

GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

ARRENDAMIENTO - ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para dar en arrendamiento a la empresa Urban City, S.A. de C.V., dos espacios de terreno 9.00 metros de largo por 3.00 metros de ancho, ubicados en terrenos aledaños al Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional El Salvador, para la instalación de dos vallas publicitarias.

=====

SEGUNDO:

I. ANTECEDENTES:

Mediante nota de fecha 10 de octubre de 2011, Urban City, S.A. de C.V., solicitó el arrendamiento de dos espacios para la instalación de vallas publicitarias en terrenos aledaños al Edificio Terminal de Pasajeros, del Aeropuerto Internacional El Salvador (AIES).

En ese sentido y posterior al recorrido de forma conjunta hecha con personal de Urban City, S.A. de C.V. y de CEPA-AIES, para determinar si eran de interés a dicha empresa, los espacios en los que existen viejas estructuras de vallas en el AIES, la Gerencia del Aeropuerto, mediante nota GAES-570/2011, de fecha 30 de noviembre de 2011, hizo del conocimiento a la referida empresa, las condiciones de arrendamiento por los espacios, para la instalación de dos vallas publicitarias, con medidas de 9.00 x 3.00 metros, con un canon de arrendamiento mensual, por cada valla de US \$123.39 a razón de US \$13.71 por metro lineal, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), conforme a los Puntos Quinto del Acta N° 1605, de fecha 3 de diciembre de 1996 y Punto Segundo del Acta número 2361, de fecha 23 de agosto de 2011, las cuales fueron aceptadas por dicha empresa mediante nota de fecha 7 de diciembre de 2011.

II. OBJETIVO:

Autorizar la suscripción de un Contrato de Arrendamiento con la empresa Urban City, S.A. de C.V., por los espacios identificados como VP-16 y VP-26, para la instalación de dos vallas publicitarias, así como incrementar los ingresos del Aeropuerto, en aproximadamente US \$2,962.00 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de \$246.78 más IVA, comprendido desde la firma del contrato hasta el vencimiento, al 31 de diciembre de 2012.

III. CONTENIDO DEL PUNTO:

Por lo antes expuesto, la Administración del Aeropuerto, considera que el arrendamiento de los espacios para la instalación de dos (2) vallas publicitarias de Urban City, S.A. de C.V., las cuales no afectará la estética del Aeropuerto Internacional El Salvador, por utilizar estructuras de vallas de empresas que ya no renovaron sus respectivos contratos, abandonando la estructura, la cual ha pasado a ser propiedad de CEPA, y se encuentran disponibles, asimismo se incrementará los ingresos del Aeropuerto, por el contrato de aproximadamente US \$2,962.00 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), bajo las condiciones siguientes:

- a. Urban City, S.A. de C.V., deberá presentar a la firma del contrato una Garantía de Cumplimiento de Contrato por US \$838.00 ó en su defecto un cheque certificado a favor de CEPA por igual valor, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato que suscriba, así como una copia de la Póliza de Responsabilidad Civil por US \$5,715.00, contra cualquier responsabilidad por lesiones a personas, incluyendo muerte y daños a la propiedad causados a CEPA o a terceros, valor que CEPA puede solicitar su modificación conforme a la recomendación de sus Asesores en materia de Seguros; ambos documentos deberán estar vigentes por el plazo contractual.
- b. La empresa Urban City, S.A. de C.V., tiene prohibido ceder los derechos otorgados por la suscripción del Contrato de Arrendamiento, referente a la comercialización de los espacios de terrenos otorgados para la instalación de vallas publicitaria, a otra persona natural o jurídica, que opere dentro o fuera del AIES, sin la debida autorización de Junta Directiva de CEPA.
- c. Si durante la vigencia del contrato Urban City, S.A. de C.V., decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán 90 días de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de desocupación y entrega a CEPA del espacio en las mismas condiciones que la Comisión se lo entrega, no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor, se cobrará el tiempo restante hasta la terminación del mismo. En caso de mora en los pagos, se aplicará el 2% de interés mensual y si la mora persistiere por más de 60 días, CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato.
- d. Independientemente del canon de arrendamiento, Urban City, S.A. de C.V., será responsable de pagar los costos de adecuación de los espacios, así como los servicios de suministro de energía eléctrica y uso de red, en caso de proporcionárselos el Aeropuerto Internacional El Salvador.
- e. Urban City, S.A. de C.V., deberá adecuarse a la política de diseño y estética del Aeropuerto Internacional El Salvador.
- f. Si a los 30 días, contados a partir del día siguiente de la notificación del acuerdo que se genere, Urban City, S.A. de C.V., no ha formalizado el contrato correspondiente, quedará sin efecto automáticamente el acuerdo emitido por la Junta Directiva.
- g. Los pagos de tasas o impuestos Municipales, producto de la publicidad o propaganda en las vallas, correrán por cuenta del arrendatario.

IV. MARCO NORMATIVO.

Lo solicitado por la Administración del Aeropuerto, es conforme a las “Tarifas del Aeropuerto Internacional El Salvador y su Reglamentación”, Acuerdo Ejecutivo Número 343, publicado en Diario Oficial N° 127, Tomo 320, del 07 de julio de 1993, que en su SECCION IV - TARIFAS Y

RECARGOS, establece en el numeral 15.- CANONES DE ARRIENDO APLICABLES A USUARIOS QUE NO SEAN LINEAS AEREAS, lo siguiente: “Por el alquiler de locales y/o terrenos a usuarios que no sean líneas aéreas, la Comisión, determinará los cánones y condiciones de arrendamiento”, así como a los Puntos Quinto del Acta N° 1605, de fecha 3 de diciembre de 1996 y Punto Segundo del Acta número 2361, de fecha 23 de agosto de 2011.

V. RECOMENDACION:

La Administración del Aeropuerto, considerando que la empresa Urban City, S.A. de C.V., utilizará estructuras de vallas de empresas que ya no renovaron sus respectivos contratos y que se encuentran disponibles, con las cuales se mejora la estética del AIES, al colocarles publicidad, generando ingresos de aproximadamente US \$2,467.80, es de la opinión de atender favorablemente la solicitud de dicha empresa, suscribiendo un Contrato de Arrendamiento.

Esta Junta Directiva, considera atendibles las razones expuestas, por lo cual, con base en los antecedentes, razones y las normas citadas, en el apartado IV, Junta Directiva ACUERDA:

- 1° Autorizar dar en arrendamiento a la empresa Urban City, S.A. de C.V., espacios identificados como VP-16 y VP-26, con medidas de 9.00 metros de largo por 3.00 de ancho, ubicados en los terrenos aledaños al Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional El Salvador, bajo las condiciones expresadas anteriormente y que formarán parte del Contrato, los cuales serán utilizados para la instalación de dos vallas publicitarias, con un canon de US \$246.78 por mes o fracción, a razón de US \$123.39 por valla, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), para el período comprendido del 1 de marzo al 31 de diciembre de 2012, conforme al detalle siguiente:

No. ESPACIO	LONGITUD ml	TARIFA (US\$/m ²)	CANON MENSUAL (US\$)	UBICACION	VALOR DE LA GARANTIA (US\$)	VALOR DE LA GARANTIA (US\$)
VP-16	9.00	13.71	123.39	Costado derecho de calle que conduce a San Salvador (200 metros posterior de desvío a Departamento de Mantenimiento de CEPA) Coordenadas Lambert: X=493844.868 Y=258745.023	419.00	5,715.00
VP-26	9.00	13.71	123.39	Costado derecho de calle que conduce a San Salvador (150 metros antes de la Sub Estación Electrica AIES) Coordenadas Lambert: X=493477.731 Y=259250.333	419.00	
TOTALES			246.78		838.00	5,715.00

- 2° Autorizar al Presidente o al Gerente General para firmar el contrato correspondiente.

- 3° Autorizar la aplicación inmediata del presente acuerdo.

GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA
UACI

GERENCIA LEGAL
UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

CP - ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para promover el Concurso Público CEPA CP-01/2012, “Servicios de Consultoría para la Elaboración de Políticas Comerciales del Aeropuerto Internacional El Salvador”, y aprobar las respectivas Bases de Concurso.

=====

TERCERO:

I. ANTECEDENTES

El Aeropuerto Internacional El Salvador, ha utilizado principios y parámetros de los Aeropuertos Internacionales, para establecer sus Tarifas por servicios Aeronáuticos y Cánones para las Actividades No Aeronáuticas, lo cual se encuentra compilado por la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI), en el documento, “Manual sobre los Aspectos Económicos de los Aeropuertos”.

Junta Directiva de esta Comisión, mediante el punto Cuarto del Acta número 1391, de fecha 20 de octubre de 1992, autorizó las condiciones de arrendamiento, políticas y cánones aplicables a los negocios No Aeronáuticos, denominado “Plan de Explotación Comercial del Aeropuerto Internacional El Salvador”, decisión que fue ratificada por Acuerdo Ejecutivo N° 343, de fecha 7 de julio de 1993, “Tarifas del Aeropuerto Internacional El Salvador y su Reglamentación”, en el cual se autorizó a Junta Directiva de esta Comisión, para que ésta determine los cánones y condiciones de arrendamiento a usuarios que no sean aerolíneas (no aeronáuticos).

En ese sentido, el Aeropuerto Internacional El Salvador, implementó el método combinado de fijo y variable para el establecimiento de los ingresos provenientes de las Actividades Comerciales (No Aeronáuticas), “Explotación de Negocios”, el cual viene sustentándose mediante las respectivas autorizaciones de Junta Directiva, siendo las autorizaciones más representativas:

- a. En noviembre de 1994, la determinación del canon de arrendamiento para Tiendas Libres de US \$43.43/m² para salas de venta y de US \$29.71/m² para bodegas de tiendas libres.
- b. Diciembre 2003, autorización del canon de arrendamiento para antenas WiFi en la Terraza del Edificio Terminal de Pasajeros del AIES, siendo de US \$1,000.00 mensuales por antena instalada.
- c. Octubre de 2004, con el fin de elevar el estándar de atención a los pasajeros en el Edificio Terminal de Pasajeros del AIES, se autorizó la terminación de contratos de kioscos y stand de puntos de ventas en salas de espera, pasillos y lobbys del Edificio Terminal de Pasajeros, que afectaba la operatividad de éste, disminuyendo las filas de espera y aumentando el confort y mejorando la estética.
- d. Abril de 2005, con el objetivo de contrarrestar el abandono del sector oriente de la zona restringida de la segunda planta del Edificio Terminal de Pasajeros, se autorizó la Estratificación comercial para dicho sector, acordando el canon mensual de US \$29.71 por metro cuadrado, logrando a la fecha arrendar el 100% de los locales en la referida zona.

- e. Agosto de 2005, autorización para suscribir un Convenio por el Cobro del Derecho de embarque del AIES a través del boleto aéreo, con las diferentes compañías aéreas que operan en el aeropuerto.
- f. Abril de 2008, se autorizó explotar la publicidad externa de los puentes de abordaje y desbordaje del Aeropuerto Internacional El Salvador, generando al aeropuerto ingresos por US \$201,600.00 anuales.
- g. Agosto de 2008, se estableció que la tarifa mínima a cobrar de arrendamiento por metro cuadrado en el Edificio Terminal de Pasajeros, sea de US \$43.43, no debiendo ser el canon de arrendamiento resultante inferior a US \$230.00, en tal caso se cobrará este último valor; asimismo, se determinó que para el caso de estructuras como kiosco, stand y similares se deberá de considerar en adición a la estructura de que se trate, el área resultante de multiplicar 0.76 metros por la longitud efectiva de atención al cliente, conforme al Manual de Referencia para el Desarrollo de Aeropuerto, 9º Edición, año 20004 de la IATA.
- h. Diciembre de 2008, se autorizó reinstalar el canon de arrendamiento variable, basados en una renta mínima o el 11% sobre los ingresos brutos, a las Tiendas Libres del Edificio Terminal de Pasajeros, generando por dicha disposición un incremento de aproximadamente 3 millones de dólares en el 2009, incorporando en diciembre de 2009, las tiendas libres del sector oriente del Edificio Terminal de Pasajeros del AIES.
- i. Diciembre de 2009, se autorizó estandarizar, separar los terrenos que estaban incluidos en las explotaciones de negocios de las empresas abastecedoras de combustible para aeronave, empresas de apoyo terrestre y despacho de vuelo y Cocina de Vuelo, estandarizando para dichos terrenos un canon por metro cuadrado anual de US \$3.17.
- j. Diciembre de 2009, se autorizó el Concurso Público del Servicio de Plastificado de Equipaje y Venta de Maletines, a líneas aéreas y pasajeros en el AIES, permitiendo a CEPA aumentar sus ingresos por este rubro al pasar de 18.5% al 34-35% su participación sobre las ventas brutas del explotador de este negocio.
- k. Febrero de 2010, determinación del canon de arrendamiento por el uso de canalización del aeropuerto, siendo de US \$1.75/metro lineal para ductería y de US \$1.00/por metro lineal para canalización.

II. OBJETIVO

Con el objetivo de rehabilitar, modernizar y optimizar el Aeropuerto Internacional El Salvador, es necesario contar con la asesoría de una firma con experiencia internacional especializada en aeropuertos, para elaborar las Políticas Comerciales, que permitan incrementar los ingresos “no aeronáuticos” a que representen al menos el 50% de los ingresos totales, manteniendo la competitividad del Aeropuerto a nivel regional. El estudio contempla la explotación comercial en todas sus dimensiones incluyendo las zonas extraportuarias.

Dicha política, debe contener entre otros, las políticas comerciales de crecimiento, segmentación de áreas, vocación de locales, políticas de adjudicación de locales y explotaciones comerciales. Con proyecciones de tráfico y financieras para los próximos diez años. Se deben incluir las Bases de Licitación y Concursos Públicos, a fin de someter a competencia las asignaciones comerciales. Realizando el estudio bajo normativas de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI), y de la Asociación Internacional del Transporte Aéreo (IATA), que rigen los aeropuertos en materia de servicio y operatividad.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

La administración del Aeropuerto, considera que la imagen comercial y de estética de los edificios principales, puede ser mejorada conforme a las tendencias internacionales de aeropuertos de primer nivel, a través de una nueva combinación de negocios, que proporcione más y nuevos productos/servicios, mejorando el clima de confort y seguridad para el pasajero, regidas a través de políticas comerciales actualizadas y que permitan elevar el nivel de servicios del AIES, y por ende una fuente de ingresos acorde a los estándares internacionales. El estudio se fundamenta en cuatro ejes principales:

- Análisis de Competencia con otros Aeropuertos de la región: Realizar un benchmarking de la explotación de negocios y servicios comerciales de los principales aeropuertos de la región, Perú y Colombia, a fin que la Administración de CEPA, posea una herramienta para la toma de decisiones, con el principal objetivo de explorar nuevos negocios y/o servicios comerciales.
- Plan de Reordenamiento y Desarrollo Comercial del AIES: reordenamiento de la zona comercial del Edificio Terminal de Pasajeros y Carga, tanto en su zona pública como zona restringida, a fin de optimizar los espacios y locales comerciales, incrementando los ingresos no aeronáuticos, a un porcentaje del 50% del total de los ingresos del aeropuerto y mejorando la imagen y estética del aeropuerto, lo cual incluye la distribución y uso actual de locales y espacios comerciales, análisis de la mezcla de productos/ servicios (incluyendo la publicidad comercial), arrendamiento, marco legal y estética, incluyendo el perfil del pasajero, visitante y/o usuario en distintas modalidades, generando para ello las políticas y estrategias comerciales, considerando los planes maestros, plan de inversión 2012-2015 y futuras expansiones y/o remodelaciones del AIES. El estudio debe también contemplar el proyecto “Desarrollo de Plaza de Comida en la terraza de Observación del AIES”, cuyo diseño ya ha sido comisionado.
- Plan Estratégico para Desarrollo de Terrenos Extraportuarios: establecer vocaciones de terrenos para expandir y desarrollar nuevas inversiones de actividades relacionadas al campo aeronáutico, incentivando el establecimiento de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras para centros de logística o distribución que formen parte de la cadena aeronáutica de suministros.
- Pronósticos: de pasajeros (entrando, saliendo, tránsito y transbordo) carga de importación-exportación y movimiento de aeronaves para los próximos diez años.

Con base a lo anterior, el Gerente en Funciones, del Aeropuerto Internacional El Salvador, mediante Memorando GAES-02/2012 y requisición N° 88/2012, ambos de fecha 3 de enero de 2012, solicitó a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI), gestionar el proceso correspondiente para la elaboración de las Políticas Comerciales del Aeropuerto Internacional El Salvador, el cual, por el monto estimado debe ser contratado mediante un Concurso Público.

IV. MARCO NORMATIVO

Lo establecido en los artículos 17 y 18 de la LACAP, de acuerdo al literal a) del Art. 40, de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP).

V. RECOMENDACIÓN

Es necesario realizar de forma integral un estudio comercial relacionado a las políticas comerciales en el AIES, a fin que sirva de herramienta fundamental para mejorar la competitividad, en el área comercial y proporcionar confort al pasajero y visitantes, optimizando las áreas de la infraestructura existente; así como optimizar los ingresos no aeronáuticos y mejorar la oferta de productos y servicios que se ofrecen en dicho Aeropuerto, obteniendo de dicho estudio, entre otros, los siguientes productos: políticas comerciales de crecimiento, segmentación de áreas, vocación de locales, políticas de adjudicación de locales y explotación comercial.

Por lo anterior, la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones (UACI), recomienda a Junta Directiva, autorizar promover la contratación de una firma con experiencia internacional especializada en aeropuertos, para realizar los “Servicios de Consultoría para la Elaboración de Políticas Comerciales del Aeropuerto Internacional El Salvador”, que permitan incrementar los ingresos no aeronáuticos al menos en el 50% del total de los ingresos del aeropuerto.

Esta Junta Directiva, considera atendibles las razones expuestas, por lo cual, con base en los antecedentes, razones y las normas citadas, en el apartado IV, Junta Directiva ACUERDA:

- 1° Autorizar promover el Concurso Público CEPA CP-01/2012, “Servicios de Consultoría para la Elaboración de Políticas Comerciales del Aeropuerto Internacional El Salvador”, y aprobar las Bases del Concurso correspondientes.
- 2° Autorizar al Presidente o a quien él designe, para nombrar la Comisión de Evaluación de Ofertas.
- 3° Autorizar la aplicación inmediata del presente acuerdo.

GERENCIA PUERTO DE LA UNION
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

ADMINISTRACION CEPA

Informe de tarifas o cánones de referencia para el arrendamiento de terrenos propiedad de CEPA, en el Puerto de La Unión.

=====

CUARTO:

La Administración del Puerto de La Unión, presentó el análisis de una propuesta de tarifas para el arrendamiento de terrenos extraportuarios propiedad de CEPA en el Puerto de La Unión.

Durante la exposición se mencionaron los siguientes puntos:

1. En el punto Sexto, del Acta número 2363, de fecha 6 de septiembre de 2011, en el ordinal 2º, Junta Directiva acordó lo siguiente:

“2º Encomendar a la Administración que presente a aprobación de Junta Directiva, tarifas por el arrendamiento de las instalaciones, que no sean reguladas por la Autoridad Marítima Portuaria”.

A la fecha, no se tiene definido un Plan de Uso de Suelos, ni la respectiva Política Comercial para la explotación de los terrenos extraportuarios del Puerto de La Unión; sin embargo, con frecuencia se están recibiendo solicitudes de arrendamiento de terrenos para ejecución de Proyectos o Negocios diversos, por lo que es necesario contar con un marco regulatorio general para atender este tipo de solicitudes.

2. Que el objeto del análisis pretende contar con un marco regulatorio general, donde se definan tarifas o cánones de arrendamiento de terrenos, en función de la ubicación del terreno y tipo de Proyecto o negocio a implementar; entre otras regulaciones que deben considerarse en los Contratos de arrendamiento de terrenos. Esto mientras se defina la respectiva Política Comercial y Plan de Uso de Suelos para el Puerto de La Unión.
3. Para determinar las tarifas o cánones para el arrendamiento de terrenos, se tomaron de referencia los siguientes aspectos: a) ubicación del terreno, b) precios de mercado del valor de los terrenos, c) precios y condiciones de arrendamiento de terrenos en el Puerto de Acajutla, Aeropuerto Internacional El Salvador, y otros Puertos de La Región, y d) Tasa de Rendimiento promedio sobre los Activos (ROA), del Puerto de Acajutla, durante los últimos siete años, para determinar el costo de oportunidad del dinero.

Los resultados del análisis se indican a continuación:

Descripción del terreno	Área m ²	Precio Unitario (US\$/m ²)	Valor total del terreno (US\$)	Costo de Oportunidad US\$/m ² /año (ROA = 9.1%)	Costos Indir. US\$/m ² /año	Tarifa propuesta (US\$/m ² /año), más IVA	Monto total máximo por arrendamiento (US\$/año), más IVA
Área terraceda (suelo firme) adyacente a las Terminales Portuarias, ubicados al costado sur de las mismas.	109,200.00	60.00	6,552,000.00	5.46	0.12	5.58	609,336.00
Área de reclamación con topografía plana, ubicado al costado Sur Poniente de la Terminal de Pasajeros.	85,200.00	50.00	4,260,000.00	4.55	0.12	4.67	397,884.00
Área con topografía plana y cobertura vegetal ubicada al costado Sur Poniente de la Terminal de Pasajeros.	149,300.00	50.00	7,465,000.00	4.55	0.12	4.67	697,231.00
Terreno rústico con topografía irregular o quebrada, localizado al costado Sur, y Sur Oriente del Puerto.	619,816.00	35.00	21,693,560.00	3.19	0.12	3.31	2,051,590.96
TOTAL							3,756,041.96
PRECIOS DE MERCADO DE REFERENCIA (TARIFA DE ARRENDAMIENTO)							
PUERTO DE ACAJUTLA						\$3.58	
AEROPUERTO INTERNACIONAL EL SALVADOR (AIES)						\$3.17	
EMPRESA DE TRANSPORTE TRANICOP (Zona Acajutla)						\$1.50	
EMPRESA DE TRANSPORTE TRANICOP (La Unión, Zona By Pass)						\$1.72	

Como puede observarse, la tarifa o canon de arrendamiento propuesta fue determinada con base al costo de oportunidad del dinero, aplicando la tasa promedio de retorno sobre los activos del 9.1% sobre el valor de los terrenos, más US \$0.12/m²/año, de gastos indirectos en concepto de servicios de vigilancia y limpieza de terrenos.

4. Como parte del análisis, la Administración del Puerto de La Unión, considera conveniente que mientras se define la respectiva Política Comercial y uso de suelos del Puerto; para atender las solicitudes de arrendamiento de terrenos que actualmente están enviando a CEPA diferentes inversionistas, se tome en consideración el siguiente marco de referencia:

- a) Considerar las siguientes tarifas de arrendamiento, dependiendo de la ubicación y condiciones del terreno, según lo siguiente:

TIPO DE TERRENO	TARIFA (US\$/M ² /AÑO), MÁS IVA
Área terraceda (suelo firme) adyacente a las Terminales Portuarias, ubicados al costado sur de las mismas.	5.58
Área de reclamación con topografía plana, ubicado al costado sur poniente de la Terminal de Pasajeros.	4.67
Área con topografía plana y cobertura vegetal ubicada al costado Sur Poniente de la Terminal de Pasajeros.	4.67
Terreno rústico con topografía irregular o quebrada, localizado al costado Sur, y Sur Oriente del Puerto.	3.31

- b) Para aquellas solicitudes de arrendamiento de terrenos, que tengan por objeto la implementación de Proyectos que directa o indirectamente generen ingresos adicionales al Puerto de La Unión, o beneficios a la población como la generación de empleos, la Junta Directiva, podrá considerar tarifas diferentes a las relacionadas en el Ordinal a), lo cual deberá estar debidamente justificado.
- c) Para aquellas solicitudes de arrendamiento de terrenos, que tengan por objeto la implementación de Proyectos que directa o indirectamente no le generen ingresos al Puerto de La Unión, como producto de movilización de carga y otros, entonces además de tomar en cuenta las tarifas o cánones de arrendamiento especificadas en el Ordinal a), se podrá considerar el cobro de un porcentaje sobre las ventas facturadas.
- d) Los Cánones o Tarifas de arrendamiento, deberán ser indexados anualmente, al índice promedio de la inflación anual publicado por el Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR).
- e) En los contratos de arrendamiento de terrenos de largo plazo, debe quedar establecida la tarifa mínima, que deberá aplicarse a partir del año once. Si la tarifa o canon de arrendamiento indexada al índice promedio de inflación anual publicado por el BCR, durante los primeros diez años, resultare mayor a la tarifa mínima establecida en el Contrato, a partir del año once se aplicará la que resulte mayor.
- f) No obstante las regulaciones antes mencionadas, todas las solicitudes de arrendamiento de terrenos, deben ser sometidas a la aprobación de Junta Directiva, con el objeto de analizar el tipo de Proyecto o negocio para el cual se solicite el arrendamiento, condiciones específicas del arrendamiento, y conveniencia para la Institución y el país en general.

Así mismo, la Administración del Puerto de La Unión, mencionó que la empresa TERMINALES DE GAS DEL PACÍFICO S.A. DE C.V., está solicitando el arrendamiento de un área de terreno de 6 manzanas, ubicadas en la parte Sur Oriente del Puerto, calle a Playitas, contiguo a la actual Terminal de Gas de dicha empresa. Se mencionó que de acuerdo al marco de referencia antes expuesto, la tarifa de arrendamiento correspondiente al terreno que se está solicitando, es de US \$3.31 /m²/año más IVA.

Al respecto, los Directores se dieron por enterado, manifestando que están interesados en escuchar la exposición o recomendaciones del experto de Uruguay, Ingeniero Juan Operti, quien se encuentra en nuestro país realizando un análisis preliminar relacionado con el uso de suelos del Puerto de La Unión.

GERENCIA FINANCIERA
GERENCIA DE ADMINISTRACION Y
DESARROLLO DEL RECURSO HUMANO

GERENCIA LEGAL
UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

ADMINISTRACION CEPA

Solicítase autorización para efectuar el pago a la Comisión Centroamericana de Transporte Marítimo (COCATRAM), en concepto de membresía del Centro de Capacitación Marítimo Portuaria de El Salvador.

=====

QUINTO:

I. ANTECEDENTES:

La Comisión Centroamericana de Transporte Marítimo (COCATRAM), basada en el programa Training Maritime (TRAINMAR), coordinado y supervisado hasta el año 2001, por la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Comercio y Desarrollo (UNCTAD), creó los Centros de Capacitación Marítimo Portuaria (CENCAMAP), con el fin de fortalecer la capacitación marítimo portuaria a nivel regional.

El Directorio de la COCATRAM, en Reunión Ordinaria celebrada el 5 de abril del año 2002, considerando que la UNCTAD, dio por terminado todo Proyecto de Asistencia Técnica de TRAINMAR a nivel mundial, resolvió: “mantener la cuota anual de US \$3,000.00 (Tres Mil Dólares Netos), para la Red de Capacitación Marítimo Portuaria de Centroamérica, con los mismos fines y propósitos que fue creada, ahora bajo la coordinación total de la COCATRAM. . . “

CEPA, como miembro de la Red de Capacitación Marítima Portuaria de Centroamérica, paga a COCATRAM en concepto de Membresía, una cuota anual de US \$3,000.00, las cuales han sido canceladas por esta Comisión desde 1995, previa autorización de Junta Directiva.

Con fecha 12 de enero de este año, se recibió copia de nota Ref.: P-002-2012, enviada a la Presidencia de CEPA, mediante la cual, COCATRAM solicita el pago de la cuota anual de US \$3,000.00, en concepto de membresía correspondiente al año 2012, los cuales retornan a CEPA en actividades de capacitación.

II. OBJETIVO:

Autorizar el pago a la Comisión Centroamericana de Transporte Marítimo (COCATRAM), en concepto de Membresía del Centro de Capacitación Marítimo Portuario (CENCAMAP) de El Salvador, correspondiente al año 2012, el cual permitirá acceder a capacitación especializada en el campo marítimo portuario.

III. CONTENIDO DEL PUNTO:

En vista de que CEPA, es responsable de que los servicios de carga, descarga, custodia, y almacenamiento, proporcionados por los Puertos de Acajutla y de La Unión, sean eficientes, productivos y competitivos a nivel internacional, es necesario contar con personal especializado, por lo que el Departamento de Administración de Personal, en coordinación con los Puertos de Acajutla y de La Unión, han elaborado un programa de capacitación para el personal de CEPA y de las empresas suministrantes de servicios portuarios, el cual se tiene previsto desarrollar con el soporte técnico de la Red de Capacitación Marítimo Portuaria de Centroamérica., como foro permanente de la COCATRAM.

IV. MARCO NORMATIVO:

Certificación de Acta XXXVI, de la Reunión Ordinaria del Directorio de la COCATRAM, de fecha 5 de abril de 2002.

V. RECOMENDACIÓN:

Por lo anterior, el Departamento de Administración de Personal, de la Gerencia de Administración y Desarrollo del Recurso Humano, considera conveniente que Junta Directiva autorice el pago de la membresía, correspondiente al año 2012.

Esta Junta Directiva, considera atendibles las razones expuestas, por lo cual, con base en los antecedentes, razones y las normas citadas, en el apartado IV, Junta Directiva ACUERDA:

- 1° Autorizar a la Tesorería Institucional para efectuar el pago de Tres Mil Dólares (US \$3,000.00), a la Comisión Centroamericana de Transporte Marítimo (COCATRAM), en concepto de Membresía del Centro de Capacitación Marítimo Portuario (CENCAMAP) de El Salvador, correspondiente al año 2012.
- 2° Autorizar la aplicación inmediata del presente acuerdo.

GERENCIA FINANCIERA
UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

GERENCIA LEGAL

VARIOS

=====

SEXTO:

Al final de la sesión se trató el Punto Varios:

La Gerencia Financiera, hizo una presentación a Junta Directiva, sobre la información financiera relativa a los proyectos de inversión, a realizarse entre 2012 y 2015, en el Aeropuerto Internacional El Salvador, Puerto de Acajutla y Puerto de La Unión; al respecto recomendaron que para próxima reunión se les presente nuevas propuestas financieras, en base a las observaciones que hicieron con relación a las cifras que se les presentaron.

“No habiendo nada más que hacer constar, se da por terminada la sesión a las diecinueve horas con cuarenta y cinco minutos de este mismo día, firmando el acta el Presidente y los Directores Propietarios y Suplentes que asistieron; cuyo contenido ha sido revisado por el Secretario y el Asesor Jurídico de la Junta Directiva”.