

**Acta 2227 VERSIÓN PÚBLICA
2 de abril de 2009**

2

GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA ADM. FINANCIERA
UACI

GERENCIA LEGAL
UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

LICITACION - ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para modificar el Contrato de los Servicios de Transporte del Personal de los Aeropuertos Internacionales El Salvador e Ilopango, para el Año 2008, suscrito con el Señor Raúl Ernesto Escobar Navas.

=====

TERCERO:

Mediante el punto Séptimo del Acta número 2155, del 18 de diciembre de 2007, Junta Directiva autorizó adjudicar la Licitación Pública CEPA LP-04/2008, “Servicios de Transporte para el Personal de los Aeropuertos Internacionales El Salvador e Ilopango, para el Año 2008”, al señor Raúl Ernesto Escobar Navas, con quien se suscribió el respectivo contrato el 11 de enero de 2008, por la cantidad de US \$323,568.00, para el período de un año, comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008.

Asimismo, a través del punto Cuarto del Acta número 2205, del 18 de noviembre de 2008, la Junta Directiva autorizó prorrogar el Contrato suscrito entre CEPA y el señor Raúl Ernesto Escobar Navas, emanado de la mencionada Licitación, para un período de un año, comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009, manteniendo las mismas condiciones que se consideran favorables a la institución.

Respecto al caso, con fecha 25 de marzo del presente año, la Gerencia del Aeropuerto Internacional El Salvador, envió a la UACI Memorando GAES-032/2009, en el que manifiesta que como resultado de la negociación del Contrato Colectivo de Trabajo del AIES, para el período 2008/2010, se acordó establecer un sistema de horario operativo nocturno para el personal del Departamento de Mantenimiento, de la Sección de Electromecánica, lo cual contribuirá a una mayor eficiencia en las actividades del mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones equipos de dicha empresa, por lo que es necesario ampliar con dos nuevas rutas el servicio de transporte que actualmente se tiene, motivo por el cual se solicitó la correspondiente cotización al Señor Raúl Ernesto Escobar Navas, quien como se mencionó anteriormente, presta en la actualidad el citado servicio, quien para ello ofertó un precio unitario por ruta de US \$90.00, IVA incluido.

El transporte de las nuevas rutas debe llegar al AIES, a las 9:50 P.M., y la estructura de turnos que se aplicará en cada catorcena a fin de dar cobertura a las actividades de mantenimiento, con suficiente personal, es la siguiente:

| Ruta | Horario Punto Inicial | Tipo de Servicio | Servicios por mes de 30 días | Personas/Grupo/Día | | | Frecuencia |
|--|-----------------------|------------------|------------------------------|--------------------|---------|---------|--------------------|
| | | | | Grupo 1 | Grupo 2 | Grupo 3 | |
| Shell Las Delicias (Santa Tecla)/San José Villanueva/Cantón Santa Lucía/San Luis Talpa/AIES. | 8:15 p.m. | Domiciliari | 22 | 5 | 4 | 4 | De lunes a viernes |
| Zacatecoluca/San Juan Nonualco/Santiago Nonualco/Desvío a San Pedro Nonualco/La Flecha, El Rosario/San Pedro Masahuat/Comalapa/Cantón Los Huesos/Astoria/AIES. | 8:30 p.m. | Domiciliari | 22 | 5 | 7 | 3 | |

Tal como se señala en el cuadro precedente, el transporte mencionado sólo es necesario de lunes a viernes y el promedio de personas a transportar oscila entre siete y once, ya que el personal que reside en San Salvador, hará uso del transporte ya contratado.

En razón de lo expuesto, la Gerencia del AIES, ha solicitado a la UACI se gestione ante Junta Directiva, la modificación al contrato suscrito entre CEPA y el señor Escobar Navas, con el objeto de incrementar las dos rutas y contar con el transporte mencionado, siendo el costo anual de hasta US \$15,850.35 más IVA.

Con base en lo antes expuesto, Junta Directiva ACUERDA:

- 1° Autorizar modificar el contrato suscrito entre CEPA y el Señor Raúl Ernesto Escobar Navas, producto de la Licitación Pública CEPA LP-04/2008, “Servicios de Transporte para el Personal de los Aeropuertos Internacionales El Salvador e Ilopango, para el Año 2008”, en el sentido de incluir dos nuevas rutas según se detalla a continuación:

| Ruta | Horario Punto Inicial | Tipo de Servicio | Servicios por mes de 30 días | Personas/Grupo/Día | | | Frecuencia |
|--|-----------------------|------------------|------------------------------|--------------------|---------|---------|--------------------|
| | | | | Grupo 1 | Grupo 2 | Grupo 3 | |
| Shell Las Delicias (Santa Tecla)/San José Villanueva/Cantón Santa Lucía/San Luis Talpa/AIES. | 8:15 p.m. | Domiciliar | 22 | 5 | 4 | 4 | De lunes a viernes |
| Zacatecoluca/San Juan Nonualco/Santiago Nonualco/Desvío a San Pedro Nonualco/La Flecha, El Rosario/San Pedro Masahuat/Comalapa/Cantón Los Huesos/Astoria/AIES. | 8:30 p.m. | Domiciliar | 22 | 5 | 7 | 3 | |

La modificación generará un incremento de hasta US \$15,850.35, más IVA, por el plazo comprendido desde la fecha que se establezca en la Orden de Inicio y hasta al 31 de diciembre de 2009, por lo que el nuevo monto del contrato será de hasta US \$339,418.35 más IVA.

- 2° Solicitar al señor Raúl Ernesto Escobar Navas, la ampliación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato de acuerdo a las Bases de Licitación y al respectivo Contrato.
- 3° Autorizar al Presidente o a quien él designe para firmar la modificación al contrato correspondiente.
- 4° Autorizar la aplicación inmediata del presente acuerdo.

GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA ADM. FINANCIERA
UACI
UNION

GERENCIA LEGAL
UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA
GER. DE ING. Y PROYECTO LA

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorizar Orden de Cambio N° 3 al contrato suscrito entre CEPA y el asocio SIEMENS, S. A./JRA Arquitectos Asociados, S. A., para el proyecto “Suministro, Instalación, Puesta en Servicio y Comisionamiento de un Sistema de Luces y Letreros de Aeródromo para el Aeropuerto Internacional El Salvador”.

=====

CUARTO:

Mediante el punto Séptimo del Acta número 2153, de fecha 11 de diciembre de 2007, Junta Directiva acordó adjudicar la Licitación Pública CEPA LP-22/2007, “Suministro, Instalación, Puesta en Servicio y Comisionamiento de un Sistema de Luces y Letreros de Aeródromo para el Aeropuerto Internacional El Salvador”, al Asocio Siemens, S.A./JRA Arquitectos Asociados, S.A. de C.V., por un monto de SEIS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO 37/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US \$6,691,448.37), precio CIF y Tasa cero con base en lo establecido en el Decreto Legislativo N° 685, de fecha 19 de abril de 1996.

El correspondiente contrato fue suscrito el 29 de enero de 2008, habiéndose establecido el plazo en 429 días calendario hasta la recepción definitiva, dentro de los cuales se incluían 365 días calendario para la realización de los trabajos constructivos, contados a partir del 25 de febrero de 2008, fecha de la Orden de Inicio, por lo que el vencimiento del plazo contractual se había fijado para el 28 de abril de 2009.

Asimismo, mediante el punto Tercero del Acta número 2213, de fecha 13 de enero de 2009, Junta Directiva aprobó la Orden de Cambio No. 1, por medio de la cual se modificó el Plan de Oferta original, generando un nuevo monto para la ejecución del proyecto de SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TRECE 90/100 (US \$6,638,913.90) dólares de los Estados Unidos de América, precio CIF y Tasa cero, con base en lo establecido en el Decreto Legislativo N° 685, de fecha 19 de abril de 1996.

Además, mediante el punto Cuarto del Acta número 2217, de fecha 3 de febrero de 2009, Junta Directiva autorizó la Orden de Cambio No. 2, concediendo una prórroga de 55 días calendario al plazo de ejecución de las obras, con lo cual se tendría un nuevo plazo para la entrega de la obra hasta la Recepción Definitiva de 484 días calendario (que finalizaría el 22 de junio de 2009), de los cuales 420 días, serán para la ejecución física de los trabajos (que finalizarían el 19 de abril de 2009); la mencionada prórroga no implica costo adicional a cargo de CEPA.

Antecedentes Técnicos

Mediante Nota SIEJRA-CEPA-002-2009, de fecha 23 de marzo de 2009, el Contratista presentó a la Gerencia de Ingeniería, una solicitud de prórroga de 30 días calendario, para la finalización de este Proyecto, y en la que mencionan que la prórroga no generará costos adicionales para el mismo.

Para solicitar esta prórroga el Contratista aduce las siguientes razones:

- a) Por la ejecución de actividades de terracería, adicionales al alcance original de la obra, referente a la conformación lateral de la zona de nivelación frente a la antena del Localizador, en la zona de aproximación de la cabecera 25.
- b) Por atraso en el suministro del Sistema switchgear por pedido tardío por parte de CEPA.
- c) Por suspensiones de actividades varias en el proyecto.
 - Suspensión el día 16 de diciembre de 2008, por pruebas en el ILS.
 - Suspensión del 8 al 13 de enero de 2009, por trabajos de mantenimiento y verificación realizados por la Sección de Electrónica y Comunicaciones del AIES (antena del Localizador/ILS, cabecera 25).
 - Suspensión del 28 de enero al 5 de febrero de 2009, por cambio de procedimiento administrativo del AIES, en la autorización de NOTAM.
 - Suspensión a petición de AIS, el día 27 de febrero de 2009, de las 8:00 a las 10:00 horas, por verificaciones del ILS.
 - Suspensión el día 18 de marzo de 2009, de las 08:00 a las 12:00 horas, por verificación del aérea del ILS.

No obstante la solicitud del Contratista, la Gerencia de Ingeniería y la Supervisión Externa del Proyecto, son de la opinión que de los 30 días calendario solicitados por el Contratista, procede concederle solamente 24 días para prorrogar la finalización de los trabajos constructivos del Proyecto. Estos 24 días calendario comprenden solamente las siguientes actividades:

I. Por la ejecución de actividades de terracería adicionales, en la zona de nivelación de la cabecera 25.

Estas actividades fueron solicitadas por la Gerencia de Ingeniería, debido a la recomendación de la Sección de Electrónica del AIES, a fin de evitar posible mal funcionamiento de la antena del Localizador, durante las pruebas aéreas. Por lo anterior se le reconocen, de acuerdo con lo establecido en la bitácora del proyecto y en el programa de la obra, 5 días calendario.

II. Por la suspensión de actividades.

Es procedente otorgarle únicamente 17 días calendario, ya que según los exámenes de bitácora, se registró suspensión de actividades debido a las siguientes situaciones:

1. Suspensión el día 16 de diciembre de 2008, por pruebas aéreas en el ILS, se le concede un (1) día.
2. Suspensión del día 8 al 13 de enero de 2009, por trabajos de la Sección de Electrónica y Comunicaciones del AIES (antena del Localizador/ILS, cabecera 25), se le conceden cinco (5) días.
3. Suspensión del día 28 de enero al 5 de febrero de 2009, por cambio de procedimiento administrativo del AIES, en la autorización de NOTAM, se le conceden nueve (9) días.
4. Suspensión a petición de AIS, del día 27 de febrero de 2009, y suspensión el día 18 de marzo de 2009, por verificación aérea del ILS, se le conceden dos (2) días calendario.

III. Adicionalmente, tomando en cuenta que algunas de las actividades anteriormente descritas forman parte de una continuidad en las obras y que hay otras actividades que se ven afectadas directamente por el retraso de las anteriores, la Supervisión externa recomendó reconocer al Contratista, 2 días calendario adicionales.

En virtud de lo anteriormente planteado y considerando lo analizado por la Supervisión Externa, la Gerencia de Ingeniería, considera procedente que se gestione ante Junta Directiva la Orden de Cambio No. 3, en la cual se modifique el tiempo de ejecución del Proyecto CEPA LP-22/2007, otorgándole al Contratista una prórroga de 24 días calendario, para finalizar la obra física de dicho Proyecto. Lo anterior, implica la modificación de los siguientes plazos contractuales:

Tomando en consideración que la Orden de Inicio fue efectiva el 25 de febrero de 2008, la nueva prórroga solicitada implica la modificación de los plazos contractuales según se muestra a continuación:

| Actividad | Plazos contractuales vigentes del Proyecto (de acuerdo Orden Cambio N° 2) | Nuevos Plazos, de acuerdo a Orden de Cambio No 3. |
|--|--|--|
| <u>Recepción Provisional</u> | 420 días calendario | 444 días calendario |
| Fecha de Recepción Provisional (obra física) | 19 de abril de 2009 | 13 de mayo de 2009 |
| <u>Recepción Definitiva</u> | 484 días calendario | 508 días calendario |
| Fecha de Recepción Definitiva | 22 junio de 2009 | 16 julio de 2009 |

Con base en lo antes expuesto, Junta Directiva ACUERDA:

- 1° Autorizar la Orden de Cambio No. 3, por medio de la cual se conceda una prórroga de 24 días calendario al plazo de ejecución de las obras, establecido en el contrato suscrito entre CEPA y el Asocio Siemens, S.A./JRA Arquitectos Asociados, S.A. de C.V., correspondiente al proyecto: CEPA LP-22/2007, "Suministro, Instalación, Puesta en Servicio y Comisionamiento de un Sistema de Luces y Letreros de Aeródromo para el Aeropuerto Internacional El Salvador", con lo que se tendría un nuevo plazo para entrega de la obra hasta la Recepción Definitiva de 508 días calendario, que finalizarían el 16 de julio de 2009, de los cuales 444 días calendario serán para la ejecución física de los trabajos que finaliza el 13 de mayo de 2009.
- 2° Solicitar al Asocio Siemens, S.A./JRA Arquitectos Asociados, S.A. de C.V., la ampliación de las garantías necesarias de acuerdo a las Bases de Licitación y al respectivo Contrato.
- 3° Autorizar al Presidente o al Gerente General firmar la modificación del contrato correspondiente.
- 4° Autorizar la aplicación inmediata del presente acuerdo.

GERENCIA FENADESAL
GERENCIA ADM. FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

MODIFICACION - ADMINISTRACION FENADESAL

Solicítase autorización para modificar los ordinales 4° y 5° del punto Sexto del Acta número 1542, de fecha 15 de agosto de 1995, en el sentido de ampliar el plazo y el destino de comodatos autorizados a la Alcaldía de Sonsonate y ordinal 1° del punto Quinto del Acta número 1647, de fecha 4 de noviembre de 1997.

=====

QUINTO:

En el punto Sexto del Acta número 1542, de fecha 15 de agosto de 1995, Junta Directiva autorizó la formalización de 2 comodatos, según se establece en los siguientes ordinales:

- 4° Autorizar se dé en comodato a la Alcaldía Municipal de Sonsonate, el terreno del Patio de la Estación Ferroviaria (cancha) de Sonsonate, propiedad de FENADESAL, ubicado a la orilla de la Carretera Panamericana que de Sonsonate conduce a Acajutla, con un área aproximada de 16,456.34 Mts2, por un plazo de 20 años, para ser utilizado exclusivamente como cancha de fútbol, con el propósito de llevar recreación a la comunidad.
- 5° Autorizar que se dé en comodato a la Alcaldía Municipal de Sonsonate, un terreno propiedad de FENADESAL, ubicado al Poniente del Patio de la Estación Ferroviaria (cancha) de Sonsonate, 10ª Avenida Sur de por medio, con un área aproximada de 1,063.41 Mts2, por un plazo de 20 años, para ser utilizado en la instalación de un Museo Ferrocarrilero.

Mediante Decreto Legislativo 697, de fecha 9 de mayo de 1996 se autorizaron los comodatos antes referidos por el plazo de 20 años, el primero para la construcción de una cancha de fútbol y el segundo para la instalación de un museo ferrocarrilero. Dicho Decreto fue publicado en el Diario Oficial Número 97, Tomo 331, de fecha 28 de mayo de 1996. Ambos comodatos fueron suscritos el 11 de junio de 1996, por el plazo antes aludido y que finaliza el 10 de junio del año 2016.

Por otra parte, mediante el punto Quinto del Acta número 1647, de fecha 4 de noviembre de 1997, Junta Directiva autorizó dar en comodato a la Alcaldía Municipal de Sonsonate, un terreno con un área de 3,645.59 Mts2, propiedad de FENADESAL, ubicado en la estación ferroviaria de Sonsonate, al costado sur del que antes le fue dado también en comodato para la instalación de un museo ferrocarrilero; para un plazo a partir de la fecha de firma del contrato y con vencimiento el 10 de junio del año 2016, el cual serviría para ampliar el área donde será instalado el mencionado museo. Este comodato aún no ha sido suscrito, no obstante diversas gestiones que ha realizado la administración de CEPA.

En lo referente a la construcción de las instalaciones y funcionamiento del museo ferroviario, la organización responsable era el Patronato Sonsonateco Pro Arte y Cultura (PASAC), patronato que durante los primeros años, con donaciones lograron construir algunas paredes y muros de las instalaciones del museo, obras que actualmente se encuentran abandonadas y degradadas por las inclemencias del tiempo; en lo que respecta al inmueble donde se encuentra la cancha de fútbol, su condición es similar a la que poseía al momento en que se aprobó el comodato. Es importante señalar que los 2 comodatos aprobados para el museo ferroviario, así como el aprobado para la cancha de fútbol están por cumplir 13 años desde que fueron autorizados por CEPA.

Finalmente, mediante el punto Decimooctavo del Acta número 2209, de fecha 11 de diciembre de 2008, Junta Directiva autorizó dar en comodato a la Alcaldía Municipal de Sonsonate, un terreno de 8,867.28 Mts2, ubicado en Calle Obispo Marroquín y 10ª Avenida Sur, estación ferroviaria de Sonsonate, propiedad de los Ferrocarriles Nacionales de El Salvador (FENADESAL), para la construcción de una plaza, por un período de 25 años, contados a partir de la suscripción del comodato respectivo. Con fecha 3 de febrero de 2009, la Gerencia General remitió al Ministerio de Obras Públicas anteproyecto de Decreto para que dicho Ministerio gestione ante la Asamblea Legislativa, la autorización para la formalización del comodato.

Con referencia a los comodatos autorizados para ser utilizados para una cancha de fútbol y museo ferroviario, la Alcaldía Municipal de Sonsonate, mediante nota de fecha 26 de marzo del presente año, solicitó que se modifiquen éstos, de tal forma que el plazo sea de 25 años y que el destino de dichos comodatos sea para la construcción de una plaza, en donde se ubicarán a las vendedoras que se encuentran en las calles y avenidas de Sonsonate, cuyo detalle se encuentra a continuación:

| No. | INMUEBLE AREA Mts2 | DESTINO ACTUAL | DESTINO SOLICITADO | COMODATO SUSCRITO |
|--------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| 1 | 1,063.41 | Museo | Plaza | Sí |
| 2 | 16,456.34 | Cancha de fútbol | Plaza | Sí |
| 3 | 3,645.59 | Museo | Plaza | No |
| TOTAL | 21,165.34 | | | |

El área de los 3 inmuebles antes relacionados es de 21,165.34 Mts2, que adicionados a los del inmueble de 8,867.28 Mts2 autorizado en el punto Decimooctavo del Acta número 2209, de fecha 11 de diciembre de 2008, hacen un total de 30,032.62 Mts2, área que la Alcaldía de Sonsonate necesita para desarrollar la plaza y servicios conexos, asimismo, manifiesta la referida municipalidad que se compromete a promover la construcción del museo ferroviario en otro terreno, a seleccionar de las áreas verdes que la municipalidad tiene inscritas a su favor, y que la cancha de fútbol será reubicada en un terreno que se encuentra en las proximidades de donde actualmente funciona.

La administración de FENADESAL considera que lo solicitado por la Alcaldía Municipal de Sonsonate es atendible, ya que lo que se pretende es readecuar el desarrollo de sus proyectos en los inmuebles otorgados en comodato.

Con base en lo antes expuesto, Junta Directiva ACUERDA:

- 1º Dejar sin efecto el punto Quinto del Acta número 1647, de fecha 4 de noviembre de 1997, referente a otorgar en comodato a la Alcaldía de Sonsonate, un terreno de un área de 3,645.59 metros cuadrados, propiedad de FENADESAL, ubicado en la estación ferroviaria de Sonsonate, al costado sur del que antes le fue dado en comodato para la instalación de un museo ferrocarrilero, para un plazo a partir de la firma del contrato y con vencimiento el 10 de junio de 2016, y comunicarlo al Ministerio de Obras Públicas.

- 2° Autorizar se otorgue en comodato a la Alcaldía Municipal de Sonsonate, un terreno propiedad de FENADESAL, con un área de 21,165.34 Mts², por un plazo de 25 años, a partir de su firma, para ser utilizado para la construcción de una plaza y gestionar ante el Ministerio de Obras Públicas la derogatoria del Decreto 697, de fecha 9 de mayo de 1996, lo cual estará incluido en el proyecto de Decreto a enviarse a dicho Ministerio.
- 3° Autorizar a la Administración para que gestione ante el Ministerio de Obras Públicas, la autorización correspondiente por parte de la Asamblea Legislativa.
- 4° CEPA se reserva el derecho de dar por terminado el comodato unilateralmente sin necesidad de intervención judicial, si el inmueble no se utiliza para el objeto que ha sido otorgado y si se hace necesaria la utilización del inmueble para proyectos de desarrollo ferroviario.
- 5° Autorizar que todo pago en concepto de derechos que se cause por la inscripción del comodato en el Registro de la Propiedad, sea por cuenta de la Alcaldía Municipal de Sonsonate.
- 6° Autorizar al Presidente o al Gerente General para firmar los documentos que sean necesarios.

PROYECTO LA UNION
GERENCIA ADM. FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

PROYECTO LA UNION

Solicítase autorización para modificar el contrato de arrendamiento entre CEPA y la Sociedad Cutuco Energy Central América S.A. de C.V. (CECAM, S.A. de C.V), suscrito el día 18 de diciembre de 2007.

=====

SEXTO:

Mediante el punto Decimosegundo del Acta número 2132, de fecha 21 de agosto de 2007, Junta Directiva autorizó suscribir contrato de arrendamiento con Cutuco Energy Central América S.A. de C.V., sobre un terreno propiedad de CEPA, con un área superficial de 55 manzanas, 3,348.92 varas cuadradas, equivalentes a 386,733.35 metros cuadrados, por un plazo de 30 años, contados a partir del 25 de febrero de 2008; contrato suscrito el 18 de diciembre de 2007.

Mediante nota de fecha 9 de diciembre del año 2008, CECAM, solicita modificaciones al contrato de arrendamiento suscrito entre ésta y CEPA, con fundamento en lo siguiente:

Que de conformidad con lo pactado en el contrato, la Arrendante estaba obligada a entregar el 25 de febrero de 2008, mediante acta notarial el inmueble a la arrendataria, en los términos expresados en el contrato, que a la fecha, CEPA no ha cumplido con su obligación de entregar dicho inmueble, señalando CECAM, que pagó por adelantado el primer año de arrendamiento, de un total de 30 años pactados en el contrato.

En atención a lo anterior, CECAM solicita se modifiquen las cláusulas que estén relacionadas con la entrega del inmueble, el plazo y objeto del contrato, siendo éstas las siguientes: Segunda, letra “f)” “Declaraciones y Representaciones de la Arrendante”; Cuarta parte inicial “Objeto del Contrato” y parte final referente a corregir las matrículas bajo las cuales se encuentra inscrito el inmueble objeto del arrendamiento; Quinta: “Plazo”; y Octava letra “a)” “Obligaciones de la Arrendante”.

Asimismo CECAM solicita Modificar la Cláusula “Novena: Cesión y Financiamiento del Proyecto”, en el sentido que CEPA permita que CECAM previa autorización de la Comisión, pueda transferir los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento, además de los entes financieros, tal como se encuentra actualmente, también a sociedades filiales, subsidiarias y/o del mismo conglomerado o grupo empresarial de la Arrendataria, o en general a cualquier tercero.

Finalmente, solicitan que se incorpore al contrato, una nueva cláusula denominada “Responsabilidad Ambiental”, a través de la cual CEPA asuma todo y cualquier tipo de responsabilidad ambiental, por condiciones preexistentes en el inmueble, al otorgamiento del contrato de arrendamiento, que produzcan cualquier clase de contaminación y daño al medio ambiente o acciones legales, que se originen por violaciones a la legislación ambiental independientemente que hayan sido producto de acciones u omisiones de la arrendante.

Mediante nota de fecha 3 de marzo 2009, CEPA le comunica al Representante Legal de CECAM, cual es su posición respecto de las modificaciones al contrato, así mismo se propone a CECAM la modificación de la cláusula Tercera “Declaraciones y Representaciones de la Arrendataria”, en el sentido de incorporar una letra g) mediante la cual la arrendataria expresamente declare que conoce la situación sobre los reclamos de tasas municipales que pretende cobrar la Alcaldía Municipal de la Unión, a la arrendante, en concepto de licencia de construcción del Puerto de la Unión, y la afectación tributaria municipal que han sufrido los inmuebles de la arrendante ubicados en dicho municipio, lo que ha provocado que la Arrendante este haciendo y continúe haciendo uso de los recursos que la Ley le confiere contra tales cobros.

Con fecha 10 de marzo 2009, CECAM responde la nota anterior, mediante la cual acepta la redacción de las cláusulas: Segunda, letra “f)” “Declaraciones y Representaciones de la Arrendante”; Cuarta parte inicial “Objeto del Contrato” y final referente corregir las matrículas a las que se encuentra inscrito el inmueble objeto del arrendamiento; Quinta: “Plazo”; y Octava letra “a)” “Obligaciones de la Arrendante”; Cláusula “Novena: Cesión y Financiamiento del Proyecto”, haciendo solamente observaciones a las cláusulas referidas a la “Responsabilidad Ambiental” y a la modificación de la Cláusula Tercera, propuesta por CEPA, referente a las “Declaraciones y Representaciones de la Arrendataria”, incorporando un literal “g)”.

Respecto a la observación de CECAM a la cláusula de “Responsabilidad Ambiental”, con fecha 25 de marzo de 2009, CEPA tomando en consideración el resultado del “Informe sobre desechos y estructuras abandonadas en terrenos arrendados a Cutuco Energy”, presentado a la Presidencia por la Gerencia del Proyecto de La Unión, comunicó a CECAM la propuesta de una nueva redacción a dicha cláusula. Además, CEPA en la citada nota también propuso una nueva redacción a la modificación de la cláusula Tercera, “Declaraciones y Representaciones de la Arrendataria”, incorporando un literal “g)”.

Mediante nota de fecha 27 de marzo 2009, CECAM informó a CEPA, que aceptan la redacción propuesta por esta Comisión, en nota de fecha 25 de marzo de 2009, sobre las cláusulas “Responsabilidad Ambiental” y a la modificación de la cláusula Tercera, incorporando un literal “g)” propuesta por CEPA, sobre las “Declaraciones y Representaciones de la Arrendataria”.

Respecto de las modificaciones al contrato solicitadas por CECAM, en cuanto a las modificaciones de las cláusulas: Segunda, letra “f)” “Declaraciones y Representaciones de la Arrendante”; Cuarta parte inicial “Objeto del Contrato” y parte final referente a corregir las matrículas bajo las cuales se encuentra inscrito el inmueble objeto del arrendamiento; Quinta: “Plazo”; Octava letra “a)” “Obligaciones de la Arrendante”; Cláusula “Novena: Cesión y Financiamiento del Proyecto”, y la inclusión de una nueva cláusula denominada “Responsabilidad Ambiental”; así como la cláusula propuesta por CEPA sobre la incorporación de una letra g) a la cláusula Tercera “Declaraciones y representaciones de la Arrendataria”, la Gerencia Legal, después de haber realizado el análisis jurídico respectivo y de haber efectuado las consultas técnicas pertinentes al Proyecto del Puerto de La Unión, concluye que es procedente la incorporación de las modificaciones solicitadas por CECAM y las propuestas efectuadas por esta Comisión, al contrato de arrendamiento suscrito con fecha 18 de diciembre de 2007.

Con base en lo antes expuesto, Junta Directiva ACUERDA:

1º Autorizar la modificación de las cláusulas que estén relacionadas con la entrega del inmueble, Plazo y Objeto del Contrato, siendo estas: Segunda, letra “f)” “Declaraciones y Representaciones de la Arrendante”; Cuarta parte inicial “Objeto del Contrato” y parte final referente corregir las matrículas bajo las cuales se encuentra inscrito el inmueble objeto del arrendamiento; Quinta: “Plazo”; y Octava letra “a)” “Obligaciones de la Arrendante”, cuyo texto será de la siguiente forma:

- a) SEGUNDA: DECLARACIONES Y REPRESENTACIONES DE LA ARRENDANTE.
(...) f)- Que el inmueble será entregado de conformidad con lo dispuesto en la cláusula Octava literal a) de este contrato, es decir, la fecha en que sea otorgada el acta notarial en cuya virtud la Arrendante, manifieste entregar materialmente el Inmueble a la Arrendataria, en los términos del presente contrato de arrendamiento, y la Arrendataria por su parte, en la misma acta notarial, se de por recibida a satisfacción del Inmueble en los términos aquí expresados, fecha que para cualquier efecto será entendida como la fecha de inicio. La Arrendante, entregará el inmueble libre de todo tipo de gravámenes, hipotecas, derechos reales o derechos personales, reclamaciones por tributos pendientes de pago, y de cualquier circunstancia que pudiere afectar su goce ininterrumpido y pacífico (...).
- b) CUARTA: OBJETO DEL CONTRATO. La Arrendante, entregará en arrendamiento el inmueble objeto de este contrato a la Arrendataria, de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula Quinta de este contrato, en el entendido que la Arrendataria, lo destinará exclusivamente a la construcción y posterior manejo, administración y explotación de un proyecto que incluye una Terminal con su propio muelle y dársena de maniobras para recepción de gas natural licuado, una planta generadora de energía eléctrica y una planta regasificadora; además podrá incluir una planta desalinizadora, un gasoducto para la descarga del buque a la Planta, tanques de almacenamiento de combustible de respaldo y/o alternativo, y cualquier otra construcción o instalación que coadyuve a un mejor desarrollo del Proyecto, previa autorización de las autoridades competentes en cada rubro, autorizaciones que serán presentadas a la arrendante, la cual también será debidamente notificada previamente sobre las construcciones que realizara la arrendataria; el inmueble arrendado se encuentra ubicado en el Cantón Punta Gorda o El Chorizo, Municipio de La Unión, Departamento de La Unión, cuya descripción técnica es la siguiente: (...).

Así mismo se autoriza modificar la parte final de la CLAUSULA CUARTA, referente a las matrículas bajo las cuales esta inscrito el inmueble objeto del contrato, la cual habrá de leerse de la siguiente manera:

“... inscritos a favor de CEPA a las matrículas número i) nueve cinco cero cero cinco tres ocho seis – cero cero cero cero cero, asiento siete del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, y ii) nueve cinco cero tres cinco cuatro seis ocho - cero cero cero cero cero del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente.”

c) “QUINTA: PLAZO. En concordancia con lo establecido en el numeral dos del artículo mil setecientos treinta y ocho del Código Civil, el presente contrato de arrendamiento estará vigente por un período de TREINTA AÑOS, contados a partir del día VEINTICINCO DE FEBRERO DE DOS MIL DIEZ, fecha en que será otorgada el acta notarial en cuya virtud la Arrendante, hará entrega material del Inmueble a la Arrendataria, en los términos del presente contrato de arrendamiento, y la Arrendataria por su parte, en la misma acta notarial, se dará por recibida a satisfacción del Inmueble en los términos aquí expresados, y que para cualquier efecto se entenderá como Fecha de Inicio del contrato de arrendamiento según se define en las Cláusulas Primera y Segunda letra f) del presente contrato. Es especialmente convenido entre las partes que, habiéndose pagado por anticipado el valor que corresponde a la Renta, del primer año de arrendamiento, la Renta que corresponde al segundo año de arrendamiento habrá de pagarse hasta transcurrido un año luego de otorgada el acta notarial en la que se documente la entrega material del Inmueble, fecha a partir de la cual dará inicio el Plazo del presente contrato de arrendamiento. I. A. Prórrogas: Las Partes declaran que al vencimiento del plazo de vigencia del presente contrato de arrendamiento, será prorrogado automáticamente hasta por tres períodos de cinco años cada uno, siempre y cuando la arrendataria haya cumplido a satisfacción de la Arrendante con todas las obligaciones contractuales. B. Período de Gracia: Los primeros cinco años del plazo, contados a partir de la Fecha de Inicio, serán considerados como período de gracia, durante los cuales la Arrendataria, deberá llevar a cabo labores de construcción de la Terminal, el muelle, la Planta Generadora, Planta Regasificadora y las demás instalaciones necesarias para la operación del Proyecto; dentro de este período, la Arrendataria, deberá construir las instalaciones e iniciar las operaciones de la planta generadora de energía. Es especialmente convenido entre las Partes que, no obstante haberse determinado en esta cláusula como fecha de inicio el día veinticinco de febrero de dos mil diez, ambas partes podrán fijar de común acuerdo, con las mismas formalidades de este instrumento, una nueva fecha de Inicio y de entrega del inmueble”.

d)- “OCTAVA: “OBLIGACIONES DE LA ARRENDANTE. (...) a) “Entregar el Inmueble. La Arrendante, está obligada a entregar el Inmueble a la Arrendataria de la forma como se indica en la Cláusula Quinta de este contrato, concediéndose a la Arrendataria, el derecho de uso y goce exclusivo del Inmueble; por lo que, en dicha fecha, mediante acta Notarial la Arrendante, hará entrega material del Inmueble a la Arrendataria, en los términos del presente Contrato de Arrendamiento y la Arrendataria por su parte, en la misma acta Notarial se dará por recibida a satisfacción del Inmueble en los términos aquí expresados”.

2º Autorizar la modificación de la Cláusula “NOVENA: CESIÓN Y FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO. La cual tendrá el siguiente texto:

“La Arrendataria, no podrá ceder ni de manera alguna transferir los derechos y obligaciones derivadas del presente contrato, sin previa autorización por escrito concedida por la Arrendante. No obstante lo anterior, en consideración a que el Proyecto requerirá de Financiamiento, la Arrendante, previa solicitud de la Arrendataria, y sin que la autorización

sea retrasada injustificadamente, deberá autorizar la cesión del Contrato de Arrendamiento a favor de los entes financieros, sociedades filiales, subsidiarias y/o del mismo conglomerado o grupo empresarial de la Arrendataria, o en general a cualquier tercero con experiencia comprobada en el giro de negocios al que se dedica la Arrendataria, según lo definido anteriormente, siempre y cuando las entidades cesionarias mantengan las mismas condiciones pactadas en el contrato y sus modificaciones, para lo cual la Arrendante, deberá ser parte otorgante del documento que contenga la referida cesión, comprometiéndose la Arrendante, a asistir al acto del referido otorgamiento. Por su parte, la Arrendante, podrá ceder los derechos y obligaciones de este contrato a una institución sucesora o al futuro concesionario del Puerto, siempre y cuando mantengan las mismas condiciones y términos pactados.”

- 3° Autorizar la incorporación de una cláusula Vigésima: “RESPONSABILIDAD AMBIENTAL”, la cual tendrá el texto siguiente:

“La Arrendante, asume toda y cualquier tipo de responsabilidad que resulte o pueda resultar de cualquier acción u omisión que produzca cualquier clase de contaminación, daño y/o menoscabo al medio ambiente, así como por cualquier acción legal, procedimiento administrativo o de cualquier otra índole que se origine por violaciones a la legislación ambiental, ya sea que dicha contaminación, daño y/o menoscabo se produzca en la superficie o subsuelo del inmueble cuyo arrendamiento es objeto de este contrato, así como en su frente marino, siempre que la contaminación, daño y/o menoscabo al medio ambiente que sea preexistente a la entrega material del inmueble en cuestión, independientemente que hayan sido producto de acciones u omisiones de la Arrendante, sus ejecutivos, empleados, contratistas, subcontratistas o terceros. En tal virtud, cualquier incidente, infracción, reclamo, multa, y en general cualquier tipo de responsabilidad que se determine bajo las condiciones antes relacionadas, incluso por la existencia de materiales peligrosos, será asumida por la Arrendante, la que releva en este acto a la Arrendataria, de dicha responsabilidad y se obliga a mantenerla indemne y a salvo frente a cualquier reclamo de la naturaleza antes indicada que llegue a suscitarse, y a eliminar o mitigar la contaminación, daño o menoscabo con la celeridad que el caso amerite, a efecto de no interrumpir, entorpecer o impedir a la Arrendataria el quieto, pacífico e ininterrumpido uso y goce del Inmueble para los fines que ha sido arrendado. Expresando tanto la Arrendante y la Arrendataria que se comprometen a lo siguiente: Apareciendo la existencia en el polígono dos frente a la playa, restos de dos embarcaciones abandonadas, será la Arrendataria la que tramite la autorización correspondiente ante la Autoridad Marítimo Portuaria (AMP), para que ejecute la extracción y disposición final de dichos restos náufragos, corriendo por su cuenta los gastos para tal actividad; la Arrendante por su parte, una vez que la Arrendataria obtenga la referida autorización de la AMP, se obliga a solicitar en el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN), la autorización para que la Arrendataria pueda ejecutar la extracción y de ser requerido por el MARN, la Arrendante se compromete a presentar el estudio de impacto ambiental correspondiente, así mismo la Arrendante asume la responsabilidad ante dicha autoridad sobre los efectos consecuentes del impacto ambiental por la referida actividad de extracción. La Arrendante se compromete antes de la fecha de entrega del inmueble a la Arrendataria, al retiro y disposición final de los desechos que se

encuentren en el inmueble arrendado y su frente marino, como son llantas, basura en general, así como derribar y de ser necesario retirar los restos de paredes sin techo de lo que fueron dos casas en el inmueble referido. Además la Arrendante se compromete a reparar tres tramos de la cerca perimetral prefabricada que rodea el inmueble, por presentar daños en las losetas”.

- 4° Autorizar la incorporación de una letra g) a la Cláusula Tercera: “DECLARACIONES Y REPRESENTACIONES DE LA ARRENDATARIA”, la cual quedaría con la siguiente redacción:

“g) Sin perjuicio de cualquiera de los derechos derivados del presente contrato a favor de la Arrendataria, esta expresamente declara que conoce la situación sobre los reclamos de tasas municipales que pretende cobrar la Alcaldía Municipal de La Unión a la Arrendante, en concepto de licencia de construcción del Puerto de la Unión, y la afectación Tributaria Municipal que han sufrido los inmuebles de la Arrendante, ubicados en dicho Municipio, lo que ha provocado que la Arrendante este haciendo y continúe haciendo uso de los recursos que la Ley le confiere contra tales cobros.”

- 5° Mantener invariable el contenido del resto de las cláusulas establecidas en el contrato.
- 6° Autorizar al Presidente o al Gerente General, para firmar la modificación del contrato respectivo.
- 7° Autorizar la aplicación inmediata del presente acuerdo.

PROYECTO LA UNION
GERENCIA ADM. FINANCIERA
UACI

GERENCIA LEGAL
UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

PROYECTO LA UNION

Solicítase autorización para adjudicar la Contratación Directa CEPA CD 09/2009, “Contratación de los servicios profesionales de un abogado procurador que represente a CEPA, en el proceso de arbitraje contra TOA-JDN, Joint Venture, por el reclamo sobre el azolve del canal de acceso del Puerto de La Unión”.

=====

SEPTIMO:

Por medio del punto Séptimo del Acta número 2213, de fecha trece de enero de 2009, Junta Directiva autorizó promover el proceso de Contratación Directa CEPA CD-09/2009, “Contratación de los servicios profesionales de un abogado procurador que represente a CEPA en el proceso de arbitraje contra TOA-JDN, Joint Venture, por el reclamo sobre el azolve del canal de acceso del Puerto de La Unión”.

Con fecha 5 de marzo de 2009, por medio de notas DC-290/2009, se solicitó ofertas de servicio a los siguientes profesionales:

1. Licda. Zarina Ayala Herrera
2. Licda. Gloria de Los Ángeles Germán Argueta
3. Dr. Carlos Alfredo Ramos Contreras
4. Lic. Tito Edmundo Zelada Mejía
5. Lic. Fernando Antonio Flores Espínola.

La recepción de ofertas se llevo acabo el día 13 de marzo, en las oficinas de la UACI, presentando oferta únicamente el Dr. Ramos Contreras, según la cual sus honorarios ascienden a la cantidad de US \$20,000.00 más IVA; pagaderos, el 50% de los mismos al momento de suscribirse el correspondiente contrato y entrega de cronograma de un plan de trabajo, a realizar durante el proceso arbitral; y el 50% restante al quedar instalado el tribunal arbitral. Igualmente manifiesta que de obtenerse un laudo arbitral satisfactorio a los intereses de la Institución, se le reconocería además en concepto de premio o bono, el 1.5 % del monto que la Comisión, deje de pagar a TOA-JDN Joint Venture.

Del mismo modo, expresa que los gastos en que pueda incurrirse con motivo de la sustanciación del proceso arbitral, se facturarán al costo previa autorización.

Dicha oferta fue remitida por medio del Memorando DC-134/2009, de fecha 16 de marzo del corriente año, a la Gerencia Legal para su opinión.

Por medio del Memorando GL- 116 /2009, del 30 de marzo, la Gerencia Legal, manifestó que la oferta presentada está de acuerdo con las Bases, por lo que recomienda su adjudicación.

Por todo lo anterior, y de conformidad al literal a) del Artículo 72 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP), Junta Directiva ACUERDA:

- 1° Adjudicar la Contratación Directa CEPA CD 09/2009, “Contratación de los servicios profesionales de un abogado procurador que represente a CEPA, en el proceso de arbitraje contra TOA-JDN, Joint Venture, por el reclamo sobre el azolve del canal de acceso del Puerto de La Unión”, al Dr. Carlos Alfredo Ramos Contreras.
- 2° Autorizar el pago de los honorarios profesionales los cuales ascienden a la cantidad de US \$20,000.00 más IVA; pagaderos de la siguiente forma:
 - a) Un primer pago del 50% de los mismos, al momento de suscribirse el correspondiente contrato y entrega de cronograma de un plan de trabajo, a realizar durante el proceso arbitral;
 - b) Un segundo pago del 50% restante al quedar instalado el tribunal arbitral, caso contrario, no procederá este pago.
 - c) Adicionalmente, CEPA cancelará en concepto de premio o bono el 1.5 % del monto que la Comisión, deje de pagar a TOA-JDN Joint Venture, de obtenerse un laudo arbitral satisfactorio a los intereses de la Institución.
- 3° Autorizar a la Administración, el pago de los gastos en que pueda incurrirse con motivo de la sustanciación del proceso arbitral, previa autorización del Presidente de ésta Comisión.
- 4° Autorizar al Presidente o Gerente General para firmar el contrato correspondiente.
- 5° Autorizar al Presidente para que otorgue poder general judicial a favor del Doctor Carlos Alfredo Ramos Contreras, para que represente a CEPA en el proceso de arbitraje entre CEPA y TOA-JDN, Joint Venture, con relación al Azolve del Canal de Acceso del Puerto de La Unión.
- 6° Autorizar la aplicación inmediata del presente acuerdo.

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

Ingeniero Albino Román, Presidente

Los Directores Propietarios:

Licenciado Luis Felipe Moreno, por el Ramo de Obras Públicas
Licenciado Ricardo Montenegro Palomo, por el Ramo de Economía

Acta 2227 2 de abril de 2009

Licenciado Carlos Gustavo Salazar, por el Ramo de Hacienda
Licenciada Vilma de Calderón, por el Sector Privado

Los Directores Suplentes:

Licenciada Berta Esperanza de Castillo, por el Ramo de Economía
Ingeniero Jorge Daboub, por el Sector Privado
Licenciado José Miguel Carbonell, actuando como Propietario por el Sector Privado

También estuvo presente el arquitecto Roberto Bará, como Gerente General, y el doctor Porfirio Díaz Fuentes, Asesor Jurídico de la Junta Directiva.

Los Directores: Capitán de Navío Walter Ricardo Rivera Alemán, Ingeniero Napoleón Guerrero, Licenciado Juan José Guerrero Chacón, Licenciado Manuel Rosales Torres, Coronel Jaime Leonardo Parada González, se disculparon.