

Acta 2856 VERSIÓN PÚBLICA

2 de junio de 2017

2

SEGUNDO:

Se ha retirado este punto por tener información **RESERVADA**
sobre: medidas estratégicas para la institución.

TERCERO:

Se ha retirado este punto por tener información RESERVADA sobre: medidas estratégicas para la institución.

PRESIDENCIA
GERENCIA LEGAL
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

GERENCIA GENERAL
GERENCIA AEROPUERTO

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para modificar las denominaciones de las contraprestaciones por parte del arrendatario, de “Derecho de Explotación de Negocios” por “Renta Fija” y de “Renta Fija Mensual” al concepto de “Renta Mensual”, en los Términos de Competencia del Concurso por Invitación CEPA TCI-01/2016 “Selección de Tres Arrendatarios para la Explotación de Locales para Tiendas Libres Tradicionales y Especializadas en la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez”, asimismo, modificar la denominación del Contrato, es decir; de “Explotación de Negocios” por “Contratos de Arrendamiento de Local para Tiendas Libres Tradicionales o Especializadas”, y en consecuencia modificar el Punto Segundo del Acta número 2814, de fecha 25 de octubre de 2016 y el Punto Sexto del Acta número 2832, de fecha 17 de enero de 2017.

=====
CUARTO:

I. ANTECEDENTES

A través del Punto Segundo del Acta número 2814, de fecha 25 de octubre de 2016, Junta Directiva autorizó promover el Concurso por Invitación CEPA TCI-01/2016, “Selección de Tres Arrendatarios para la Explotación de Locales para Tiendas Libres Tradicionales y Especializadas, en la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, y aprobar los respectivos Términos de Competencia.

Por medio del Punto Sexto del Acta número 2832 de fecha 17 de enero de 2017, Junta Directiva adjudicó el Concurso por Invitación CEPA TCI-01/2016, “Selección de Tres Arrendatarios para la Explotación de Locales para Tiendas Libres Tradicionales y Especializadas, en la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, a las sociedades OVNI INVERSIONES, S.A. de C.V., ATILISA, S.A. de C.V. y EL DORADO DUTY FREE, S.A. de C.V., y suscribir los respectivos Contratos de Explotación de Negocios, por el plazo comprendido del 1 de abril al 31 de marzo de 2027.

Por medio del Punto Segundo del Acta número 2842, de fecha 14 de marzo de 2017, Junta Directiva autorizó modificar la condición relacionada al Plazo del Contrato del proceso de Competencia por Invitación CEPA TCI-01/2016, “Selección de Tres Arrendatarios para la Explotación de Locales para Tiendas Libres Tradicionales y Especializadas, en la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, en el sentido que el plazo contractual será por el período comprendido del 1 de agosto de 2017 al 31 de julio de 2027.

II. OBJETIVO

Autorizar modificar las denominaciones de las contraprestaciones por parte del arrendatario, de “Derecho de Explotación de Negocios” por “Renta Fija” y de “Renta Fija Mensual” al de “Renta Mensual”, en los Términos de Competencia del Concurso por Invitación CEPA TCI-01/2016, “Selección de Tres Arrendatarios para la Explotación de Locales para Tiendas Libres Tradicionales y Especializadas en la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador,

Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez”, asimismo, modificar la denominación del Contrato, es decir; de “Explotación de Negocios” por “Contratos de Arrendamiento de Local para Tiendas Libres Tradicionales o Especializadas”.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

En los Términos de Competencia del Concurso por Invitación CEPA TCI-01/2016, se determinaba que los contratos a suscribir con las sociedades adjudicadas se denominarían “Contratos de Explotación de Negocios”. Además, se establecía que las sociedades adjudicadas deberían ofertar a CEPA un monto en concepto de Derecho de Explotación de Negocios que garantizaría la renta por el plazo determinado en los referidos términos de competencia, pagadero a CEPA al inicio del plazo contractual y un pago en concepto de Renta Fija Mensual, determinado por la cantidad que resulte mayor entre un monto fijo por metros cuadrados asignados o el pago de porcentajes sobre ventas en el AIES MOARG.

Las sociedades ATILISA, S.A. de C.V., OVNI INVERSIONES, S.A. de C.V. y EL DORADO, DUTY FREE, S.A. DE C.V., resultaron ser las adjudicadas en el referido concurso y han manifestado a la Gerencia General la incertidumbre que les crea el término “derecho de explotación de negocios”, específicamente con respecto al tratamiento fiscal que el Ministerio de Hacienda dará a los montos que en ese concepto se pagarán a la CEPA, una vez suscrito el contrato correspondiente.

En razón de lo anterior, las sociedades adjudicadas consultaron al Ministerio de Hacienda sobre la aplicación del artículo 29 literal 4 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta; el referido Ministerio, por medio de nota referencia 10001-nex-0280-2017, de fecha 2 de junio del presente año, expresó que “se advierte que el evento emergente a la relación jurídica existente entre la Autónoma y la precitada sociedad, nace en virtud de un acuerdo de voluntades con el objeto de crear, modificar y extinguir relaciones jurídicas, de cuyo objeto deviene fundamentalmente una prestación de servicios manifestada mediante la concesión del uso y goce de locales comerciales, de ahí que, con facilidad puede apreciarse la adecuación de tal relación a la definición que respecto del contrato de arrendamiento proporciona el artículo 1703 del Código Civil.”

Además, en la misma nota aclara: *“según los términos de la documentación en análisis, el Depósito de Cuota de Arrendamiento Fijo a que se refiere la cláusula primera letra d) del relacionado contrato de arrendamiento, ha sido denominado en el documento 'Términos de Competencia de Concurso por Invitación CEPA TCI 01/2016', como 'Derecho de Explotación de Negocio', no obstante, se advierte que el mismo corresponde a una garantía para asegurar el pago de la renta fija estipulada en la cláusula tercera, apartado 3.1, del contrato en comento; de ahí que, a juicio de esta Oficina, tal circunstancia, en nada modifica la calidad de cuota de arrendamiento que tendría el valor aplicado o descontado sobre dicho depósito, pues como se indicó, éste solo constituye una caución para el efectivo cumplimiento de aquella.*

En este contexto y en respuesta puntual al aspecto consultado... las cuotas de arrendamiento así pactadas, causadas o incurridas por cada uno de los ejercicios impositivos que comprenda el plazo del respectivo contrato, tendrán la consideración de erogación deducible a los efectos del mencionado impuesto, siempre que además cumplan con todos los requisitos que dicha ley y el Código Tributario estipulan para ese propósito.

En resumen, a la sociedad arrendataria, le asiste el derecho de deducción en los términos indicados en el párrafo anterior.”

Aunado a lo anterior, el término de “Explotación de Negocios”, no se adecúa al concepto establecido en la Ley del Régimen Aduanero de Tiendas Libres, la cual regula la autorización y funcionamiento que se confiera a personas naturales o jurídicas para operar establecimientos comerciales dentro del Aeropuerto Internacional de El Salvador, bajo el régimen aduanero de tiendas libres.

El artículo 5 de la referida Ley establece que *“la solicitud de autorización de tienda libre se presentará a la Dirección General, y deberá contener la información siguiente: generales de identificación del solicitante, sea persona natural o jurídica, número de identificación tributaria, designación del representante legal o apoderado en su caso, ubicación y descripción técnica del local en que se pretende establecer la tienda libre, capacidad de las bodegas asignadas, estimación del monto de mercancías que se ingresarán anualmente y clase de las mismas, con su respectiva clasificación arancelaria, registro de importador y dirección exacta que se señala para oír notificaciones. Además, a la solicitud deberá acompañarse la documentación siguiente: ...*

f) Contrato de arrendamiento del local y bodegas celebrado entre el solicitante y CEPA...”

En razón de lo antes expuesto, se considera procedente unificar la denominación que prevé la ley con la denominación del contrato que se utiliza en los Términos de Competencia, y por lo tanto, que los contratos a suscribir con las sociedades adjudicadas se deberán denominar “Contratos de Arrendamiento de Local para Tiendas Libres Tradicionales o Especializadas”; lo anterior, a efecto de garantizar la seguridad jurídica en las relaciones contractuales y trámites que las sociedades arrendatarias deberán realizar antes las instituciones públicas correspondientes.

Asimismo, en los contratos de arrendamiento el precio a pagar por los arrendatarios se denomina *renta*, por lo que se considera oportuno para garantizar la coherencia del contrato a suscribir con las sociedades operadoras de tiendas libres, modificar en los Términos de Competencia el término “Derecho de Explotación de Negocios” por el término de “Renta Fija”, considerando que es el precio base que la arrendataria pagará a CEPA por los metros cuadrados asignados, y el término de “Renta Fija Mensual”, por el término de “Renta Mensual” el cual es el canon o precio mensual que se determina por la cantidad que resulte mayor entre un monto fijo por los metros cuadrados asignados, o el pago de porcentajes sobre ingresos por ventas en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

Es pertinente aclarar que las modificaciones propuestas no afectan las condiciones económicas de las ofertas presentadas, tampoco ocasiona una variación en los bloques asignados y las condiciones comerciales autorizadas previamente por Junta Directiva; sino que únicamente tienen como finalidad dotar de seguridad jurídica al contrato que se suscribirá entre las partes contratantes.

Finalmente, es oportuno hacer notar, que si bien es cierto los términos de competencia en comento, de algún modo han cumplido su finalidad, en el sentido de que regularon el proceso que la administración desarrolló para la asignación de los locales sujetos a arrendamiento, desde la presentación de las ofertas, su evaluación, hasta la respectiva adjudicación; sin embargo, las mismas

continúan vigentes, pues constituyen documentos contractuales que regularán (además del contrato) las relaciones que se darán entre CEPA y las arrendatarias, durante el plazo de vigencia de los contratos hasta su respetiva liquidación, por lo cual, es necesaria su modificación.

IV. MARCO NORMATIVO

Artículo 1703 y 1705 del Código Civil.

Artículo 5, letra f) de la Ley del Régimen Aduanero de Tiendas Libres.

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, ACUERDA:

- 1° Autorizar modificar las denominaciones de las contraprestaciones por parte del Arrendatario, de “Derecho de Explotación de Negocios” por “Renta Fija” y de “Renta Fija Mensual” al concepto de “Renta Mensual”, en los Términos de Competencia de Concurso por Invitación CEPA TCI-01/2016 “Selección de Tres Arrendatarios para la Explotación de Locales para Tiendas Libres Tradicionales y Especializadas en la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez”; asimismo, modificar la denominación del Contrato, es decir; de “Explotación de Negocios” por “Contratos de Arrendamiento de Local para Tiendas Libres Tradicionales o Especializadas”.

En consecuencia, los términos quedan así:

Renta fija: es el canon de arrendamiento fijo equivalente al precio adjudicado por metro cuadrado de los locales asignados, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios sobre dicha cantidad, el pago de este canon se garantizará mediante depósito de cuota de arrendamiento fijo a favor de CEPA, al inicio del plazo contractual o a la fecha de la firma del acta de entrega de los locales asignados, de forma proporcional al área recibida por la arrendataria.

Renta mensual: es el canon determinado y pagado por el monto que resulte mayor de las siguientes opciones: (a) Un pago fijo mensual ofertado por metro cuadrado asignado, más el respectivo Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios; o, (b) un pago variable expresado como un porcentaje sobre ingresos por ventas mensuales en el local arrendado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, de acuerdo a la siguiente tabla:

AÑO DEL CONTRATO	TIPO DE PRODUCTO	PORCENTAJE (MÁS IVA)
1 – 5	Productos tradicionales y especializados	15%
6 – 8	Productos tradicionales y especializados	16%
9-10	Productos tradicionales y especializados	17%
1 – 5	Productos electrónicos	8%
6 – 10	Productos electrónicos	10%

- 2° Modificar el Punto Segundo del Acta número 2814, de fecha 25 de octubre de 2016 y el Punto Sexto del Acta número 2832, de fecha 17 de enero de 2017, según el ordinal 1° anterior.

QUINTO:

Se ha retirado este punto por tener información RESERVADA sobre: medidas estratégicas para la institución.

“No habiendo nada más que hacer constar, se da por terminada la sesión a las nueve horas 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 de la Junta Directiva y el Asesor Jurídico de la Junta Directiva”.

Asisten:

Ingeniero Nelson Edgardo Vanegas, Presidente

Los Directores Propietarios:

Licenciado Nelson García, por el Ramo de Obras Públicas
Ingeniero Roberto de Jesús Solórzano, por el Ramo de Hacienda
General Carlos Jaime Mena Torres, por el Ramo de la Defensa Nacional

Los Directores Suplentes:

Arquitecto Eliud Ulises Ayala Zamora, por el Ramo de Obras Públicas
Licenciado Filadelfo Baires Paz, por el Ramo de Hacienda
Licenciado Roberto Antonio Flores Sosa, actuando como Propietario por el Ramo de Economía
Capitán de Navío René Francis Merino Monroy, por el Ramo de la Defensa Nacional

También estuvo presente el ingeniero Emérito Velásquez, como Gerente General y el doctor Armando Laínez, Asesor Jurídico de la Junta Directiva.

La Directora: Licenciada Merlin Alejandrina Barrera López, se disculpó.