

GERENCIA GENERAL  
UACI

GERENCIA LEGAL

**ADMINISTRACION AEROPUERTO**

Solicítase emitir resolución razonada para la Calificación de Urgencia, para la adquisición del Suministro e instalación de tres (3) equipos de inspección por rayos X de equipaje facturado para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez.

=====

**SEGUNDO:**

**I. ANTECEDENTES**

El Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, posee 16 equipos de Rayos X bajo los estándares de la Transportation Security Administration (TSA), de los Estados Unidos de América, dentro de los cuales 7 equipos son para escanear equipaje facturado. Dichos equipos atienden diariamente un promedio de 1,100 maletas, equivalente a un promedio mensual de 33,000 maletas en calidad de transbordo hacia ese país.

Los equipos referidos, poseen un generador de rayos x, ubicado en la parte superior del equipo, el cual irradia energía, atravesando el equipaje y llegando hasta las tarjetas detectoras que se encuentran en la parte inferior del túnel, exponiéndolas a que sean dañadas por la humedad, a causa que, durante la época lluviosa las maletas que ingresan al túnel se mojan durante el traslado de la aeronave al punto de inspección.

Durante el período del viernes 29 de septiembre al 1 de octubre de 2017, tres (3) equipos para escanear equipaje facturado quedaron fuera de servicio, ya que las tarjetas de diodos de rayos x, se dañaron por el exceso de humedad que entró a los equipos debido a que las maletas a escanear estaban impregnadas de agua, por las constantes lluvias, dejando al Aeropuerto, sin el equipamiento necesario para la inspección del equipaje en transbordo.

No obstante, la Administración ha ejecutado medidas temporales para mitigar el impacto que esta situación puede generar a las operaciones del Aeropuerto, tales como:

- Inicialmente se direccionaron las maletas de transbordo hacia el punto de inspección de equipaje de origen.
- Se requirió a la Dirección General de Aduanas, la devolución temporal de dos equipos de rayos x, propiedad de CEPA, cedidos a esa Dirección en calidad de préstamo, los cuales fueron instalados inmediatamente por personal técnico de CEPA, para continuar con la inspección del equipaje.

No obstante, lo anterior se sustituyó dos de los tres equipos dañados, lo que puede ocasionar retraso en vuelos a causa del incremento del tiempo de escaneo del equipaje de transbordo.

**II. OBJETIVO**

Autorización para emitir resolución razonada para la Calificación de Urgencia, para la adquisición del Suministro e instalación de tres (3) equipos de inspección por rayos X de equipaje facturado para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez.

### III. CONTENIDO DEL PUNTO (RESOLUCIÓN RAZONADA)

Considerando que:

- a) El volumen de equipaje que se moviliza a través del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdamez, es de aproximadamente 33,000 maletas al mes, por lo que se vuelve materialmente imposible la ejecución de controles adecuados de manera manual, de tal suerte que se pueda cumplir con los itinerarios de vuelos, particularmente los vuelos que incorporan pasajeros del transbordo.
- b) Con la falla de tres (3) equipos de rayos X y la imposibilidad material de ejecutar controles efectivos de forma manual, podría conllevar un incumplimiento a la norma 4.5.4 de la OACI, la cual representa una preocupación significativa de Seguridad de la Aviación, ya que dentro de las posibles consecuencias, se encuentra la prohibición por parte de los Estados Unidos de recibir vuelos provenientes de El Salvador hacia cualquiera de los aeropuertos de destino de ese país, considerándolos como vuelos de alto riesgo.
- c) Actualmente nuestro Aeropuerto, despacha 48 vuelos diarios hacia los Estados Unidos, equivalente a 1,440 vuelos mensuales. Los vuelos con destino hacia los Estados Unidos, representan el 78% de las operaciones de Aviación Civil Comercial de El Salvador.
- d) En el presente caso y por las razones expuestas en párrafos anteriores, la Calificación de Urgencia se respalda en:
  1. De acuerdo al informe técnico del AIES - MOARG, no es recomendable la reparación de los equipos dañados debido a que:
    - a. Para repararlos es necesario sustituir las tarjetas dañadas; cuyo tiempo de entrega es similar, al de un equipo nuevo.
    - b. El costo total de la sustitución de las tarjetas dañadas, representan aproximadamente el 80% de adquisición del costo total de los equipos dañados.
    - c. De acuerdo al boletín de la Transportation Security Administration (TSA), dependencia del Homeland Security (Departamento de Seguridad Nacional de los Estados Unidos de América), este tipo de equipo de un generador de rayos x, dejarán de estar en el Listado de Tecnología Calificada para la Inspección de Carga Aérea de la TSA, a partir del año 2020, los que deberán ser sustituidos por equipos con dos generadores de rayos x.
  2. Considerando que los plazos para efectuar una Licitación Abierta, de acuerdo a la asignación presupuestaria para la adquisición del suministro e instalación de rayos x para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, son aproximadamente más de noventa (90) días calendario; por lo que, no es factible la adquisición de acuerdo a la emergencia y cumplimiento inmediato de los requerimientos internacionales.

3. El Art. 73 de la LACAP, establece: *“Calificación de urgencia. Con el conocimiento del Consejo de Ministros, el titular de la institución será el competente para emitir la declaración de urgencia debidamente razonada, excepto en el caso de los Municipios, que será el Concejo Municipal el que conozca y tendrá competencia para emitir dicha declaración. En el caso en que uno o varios miembros del Concejo Municipal sea nombrado para conformar la UACI, de conformidad a lo establecido en el Art. 9 de esta ley, se exonerará para conocer de la declaración de urgencia.*

*La Calificación de Urgencia procederá ante una situación por la que se hace necesaria la adquisición o contratación de obras, bienes o servicios, cuya postergación o diferimiento impusiere un grave riesgo al interés general. También procederá cuando habiéndose contratado, previa una licitación, el contrato se extinguiere por causas imputables al contratista.*

*No obstante lo dispuesto en el inciso anterior, cuando proceda la calificación de urgencia, la institución podrá solicitar ofertas a personas naturales o jurídicas que cumplan los requisitos. “*

4. Asimismo, la Dirección General de Aduanas, requiere el retorno de los equipos de rayos x, ya que sus operaciones se han visto afectadas, debido a que sus inspecciones deben ser efectuadas manualmente, lo que genera un congestionamiento de equipaje y usuarios.

En ese sentido, el Gerente del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, mediante memorando GAES-319/2017, y requisición No. 831/2017, solicitó a la UACI realizar el trámite para que se emita resolución razonada para la Calificación de Urgencia, para la adquisición del Suministro e instalación de tres (3) equipos de inspección por rayos X de equipaje facturado para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez.

#### **IV. MARCO NORMATIVO**

De conformidad a lo establecido en los artículos 17, 18, 40 literal c), 71, 72 literal e) y 73 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP) y artículos 41 y 67 de su Reglamento.

#### **V. RECOMENDACIÓN**

Por lo anterior, la Gerencia del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, y la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI), recomiendan a Junta Directiva emitir resolución razonada para la Calificación de Urgencia, para la adquisición del Suministro e instalación de tres (3) equipos de inspección por rayos X de equipaje facturado para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez.

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:

Continuación Punto II

2c

- 1° Emitir resolución razonada para la Calificación de Urgencia, para la adquisición del Suministro e instalación de tres (3) equipos de inspección por rayos X de equipaje facturado para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez.
- 2° Autorizar al Presidente de la Junta Directiva para hacer del conocimiento del Consejo de Ministros, el presente acuerdo, a través de la Gerencia Legal.

GERENCIA GENERAL  
UACI

GERENCIA LEGAL

CD - ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para promover la Contratación Directa con Calificación de Urgencia CEPA CD-08/2017, “Suministro e instalación de tres (3) equipos de inspección por rayos X de equipaje facturado para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, y aprobar las respectivas Bases de Contratación Directa.

=====

**TERCERO:**

**I. ANTECEDENTES**

El Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, posee 16 equipos de Rayos X bajo los estándares de la Transportation Security Administration (TSA), de los Estados Unidos de América, dentro de los cuales 7 equipos son para escanear equipaje facturado. Dichos equipos atienden diariamente un promedio de 1,100 maletas, equivalente a un promedio mensual de 33,000 maletas en calidad de transbordo hacia ese país.

Los equipos referidos, poseen un generador de rayos x, ubicado en la parte superior del equipo, el cual irradia energía atravesando el equipaje y llegando hasta las tarjetas detectoras que se encuentran en la parte inferior del túnel, exponiéndolas a que sean dañadas por la humedad, debido a que durante la época lluviosa las maletas que ingresan al túnel se mojan durante el traslado de la aeronave al punto de inspección.

Durante el período del viernes 29 de septiembre al 1 de octubre de 2017, tres (3) equipos para escanear equipaje facturado quedaron fuera de servicio, ya que las tarjetas de diodos de rayos x, se dañaron por el exceso de humedad que entró a los equipos, debido a que las maletas a escanear estaban impregnadas de agua, por las constantes lluvias, dejando al Aeropuerto, sin el equipamiento necesario para la inspección del equipaje en transbordo.

No obstante, la Administración ha ejecutado medidas temporales para mitigar el impacto que esta situación puede generar a las operaciones del Aeropuerto, tales como:

- Inicialmente se direccionaron las maletas de transbordo hacia el punto de inspección de equipaje de origen.
- Se requirió a la Dirección General de Aduanas, la devolución temporal de dos equipos de rayos x, propiedad de CEPA, cedidos a esa Dirección en calidad de préstamo, los cuales fueron instalados inmediatamente por personal técnico de CEPA para continuar con la inspección del equipaje.

No obstante, lo anterior se sustituyó dos de los tres equipos dañados, lo que puede ocasionar retraso en vuelos a causa del incremento del tiempo de escaneo del equipaje de transbordo.

Mediante el Punto Segundo del Acta 2877, de fecha 6 de octubre de 2017, Junta Directiva emitió resolución razonada para la Calificación de Urgencia, para la adquisición del Suministro e instalación de tres (3) equipos de inspección por rayos X de equipaje facturado para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez.

## II. OBJETIVO

Autorizar la promoción de la Contratación Directa con Calificación de Urgencia CEPA CD-08/2017, “Suministro e instalación de tres (3) equipos de inspección por rayos X de equipaje facturado para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, y aprobar las respectivas Bases de Contratación Directa.

## III. CONTENIDO DEL PUNTO

En vista de la urgente necesidad de solventar la falta de equipos de inspección de equipaje, la Administración del aeropuerto considera necesario gestionar la adquisición de tres equipos de Rayos X con calificación de urgencia.

En el presente caso y por las razones expuestas en párrafos anteriores, la Contratación Directa con Calificación de Urgencia se respalda en:

1. Considerando que los plazos para efectuar una Licitación Abierta, de acuerdo a la asignación presupuestaria para la adquisición del suministro e instalación de rayos x para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, son aproximadamente más de noventa (90) días calendario; por lo que, no es factible la adquisición de acuerdo a la emergencia y cumplimiento inmediato de los requerimientos internacionales.
2. El Art. 71 de la LACAP, establece “*Para efectos de esta Ley, se entenderá por Contratación Directa la forma que una institución contrata con una o más personas naturales o jurídicas, manteniendo los criterios de competencia cuando aplique, salvo en los casos que no fuere posible debido a la causal que motiva la contratación, tomando en cuenta las condiciones y especificaciones técnicas previamente definidas. Esta decisión debe consignarse mediante resolución razonada emitida por el titular de la institución, junta directiva, consejo directivo o concejo municipal, según sea el caso, debiendo además publicarla en el Sistema Electrónico de Compras Públicas, invocando la causal correspondiente que la sustenta*”.
3. El Art. 72 de la LACAP, establece que la Contratación Directa sólo podrá acordarse al concurrir alguna de las situaciones siguientes: literal e) “*Si se emitiera acuerdo de calificativo de urgencia de conformidad a los criterios establecidos en esta Ley*”.
4. El Art. 73 de la LACAP, establece: “*Calificación de urgencia. Con el conocimiento del Consejo de Ministros, el titular de la institución será el competente para emitir la declaración de urgencia debidamente razonada, excepto en el caso de los Municipios, que será el Concejo Municipal el que conozca y tendrá competencia para emitir dicha declaración. En el caso en que uno o varios miembros del Concejo Municipal sea nombrado para conformar la UACI, de conformidad a lo establecido en el Art. 9 de esta ley, se exonerará para conocer de la declaración de urgencia.*”

*La Calificación de Urgencia procederá ante una situación por la que se hace necesaria la adquisición o contratación de obras, bienes o servicios, cuya postergación o diferimiento impusiere un grave riesgo al interés general. También procederá cuando habiéndose contratado, previa una licitación, el contrato se extinguiere por causas imputables al contratista.*

*No obstante lo dispuesto en el inciso anterior, cuando proceda la calificación de urgencia, la institución podrá solicitar ofertas a personas naturales o jurídicas que cumplan los requisitos“.*

El Gerente del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, mediante memorando GAES-319/2017, y requisición No. 831/2017, solicitó a la UACI tramitar la Contratación Directa con Calificación de Urgencia, para adquirir el suministro e instalación de tres (3) equipos de inspección por rayos X de equipaje facturado para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

Con el fin de generar competencia se recomienda invitar a las sociedades siguientes:

- a) Mc Millan Comunicaciones de El Salvador, S.A de C.V.
- b) PBS El Salvador, S.A. de C.V.
- c) General Security, S.A. de C.V.

#### **IV. MARCO NORMATIVO**

De conformidad a lo establecido en los artículos 17, 18, 40 literal c), 71, 72 literal e) y 73, de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP) y artículos 41 y 67 de su Reglamento.

#### **V. RECOMENDACIÓN**

Por lo anterior, la Gerencia del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, y la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI), recomiendan a Junta Directiva autorizar la promoción de la Contratación Directa con Calificación de Urgencia CEPA CD-08/2017, “Suministro e instalación de tres (3) equipos de inspección por rayos X de equipaje facturado para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez”, y aprobar las respectivas Bases de Contratación Directa.

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 promover la Contratación Directa con Calificación de Urgencia CEPA CD-08/2017, “Suministro e instalación de tres (3) equipos de inspección por rayos X de equipaje facturado para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, y aprobar las respectivas Bases de Contratación Directa.
- 2° Autorizar la Lista Corta para invitar a participar a las sociedades siguientes:
  - a) Mc Millan Comunicaciones de El Salvador, S.A de C.V.
  - b) PBS El Salvador, S.A. de C.V.
  - c) General Security, S.A. de C.V.
- 3° Autorizar al Presidente de la Junta Directiva, para hacer del conocimiento del Consejo de Ministros, el presente acuerdo, a través de la Gerencia Legal.

PRESIDENCIA  
GERENCIA LEGAL

GERENCIA GENERAL

ADMINISTRACION CEPA

Solicítase autorización para la suscripción del Acta Notarial de formalización de entrega a favor de CEPA de la rampa o plataforma de concreto hidráulico de nueve mil quinientos treinta metros cuadrados construida frente al Hangar 4 por AEROMAN, S.A., en cumplimiento a lo establecido en el contrato de arrendamiento suscrito por el terreno denominado TEA-02, el día veinticinco de agosto de dos mil once.

=====

**CUARTO:**

**I. ANTECEDENTES**

El 19 de julio de 2011, Junta Directiva de CEPA autorizó celebrar un contrato de arrendamiento entre CEPA y AEROMAN, S.A., por un terreno identificado como TEA-02, de un área de 20,584.07 m<sup>2</sup>, el cual fue suscrito el 25 de agosto de 2011 y utilizado para la construcción del Hangar 4 y áreas de apoyo para el mantenimiento y reparaciones aeronáuticas, así como áreas verdes exigidas por el MARN, por el plazo contractual de 21 años, contados a partir de la firma del contrato, con un canon de US \$0.40 por metro cuadrado anual.

Con fecha 8 de septiembre de 2014, el Gobierno de la República de El Salvador y AEROMAN, S.A., firmaron un Memorándum de Entendimiento en respaldo de la propuesta de un “Plan de Expansión”, por medio del cual las partes se comprometieron a realizar sus mejores esfuerzos a fin de implementar el Plan de Expansión, en el cual AEROMAN, S.A. requería un área adicional de las arrendadas a esa fecha en los inmuebles del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, de aproximadamente 165,000 metros cuadrados, en las que se desarrollarían nuevos hangares, entre otras obras.

Con fecha 23 de septiembre de 2014, por medio del Punto Quinto del Acta número 2672, Junta Directiva de CEPA autorizó firmar el Convenio CEPA – AEROMAN, para la implementación del Memorando de Entendimiento firmado con el Gobierno de El Salvador, en el marco de la ejecución del Proyecto de AEROMAN, S.A., denominado “Plan Expansión”. Dicho Convenio de Cooperación Específico fue suscrito el 24 de septiembre de 2014.

Por medio del Punto Decimotercero del Acta número 2715, del 20 de marzo de 2015, Junta Directiva de CEPA autorizó modificar, entre otros, el contrato de arrendamiento del terreno identificado como TEA-02, suscrito el 25 de agosto de 2011, en el sentido de establecer que el plazo del arrendamiento vencerá el 10 de noviembre de 2054, prorrogable de común acuerdo entre las partes, y el agregar dos nuevas cláusulas denominadas “Infraestructura Aeroportuaria a ser construida por la Arrendataria” y la Décima Novena “Acuerdos para recuperar la inversión a ser realizada por la arrendataria”. La modificación contractual relacionada en el párrafo anterior, fue suscrita el 8 de abril de 2015.

## II. OBJETIVO

Solicítase autorización para la suscripción del Acta Notarial de formalización de entrega a favor de CEPA de la rampa o plataforma de concreto hidráulico de nueve mil quinientos treinta metros cuadrados, construida por AEROMAN, S.A. frente al Hangar 4, en cumplimiento a lo establecido en el contrato de arrendamiento suscrito por el terreno denominado TEA-02, el día veinticinco de agosto de dos mil once.

## III. CONTENIDO DEL PUNTO

El contrato de arrendamiento suscrito el 25 de agosto de 2011, por el terreno identificado como TEA-02, contiene en su Cláusula Séptima: Obligaciones de la Arrendataria, lo siguiente:

- I) **Construirá a su costo, en un área colindante al inmueble arrendado, una rampa o plataforma de concreto hidráulico** de aproximadamente nueve mil quinientos treinta metros cuadrados en un período de un año, contado a partir de la suscripción, cumpliendo con las especificaciones técnicas, aprobación y supervisión de la Gerencia de Ingeniería de la CEPA, (...). Una vez construida la rampa, **la misma deberá ser entregada por parte de la Arrendataria a favor de la Comisión, para tales efectos se suscribirá un acta notarial.**
- II) Realizará a su costo, las instalaciones complementarias para el funcionamiento de la Planta de Tratamiento de Aguas Negras (PTAN) consistentes en la reubicación del pozo de aguas azules y su sistema colector, la reubicación de la Planta de transferencia de Basura (PTRB), la construcción de una calle perimetral para el acceso a la PTAN y la construcción de un nuevo acceso a la PTAN.
- III) Ampliará su actual planta de paquete de tratamiento de Aguas negras o, en su defecto deberá construir una nueva, que le permita atender la demanda real a la que estará sometida.

El acta de recepción final de la construcción de la rampa de acceso al Hangar Cuatro, fue suscrita con fecha 27 de abril del año 2012. Y en cuanto a las otras obras, señaladas en el romano II y III de la cláusula séptima del contrato de arrendamiento, las actas de recepción de dichas obras fueron suscritas el 5 de febrero y 30 de septiembre de 2013.

En relación con lo anterior, y a efecto de darle cumplimiento a lo establecido en el contrato de arrendamiento, siendo que está pendiente la formalización de la entrega de parte de AEROMAN, S.A. a CEPA, de la rampa o plataforma de concreto hidráulico, representantes de ambas entidades en las áreas legal, financiera y técnica, sostuvieron reuniones conjuntas a fin de revisar los documentos relacionados y elaborar la propuesta de formalización de la entrega, así como los respectivos documentos en que constará la misma (acta notarial de entrega y recepción y sus correspondientes anexos).

De conformidad con la documentación contable de soporte entregada por AEROMAN, S.A., y revisada por la Gerencia Financiera de la CEPA (Memorando GF-258/2017), el valor total de construcción de la Rampa es de UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIECINUEVE CENTAVOS DE DÓLAR, monto que debe ser reconocido contablemente en los activos fijos de la Comisión.

Por medio de Memorando GI-186/2017, del 9 de agosto de 2017, la Gerencia de Ingeniería de CEPA informó que le dieron seguimiento a todo el proceso de ejecución de la plataforma del Hangar 4, llevando a cabo inspecciones de campo y reuniones de seguimiento, habiéndose verificado los procesos constructivos empleados y el cumplimiento en su totalidad del contenido de las mencionadas especificaciones técnicas y planos definidos para el proyecto.

El acta Notarial de formalización de entrega de la rampa o plataforma de concreto hidráulico construida por AEROMAN, S.A., a CEPA, a suscribirse, establece declaraciones tanto de CEPA como de AEROMAN, S.A., basadas en los documentos técnicos, legales y financieros, en las que se estipula el cumplimiento de lo regulado en el contrato de arrendamiento en relación a su construcción; se adjunta a este punto el proyecto de Acta.

En relación a la entrega del bien antes relacionado, es importante señalar que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 624 del Código Civil, el dueño de una cosa pasa a serlo también de aquéllas que ésta produce o de las que se juntan o se adhieren a ella; del mismo modo, el artículo 561 de ese mismo código, dispone que forman parte de los bienes inmuebles todos aquéllos que estén unidos de una manera fija y estable a los bienes raíces, de suerte que formen un solo cuerpo con ellos. Tales disposiciones regulan lo que en doctrina es conocido como “derecho de accesión”, que es la adquisición de una cosa por el propietario de la principal (terreno) a la cual se le une o incorpora otra (edificaciones), para formar un todo inseparable, como es el caso de la rampa de concreto hidráulico con el terreno.

En tal sentido, es posible concluir que la formalización de entrega, es una mera recepción de obra, de parte de AEROMAN, S.A., a favor de la CEPA, se refiere únicamente a la obra construida por aquélla, puesto que tanto la construcción como la propiedad del inmueble en el cual se desarrolló es propiedad de CEPA.

Con la firma del Acta se estará dando cumplimiento a lo estipulado en el contrato de arrendamiento suscrito, en cuanto a que dicha infraestructura debe ser entregada por la arrendataria a favor de la Comisión.

#### **IV. MARCO NORMATIVO**

Artículos 624 y 561 del Código Civil.

Artículo 3 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de CEPA, literales:

d) Relacionado a la atribución de la Junta Directiva de autorizar la celebración de contratos y formalizar todos los instrumentos que fueren necesarios en el ejercicio de sus funciones.

Ley para la construcción, administración y operación del nuevo Aeropuerto Internacional de El Salvador Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, el cual en su art.4 literal c) establece entre las facultades de CEPA la construcción por administración o por contrato con terceros, todas las instalaciones, pistas, edificaciones y obras complementarias que faciliten un mejor funcionamiento del Aeropuerto.

Cláusula Séptima del Contrato de arrendamiento suscrito entre CEPA y AEROMAN, S.A., el 25 de agosto de 2011 y utilizado para la construcción del Hangar 4 y áreas de apoyo para el mantenimiento.

## **V. RECOMENDACIÓN**

Con base en los considerandos que anteceden, a la revisión de la parte contable relacionada a la construcción de la obra realizada por la Gerencia Financiera y a la aprobación y recepción técnica de la obra realizada por la Gerencia de Ingeniería, así como de acuerdo al marco normativo antes relacionado, la Gerencia Legal recomienda a la Honorable Junta Directiva de CEPA, Autorizar la suscripción del Acta Notarial de formalización de entrega a favor de CEPA de la rampa o plataforma de concreto hidráulico de nueve mil quinientos treinta metros cuadrados construida por AEROMAN, S.A. frente al Hangar 4.

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 la suscripción del Acta Notarial de formalización de entrega a favor de CEPA de la rampa o plataforma de concreto hidráulico de nueve mil quinientos treinta metros cuadrados, construida por AEROMAN, S.A. frente al Hangar 4, por un valor de UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIECINUEVE CENTAVOS DE DÓLAR (US \$1,408,988.19).
- 2° Autorizar al Presidente de CEPA o al Gerente General, para firmar el Acta Notarial relacionada en el ordinal primero.
- 3° Autorizar a la Gerencia Financiera para que una vez formalizada el acta notarial relacionada en el ordinal primero, registre contablemente dicha entrega en los activos fijos de la Comisión, incrementando el patrimonio institucional, en un monto de UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIECINUEVE CENTAVOS DE DÓLAR (US \$1,408,988.19) que constituye el valor de construcción de la obra.

PRESIDENCIA  
GERENCIA LEGAL

GERENCIA GENERAL

ADMINISTRACION CEPA

Solicítase autorización para la suscripción de: a) Acta Notarial de Compensación entre CEPA y AEROMAN, S.A. por la construcción de la calle de rodaje, en las inmediaciones del Hangar 5, por un monto de UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIECINUEVE CENTAVOS DE DÓLAR (US \$1,287,375.19); b) Acta Notarial de formalización de entrega a favor de CEPA de la calle de rodaje construida por AEROMAN, S.A. en las inmediaciones del Hangar 5; y, c) Aceptación por parte de CEPA de la donación de AEROMAN, S.A., del deflector para corrida de motores.

=====

**QUINTO:**

**I. ANTECEDENTES**

Con fecha 8 de septiembre de 2014, el Gobierno de la República de El Salvador y AEROMAN, S.A., firmaron un Memorándum de Entendimiento en respaldo de la propuesta de su “Plan de Expansión”, por medio del cual las partes se comprometieron a realizar sus mejores esfuerzos a fin de implementar dicho plan; en el mismo, AEROMAN, S.A. requería un área adicional de las arrendadas a esa fecha con CEPA en los inmuebles del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, de aproximadamente 165,000 metros cuadrados, en las que se desarrollarían nuevos hangares, entre otras obras.

Con fecha 23 de septiembre de 2014, por medio del Punto Quinto del Acta número 2672, Junta Directiva de CEPA autorizó firmar el Convenio CEPA – AEROMAN, para la implementación del Memorando de Entendimiento firmado con el Gobierno de El Salvador, en el marco de la ejecución del Proyecto de AEROMAN, S.A., denominado “Plan Expansión”. Dicho Convenio de Cooperación Específico fue suscrito el 24 de septiembre de 2014.

Mediante el Punto Cuarto del Acta número 2676, del 14 de octubre de 2014, Junta Directiva autorizó la celebración del contrato de arrendamiento con AEROMAN, S.A., de un inmueble propiedad de CEPA, el cual sería utilizado por la arrendataria para la construcción de hangares y áreas de soporte. Dicho contrato fue suscrito con fecha 10 de noviembre de 2014.

Por medio del Punto Decimotercero del Acta número 2715, del 20 de marzo de 2015, Junta Directiva de CEPA autorizó modificar los contratos de arrendamiento suscritos los días 26 de octubre de 2006, 12 de noviembre de 2007 y 25 de agosto de 2011, entre CEPA y AEROMAN, S.A., en el sentido de establecer que el plazo de arrendamiento de los mismos vencerá el 10 de noviembre de 2054, prorrogable de común acuerdo entre las partes, y agregar dos nuevas cláusulas denominadas “Infraestructura Aeroportuaria a ser construida por la Arrendataria” y “Acuerdos para recuperar la inversión a ser realizada por la arrendataria”. Las modificaciones contractuales relacionadas fueron suscritas con fecha 08 de abril de 2015.

## II. OBJETIVO

Solicítase autorización para la suscripción de: a) Acta Notarial de Compensación entre CEPA y AEROMAN, S.A. por la construcción de la calle de rodaje, en las inmediaciones del Hangar 5, por un monto de UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIECINUEVE CENTAVOS DE DÓLAR (US \$1,287,375.19); b) Acta Notarial de formalización de entrega a favor de CEPA de la calle de rodaje construida por AEROMAN, S.A. en las inmediaciones del Hangar 5 y, c) Aceptación por parte de CEPA de la donación de AEROMAN, S.A. del deflector para corrida de motores.

## III. CONTENIDO DEL PUNTO

### A. Obligaciones establecidas en el Contrato de Arrendamiento de los terrenos denominados TEA-03 y TEA-04:

El contrato de arrendamiento suscrito con fecha 10 de noviembre de 2014, entre CEPA y AEROMAN, S.A., sobre dos porciones de terreno denominadas TEA-03 y TEA-04, en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, establece en sus cláusulas, lo siguiente:

- En cuanto al precio y forma de pago, la Cláusula Cuarta, romano I, indican que: La arrendataria pagará a la CEPA de forma anticipada, un canon de arrendamiento de DOS DÓLARES CON DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$2.02) por metro cuadrado anual, de conformidad con lo establecido en la cláusula sexta del presente contrato, con incrementos del diez por ciento cada tres años calculado sobre el canon que estuviere vigente en esa fecha.
- Respecto a la Infraestructura Aeroportuaria a ser construida por la Arrendataria, la Cláusula Quinta, establece lo siguiente:

En el romano I, las partes reconocen la necesidad del desarrollo de ciertas obras de infraestructura aeroportuaria en el inmueble de la Comisión donde se encuentra construido el AIES-MOARG, y que la CEPA no contemplaba realizar en su Plan de Inversión, por lo que la Arrendataria asume la obligación de realizarlas, esperando el retorno de su inversión mediante descuentos compensatorios en el canon de arrendamiento.

Dichas obras incluyen: a) la calle de rodaje, y, b) la plataforma para uso operativo del hangar, además la arrendataria debía construir, por su cuenta sin derecho a ningún descuento compensatorio, un Deflector para corrida de motores según diseño y especificaciones técnicas previamente autorizadas por la CEPA.

- La Cláusula Sexta, “Acuerdos para recuperar la inversión a ser realizada por la Arrendataria”, establece:

En el romano I, regula que las Partes acordaron que la inversión que sea realizada por la arrendataria en las Obras de Infraestructura Aeroportuaria, consistente en la construcción de la calle de rodaje y plataforma para uso operativo del hangar, más su carga financiera, será

compensada mediante descuento con cargo a los cánones pactados en el contrato, así como a los cánones pactados en los demás contratos de arrendamiento vigentes a la fecha entre las partes, cuando se tenga definido el monto exacto de la inversión realizada, más su carga financiera; es decir, una vez concluidas las obras de infraestructura.

De acuerdo al romano III, las partes convinieron que los descuentos compensatorios en los cánones de arrendamiento se harán a partir del año calendario dos mil quince.

Y conforme el romano VI, los montos a compensar únicamente serán los costos directos e indirectos acordados al mercado, más no los tributos generados que serán a cargo de la arrendataria de ser estos aplicables.

**B. Modificaciones de los contratos de arrendamiento entre CEPA y AEROMAN, S.A., vigentes en el año 2015:**

De conformidad con lo estipulado en el contrato de arrendamiento relacionado en el literal anterior, y con la aprobación de Junta Directiva de CEPA, en el Punto Decimotercero del Acta número 2715, del 20 de marzo de 2015, se modificaron los contratos de arrendamientos vigentes a esa fecha, como sigue:

Fecha de suscripción	Inmueble arrendado	Fecha de última modificación y cambios realizados
26 de octubre de 2006	Terreno con un área de 37,548.75 Mts <sup>2</sup> . Plazo inicial: 25 años Canon inicial: US \$2.02/M <sup>2</sup> Canon actual: US \$2.68/M <sup>2</sup>	Modificación: 8 de abril de 2015 Se amplió el plazo hasta el 10 de noviembre de 2054. Se incorporaron las siguientes cláusulas (*): ✓ Infraestructura Aeroportuaria a ser construida por la arrendataria ✓ Acuerdos para recuperar la inversión a ser realizada por la arrendataria
12 de noviembre de 2007	Inmueble identificado como TEA-01 con un área de 8,758.08 Mts <sup>2</sup> . Plazo inicial: 25 años Canon inicial: US \$2.02/M <sup>2</sup> Canon actual: US \$2.44/M <sup>2</sup>	Modificación: 8 de abril de 2015 Se amplió el plazo hasta el 10 de noviembre de 2054. Se incorporaron las siguientes cláusulas (*): ✓ Infraestructura Aeroportuaria a ser construida por la arrendataria ✓ Acuerdos para recuperar la inversión a ser realizada por la arrendataria
25 de agosto de 2011	Inmueble identificado como TEA-02 con un área de 20,584.07 Mts <sup>2</sup> . Plazo inicial: 21 años Canon fijo: US \$0.40/M <sup>2</sup>	Modificación: 8 de abril de 2015 Se amplió el plazo hasta el 10 de noviembre de 2054. Se incorporaron las siguientes cláusulas (*): ✓ Infraestructura Aeroportuaria a ser construida por la arrendataria ✓ Acuerdos para recuperar la inversión a ser realizada por la arrendataria

(\*): El contenido de las cláusulas es el mismo en todas las modificaciones y su texto corresponde a las cláusulas del contrato suscrito por los inmuebles denominados como TEA-03 y TEA-04, relacionados en la letra "A" anterior.

### C. Verificación del cumplimiento por parte de la arrendataria de las obligaciones establecidas en el contrato

De conformidad con la documentación de soporte entregada por AEROMAN, S.A., de las “Obras de Infraestructura” relacionadas con el Hangar 5, en específico de la “Calle de rodaje” y el “Deflector para corrida de motores”, y de acuerdo a lo establecido en el contrato, de parte de CEPA se revisó lo correspondiente a los diseños de las obras y se emitió las observaciones correspondientes, de acuerdo a cruce de notas realizadas durante la construcción. Las actas de construcción final de la “Calle de rodaje” y el “Deflector para corrida de motores”, fueron firmadas con fechas 14 de octubre y 18 de diciembre de 2015, respectivamente.

Asimismo, en cumplimiento a lo establecido en el contrato de arrendamiento suscrito en el año 2014, a través del Memorando de fecha 9 de agosto de 2017, el Jefe del Departamento de Mantenimiento del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, Arquitecto William Aguilar, hace constar que las obras construidas por AEROMAN, S.A., cumplieron con las especificaciones técnicas y de control de calidad.

Por otra parte, de acuerdo con la documentación contable de soporte entregada por AEROMAN, S.A., y revisada por la Gerencia Financiera de la CEPA, el valor total de construcción de la “Calle de rodaje”, es de UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES CON DIECINUEVE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, (US \$1,287,375.19), que es una de las obras que de acuerdo al contrato, da lugar a la compensación con los cánones de los arrendamientos vigentes.

Y el valor de construcción por el “Deflector para corrida de motores”, es de SESENTA Y TRES MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$63,000.00), el cual será donado por AEROMAN, S.A. a favor de CEPA y cuyo valor servirá únicamente para su incorporación a los activos fijos de la CEPA.

### D. Documentos a suscribirse entre CEPA y AEROMAN, S.A.

El Acta Notarial de compensación entre CEPA y AEROMAN, S.A. por la construcción de la calle de rodaje en las inmediaciones del Hangar 5 (adjunta a este punto), ha sido redactada conforme lo establecido en las cláusulas de los contratos de arrendamiento suscritos y sus modificaciones y corresponden a los montos de la inversión realizada por AEROMAN, S.A. y al monto que corresponde a los cánones de arrendamiento a pagar a la CEPA. La documentación contable de soporte presentada por AEROMAN, S.A., fue revisada por la Gerencia Financiera de CEPA, de acuerdo a lo establecido en Memorando GF-258/2017 resumiéndose el detalle de los montos y períodos de facturación de la siguiente forma:

Hangar	Contrato	Periodo		Monto pendiente de facturar	Costo Calle de Rodaje Rampa H5	Diferencia a ser cancelada en efectivo por AEROMAN, S.A.
		desde	hasta			
1	T-04 CEPA	01/01/2015	25/10/2017	\$ 267,050.82	\$ 1,287,375.19	\$ 764.49
2 y 3	TEA-01 CEPA	01/01/2015	11/11/2017	\$ 61,181.80		
4	TEA-02 CEPA	25/08/2015	24/08/2017	\$ 16,467.26		
5	TEA-03 CEPA	01/01/2015	01/09/2017	\$ 943,439.80		
<b>Total</b>				<b>\$ 1,288,139.68</b>	<b>\$ 1,287,375.19</b>	<b>\$ 764.49</b>

El acta Notarial de formalización de entrega de la entrega de parte de AEROMAN, S.A. a CEPA de la rampa o plataforma de la “Calle de rodaje” construida en las inmediaciones del Hangar 5, establece declaraciones tanto de CEPA como de AEROMAN, S.A., basadas en los documentos técnicos, legales y financieros, en las que se estipula el cumplimiento de lo regulado en el contrato de arrendamiento en relación a su construcción; el proyecto de Acta Notarial se adjunta a este punto.

Respecto a la donación de parte de AEROMAN, S.A., del Deflector para corrida de motores actualmente ubicado en las inmediaciones del Hangar 5, la escritura pública será suscrita entre las partes para formalizar la entrega de la misma. Se aclara que el deflector es desmontable y puede ser reubicado de acuerdo a las necesidades.

Las actas fueron elaboradas conjuntamente con el equipo técnico y legal de AEROMAN, S.A., y con su firma se estará dando cumplimiento a lo estipulado en los contratos de arrendamiento relacionados.

En relación a la entrega de la calle de rodaje antes relacionada, es importante señalar que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 624 del Código Civil, el dueño de una cosa pasa a serlo también de aquéllas que ésta produce o de las que se juntan o se adhieren a ella; del mismo modo, el artículo 561 de ese mismo código, dispone que forman parte de los bienes inmuebles todos aquéllos que estén unidos de una manera fija y estable a los bienes raíces, de suerte que formen un solo cuerpo con ellos. Tales disposiciones regulan lo que en doctrina es conocido como “derecho de accesión”, que es la adquisición de una cosa por el propietario de la principal (terreno) a la cual se le une o incorpora otra (edificaciones), para formar un todo inseparable, como es el caso de la calle de rodaje con el terreno.

En tal sentido es posible concluir que la formalización de entrega, de la que acá se habla, de parte de AEROMAN, S.A. a favor de la CEPA, se refiere únicamente a la obra construida por aquélla, no así a la propiedad del inmueble en el cual se desarrolló.

Asimismo, tal como fue establecido en los contratos de arrendamiento en concordancia con el artículo 650 inciso segundo del Código Civil, la compensación entre CEPA y AEROMAN, S.A. opera en virtud del valor de la obra construida y los cánones de arrendamiento por el terreno otorgado.

#### **IV. MARCO NORMATIVO**

Artículos 561, 624 y 650 inciso segundo del Código Civil.

Artículo 3 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de CEPA, literales:

d) Relacionado a la atribución de la Junta Directiva de autorizar la celebración de contratos y formalizar todos los instrumentos que fueren necesarios en el ejercicio de sus funciones.

Ley para la construcción, administración y operación del nuevo Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, el cual en su Art.4 literal c) establece entre las facultades de CEPA la construcción por administración o por contrato con terceros, todas las instalaciones, pistas, edificaciones y obras complementarias que faciliten un mejor funcionamiento del Aeropuerto.

Cláusulas Cuarta, Quinta y Sexta del contrato suscrito entre CEPA y AEROMAN, S.A., el 10 de noviembre de 2014.

Contratos de arrendamiento suscritos el 26 de octubre de 2006, 12 de noviembre de 2007 y 25 de agosto de 2011, y sus modificaciones entre CEPA y AEROMAN, S.A.

## V. RECOMENDACIÓN

Con base en los considerandos que anteceden, a la revisión de la parte contable relacionada a la construcción de la obra realizada por la Gerencia Financiera y a la aprobación y recepción técnica de la obra realizada por el Departamento de Mantenimiento del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, así como de acuerdo al marco normativo antes relacionado, la Gerencia Legal recomienda a la Junta Directiva autorizar la suscripción de: a) Acta Notarial de Compensación entre CEPA y AEROMAN, S.A. por la construcción de la calle de rodaje, en las inmediaciones del Hangar 5, por un monto de UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIECINUEVE CENTAVOS DE DÓLAR (US \$1,287,375.19); b) Acta Notarial de formalización de entrega a favor de CEPA de la calle de rodaje construida por AEROMAN, S.A. en las inmediaciones del Hangar 5, y, c) Aceptación por parte de CEPA de la donación de AEROMAN, S.A., del deflector para corrida de motores.

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 la suscripción de: a) Acta Notarial de Compensación entre CEPA y AEROMAN, S.A. por la construcción de la calle de rodaje, en las inmediaciones del Hangar 5, por un monto de UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIECINUEVE CENTAVOS DE DÓLAR (US \$1,287,375.19); b) Acta Notarial de formalización de entrega a favor de CEPA de la calle de rodaje, construida por AEROMAN, S.A., en las inmediaciones del Hangar 5 y, c) Aceptación por parte de CEPA de la donación de AEROMAN, S.A., del deflector para corrida de motores.
- 2° Autorizar al Presidente de CEPA o al Gerente General, para firmar las Actas relacionadas en los literales a) y b) del ordinal primero; y al Presidente de CEPA para firmar el literal c) del mismo ordinal.
- 3° Autorizar a la Gerencia Financiera, para que una vez formalizadas las actas notariales y la donación relacionadas en el ordinal primero, se registre contablemente dicha entrega en los activos fijos de la Comisión, incrementando el patrimonio institucional, por el valor de las obras de las infraestructuras construidas por AEROMAN, S.A. en las inmediaciones del Hangar 5, es decir, por un monto de UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES CON DIECINUEVE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, (US \$1,287,375.19) por la calle de rodaje, y SESENTA Y TRES MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$63,000.00) por la donación del deflector para corrida de motores.

**SEXTO:**

**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 catorce 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:**

Ingeniero Roberto de Jesús Solórzano, por el Ramo de Hacienda  
Licenciada Merlin Alejandrina Barrera López, por el Ramo de Economía  
General Carlos Jaime Mena Torres, por el Ramo de la Defensa Nacional

**Los Directores Suplentes:**

Licenciado Filadelfo Baires Paz, por el Ramo de Hacienda  
Licenciado Roberto Antonio Flores Sosa, por el Ramo de Economía  
Capitán de Navío René Francis Merino Monroy, por el Ramo de la Defensa Nacional

También estuvo presente el doctor Armando Laínez, Asesor Jurídico de la Junta Directiva.

Los Directores: Licenciado Nelson García y Arquitecto Eliud Ulises Ayala Zamora, se disculparon.