de estacionamiento; 13 de Miraflores; 8 de Santiago de Surco; 5 de Jesús María; 2 de Lima Cercado; y finalmente, 1 de San Miguel.



45. Para establecer la muestra, cada parque de estacionamiento seleccionado fue calificado tomando en cuenta, tanto los indicadores de infraestructura como los de calidad. La muestra final estuvo compuesta por 14 playas de estacionamiento de las cuales 3 pertenecen al distrito de Miraflores, 9 a San Isidro, 1 a San Miguel, y 1 a Santiago de Surco.
46. Cabe resaltar que las playas de estacionamiento que fueron descalificadas, o eran para uso privado o su puntaje estaba fuera del rango de aceptación de la infraestructura, es decir, no alcanzaban el puntaje mínimo establecido.
47. Para evitar los sesgos en el cálculo del promedio de las tarifas de estacionamiento, el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN excluyó los valores extremos de las tarifas de los parques de la muestra.

## VI. ANÁLISIS DE LA SOLICITUD DE REVISIÓN DE LAP

### VI.1. Criterios para elaborar la muestra de playas de estacionamiento vehicular

48. Por razones de consistencia, resulta conveniente que cualquier metodología que se proponga siga a la metodología del 2003, sin subestimar que en los casos en los que se considere plenamente justificado se puedan cambiar, sustituir o eliminar indicadores (y demás conceptos), con la finalidad de obtener la muestra más representativa de playas de estacionamiento con respecto al estacionamiento del AIJCH.
49. Como se mencionó en la Sección III del presente Informe, el Concesionario planteó la modificación de algunos de los factores de evaluación y sus respectivas ponderaciones y calificaciones.
50. En primer lugar, LAP propone la modificación del factor "tamaño de espacios para estacionamiento" en el siguiente sentido:

CUADRO N° 2  
INDICADOR LAP DE TAMAÑO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS

Criterio	Indicador	Ponderación	Clasificación	Clasificación
Infraestructura	Espacio de Estacionamiento	10%	Menor a 2,5x5,0x6,0 metros Igual o mayor 2,5x5,0x6,0 metros	0 4

Elaboración: Gerencia de Regulación

51. En este contexto, la propuesta del Concesionario es sustituir la referencia al Manual de Dispositivos de Control de Tránsito Automotor para Calles y Carreteras por la configuración de los espacios para parqueo de la playa de estacionamiento del AIJCH, según la Memoria Descriptiva aprobada por el Regulador mediante el Oficio N° 895-06-GS-OSITRAN.
52. De acuerdo a lo señalado por LAP en la Carta N° LAP-GCCO-C-2009-00123, la justificación de la modificación propuesta está relacionada a "(...) que el Manual de Control de Dispositivos de Control de Tránsito (referido en la metodología aplicada por OSITRAN en el 2003) establece las dimensiones para estacionamiento en la vía pública lo que no aplica en nuestro caso".
53. Al respecto, si bien se estima adecuado emplear como referencia dimensiones de los espacios para estacionamiento que no se vinculen directamente al uso de



la vía pública (atendiendo al hecho que el estacionamiento del AIJCH no es de uso en vía pública), estas Gerencias consideran que la propuesta de LAP no es consistente con la metodología para la regulación del servicio, esto es, el área para maniobra de 6 metros que el Concesionario pretende sea considerado en la presente revisión, no corresponde a lo observado regularmente en el mercado de estacionamientos.

54. Es oportuno precisar que la Memoria Descriptiva que LAP considera para su propuesta se refiere al diseño final de ingeniería correspondiente al Sub-proyecto de Playa de Estacionamiento del propio AIJCH. No obstante lo anterior, de lo que trata, es que la metodología del *benchmarking* que nos ocupa recoja las características generales con las que el servicio de parqueo vehicular se brinda en el mercado de Lima Metropolitana, y no que ésta sea una función de las características específicas del estacionamiento vehicular del aeropuerto. Por estas razones, la propuesta de LAP no tiene asidero en normativa alguna, práctica comercial o algún sustento técnico que sea de aplicación generalizada en edificaciones con estacionamientos de vehículos.
55. En otras palabras, los factores de evaluación deben reflejar los estándares normales o generales del servicio de parqueo vehicular que se brinda en el mercado para, de esta manera, evaluar el estándar de servicio que presenta la playa de estacionamiento del AIJCH. Considerar la modificación propuesta por el Concesionario, implicaría evaluar el estándar de servicios de la playa de estacionamiento del AIJCH contra sí misma, lo cual es un ejercicio redundante. Por lo tanto, la propuesta de LAP para modificar el factor "tamaño de los espacios de estacionamiento" no debería ser aceptada en el sentido formulado por el Concesionario.
56. En consecuencia, se considera oportuno remitirse a lo que establece el Manual Nacional de Edificaciones<sup>3</sup>, el cual norma los criterios y requisitos mínimos para el diseño y ejecución de las habilitaciones urbanas y las edificaciones con el fin de asegurar la calidad de la edificación. En particular, el Artículo 66 de la Norma A.010 del Título III.1 del nombrado Reglamento dicta las pautas sobre las dimensiones mínimas de un espacio de estacionamiento:

*"Artículo 66.- Las características a considerar en la provisión de espacios de estacionamientos de uso público serán las siguientes*

*a. Las dimensiones mínimas de un espacio de estacionamiento serán:*

*Cuando se coloquen:*

<i>Tres o más estacionamientos continuos</i>	<i>Ancho: 2,50 m cada uno</i>
<i>Dos estacionamientos continuos</i>	<i>Ancho: 2,60 m cada uno</i>
<i>Estacionamientos individuales</i>	<i>Ancho: 3,00 m cada uno</i>

*En todos los casos: Largo: 5,00 m*

*(...)"*



<sup>3</sup> El DS-011-2006-VIVIENDA que aprueba las normas técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones se publicó en el diario El Peruano el 8 de mayo de 2006, mientras que los Anexos los días 8,9,10 y 11 de mayo de 2006.



57. De acuerdo con lo indicado, y en virtud de que las playas de estacionamiento colocan casi siempre 3 o más estacionamientos continuos, la propuesta de OSITRAN consistirá en asignar un puntaje de 0 si las dimensiones de los espacios de parqueo de la playa de estacionamiento son menores a 2,5 m. de ancho y 5,0 m. de largo; mientras que si las dimensiones de la playa de estacionamiento son iguales o mayores a 2,5 m. de ancho y 5,0 m. de largo, se asignará un puntaje de 4. Asimismo, se plantea reducir la ponderación de este indicador de 15% a 10% debido a que, como más adelante se explica, se está tomando en cuenta la evolución del servicio prestado por las playas de estacionamiento de Lima Metropolitana del 2003 a la fecha, incluyendo el peso de los indicadores de infraestructura a considerar (ver cuadro siguiente).

**CUADRO N° 3  
INDICADOR OSITRAN DEL TAMAÑO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS**

Criterio	Indicador	Ponderación	Clasificación	Clasificación
Infraestructura	Espacio de Estacionamiento	10%	Si dimensiones < 2,5 m de ancho x 5,0 m de largo	0
			Si dimensiones >= 2,5 m de ancho x 5,0 m de largo	4

Elaboración: Gerencia de Regulación

58. La segunda modificación propuesta por el Concesionario en su Solicitud de Revisión Tarifaria consiste en incorporar el factor de calificación "infraestructura electrónica de acceso", el cual incluye a las barreras de ingreso/salida, expendedor de tickets y verificador de salida, así como reducir la ponderación de 15% a 10% de los factores "tamaño de los espacios de estacionamiento" y "señalización", tal y como se observa en el cuadro a continuación:

**CUADRO N° 4  
INDICADOR DE LAP DE LA INFRAESTRUCTURA ELECTRÓNICA DE ACCESO**

Criterio	Indicador	Ponderación <sup>1/</sup>	Clasificación	Clasificación
Infraestructura	Infraestructura Electrónica de Acceso	10%	No cuenta	0
			Si cuenta	4

<sup>1/</sup> Reduciendo las ponderaciones de los indicadores "espacio de estacionamiento" y "señalización" de 15% a 10% cada uno.

Elaboración: Gerencia de Regulación

59. De esta manera, la propuesta del Concesionario implicaría asignar un puntaje de 0, si la playa de estacionamiento no cuenta con infraestructura electrónica de acceso, y de 4 en caso contrario.
60. No obstante, dicha propuesta no encuentra asidero, en la medida que un sistema electrónico de acceso no constituye una infraestructura necesaria para que opere una playa de estacionamiento. En todo caso, dicho sistema puede facilitar la administración del cobro del estacionamiento, o como el propio Concesionario manifiesta *"un mejor control de la operación de la playa, mayor eficiencia y rapidez y objetividad en la facturación"*, pero no necesariamente facilitaría el acceso y salida del usuario del servicio en el AIJCH; además, que en su propuesta, el Concesionario no ha demostrado con evidencia que dicho equipamiento de acceso electrónico implique forzosamente un ahorro de tiempo y recursos al usuario del servicio, así como una ganancia en materia de seguridad en el AIJCH. Por lo tanto, no se estima conveniente la inclusión de este indicador en la base de datos de playas para obtener el *benchmarking*.



61. En concordancia con lo anterior, la propuesta del Concesionario para reducir las ponderaciones de los factores "espacio de estacionamiento" y "señalización" exclusivamente por las razones anotadas arriba por éste, y equiparar las ponderaciones aplicables a todos los factores de evaluación del criterio infraestructura, no resultaría atendible.
62. En su lugar, la propuesta de este Ente Regulador en lo que se refiere al criterio de la infraestructura de estacionamiento, consiste en aumentar el ponderador del indicador "área techada" de 10% a 20%, y reducir la ponderación de los indicadores "espacio de estacionamiento" y "señalización" de 15% a 10% de tal forma que la suma de ponderadores del criterio infraestructura sea 100%. Se propone elevar el peso del indicador "área techada" dado que el mercado de servicios de estacionamiento vehicular en playas ha evolucionado desde el año 2003. Así, en la actualidad en Lima Metropolitana existe un número grande de playas que ofrecen estacionamiento vehicular bajo techo como un componente importante del servicio. En consecuencia, de acuerdo con el objetivo de la metodología de *benchmarking*, estas playas de estacionamiento deberían ser incorporadas a la muestra que sirve de comparación, por el nivel y tipo de servicio, con la playa del AIJCH.
63. Por último, LAP propone la modificación del factor "control de siniestros" en el siguiente sentido:

**CUADRO N° 5  
INDICADOR LAP CONTROL DE SINIESTROS**

Criterio	Indicador	Ponderación	Clasificación	Clasificación
Calidad	Control de Siniestros	30%	Sin extintores	0
			Con extintores <sup>1/</sup>	2
			Con extintores y sistema de atención de siniestros <sup>2/</sup>	4

<sup>1/</sup> 1 extintor de gas carbónico (9 libras) cada 150 m<sup>2</sup>.

<sup>2/</sup> 1 extintor de gas carbónico (9 libras) cada 150 m<sup>2</sup> y sistema de atención de siniestros (con hidrantes).

Elaboración: Gerencia de Regulación

64. En este contexto, la propuesta del Concesionario implicaría asignar un puntaje de 0, si la playa de estacionamiento no cuenta con extintores; un puntaje de 2, si cuenta con 1 extintor de gas carbónico de 9 libras por cada 150 m<sup>2</sup>; y un puntaje de 4 si cuenta con extintor de gas carbónico de 9 libras por cada 150 m<sup>2</sup> y, además, posee un sistema de atención de siniestros.
65. La propuesta del Concesionario consiste en incluir como factor de evaluación la presencia de un sistema de atención de siniestros (hidrantes de agua) en las playas de estacionamiento. Sin embargo, la anterior es una condición particular establecida en el Contrato de Concesión del AIJCH, además que no puede ser atribuible de manera específica al hecho que el Concesionario brinde el servicio de estacionamiento vehicular.
66. Como se mencionó anteriormente, los factores de evaluación deben reflejar los estándares normales o generales aceptables del servicio de parqueo vehicular que se brinda en el mercado para, de esta manera, evaluar el estándar de servicio que presenta la playa de estacionamiento del AIJCH. Considerar la modificación propuesta por el Concesionario, implicaría evaluar el estándar de servicios de la playa de estacionamiento del AIJCH contra sí misma, lo cual distorsiona el sentido de la metodología de *benchmarking*. Por lo tanto, la propuesta de modificación del factor "control de siniestros" que incluye el sistema



de atención "hidrantes de agua" no debería ser aceptada y, en su lugar, quedar como sigue:

**CUADRO N° 6  
INDICADOR OSITRAN CONTROL DE SINIESTROS**

Criterio	Indicador	Ponderación	Clasificación	Clasificación
Calidad	Control de Siniestros	30%	Sin extintores Menos de 1 extintor <sup>1/</sup> cada 150 m <sup>2</sup> 1 extintor <sup>1/</sup> o más cada 150 m <sup>2</sup>	0 2 4

<sup>1/</sup> Extintor de gas carbónico de 9 libras.  
Elaboración: Gerencia de Regulación

67. Es decir, este Ente Regulador propone mantener los criterios de clasificación de este indicador de "control de siniestros" como se consideró en el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN, conservando su ponderación de 30%.
68. Asimismo, en cuanto al criterio de calidad de la infraestructura de estacionamiento, se propone, además a lo ya comentado del indicador "control de siniestros", eliminar como indicador de calidad la "reserva de estacionamiento" para discapacitados y madres gestantes por cuanto ésta es una disposición que deben de cumplir todas las playas de estacionamiento por reglamentación, y no constituye un servicio agregado que debiera valorarse a la luz de la presente determinación de la tarifa de estacionamiento del AIJCH por medio de una metodología de *benchmarking*.
69. Finalmente, dado lo comentado en el numeral anterior, se plantea cambiar los ponderadores de los indicadores que se incluyen dentro del criterio de calidad como sigue: "limpiadores de autos" y "servicios adicionales" de 5% a 15%. De esta manera, se valora más esos dos indicadores como parte del servicio integral que pueden ofrecer en la actualidad las playas de estacionamiento en Lima Metropolitana con respecto a la situación del año 2003, respetando las ponderaciones actuales del resto de variables, y para que la suma de ponderaciones de los indicadores considerados sea en total 100% (ver Anexo N° 4 sobre una revisión completa de indicadores y ponderadores que se propone en el Informe presente).
70. El siguiente cuadro resume las diferencias entre las propuestas de LAP y OSITRAN en relación a los indicadores de infraestructura y calidad.

**CUADRO N° 7  
DIREFERENCIAS EN INDICADORES DE PROPUESTAS LAP Y OSITRAN**

Indicador	LAP	OSITRAN
Espacio de estacionamiento	Según diseño final de ingeniería de la playa de estacionamiento del AIJCH  Menor a 2,5 x 5,0 x 6,0 metros Igual o mayor a 2,5 x 5,0 x 6,0 metros	Según Reglamento Nacional de Edificaciones  Menor a 2,5 x 5,0 metros Igual o mayor a 2,5 x 5,0 metros
¿Considera la infraestructura electrónica de acceso?	Sí	No
Control de siniestros	1 extintor de gas carbónico o más cada 150 m <sup>2</sup> , más sistema de atención de siniestros (hidrantes)	1 extintor de gas carbónico o más cada 150 m <sup>2</sup>
Reserva de estacionamiento	Sí	No

Elaboración: Gerencia de Regulación



71. Adicionalmente a lo expuesto, se recomienda que la selección de playas de estacionamiento, para que sea comparable con la del AIJCH, debería contener únicamente aquellas playas de estacionamiento cuyo objeto de negocio sea propiamente ofrecer servicios de estacionamiento público vehicular, y su consumo no se encuentre influenciado por el consumo de otro bien o servicio. Es decir, que la demanda debería ser insensible claramente a la demanda de otro servicio no asociado propiamente a la búsqueda de un espacio autorizado y seguro para el estacionamiento vehicular.
72. En el caso de las playas cuya demanda sí es sensible al consumo de otro bien o servicio, las tarifas listadas actúan como una señal para desincentivar el estacionamiento de vehículos de personas que no tienen como intención adquirir o consumir un bien o servicio en el centro comercial o tienda de que se trate. En este sentido, estos parques de estacionamiento practican una suerte de discriminación de precios. Por ejemplo, en las playas de estacionamiento de tiendas como Saga Falabella, el centro comercial Larcomar, o la Clínica Internacional, el uso de sus respectivas playas presentan rebajas respecto de las tarifas asociadas, o bien, la exoneración del pago, si se adquiere o consume otro bien o servicio en la tienda, centro comercial o clínica correspondiente. En consecuencia, las tarifas listadas pretenden desincentivar que se estacionen vehículos de personas que no tienen la intención de consumir en sus respectivos locales.
73. Bajo las consideraciones anteriores, los precios no son los de mercado, en el sentido que no reflejan las señales del mismo y, por tanto, distorsionan el análisis de la metodología de *benchmarking*. Así, por ejemplo, un consumidor racional puede preferir comprar artículos por un monto de S/.15,00 en vez de pagar S/.20,00 de estacionamiento por dos horas en una tienda comercial.
74. En el caso del AIJCH, el uso de la playa de estacionamiento es considerablemente insensible a los demás servicios que se prestan en la terminal del aeropuerto. En este sentido, los consumidores de este estacionamiento no obtienen ningún beneficio tarifario extra por su uso. En general, demandan el servicio en la medida que necesitan acompañar a las personas que se embarcan o desembarcan en el terminal.
75. En consecuencia, en la propuesta se descartan todas aquellas playas de estacionamiento que presenten primordialmente dicha característica, de forma tal que en la muestra final serán tomadas en consideración sólo aquellas playas de estacionamiento cuyas tarifas muestran una dinámica de formación que sea similar a la del AIJCH, y con ello se cumplen los supuestos inherentes a una metodología de fijación de tarifas por *benchmarking*.<sup>4</sup>
76. Asimismo, se estima necesario la eliminación del criterio referido a concentración económica, utilizado en la fijación tarifaria del año 2003 ("el 100% de la muestra no puede estar compuesta por parques de estacionamiento asociados a un mismo grupo económico"). Lo anterior obedece a que con relación a la situación del año 2003, el mercado del servicio de estacionamiento en playas de Lima Metropolitana ha evolucionado y, conjuntamente, teniendo en cuenta que el objetivo de la metodología es evaluar el nivel con que se brinda el servicio de estacionamiento vehicular en el AIJCH, en relación a la tendencia de nivel de



<sup>4</sup> Por lo tanto, en la muestra final de playas (10 en total) propuesta por el Concesionario del aeropuerto lo razonable sería descartar dos playas de estacionamiento: Ripley (Tienda San Isidro) y Larcomar.



servicio que registra el mercado de Lima Metropolitana y el Callao. En este caso, mientras mayor sea el nivel de servicio con respecto al mercado, la playa de estacionamiento del AIJCH podrá cobrar una tarifa mayor.

77. Para mayor precisión, el mercado de playas de estacionamiento de Lima Metropolitana y el Callao muestra una elevada concentración en los segmentos con mejores infraestructuras y mayor calidad del servicio.<sup>5</sup> En este contexto, si el 100% de la muestra no puede pertenecer a un mismo grupo económico, deberá considerarse en dicha muestra playas de estacionamiento en segmentos de una infraestructura y calidad distintas (inferiores) del mercado. Por ejemplo, en el conjunto de playas de estacionamiento de este Informe, tal observancia nos llevaría a considerar la playa Recoleta, la cual no se ha podido identificar como del grupo Los Portales (ver Anexo N° 5), y que tiene una tarifa de S/.1,50; así como también las playas de estacionamiento que se encuentran calificadas por encima de ella (ver Anexo N° 8).
78. Otro elemento que refuerza retirar el criterio de concentración económica obedece al hecho que el propio grupo Los Portales ha establecido distintas tarifas dependiendo no sólo de las características de infraestructura y calidad de servicio de la playa correspondiente, sino también en función del lugar (distrito) en que se encuentra ubicada o la existencia de otro estacionamiento cercano. En consecuencia, si la razón de la inclusión como criterio era evitar un *benchmarking* con precios fijados por el mismo grupo económico, cabe indicar que la realidad demuestra que esto no se produce, ya que existe un amplio rango de precios que cobra dicho grupo dependiendo de la ubicación de la playa que va desde S/.1,50 (La Unión) a S/.10,00 (Claro).
79. El cuadro siguiente resume los ajustes metodológicos propuestos en este Informe con relación a los supuestos actuales que provienen del año 2003.

CUADRO N° 8  
METODOLOGÍA ACTUAL OSITRAN Y AJUSTES PROPUESTOS

Factor	Actual	Propuesta
Dimensiones espacio de estacionamiento	Según Manual de Dispositivos de Control del Tránsito Automotor para Calles y Carreteras	Según Reglamento Nacional de Edificaciones
Reserva de Estacionamientos	Se considera este indicador de calidad de servicio	No se considera este indicador de calidad de servicio
Descuento en pago	No distingue entre playas que ofrecen descuentos por la compra o consumo adicional y aquellas que si otorgan esa clase descuentos	Excluye playas que ofrecen descuentos por la compra o consumo adicional
Grupo económico	Al menos 1 playa de la muestra final debe ser de grupo de interés económico distinto	No toma en consideración la pertenencia al grupo de interés económico

Elaboración: Gerencia de Regulación

80. Como se aprecia en el cuadro anterior, la propuesta del presente Informe, a diferencia de los supuestos vigentes del año 2003, recomienda considerar en el

<sup>5</sup> De hecho, las playas de estacionamiento propuestas por LAP en la muestra final tienen como común denominador que todas ellas son administradas por la empresa Los Portales.



indicador de "dimensiones de espacio de estacionamiento" aquellas dimensiones que se estipulan en el Reglamento de Edificaciones, eliminar el indicador de "reserva de estacionamientos" porque se trata de una disposición reglamentaria a las que están obligados a cumplir todas las playas de estacionamiento; incluir en la muestra solamente playas de estacionamiento que no otorguen descuentos por compra o consumo adicional en tiendas, clínicas y centros comerciales; e ignorar el concepto de grupo de interés económico al cual pertenecen.

## VI.2. Playas de estacionamiento consideradas en la revisión tarifaria

81. Las infraestructuras consideradas en la determinación de la tarifa aplicable a la playa de estacionamiento vehicular del AIJCH se muestran en el Anexo N° 5.
82. Posteriormente, como se observa en el Anexo N° 8, las playas de estacionamiento señaladas fueron evaluadas según los criterios de infraestructura y servicio mencionados en la sección anterior. En el caso particular de la playa de estacionamiento del AIJCH, ésta obtiene un puntaje de 3,16, consiguiendo calificaciones de cuatro (4) puntos en todos los indicadores, excepto en los indicadores "techo" puesto que es una playa que cuenta con una área techada menor o igual a 25%, como también en el indicador "baños" dado que el área comprendida en la playa de estacionamiento carece propiamente de baños, siendo que éstos se encuentran ubicados dentro del edificio terminal. Así, en estos dos últimos indicadores la playa de estacionamiento del AIJCH recibe un puntaje de cero (0).
83. Para obtener la muestra de cálculo de la tarifa, el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN estableció que *"los parques de estacionamiento serán calificados según estos alcancen o no los RTM. Este resultado se comparará con la calificación obtenida por el parque de estacionamiento del AIJCH y se aceptarán como parte de la muestra, aquellos parques que estén en un margen de 15% por exceso o defecto del puntaje total obtenido por el parque de estacionamiento del AIJCH."* De esta manera, se especifica lo siguiente:

*"Se tomará como mínimo una muestra de 10 parques de estacionamiento. Si no fuera posible encontrar este número mínimo de parques de estacionamiento la tolerancia del 15% en exceso o defecto se ampliará, de tal manera, que se acepte un mayor número de parques de estacionamiento en la muestra."*

84. En este contexto, aplicando un límite de tolerancia de 17%<sup>6</sup>, se obtiene una muestra mínima de 10 playas de estacionamiento (ver Cuadro N° 9).



<sup>6</sup> Considerando una calificación para la playa de estacionamiento del AIJCH de 3,16 puntos, al 17%, los extremos mínimo y máximo alcanzan los valores de 2,62 y 3,70, respectivamente.

**CUADRO N° 9  
MUESTRA DE PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO CONSIDERADAS POR OSITRAN**

Playa	Ubicación	Puntaje	Tarifa (S/.)
Real Once	San Isidro	3,44	7,0
Choquehuanca	San Isidro	3,02	7,0
Javier Prado	San Isidro	3,02	4,0
Fundación Faucett	Callao	3,02	3,0
Basadre	San Isidro	2,88	5,0
La Unión	Lima	2,78	1,5
Real Ocho	San Isidro	2,74	7,0
Compuplaza	Lima	2,64	3,5
Lima Cargo City	Callao	2,64	3,5
Schell	Miraflores	2,64	3,0

Elaboración: Gerencia de Regulación

85. Calculando el promedio simple de los precios de la muestra<sup>7</sup>, y excluyendo dos de los valores extremos, la tarifa máxima aplicable al servicio de estacionamiento vehicular en el AIJCH debería ascender a S/4,50 por hora o fracción, para vehículos menores o ligeros, incluyendo el IGV. Esta tarifa representa un incremento de 28,57% respecto a la vigente.<sup>8</sup>
86. Vistas las propuestas en criterios e indicadores de LAP y OSITRAN, en el cuadro siguiente se anotan las diferencias entre las muestras finales de playas de estacionamiento recogidas por uno y otro lado.

**CUADRO N° 10  
MUESTRAS DE PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO LAP Y OSITRAN**

LAP			OSITRAN		
Playa de estacionamiento	puntaje	Tarifa en S/.	Playa de estacionamiento	puntaje	Tarifa en S/.
Derteano	3,72	7,00	Real Once	3,44	7,0
Cáceres	3,72	7,00	Choquehuanca	3,02	7,0
Miró Quesada	3,54	3,00	Javier Prado	3,02	4,0
Ovalo Gutiérrez	3,54	5,98	Fundación Faucett	3,02	3,0
Camino Real	3,54	7,00	Basadre	2,88	5,0
Real Once	3,44	7,00	La Unión	2,78	1,5
Ripley (San Isidro)	3,20	5,00	Real Ocho	2,74	7,0
Basadre	3,12	5,00	Compuplaza	2,64	3,5
Choquehuanca	3,12	7,00	Lima Cargo City	2,64	3,5
Larcomar	3,08	4,00	Schell	2,64	3,0

Fuente: Carta N° LAP-GCCO-C-2009-00123 y OSITRAN

Elaboración: Gerencia de Regulación

87. De esta manera, por las razones expuestas a lo largo de este Informe, LAP presenta en la muestra final dos playas de estacionamiento que son una tienda departamental y un centro comercial: Ripley (San Isidro) y Larcomar; mientras que este Ente Regulador, en su lugar, excluye dentro de la muestra final a las playas que son parte de un tienda departamental, clínica o centro comercial.

<sup>7</sup> En virtud de lo expuesto en este Informe, si bien la playa de estacionamiento Ripley (San Isidro), Clínica Internacional, Larcomar, Saga Falabella (San Isidro), Saga Falabella (Miraflores) y Clínica San Lucas obtuvieron, inicialmente, puntajes como para ser incluidas en el rango manejado dentro de la muestra final, posteriormente, fueron descartadas por el ajuste metodológico recomendado.

<sup>8</sup> Conviene apuntar que si se considera la inflación acumulada desde noviembre de 2003 a marzo de 2010, la tarifa vigente de S/3,50 alcanzaría la cantidad de S/4,19 ajustándola por inflación, lo cual representaría un incremento de 19,71%.



### VI.3. Comentarios a las cartas remitida por APOTUR y AETAI

88. Como se mencionó, el 23 y el 29 de setiembre del año 2009 APOTUR y AETAI remitieron sus comentarios a la Solicitud de Revisión de la tarifa por el servicio de uso de la playa de estacionamiento vehicular del AIJCH, sin proponer una tarifa específica.
89. El primer comentario formulado por ellos estaba relacionado al cerco perimétrico de la playa de estacionamiento del AIJCH, que en opinión del gremio turístico no existe. Al respecto, es necesario señalar que, para el caso de una playa de estacionamiento ubicada al interior de una infraestructura mayor, el criterio seguido en el presente procedimiento de revisión tarifaria es considerar como cerco perimétrico el correspondiente a la infraestructura que la contiene (por ejemplo, centros comerciales).
90. Por otro lado, APOTUR señala que la playa de estacionamiento del AIJCH no cuenta con ningún tipo de seguridad y/o control del acceso. Sobre el particular, es necesario mencionar que la metodología evalúa solo la presencia de personal de seguridad y no la presencia de restricciones al acceso a la infraestructura o sistemas de video.
91. En tercer lugar, el gremio turístico sostiene que la presencia de dispositivos electrónicos de acceso a la playa de estacionamiento no debería utilizarse para sustentar un incremento tarifario, en la medida en que reduce los costos de operación. Al respecto, se comenta que, por las razones expuestas en este Informe, la propuesta de OSITRAN no toma en cuenta el indicador de acceso electrónico.
92. Así, en nuestro entender la metodología de fijación tarifaria establecida explícitamente en el Contrato de Concesión es la correspondiente a *benchmarking*. Los argumentos de APOTUR serían razonables en caso la metodología utilizada fuera la tasa de retorno, en la que se consideran los costos de provisión del servicio económicamente eficiente, lo cual no resulta en el presente caso. La posición de estas Gerencias es que la infraestructura de acceso electrónico no debe considerarse porque si bien ésta podría facilitar el control en el cobro y administración de la playa del AIJCH, no se ha evidenciado, en el caso objeto del presente Informe que su instalación y uso genere necesariamente mejoras de tiempo y en materia de seguridad.
93. Adicionalmente, los gremios sostienen que los servicios higiénicos ubicados en el edificio del terminal no deberían utilizarse como sustitutos de los vinculados a la playa de estacionamiento del AIJCH. Sobre el particular, es necesario mencionar que la propuesta del Ente Regulador es calificar con cero al indicador "baños" a la playa de estacionamiento del AIJCH, debido a que dicha playa en sí no tiene baños, sino que éstos se encuentran ubicados en el edificio terminal.
94. En quinto lugar, el gremio turístico señala que debe considerarse como parte de los criterios de elección de la muestra de playas de estacionamiento el valor por m<sup>2</sup> del terreno. Como se señaló anteriormente, el objetivo de la metodología es realizar un ejercicio de comparación (*benchmarking*) de calidad de servicio, de manera de comparar el nivel con que se brinda el servicio de parqueo vehicular en el AIJCH con la tendencia del mercado de Lima Metropolitana y el Callao. En este caso, el criterio del valor del terreno no es consistente con este objetivo.



95. Por último, APOTUR sostiene que en el servicio de estacionamiento vehicular en el AIJCH, LAP cuenta con posición monopólica. En opinión de estas Gerencias, lo anterior es correcto, y ésta es justamente la razón por la cual el Contrato de Concesión y OSITRAN han establecido un mecanismo para regular el precio del servicio.

## VII. CONCLUSIONES

96. El Concesionario del AIJCH propuso tres cambios en materia de indicadores respecto de la metodología vigente que proviene del año 2003. A saber:

- Permitir que las dimensiones de cada espacio de parqueo sean las equivalentes a los aprobados por OSITRAN en la Memoria Descriptiva del Sub Proyecto Playa de Estacionamiento, y no las establecidas en el Manual de Dispositivos de Control de Tránsito Automotor para Calles y Carreteras.
- Considerar un nuevo indicador de acceso electrónico al estacionamiento.
- Incluir dentro del indicador de control de siniestros, además de los extintores, los hidrantes de agua para atender cualquier siniestro que pudiera presentarse.

Como consecuencia de lo expuesto, LAP sugiere adoptar ponderadores de 10% para todos los indicadores de infraestructura.

97. Con dichos supuestos la tarifa estimada por LAP a cobrar en el estacionamiento del AIJCH es de S/.6,00, incluyendo el IGV.

98. La propuesta OSITRAN plantea ajustar la metodología del año 2003 en los puntos siguientes:

- Reemplazar las dimensiones del indicador de espacios de estacionamiento por las que establece el Reglamento Nacional de Edificaciones por ser una norma general y no un criterio particular.
- Eliminar el indicador de reserva de estacionamientos dentro del criterio de calidad, puesto que su observancia es obligatoria, y no representa un criterio para discriminar en cuanto a la calidad del servicio de una playa de estacionamiento.
- Elevar la ponderación de los indicadores área techada de 10% a 20%, así como limpiadores de autos y servicios adicionales de 5% a 15%, debido a que el servicio de estacionamiento en playas en Lima Metropolitana ha evolucionado desde el 2003 a la fecha.
- Considerar sólo aquellas playas de estacionamiento cuyo consumo no se encuentre asociado con la adquisición o consumo de otro bien o servicio, toda vez que de lo contrario se distorsiona la muestra.
- Eliminar el criterio de concentración económica a ser empleado en la muestra, para que la playa de estacionamiento del AIJCH se compare con relación a aquellas playas de estacionamiento que poseen una infraestructura y calidad de servicio similar.



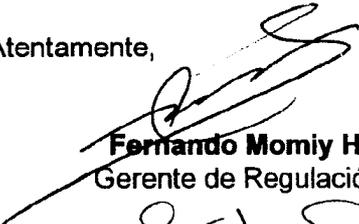
99. Bajo tales consideraciones, se propone que la tarifa por parqueo vehicular en el AIJCH sea de S/.4,50 por hora o fracción, incluyendo el IGV, y por vehículo ligero.

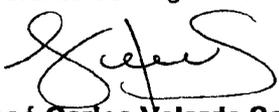
### VIII. RECOMENDACIONES

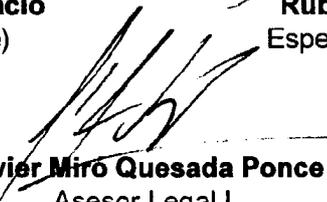
100. Se recomienda elevar el presente informe a consideración del Consejo Directivo de OSITRAN para:

- ✓ Aprobar la tarifa máxima aplicable al servicio de estacionamiento vehicular en el AIJCH en S/.4,50 (incluye el IGV) por hora o fracción, y por vehículo ligero. Dicha tarifa contará con un plazo de vigencia mínimo de dos años, cumplido este último el Concesionario u OSITRAN podrán solicitar la revisión de la muestra de playas de estacionamiento.
- ✓ Aprobar los ajustes propuestos a la metodología para seleccionar la muestra de playas de estacionamiento, es decir, emplear en el indicador de tamaño de espacios para estacionamiento las dimensiones estipuladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, eliminar el indicador de reserva de estacionamientos, excluir infraestructuras de estacionamiento que otorguen incentivos al uso por la adquisición o consumo de otro bien o servicio en la tienda, clínica o centro comercial correspondiente, y eliminar el criterio de concentración económica.

Atentamente,

  
**Fernando Momiy Hada**  
Gerente de Regulación (e)

  
**José Carlos Velarde Sacio**  
Jefe de Regulación (e)

  
**Javier Miró Quesada Ponce**  
Asesor Legal I

  
**Roberto Vélez Salinas**  
Gerente de Asesoría Legal

  
**Rubén Espejo Montoya**  
Especialista en Regulación

## ANEXO N° 1

### Criterios, Indicadores y Ponderadores considerados en el Informe N° 055-03-GRE-OSITRAN del año 2003 para la Elaboración de la Muestra de Playas de Estacionamiento

	Indicador	Ponderación (%)	Clasificación	Calificación
<b>Infraestructura (70%)</b>	Número de espacios (vehículos ligeros)	10	Menor o igual a 50 Mayor a 50 y menor o igual a 100 Mayor a 100	0 2 4
	Cerco perimétrico (área cercada)	10	Menor a 100% Igual a 100%	0 4
	Techo (área techada)	10	Menor o igual a 25% Mayor a 25% y menor o igual a 50% Mayor a 50% y menor o igual a 75% Mayor a 75% y menor o igual a 100%	0 1 2 4
	Baños	10	1 baño, si el área es menor o igual a 1000 m <sup>2</sup> 2 baños, si el área es mayor a 1000 m <sup>2</sup>	Sí=4 No=0 Sí=4 No=0
	Puertas	10	1 puerta, si el área es menor o igual a 500 m <sup>2</sup> 2 puertas, si el área es mayor a 500 m <sup>2</sup>	Sí=4 No=0 Sí=4 No=0
	Vías de acceso	10	Ancho de las vías de acceso menor a 3 m <sup>1/</sup> Ancho de las vías de acceso mayor o igual a 3 m	0 4
	Espacio de estacionamiento	15	Menor a las estipuladas en el Manual <sup>2/</sup> Igual o mayor a las estipuladas en el Manual	0 4
	Señalización	15	No acorde con el Manual <sup>3/</sup> Acorde con el Manual	0 4
	Piso	10	Tierra u otros Piedra chancada Asfalto o concreto	0 2 4
<b>Calidad (30%)</b>	Control de siniestros <sup>4/</sup>	30	Sin extintores Menos de 1 extintor de gas carbónico (9 libras) cada 150 m <sup>2</sup> 1 extintor de gas carbónico (9 libras) o más cada 150 m <sup>2</sup>	0 2 4
	Horario de atención	20	Menos de 24 horas 24 horas	0 4
	Personal de seguridad	20	No Sí	0 4
	Limpiadores de autos	5	No empadronados Sí empadronados	0 4
	Reserva de estacionamiento (discapitados, madres gestantes)	20	No Sí	0 4
	Servicios adicionales	5	No Sí	0 4

<sup>1/</sup> Manual de Dispositivos de Control del Tránsito Automotor para Calles y Carreteras, aprobada por RM N° 210-2000-MTC/15.02 del 3 de mayo de 2000.

<sup>2/</sup> En su numeral 3.2.12 Demarcación de espacios para estacionamiento (pp.70) y en el cuadro y gráfico 3.2.12.02 Demarcación de espacios para estacionamiento en ángulo (pp.74) establece los requisitos técnicos mínimos para el diseño de estacionamientos.

<sup>3/</sup> Incluye señales verticales y horizontales.

<sup>4/</sup> Según la recomendación del Instituto Nacional de Defensa Civil, Informe Técnico N° 093-2001-SRDC/DIPRE(14.3) del 16 de marzo de 2001.

Fuente y elaboración: OSITRAN



## ANEXO N° 2

### Criterios, Indicadores y Ponderadores considerados por LAP para la Elaboración de la Muestra de Playas de Estacionamiento

	Indicador	Ponderación (%)	Clasificación	Calificación
<b>Infraestructura (70%)</b>	Número de espacios (vehículos ligeros)	10	Menor o igual a 50 Mayor a 50 y menor o igual a 100 Mayor a 100	0 2 4
	Cerco perimétrico (área cercada)	10	Menor a 100% Igual a 100%	0 4
	Techo (área techada)	10	Menor o igual a 25% Mayor a 25% y menor o igual a 50% Mayor a 50% y menor o igual a 75% Mayor a 75% y menor o igual a 100%	0 1 2 4
	Baños	10	1 baño, si el área es menor o igual a 1000 m <sup>2</sup> 2 baños, si el área es mayor a 1000 m <sup>2</sup>	Si=4 No=0 Si=4 No=0
	Puertas	10	1 puerta, si el área es menor o igual a 500 m <sup>2</sup> 2 puertas, si el área es mayor a 500 m <sup>2</sup>	Si=4 No=0 Si=4 No=0
	Vías de acceso	10	Ancho de las vías de acceso menor a 3 m <sup>1/</sup> Ancho de las vías de acceso mayor o igual a 3 m	0 4
	Espacio de estacionamiento	10	Menor a 2,5 x 5,0 x 6,0 Igual o mayor a 2,5 x 5,0 x 6,0	0 4
	Señalización	10	No acorde con el Manual <sup>3/</sup> Acorde con el Manual	0 4
	Piso	10	Tierra u otros Piedra chancada Asfalto o concreto	0 2 4
	Infraestructura electrónica de acceso	10	Sí No	4 0
<b>Calidad (30%)</b>	Control de siniestros	30	Sin extintores Con extintores Con extintores y sistema de atención de siniestros (hidrantes)	0 2 4
	Horario de atención	20	Menos de 24 horas 24 horas	0 4
	Personal de seguridad	20	No Sí	0 4
	Limpiadores de autos	5	No empadronados Sí empadronados	0 4
	Reserva de estacionamiento (discapacitados, madres gestantes)	20	No Sí	0 4
	Servicios adicionales	5	No Sí	0 4

Fuente: Carta N° LAP-GCCO-C-2009-00123  
Elaboración: Gerencia de Regulación



### ANEXO N° 3

#### Calificación y Puntaje de LAP a la Playa de Estacionamiento del AIJCH

Indicador	Ponderación (%)	Calificación	Puntaje
<b>Infraestructura</b>	70		2,52
Número de espacios	10	4	0,4
Cerco perimétrico	10	4	0,4
Baños	10	4	0,4
Puertas	10	4	0,4
Vías de acceso	10	4	0,4
Techo	10	0	0,0
Espacio estacionamiento	10	4	0,4
Señalización	10	4	0,4
Piso	10	4	0,4
Infraestructura electrónica de acceso	10	4	0,4
<b>Calidad de Servicio</b>	30		1,20
Control de siniestros	30	4	1,2
Horario de atención	20	4	0,8
Personal de seguridad	20	4	0,8
Limpiadores de autos	5	4	0,2
Reserva de estacionamientos	20	4	0,8
Servicios adicionales	5	4	0,2
<b>TOTAL</b>	100		3,72

Fuente: Carta N° LAP-GCCO-C-2009-00123

Elaboración: Gerencia de Regulación



## ANEXO N° 4

### Criterios, Indicadores y Ponderadores propuestos en el Informe presente para la Elaboración de la Muestra de Playas de Estacionamiento

Criterio	Indicador	Ponderación (%)	Clasificación	Calificación
<b>Infraestructura (70%)</b>	Número de espacios (vehículos ligeros)	10	Menor o igual a 50 Mayor a 50 y menor o igual a 100 Mayor a 100	0 2 4
	Cerco perimétrico (área cercada)	10	Menor a 100% Igual a 100%	0 4
	Techo (área techada)	20	Menor o igual a 25% Mayor a 25% y menor o igual a 50% Mayor a 50% y menor o igual a 75% Mayor a 75% y menor o igual a 100%	0 1 2 4
	Baños	10	1 baño, si el área es menor o igual a 1000 m <sup>2</sup> 2 baños, si el área es mayor a 1000 m <sup>2</sup>	Si=4 No=0 Si=4 No=0
	Puertas	10	1 puerta, si el área es menor o igual a 500 m <sup>2</sup> 2 puertas, si el área es mayor a 500 m <sup>2</sup>	Si=4 No=0 Si=4 No=0
	Vías de acceso	10	Ancho de las vías de acceso menor a 3 m Ancho de las vías de acceso mayor o igual a 3 m	0 4
	Espacio de estacionamiento	10	Si dimensiones < 2,5 m de ancho x 5,0 m de largo Si dimensiones >= 2,5 m de ancho x 5,0 m de largo	0 4
	Señalización	10	No acorde con el Manual Acorde con el Manual	0 4
	Piso	10	Tierra u otros Piedra chancada Asfalto o concreto	0 2 4
<b>Calidad (30%)</b>	Control de siniestros	30	Sin extintores Menos de 1 extintor de gas carbónico (9 libras) cada 150 m <sup>2</sup> 1 extintor de gas carbónico (9 libras) o más cada 150 m <sup>2</sup>	0 2 4
	Horario de atención	20	Menos de 24 horas 24 horas	0 4
	Personal de seguridad	20	No Sí	0 4
	Limpiadores de autos	15	No empadronados Si empadronados	0 4
	Servicios adicionales	15	No Sí	0 4

Fuente y elaboración: OSITRAN



## ANEXO N° 5

### Playas encuestadas por LAP y consideradas en la calificación por el Concesionario y OSITRAN

	Playa	Dirección	Distrito	Grupo Los Portales
1	AJCH	Elmer Faucett s/n	Callao	Si
2	Manuel Bañón	Manuel Bañón 254	San Isidro	Si
3	Basadre	Jorge Basadre 260	San Isidro	Si
4	Real Ocho	Club Empresarial	San Isidro	Si
5	Real Once	Club Empresarial	San Isidro	Si
6	Saga Falabella (San Isidro)	Paseo de la República 3220	San Isidro	Si
7	Claro	Javier Prado Este 650	San Isidro	Si
8	Plaza del Sol	Las Begonias s/n	San Isidro	Si
9	Derteano	Dionisio Derteano s/n	San Isidro	Si
10	Saga Falabella (Miraflores)	José Pardo 120	Miraflores	Si
11	Clínica Internacional	Garcilazo de la Vega 1420	Lima	Si
12	Santa Cruz	Santa Cruz 296	San Isidro	Si
13	Lima Cargo City	Elmer Faucett s/n	Callao	Si
14	Miro Quesada	Miro Quesada 278	Lima	Si
15	Los Pinos	Los Pinos 140	Miraflores	Si
16	Galerías	Los Pinos 165	Miraflores	Si
17	Miraflores	Bolívar 250	Miraflores	Si
18	Schell	Schell 400	Miraflores	Si
19	Camino Real	Belaunde 115	San Isidro	Si
20	Cáceres	El Parque 150	San Isidro	Si
21	Choquehuanca	Choquehuanca 744	San Isidro	Si
22	Dean Valdivia	Dean Valdivia 235	San Isidro	Si
23	Javier Prado	Javier Prado Este 707	San Isidro	Si
24	Clínica San Lucas	Guardia Civil 423	San Isidro	Si
25	Ripley (tienda San Isidro)	Las Begonias s/n	San Isidro	Si
26	Carnaval y Moreyra	Carnaval y Moreyra s/n	San Isidro	Si
27	Pardo y Aliaga	Pardo y Aliaga 660	San Isidro	Si
28	Compuplaza	Garcilazo de la Vega 1225	Lima	Si
29	Larcomar	Centro Comercial Larcomar	Miraflores	Si
30	Ovalo Gutiérrez	Ovalo Gutiérrez 140	Miraflores	Si
31	Clínica Tezza	El Polo 570	Santiago de Surco	Si
32	Clínica Montesur	Monterrico 1039	Santiago de Surco	Si
33	Fundación Faucett	Elmer Faucett 3443	Callao	Si
34	Washington	Washington 1773	Lima	Si
35	La Unión	Unión 1068	Lima	Si
36	Vía Expresa	Paseo de la República 567	La Victoria	Si
37	San Felipe	Cayetano Heredia 947	Jesús María	No
38	Beatriz	Garzón 1960	Jesús María	No
39	Recoleta	Camaná 1090	Lima	No

Fuente: Carta N° LAP-GCCO-C-2009-00123

y página web de Los Portales (<http://losportalesestacionamientos.com/playas.aspx>)

Elaboración: Gerencia de Regulación



## ANEXO N° 6

### Calificación y Puntaje de LAP a las Playas de Estacionamiento Encuestadas

Playa	Puntaje	Playa	Puntaje
Dertena	3,72	Lima Cargo City	2,46
Cáceres	3,72	Clínica San Lucas	2,46
Miró Quesada	3,54	Compuplaza	2,46
AIJCH	3,72	Dean Valdivia	2,62
Camino Real	3,54	Carnaval y Moreyra	2,42
Ovalo Gutiérrez	3,54	Claro	2,32
Real Once	3,44	Vía Expresa	2,28
Basadre	3,12	Recoleta	2,60
Choquehuanca	3,12	Manuel Bañón	2,36
Ripley (tienda San Isidro)	3,20	Pardo y Aliaga	2,36
Clínica Internacional	2,98	Santa Cruz	2,18
Fundación Faucett	2,98	Washington	2,18
Larcomar	3,08	Schell	2,26
Real Ocho	2,84	Los Pinos	2,04
Javier Prado	2,84	Miraflores	2,04
Clínica Tezza	2,70	Clínica Montesur	1,84
Plaza del Sol	2,68	Beatriz	1,46
Saga Falabella (San Isidro)	2,78	San Felipe	1,10
La Unión	2,60	Galerías	0,86
Saga Falabella (Miraflores)	2,46		

Fuente: Carta N° LAP-GCCO-C-2009-00123

Elaboración: Gerencia de Regulación



## ANEXO N° 7

### Calificación y Puntaje de OSITRAN a la Playa de Estacionamiento del AIJCH

Indicador	Ponderación (%)	Calificación	Puntaje
<b>Infraestructura</b>	70		1,96
Número de espacios	10	4	0,4
Cercos perimétricos	10	4	0,4
Techo	20	0	0,0
Baños	10	0	0,0
Puertas	10	4	0,4
Vías de Acceso	10	4	0,4
Espacio estacionamiento <sup>1/</sup>	10	4	0,4
Señalización	10	4	0,4
Piso	10	4	0,4
<b>Calidad de Servicio</b>	30		1,20
Control de siniestros	30	4	1,2
Horario de atención	20	4	0,8
Personal de seguridad	20	4	0,8
Limpadores de autos	15	4	0,6
Servicios adicionales	15	4	0,6
<b>TOTAL</b>	100		3,16

<sup>1/</sup> Según el Reglamento Nacional de Edificaciones: 2,5 m. de ancho por 5,0 m. de largo.  
Elaboración: Gerencia de Regulación



## ANEXO N° 8

### Calificación y Puntaje de OSITRAN a las Playas de Estacionamiento Encuestadas

Playa	Puntaje	Playa	Puntaje
Camino Real	3.720	Lima Cargo City	2.64
Ovalo Gutiérrez	3.720	Schell	2.64
Derteano	3.720	Clínica Tezza	2.60
Cáceres	3.720	Canaval y Moreyra	2.60
Miró Quesada	3.720	Claro	2.50
Real 11	3.440	Dean Valdivia	2.50
Ripley (San Isidro)	3.200	Plaza del Sol	2.46
AIJCH	3.160	Vía Expresa	2.46
Clínica Internacional	3.160	Recoleta	2.40
Larcomar	3.08	Bañón	2.36
Choquehuanca	3.020	Pardo y Aliaga	2.36
Javier Prado	3.02	Santa Cruz	2.36
Fundación Faucett	3.020	Washington	2.36
Saga Falabella (San Isidro)	2.92	Los Pinos	2.22
Saga Falabella (Miraflores)	2.92	Miraflores	2.22
Basadre	2.880	Clínica Montesur	1.98
La Unión	2.78	Beatriz	1.76
Real 8	2.74	San Felipe	1.52
Clínica San Lucas	2.64	Galerías	0.98
Compuplaza	2.64		

Fuente: Carta N° LAP-GCCO-C-2009-00123  
Elaboración: Gerencia de Regulación

