

Acta 2890 VERSIÓN PÚBLICA
1 de diciembre de 2017

2

GERENCIA GENERAL
GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AIRLINE SUPPORT SERVICES OF EL SALVADOR, S.A. de C.V., por el local número 5-A, ubicado en el centro comercial AEROCENTRO, Estacionamiento Público frente al Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento de oficina y espacio para resguardo de equipo, por el período comprendido del 1 de diciembre de 2017 al 31 de diciembre de 2018.

=====

SEGUNDO:

I. ANTECEDENTES

Mediante correo electrónico de fecha 7 de noviembre de 2017, el Vicepresidente de Operaciones de la sociedad AIRLINE SUPPORT SERVICES OF EL SALVADOR, S.A. de C.V., manifestó a la Gerencia de Polos de Desarrollo el interés por arrendar un local en las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para el funcionamiento de una oficina y espacio para resguardo de equipo.

Posterior al análisis de disponibilidad de espacio, la referida solicitud de arrendamiento fue atendida por la Gerencia General de CEPA, a través de nota con referencia GG-824/2017, de fecha 21 de noviembre de 2017, remitiendo las condiciones comerciales para tales efectos:

| Local | Ubicación | Área (M ²) | Canon de Arrendamiento Mensual (US \$/m ²) | Canon Comercial Mensual US \$ | Garantía de Cumplimiento de Contrato | Póliza de Responsabilidad Civil | Plazo |
|-------|-----------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|-------|
| 5-A | Centro Comercial AEROCENTRO | 40.00 | 17.70 más IVA | 708.00 más IVA | US \$2,500.00 | US \$5,715.00 | 1 año |

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AIRLINE SUPPORT SERVICES OF EL SALVADOR, S.A. de C.V., por el local número 5-A, ubicado en el centro comercial AEROCENTRO, Estacionamiento Público frente al Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento de oficina y espacio para resguardo de equipo, por el período comprendido del 1 de diciembre de 2017 al 31 de diciembre de 2018.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

A través de correo electrónico de fecha 24 de noviembre de 2017, la sociedad AIRLINE SUPPORT SERVICES OF EL SALVADOR, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal, manifestó la aceptación de las condiciones comerciales para el arrendamiento del local 5-A, expuestas por la Gerencia General, solicitando continuar con el procedimiento correspondiente para formalizar la relación contractual.

En ese sentido, el arrendamiento del local número 5-A, para el funcionamiento de una oficina y espacio para resguardo de equipo de la sociedad AIRLINE SUPPORT SERVICES OF EL SALVADOR, S.A. de C.V., permitirá la optimización de los servicios que ésta brinda a los distintos usuarios de las instalaciones aeroportuarias, beneficiando el desarrollo y los ingresos del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, razón por la cual se considera procedente suscribir el contrato con la referida sociedad, según las condiciones comerciales antes establecidas.

Dentro del contrato a suscribir, se establecerán las siguientes condiciones:

1. Si durante la vigencia del respectivo contrato, la sociedad AIRLINE SUPPORT SERVICES OF EL SALVADOR, S.A. de C.V., decidiera no continuar con el mismo, se le cobrará 90 días de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización del espacio; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor se cobrará el tiempo restante hasta la terminación del mismo. En caso de mora en los pagos, se aplicará el 2% de interés mensual y si la mora persistiera por más de 60 días, CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento del Contrato ya relacionada.
2. Independientemente del canon de arrendamiento, la sociedad AIRLINE SUPPORT SERVICES OF EL SALVADOR, S.A. de C.V., será responsable de pagar los costos de adecuación del espacio y equipamiento, suministro de energía eléctrica y uso de red, agua potable, aguas negras y disposición final de los desechos sólidos, instalación de telefonía interna, externa e internet, en caso de ser suministrada por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.
3. La sociedad AIRLINE SUPPORT SERVICES OF EL SALVADOR, S.A. de C.V., deberá respetar la integración y estética de locales y espacios comerciales del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.
4. Se incorporará al contrato la cláusula Desarrollo de Proyectos Constructivos o Implementación de Políticas Comerciales, la cual establece “la CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el Contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: en caso que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoren su operatividad o por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA, o cualquier otro proyecto que afecte el área o espacio objeto del presente. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con treinta días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de reubicar su espacio con la misma área; el cual será aprobado por CEPA.

IV. MARCO NORMATIVO

Artículo 9 de la Ley Orgánica de CEPA.

Artículo 3 literal d) del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de CEPA, 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.

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, la Gerencia de Polos de Desarrollo recomienda a Junta Directiva autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AIRLINE SUPPORT SERVICES OF EL SALVADOR, S.A. de C.V., por el local número 5-A, ubicado en el centro comercial AEROCENTRO, Estacionamiento Público frente al Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento de oficina y espacio para resguardo de equipo, por el período comprendido del 1 de diciembre de 2017 al 31 de diciembre de 2018.

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 suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AIRLINE SUPPORT SERVICES OF EL SALVADOR, S.A. de C.V., por el local número 5-A, ubicado en el centro comercial AEROCENTRO, Estacionamiento Público frente al Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento de oficina y espacio para resguardo de equipo, por el período comprendido del 1 de diciembre de 2017 al 31 de diciembre de 2018, bajo las siguientes condiciones comerciales:

| Local | Ubicación | Área (M ²) | Canon de Arrendamiento Mensual (US\$/m ²) | Canon Comercial Mensual US\$ |
|-------|-----------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------|
| 5-A | Centro Comercial AEROCENTRO | 40.00 | US \$17.70 más IVA | US \$708.00 más IVA |

- 2° La sociedad AIRLINE SUPPORT SERVICES OF EL SALVADOR, S.A. de C.V., deberá presentar a la firma del Contrato de Arrendamiento, una Garantía de Cumplimiento del mismo por US \$2,500.00 o en su defecto un cheque certificado a nombre de CEPA por igual valor, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato que suscriba, así como una Póliza de Responsabilidad Civil a satisfacción de CEPA, por lesiones a personas, incluyendo muerte y daño a las propiedades causados a CEPA y/o a terceros, por un monto límite único y combinado para bienes y personas de hasta US \$5,715.00; ambos documentos deberán estar vigentes por el plazo contractual, es decir por el período comprendido del 1 de diciembre de 2017 al 31 de diciembre de 2018.
- 3° Si durante la vigencia del respectivo contrato, la sociedad AIRLINE SUPPORT SERVICES OF EL SALVADOR, S.A. de C.V., decidiera no continuar con el mismo, se le cobrará 90 días de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización del espacio; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor se cobrará el tiempo restante hasta la terminación del mismo. En caso de mora en los pagos, se aplicará el 2% de interés mensual y si la mora persistiera por más de 60 días, CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento del Contrato ya relacionada.

- 4° Independientemente del canon de arrendamiento, la sociedad AIRLINE SUPPORT SERVICES OF EL SALVADOR, S.A. de C.V., será responsable de pagar los costos de adecuación del espacio y equipamiento, suministro de energía eléctrica y uso de red, agua potable, aguas negras y disposición final de los desechos sólidos, instalación de telefonía interna, externa e internet, en caso de ser suministrada por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.
- 5° La sociedad AIRLINE SUPPORT SERVICES OF EL SALVADOR, S.A. de C.V., deberá respetar la integración y estética de locales y espacios comerciales del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez.
- 6° Se incorporará al contrato la cláusula Desarrollo de Proyectos Constructivos o Implementación de Políticas Comerciales, la cual establece “la CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el Contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: en caso que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoren su operatividad o por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA, o cualquier otro proyecto que afecte el área o espacio objeto del presente. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con treinta días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de reubicar su espacio con la misma área; el cual será aprobado por CEPA.
- 7° Si en el lapso de 30 días hábiles, contados a partir del día siguiente de haber recibido la notificación del presente acuerdo, la sociedad AIRLINE SUPPORT SERVICES OF EL SALVADOR, S.A. de C.V., no ha formalizado el contrato respectivo, este quedará sin efecto automáticamente.
- 8° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente.

GERENCIA GENERAL
GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para modificar el ordinal 1° del Punto Segundo del Acta número 2878, de fecha 10 de octubre de 2017, en el sentido de establecer el 31 de enero de 2018, como fecha para la finalización anticipada del contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., por el local identificado como 1-123, ubicado en la zona aeronáutica del primer nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

=====

TERCERO:

I. ANTECEDENTES

Por medio del Punto Segundo del Acta número 2878, de fecha 10 de octubre de 2017, Junta Directiva autorizó finalizar de forma anticipada, a solicitud de la Arrendataria, a partir del 1 de noviembre de 2017, el contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., por el local identificado como 1-123, ubicado en la zona aeronáutica del primer nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

El referido acuerdo fue notificado a la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., a través de nota GG-676/2017, de fecha 13 de octubre de 2017.

II. OBJETIVO

Autorizar modificar el ordinal 1° del Punto Segundo del Acta número 2878, de fecha 10 de octubre de 2017, en el sentido de establecer el 31 de enero de 2018, como fecha para la finalización anticipada del contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., por el local identificado como 1-123, ubicado en la zona aeronáutica del primer nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Mediante nota de fecha 16 de noviembre de 2017, la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., a través de su Apoderada, relacionó la autorización de terminación del contrato de arrendamiento suscrito con la Comisión por el local identificado como 1-123, con efectos a partir del 1 de noviembre de 2017, sin embargo; manifestó que por motivos fuera de control necesitan continuar haciendo uso del referido espacio hasta el 31 de enero de 2018.

En vista de lo anterior se considera factible autorizar lo solicitado por la sociedad TACA INTERNATIONAL, S.A., siendo procedente la modificación del ordinal 1° del Punto Segundo del Acta número 2878, de fecha 10 de octubre de 2017, en el sentido de establecer el 31 de enero de 2018, como fecha para la finalización anticipada del contrato de arrendamiento.

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

- 1° Autorizar modificar el ordinal 1° del Punto Segundo del Acta número 2878, de fecha 10 de octubre de 2017, en el sentido de establecer el 31 de enero de 2018, como fecha para la finalización anticipada del contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., por el local identificado como 1-123, ubicado en la zona aeronáutica del primer nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.
- 2° Mantener invariables el resto de ordinales del Punto Segundo del Acta número 2878, de fecha 10 de octubre de 2017.

GERENCIA GENERAL
GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para prorrogar el contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, S.A., por el espacio identificado como CA-02-06, para instalación de un cajero, en el Centro Comercial AEROCENTRO, ubicado frente al Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018, modificándose en consecuencia la Cláusula Sexta: Plazo del Contrato.

=====
CUARTO:

I. ANTECEDENTES

A través del Punto Cuarto del Acta número 2827, de fecha 22 de diciembre de 2016, Junta Directiva autorizó suscribir un contrato de arrendamiento con BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, S.A., por el espacio identificado como CA-02-06, para instalación de un cajero, en el Centro Comercial AEROCENTRO, ubicado frente al Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el plazo de 1 año, durante el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, bajo las siguientes condiciones comerciales:

| Nº LOCAL | ÁREA (M ²) | UBICACIÓN | CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL US \$ (MÁS IVA) | PLAZO ARRENDAMIENTO |
|----------|------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|---------------------|
| CA-02-06 | 1.00 | Centro Comercial AEROCENTRO | 750.00 | 1 AÑO |

El referido acuerdo fue notificado a través de nota GG-1018/2016, de fecha 27 de diciembre de 2016, suscribiendo el contrato de arrendamiento correspondiente el 17 de enero de 2017.

II. OBJETIVO

Autorizar prorrogar el contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, S.A., por el espacio identificado como CA-02-06 para instalación de un cajero, en el Centro Comercial AEROCENTRO, ubicado frente al Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018, modificándose en consecuencia la Cláusula Sexta: Plazo del Contrato.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

En vista que la relación contractual con la sociedad BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, S.A., finaliza el próximo 31 diciembre de 2017 y con la finalidad de mantener la facilidad bancaria automatizada en las instalaciones del Centro Comercial AEROCENTRO, para que los distintos usuarios puedan realizar sus transacciones, mediante nota GG-812/2017, de fecha 20 de noviembre

de 2017, la Gerencia General de la Comisión solicitó a la referida sociedad, manifestar la intención de prorrogar el contrato de arrendamiento por el espacio identificado como CA-02-06, para la instalación de un cajero, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018, lo cual fue aceptado por la sociedad BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, S.A., a través de nota de fecha 27 de noviembre de 2017.

Considerando lo antes expuesto, se considera procedente autorizar la prórroga del contrato suscrito con la sociedad BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, S.A., por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018, bajo las mismas condiciones comerciales, debiendo la contratista presentar previo a la firma del documento contractual correspondiente, la Garantía de Cumplimiento de Contrato y Póliza de Responsabilidad vigente por el nuevo plazo contractual.

IV. MARCO NORMATIVO

Artículo 9 de la Ley Orgánica de CEPA.

Artículo 3 literal d) del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de CEPA, 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.

Contrato suscrito entre CEPA y BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, S.A., el día 17 de enero de 2017, el cual en su Cláusula Sexta: “Plazo del Contrato” romano II, establece que el plazo podrá prorrogarse en las condiciones que CEPA determine, previo acuerdo con la Arrendataria, lo cual es concordante con la Cláusula Décimo Sexta: Modificaciones del Contrato, que regula lo relativo a las modificaciones contractuales.

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, la Gerencia de Polos de Desarrollo recomienda a Junta Directiva autorizar prorrogar el contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, S.A., por el espacio identificado como CA-02-06, para instalación de un cajero, en el Centro Comercial AEROCENTRO, ubicado frente al Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018.

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 prorrogar el contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, S.A., por el espacio identificado como CA-02-06, para instalación de un cajero, en el Centro Comercial AEROCENTRO, ubicado frente al Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018, modificándose en consecuencia la Cláusula Sexta: Plazo del Contrato. La prórroga mantendrá las mismas condiciones comerciales, para el nuevo plazo contractual:

| Identificación | Área (m ²) | Canon de Arrendamiento Mensual (más IVA) | Garantía de Cumplimiento de Contrato | Póliza de Responsabilidad Civil |
|----------------|------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| CA-02-06 | 1.00 | US \$750.00 | US \$2,600.00 | US \$5,715.00 |

La arrendataria deberá presentar a esta Comisión, previa firma del documento contractual correspondiente, Garantía de Cumplimiento de Contrato y Póliza de Responsabilidad Civil vigente por el nuevo plazo contractual.

- 2° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar la prórroga del contrato correspondiente.

GERENCIA GENERAL
GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad KALTMANN, S.A. de C.V., por el local identificado como C-64, para funcionamiento de una oficina, ubicado en el primer nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de diciembre de 2017 al 30 de noviembre de 2022.

=====

QUINTO:

I. ANTECEDENTES

A través de carta de fecha 11 de julio de 2017, la sociedad KALTMANN, S.A. de C.V., expuso a la Gerencia General de la Comisión, el interés por desarrollar el proyecto de instalación y operación de contenedores refrigerados en los terrenos del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; manifestando la necesidad de arrendar un local para el funcionamiento de una oficina que les permita atender los aspectos administrativos derivados de las gestiones que realizarán en las instalaciones aeroportuarias.

Considerando atendible lo solicitado por la sociedad KALTMANN, S.A. de C.V., mediante nota GG-449/2017 de fecha 18 de julio de 2017, se remitieron las condiciones comerciales para tales efectos:

| Local | Ubicación | Área (m ²) | Canon de Arrendamiento Mensual (m ²) | Canon Comercial Mensual | Garantía de Cumplimiento de Contrato | Póliza de Responsabilidad Civil | Plazo de Arrendamiento |
|-------|-----------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| C-64 | Primer nivel Edificio Terminal de Carga | 12.50 | US \$20.00 más IVA | US \$250.00 más IVA | US \$900.00 | US \$5,715.00 | Cinco (5) años |

Los términos expuestos por la Gerencia General fueron aceptados por la sociedad KALTMANN, S.A. de C.V., mediante nota de fecha 15 de noviembre de 2017.

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad KALTMANN, S.A. de C.V., por el local identificado como C-64, para funcionamiento de una oficina, ubicado en el primer nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de diciembre de 2017 al 30 de noviembre de 2022.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

El arrendamiento del local identificado como C-64 para el funcionamiento de una oficina de la sociedad KALTMANN, S.A. de C.V., favorecerá la prestación de servicios a las operaciones en la Terminal de Carga, además beneficia el desarrollo y los ingresos aeroportuarios, razón por la cual se considera procedente suscribir el contrato con la referida sociedad, según las condiciones comerciales antes expuestas.

Dentro del contrato a suscribir, se establecerán las siguientes condiciones:

1. Si durante la vigencia del respectivo contrato, la sociedad KALTMANN, S.A. de C.V., decidiera no continuar con el mismo, se le cobrará 90 días de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización del espacio; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor se cobrará el tiempo restante hasta la terminación del mismo. En caso de mora en los pagos, se aplicará el 2% de interés mensual y si la mora persistiera por más de 60 días, CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento del Contrato ya relacionada.
2. Independientemente del canon de arrendamiento, la sociedad KALTMANN, S.A. de C.V., será responsable de pagar los costos de adecuación del espacio y equipamiento, suministro de energía eléctrica y uso de red, agua potable, aguas negras y disposición final de los desechos sólidos, instalación de telefonía interna, externa e internet, en caso de ser suministrada por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.
3. La sociedad KALTMANN, S.A. de C.V., deberá respetar la integración y estética de locales y espacios comerciales del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.
4. Se incorporará al contrato la cláusula Desarrollo de Proyectos Constructivos o Implementación de Políticas Comerciales, la cual establece “la CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el Contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: en caso que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoren su operatividad o por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA, o cualquier otro proyecto que afecte el área o espacio objeto del presente. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con treinta días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de reubicar su espacio con la misma área; el cual será aprobado por CEPA.

IV. MARCO NORMATIVO

Artículo 9 de la Ley Orgánica de CEPA.

Artículo 3 literal d) del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de CEPA, 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.

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, la Gerencia de Polos de Desarrollo recomienda a Junta Directiva autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad KALTMANN, S.A. de C.V., por el local identificado como C-64, para funcionamiento de una oficina, ubicado en el primer nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de diciembre de 2017 al 30 de noviembre de 2022.

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 suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad KALTMANN, S.A. de C.V., por el local identificado como C-64, para funcionamiento de una oficina, ubicado en el primer nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de diciembre de 2017 al 30 de noviembre de 2022, bajo las siguientes condiciones comerciales:

| Local | Ubicación | Área (m ²) | Canon de Arrendamiento Mensual (m ²) | Canon Comercial Mensual | Garantía de Cumplimiento de Contrato | Póliza de Responsabilidad Civil | Plazo de Arrendamiento |
|-------|-----------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| C-64 | Primer nivel Edificio Terminal de Carga | 12.50 | US \$20.00 más IVA | US \$250.00 más IVA | US \$900.00 | US \$5,715.00 | Cinco (5) años |

- 2° La sociedad KALTMANN, S.A. de C.V., deberá presentar a la firma del Contrato de Arrendamiento, una Garantía de Cumplimiento del mismo por US \$900.00 o en su defecto un cheque certificado a nombre de CEPA por igual valor, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato que suscriba, así como una Póliza de Responsabilidad Civil a satisfacción de CEPA, por lesiones a personas, incluyendo muerte y daño a las propiedades causados a CEPA y/o a terceros, por un monto límite único y combinado para bienes y personas de hasta US \$5,715.00; ambos documentos deberán estar vigentes por el plazo contractual, es decir por el período comprendido del 1 de diciembre de 2017 al 30 de noviembre de 2022.
- 3° Si durante la vigencia del respectivo contrato, la sociedad KALTMANN, S.A. de C.V., decidiera no continuar con el mismo, se le cobrará 90 días de arrendamiento adicionales contados a partir de la fecha de no utilización del espacio; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor se cobrará el tiempo restante hasta la terminación del mismo. En caso de mora en los pagos, se aplicará el 2% de interés mensual y si la mora persistiera por más de 60 días, CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento del Contrato ya relacionada.
- 4° Independientemente del canon de arrendamiento, la sociedad KALTMANN, S.A. de C.V., será responsable de pagar los costos de adecuación del espacio y equipamiento, suministro de energía eléctrica y uso de red, agua potable, aguas negras y disposición final de los desechos sólidos, instalación de telefonía interna, externa e internet, en caso de ser suministrada por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.
- 5° La sociedad KALTMANN, S.A. de C.V., deberá respetar la integración y estética de locales y espacios comerciales del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.
- 6° Se incorporará al contrato la cláusula Desarrollo de Proyectos Constructivos o Implementación de Políticas Comerciales, la cual establece “la CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el Contrato en cualesquiera que sean los siguientes

casos: en caso que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoren su operatividad o por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA, o cualquier otro proyecto que afecte el área o espacio objeto del presente. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con treinta días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de reubicar su espacio con la misma área; el cual será aprobado por CEPA.

- 7° Si en el lapso de 30 días hábiles, contados a partir del día siguiente de haber recibido la notificación del presente acuerdo, la sociedad KALTMANN, S.A. de C.V., no ha formalizado el contrato respectivo, éste quedará sin efecto automáticamente.
- 8° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente.

GERENCIA GENERAL
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

GERENCIA LEGAL

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para declarar cerrado sin selección, el procedimiento por Competencia Pública CEPA TC-02/2017, “Selección de un Operador para la Explotación Comercial de un Café en las Nuevas Salas de Espera del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”.

=====

SEXTO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Tercero del Acta número 2869, de fecha 20 de agosto de 2017, Junta Directiva autorizó promover el procedimiento de Competencia Pública CEPA TC-02/2017, “Selección de un Operador para la Explotación Comercial de un Café en las Nuevas Salas de Espera del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”.

El alcance del referido procedimiento es la selección de una persona natural o jurídica y/o unión de ofertantes, nacional, interesada en el arrendamiento de un local para el funcionamiento de un Café en el área identificada como “Nuevas Salas de Espera”, de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, cuyo espacio comercial posee en su concepto de diseño, un área de 30.00 metros cuadrados, la cual está proyectada para el establecimiento de un café, con los productos que se detallan a continuación:

- Café (Helado y Caliente).
- Alimentos preparados (Fríos y Calientes).
- Bebidas naturales y carbonatadas.

La referida competencia se publicó en los periódicos de mayor circulación del país: La Prensa Gráfica y El Diario de Hoy, los días 16, 17, 18 y 19 de octubre de 2017, donde se detallaron los requisitos para la adquisición de los respectivos Términos de Competencia, presentándose las siguientes sociedades al retiro de los referidos documentos:

1. FRANQUICIAS UNIVERSALES, S.A. DE C.V.
2. AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. DE C.V.
3. ALIMENTOS Y TURISMO, S.A. DE C.V.
4. MOBILIARI, S.A. DE C.V.
5. CORPORACIÓN JV DE CENTRO AMÉRICA, S.A. DE C.V.
6. INDUSTRIAS TÍPICAS, S.A. DE C.V.
7. ICON SOLUCIONES, S.A. DE C.V.
8. QUALITY GRAINS, S.A. DE C.V.
9. ERNESTINA CASTRO, S.A. DE C.V.
10. FOOD SERVICE RESOURCES, S.A. DE C.V.
11. CARLOS ALFREDO FIGUEROA SOSA
12. VILLATORO ASOCIADOS, S.A. DE C.V.
13. LOTE 53, S.A. DE C.V.
14. PANACAFÉ DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.

II. OBJETIVO

Solicítase autorización para declarar cerrado sin selección, el procedimiento por Competencia Pública CEPA TC-02/2017, “Selección de un Operador para la Explotación Comercial de un Café en las Nuevas Salas de Espera del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Con fecha 9 de noviembre de 2017, se recibieron propuestas de las siguientes sociedades:

1. PANACAFÉ DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.
2. INDUSTRIAS TÍPICAS, S.A. de C.V.

El 16 de noviembre de 2017, la Coordinadora del Comité Evaluador verificó que la Garantía de Mantenimiento de Propuesta presentadas por cada una de las sociedades proponentes, cumplieron con el monto y plazo requerido en el numeral 10 de la Sección I, de los Términos de Competencia.

Posteriormente, de acuerdo a lo estipulado en el Numeral 2 de la Sección II, de los Términos de Competencia, de forma simultánea se evaluó la Documentación Legal, Documentación Financiera y la Documentación Técnica, de la siguiente manera:

- **Documentación Legal:**

A través de Memorándum de fecha 16 de noviembre de 2017, el Analista Legal remitió los resultados de la evaluación legal presentada por las sociedades proponentes, en cumplimiento a lo establecido en el numeral décimo sexto de la Sección I, de los Términos de Competencia, reflejando el siguiente resultado:

1. PANACAFÉ DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.:

| Cumple o No Cumple | FOLIO | DOCUMENTOS LEGALES REQUERIDOS |
|--------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CUMPLE | -- | Declaración Jurada. |
| CUMPLE | -- | Datos Generales del Ofertante. |
| CUMPLE | -- | Fotocopia Certificada por Notario del Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad, debidamente inscrita en el Centro Nacional de Registros (CNR). |
| CUMPLE | -- | Fotocopia Certificada por Notario del Testimonio de Escritura Pública de Modificación, Transformación o Fusión de la Sociedad, inscrita en el Centro Nacional de Registros (CNR). |
| CUMPLE | | Fotocopia Certificada por Notario u Original de la Matrícula de Empresa y de Establecimiento vigente, o en su defecto, recibo de pago de la misma, o constancia extendida por el CNR, de que la emisión de la renovación de la matrícula se encuentra en trámite, o primera vez, según sea el caso. |
| CUMPLE | ---- | Fotocopia Certificada por Notario del Testimonio de la Escritura Pública del Apoderado o del Representante Legal, debidamente inscrito en el CNR u otro documento que acredite al Representante Legal, como tal, en caso que la oferta sea suscrita por el Apoderado. |
| CUMPLE | -- | Fotocopia Certificada por Notario u Original de la Nómina de Accionistas. |

| Cumple o No Cumple | FOLIO | DOCUMENTOS LEGALES REQUERIDOS |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CUMPLE | -- | Fotocopia Certificada por Notario u Original de la Credencial donde se eligió a la Junta Directiva, Administrador Único Propietario/Suplente o Representante Legal vigente, debidamente inscrita en el CNR. No se aceptarán credenciales vencidas, con excepción de aquellas que se encuentran dentro de los 6 meses de gracia que otorga el Art. 265 del Código de Comercio (Decreto Legislativo N°641 de fecha 26 de junio de 2008, publicado en el Diario Oficial N° 120, Tomo 379 de fecha 27 de junio de 2008). |
| CUMPLE | -- | Fotocopia Certificada por Notario del NIT del proponente. |
| CUMPLE | -- | Fotocopia Certificada por Notario de la Tarjeta de Registro de Contribuyente del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). |
| CUMPLE | -- | Fotocopia Certificada por Notario del DUI y NIT, Pasaporte o Carné de Residente del Representante Legal de la Sociedad o Apoderado, documentos que deben estar vigentes. |
| CUMPLE | -- | Solvencia Tributaria. |
| CUMPLE | -- | Solvencia del ISSS Régimen de Salud. |
| CUMPLE | -- | Solvencia del ISSS Unidad de Pensiones. |
| CUMPLE | -- | IPSFA. |
| CUMPLE | -- | AFP CRECER. |
| CUMPLE | -- | AFP CONFIA. |
| CUMPLE | -- | Solvencia Municipal. |
| CUMPLE | --- | Requisitos Legales de la Documentación Financiera. |
| OBSERVACIONES: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ El proponente cumple con los requisitos legales exigidos en los Términos de Competencia. | | |

2. INDUSTRIAS TÍPICAS, S.A. DE C.V.:

| Cumple o No Cumple | FOLIO | DOCUMENTOS LEGALES REQUERIDOS |
|--------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NO CUMPLE | ---- | Declaración Jurada. |
| CUMPLE | ---- | Datos Generales del Ofertante. |
| CUMPLE | ---- | Fotocopia Certificada por Notario del Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad, debidamente inscrita en el Centro Nacional de Registros (CNR). |
| CUMPLE | ---- | Fotocopia Certificada por Notario del Testimonio de Escritura Pública de Modificación, Transformación o Fusión de la Sociedad, inscrita en el Centro Nacional de Registros (CNR). |
| CUMPLE | ---- | Fotocopia Certificada por Notario del Testimonio de Escritura Pública de Modificación, Transformación o Fusión de la Sociedad, inscrita en el Centro Nacional de Registros (CNR). |
| CUMPLE | ---- | Fotocopia Certificada por Notario u Original de la Matrícula de Empresa y de Establecimiento vigente, o en su defecto, recibo de pago de la misma, o constancia extendida por el CNR, de que la emisión de la renovación de la matrícula se encuentra en trámite, o primera vez, según sea el caso. |
| N/A | ----- | Fotocopia Certificada por Notario del Testimonio de la Escritura Pública del Apoderado o del Representante Legal, debidamente inscrito en el CNR u otro documento que acredite al Representante Legal, como tal, en caso que la oferta sea suscrita por el Apoderado. |
| CUMPLE | ---- | Fotocopia Certificada por Notario u Original de la Nómina de Accionistas. |
| CUMPLE | ----- | Fotocopia Certificada por Notario u Original de la Credencial donde se eligió a la Junta Directiva, Administrador Único Propietario/Suplente o Representante Legal vigente, debidamente inscrita en el CNR. No se aceptarán credenciales vencidas, con excepción de aquellas que se encuentran dentro de los 6 meses de gracia que otorga el Art. 265 del Código de Comercio (Decreto Legislativo N°641 de fecha 26 de junio de 2008, publicado en el Diario Oficial N° 120, Tomo 379 de fecha 27 de junio de 2008). |
| CUMPLE | ----- | Fotocopia Certificada por Notario del NIT del proponente. |

| Cumple o No Cumple | FOLIO | DOCUMENTOS LEGALES REQUERIDOS |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CUMPLE | ---- | Fotocopia Certificada por Notario de la Tarjeta de Registro de Contribuyente del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). |
| CUMPLE | ---- | Fotocopia Certificada por Notario del DUI y NIT, Pasaporte o Carné de Residente del Representante Legal de la Sociedad o Apoderado, documentos que deben estar vigentes. |
| CUMPLE | ---- | Solvencia Tributaria. |
| CUMPLE | ---- | Solvencia del ISSS Régimen de Salud. |
| CUMPLE | --- | Solvencia del ISSS Unidad de Pensiones. |
| CUMPLE | --- | IPSFA. |
| CUMPLE | --- | AFP CRECER. |
| CUMPLE | --- | AFP CONFIA. |
| NO CUMPLE | --- | Solvencia Municipal. |
| CUMPLE | --- | Requisitos Legales de la Documentación Financiera. |
| OBSERVACIONES: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ En relación a la Declaración Jurada: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Deberá el proponente cumplir con lo que establece el Artículo 51 de la Ley de Notariado, “...en caso de que el acta se escribiese en varias hojas, del número de hojas de que se compone, cada una de las cuales llevará la firma y sello del notario....”. ▪ Por tanto, el notario deberá establecer su firma y sello en cada una de las hojas que se compone el acta y en la parte final establecer correctamente el número de hojas de que se compone. ▪ En cuanto a las solvencias: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Deberá el proponente presentar la Solvencia original y vigente a la fecha de la recepción de la propuesta, respectiva a la del domicilio establecido en el Testimonio de Escritura Pública de Modificación de Pacto Social con incorporación de texto íntegro de nuevo pacto social de la sociedad, siendo: <i>Domicilio de Nueva San Salvador, Departamento de la Libertad</i>; de conformidad a lo regulado en el sub literal C.3, del numeral 16 de la sección I, de los Términos de Competencia. | | |

▪ **Evaluación Financiera:**

A través de Memorándum de fecha 16 de noviembre de 2017, el Analista Financiero, remitió los resultados obtenidos en la evaluación financiera presentada por los participantes PANACAFÉ DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. e INDUSTRIAS TÍPICAS, S.A. de C.V., con base en lo solicitado en el Numeral 17 Documentación Financiera de la Sección I y verificando el cumplimiento de presentación de los documentos requeridos, según el numeral 2 de la Sección II:

| Criterio | PANACAFE DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. | INDUSTRIAS TÍPICAS, S.A. DE C.V. |
|------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| Documentos Financieros | CUMPLE | CUMPLE |
| Evaluación Financiera | NO CUMPLE | CUMPLE |

1. PANACAFE DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.

| Razón Financiera | Limites | Puntaje | | Activo Circulante | Pasivo Circulante | Resultado | Puntajes individuales |
|----------------------------------------------------------|-------------|---------|----------|-------------------|-------------------|-----------|-----------------------|
| Liquidez General = Activo Circulante / Pasivo Circulante | 0.01 - 0.60 | 1 | Año 2014 | \$1,949,573.92 | \$2,377,206.60 | 0.82 | 10 |
| | 0.61 - 0.70 | 5 | Año 2015 | \$2,482,081.05 | \$1,945,088.88 | 1.28 | 12.5 |
| | 0.71 - 0.80 | 7.5 | Año 2016 | \$1,700,265.60 | \$2,623,813.87 | 0.65 | 5 |
| | 0.81 - 0.90 | 10 | | | | | |
| | 0.91 o más | 12.5 | | | | | |

| <i>Razón Financiera</i> | <i>Limites</i> | <i>Puntaje</i> | | <i>Pasivo Circulante</i> | <i>Patrimonio</i> | <i>Resultado</i> | <i>Puntajes individuales</i> |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|----------|--------------------------|-------------------|------------------|------------------------------|
| Endeudamiento a Corto Plazo = Pasivo Circulante / Patrimonio | 100% o menos | 12.5 | Año 2014 | \$2,377,206.60 | \$200,582.49 | 1185% | 1 |
| | 100.01% a 200.00% | 10 | Año 2015 | \$1,945,088.88 | -\$199,661.28 | -974% | No definido |
| | 200.01% a 300.00% | 7.5 | Año 2016 | \$2,623,813.87 | -\$576,291.94 | -455% | No definido |
| | 300.01% a 400.00% | 5 | | | | | |
| | 400.00% o más | 1 | | | | | |

Notas:

- Debido a que el Patrimonio es negativo, el indicador de endeudamiento da negativo, por lo que no puede asignarse puntos al respecto, ya que no fue definido en los Términos de Competencia y por consiguiente **no cumple con este requisito.**
- Se advierte que la sociedad ha sobrepasado el límite de pérdida permitida por el Código de Comercio, en el artículo 187 romano III, sin que haya en el informe del auditor advertencia de una posible aportación adicional de capital por parte de los accionistas, para mantener al menos un cuarto del capital social que el mismo artículo en comento establece. Siendo ésta una causal de disolución y por consecuencia de posible quiebra; lo cual encaja con el numeral 13, sub numeral 3, Sección II, de los Términos de Competencia.

2. INDUSTRIAS TÍPICAS, S.A. DE C.V.

| <i>Razón Financiera</i> | <i>Limites</i> | <i>Puntaje</i> | | <i>Activo Circulante</i> | <i>Pasivo Circulante</i> | <i>Resultado</i> | <i>Puntajes individuales</i> |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|----------|--------------------------|--------------------------|------------------|------------------------------|
| Liquidez General = Activo Circulante / Pasivo Circulante | 0.01 - 0.60 | 1 | Año 2014 | Año 2014 | \$154,387.24 | \$42,785.30 | 3.61 |
| | 0.61 - 0.70 | 5 | Año 2015 | Año 2015 | \$168,044.39 | \$38,566.33 | 4.36 |
| | 0.71 - 0.80 | 7.5 | Año 2016 | Año 2016 | \$178,175.55 | \$38,544.05 | 4.62 |
| | 0.81 - 0.90 | 10 | | | | | |
| | 0.91 o más | 12.5 | | | | | |
| Endeudamiento a Corto Plazo = Pasivo Circulante / Patrimonio | 100% o menos | 12.5 | Año 2014 | \$42,785.30 | \$143,528.29 | 30% | 12.5 |
| | 100.01% a 200.00% | 10 | Año 2015 | \$38,566.33 | \$161,404.41 | 24% | 12.5 |
| | 200.01% a 300.00% | 7.5 | Año 2016 | \$38,544.05 | \$179,072.20 | 22% | 12.5 |
| | 300.01% a 400.00% | 5 | | | | | |
| | 400.00% o más | 1 | | | | | |

Concluyendo que la sociedad PANACAFE DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., **NO CUMPLE CON LOS REQUISITOS FINANCIEROS**, y la sociedad INDUSTRIAS TÍPICAS, S.A. DE C.V., **CUMPLE CON LOS REQUISITOS FINANCIEROS**.

▪ **Evaluación Técnica:**

Por medio de Memorándum de fecha 16 de noviembre de 2017, la Analista Técnico, remitió la evaluación correspondiente a lo requerido en el numeral 18 de la Sección I, de los Términos de Competencia:

1. PANACAFÉ DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.:

| <u>CRITERIOS EVALUACIÓN TÉCNICA</u> | CUMPLE / NO CUMPLE |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 18. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA | |
| 18.1 Nivel de Experiencia de la Sociedad <input type="checkbox"/> Deberá presentar mínimo Dos (2) Cartas de Experiencia que comprueben la explotación de contratos de servicio de café con ventas anuales, iguales o superiores a US \$20,000.00 en los últimos tres (3) años. | CUMPLE |
| 18.2 Listado de Productos <input type="checkbox"/> Deberá presentar un listado o menú de productos a comercializar en el espacio propuesto. | CUMPLE |
| 18.3 Presentación Anteproyecto | CUMPLE |
| <input type="checkbox"/> Planta Arquitectónica de distribución de áreas | CUMPLE |
| <input type="checkbox"/> Fachada Principal, Lateral y Posterior | CUMPLE |
| <input type="checkbox"/> Sección Transversal y Longitudinal | CUMPLE |
| <input type="checkbox"/> Vistas Tridimensionales exteriores e interiores | CUMPLE |
| <input type="checkbox"/> Cronograma de Ejecución | CUMPLE |
| 18.4 Presupuesto de Inversión <input type="checkbox"/> Deberá presentar el presupuesto donde deberá incluir toda la inversión a realizar en el proyecto. | CUMPLE |

2. INDUSTRIAS TÍPICAS, S.A. de C.V.:

| <u>CRITERIOS EVALUACIÓN TÉCNICA</u> | CUMPLE / NO CUMPLE |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 18. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA | |
| 18.1 Nivel de Experiencia de la Sociedad <input type="checkbox"/> Deberá presentar mínimo Dos (2) Cartas de Experiencia que comprueben la explotación de contratos de servicio de café con ventas anuales, iguales o superiores a US \$20,000.00 en los últimos tres (3) años. | CUMPLE |
| 18.2 Listado de Productos <input type="checkbox"/> Deberá presentar un listado o menú de productos a comercializar en el espacio propuesto. | CUMPLE |
| 18.3 Presentación Anteproyecto | CUMPLE |
| <input type="checkbox"/> Planta Arquitectónica de distribución de áreas | CUMPLE |
| <input type="checkbox"/> Fachada Principal, Lateral y Posterior | CUMPLE |
| <input type="checkbox"/> Sección Transversal y Longitudinal | CUMPLE |
| <input type="checkbox"/> Vistas Tridimensionales exteriores e interiores | CUMPLE |
| <input type="checkbox"/> Cronograma de Ejecución | CUMPLE |
| 18.4 Presupuesto de Inversión <input type="checkbox"/> Deberá presentar el presupuesto donde deberá incluir toda la inversión a realizar en el proyecto. | CUMPLE |

Concluyendo que las sociedades PANACAFÉ DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. e INDUSTRIAS TÍPICAS, S.A. de C.V., **cumplieron** con todos los requerimientos técnicos solicitados en los Términos de Competencia CEPA TC-02/2017, “Selección de un Operador para la Explotación Comercial de un Café en las Nuevas Salas de Espera del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”.

Tomando como referencia los documentos que contienen la primera evaluación legal, financiera y técnica de las propuestas presentadas por los proponentes, se consideró que la sociedad PANACAFÉ DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., no cumplió con los requisitos financieros solicitados en los Términos de Competencia, por lo que se procedió a solicitar únicamente a la sociedad INDUSTRIAS TÍPICAS, S.A. de C.V., la subsanación de la siguiente información:

1. INDUSTRIAS TÍPICAS, S.A. DE C.V.:

| Tipo de documentación | Subsanación requerida a través de Nota GG-805/2017. |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Legal | <ul style="list-style-type: none"> ▪ En relación a la Declaración Jurada: Deberá el proponente cumplir con lo que establece el Artículo 51 de la Ley de Notariado, “...<i>en caso de que el acta se escribiese en varias hojas, del número de hojas de que se compone, cada una de las cuales llevará la firma y sello del notario...</i>”. Por tanto, el notario deberá establecer su firma y sello en cada una de las hojas que se compone el acta y en la parte final establecer correctamente el número de hojas de que se compone. ▪ En cuanto a las solvencias: Deberá el proponente presentar la Solvencia original y vigente a la fecha de la recepción de la propuesta, respectiva a la del domicilio establecido en el Testimonio de Escritura Pública de Modificación de Pacto Social con incorporación de texto íntegro de nuevo pacto social de la sociedad, siendo: <i>Domicilio de Nueva San Salvador, Departamento de la Libertad</i>; de conformidad a lo regulado en el sub literal C.3, del numeral 16 de la sección I, de los Términos de Competencia. |

Mediante nota de fecha 21 de noviembre de 2017, la sociedad INDUSTRIAS TÍPICAS, S.A. de C.V., presentó la documentación de acuerdo a lo solicitado a través de la notificación GG-805/2017. Procediendo a la evaluación de la misma, obteniendo el siguiente resultado:

▪ Documentación Legal:

Por medio de Memorando de fecha 22 de noviembre de 2017, el Analista Legal, remitió la evaluación correspondiente a la documentación subsanada presentada por la sociedad INDUSTRIAS TÍPICAS, S.A. de C.V.:

1. INDUSTRIAS TÍPICAS, S.A. DE C.V.

| Cumple o No Cumple | FOLIO | DOCUMENTOS LEGALES REQUERIDOS |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------|
| CUMPLE | ---- | Declaración Jurada. |
| NO CUMPLE | --- | Solvencia Municipal. |
| OBSERVACIONES: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ En cuanto a la solvencia: <ul style="list-style-type: none"> ▪ En los Términos de Competencia se estableció que la recepción de propuestas sería en fecha 9 de noviembre de 2017, de acuerdo al numeral 13, de la sección I, de los términos de competencia y de conformidad a lo regulado en el sub literal C.3, del numeral 16 de la sección I de los mismos términos, establece que todo proponente deberá presentar las solvencias vigentes y originales a la fecha de recepción de propuestas, por lo que, el proponente no cumplió con dicho requisito, debido a que la solvencia que presenta fue emitida en fecha 21 de noviembre de 2017. | | |

Con base en el numeral 2 de la Sección II, de los Términos de Competencia, que determina “las propuestas que cumplan los requisitos financieros y técnicos, pasarán al análisis de la propuesta económica”, y, en vista que la sociedad PANACAFÉ DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., no cumplió con la evaluación financiera debido a que el Patrimonio resultó negativo y por ende el indicador de endeudamiento da negativo, no pudo asignarse puntos al respecto, ya que no fue definido en los Términos de Competencia, no cumpliendo con dicho requisito. Asimismo, con base en el numeral 2, de la Sección II, relacionado, la sociedad INDUSTRIAS TÍPICAS, S.A. de C.V., no cumplió con la documentación legal requerida y obligatoria, por lo que ningún proponente pudo continuar siendo evaluado.

Posterior a la evaluación, el Comité Evaluador de Propuestas recomienda declarar cerrado sin selección el procedimiento por Competencia Pública CEPA TC-02/2017 “Selección de un Operador para la Explotación Comercial de un Café en las Nuevas Salas de Espera del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, por no cumplir con los requerimientos solicitados, de acuerdo a lo estableciendo en el Numeral 14 de la Sección II de los Términos de Competencia.

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

Autorizar declarar cerrado sin selección, el procedimiento por Competencia Pública CEPA TC-02/2017, “Selección de un Operador para la Explotación Comercial de un Café en las Nuevas Salas de Espera del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, por no cumplir las sociedades participantes con los requerimientos solicitados, de acuerdo a lo establecido en el Numeral 14 de la Sección II, de los Términos de Competencia.

GERENCIA GENERAL
GERENCIA PUERTO DE LA UNIÓN

GERENCIA LEGAL

ADMINISTRACION CEPA

Solicítase autorización para prorrogar los contratos de arrendamiento de dos casas amuebladas, una con la señora Judith Raquel Avelar, por un monto anual de US \$5,400.00 más IVA; y otra con la señora Sandra Lorena Cruz Hernández, por un monto anual de US \$4,800.00 más IVA; ambas casas ubicadas en la ciudad de La Unión, para el alojamiento del personal profesional y técnico de CEPA que labora en el Puerto de La Unión Centroamericana, por el plazo de un año, durante el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018.

=====

SEPTIMO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Séptimo del Acta número 2817, de fecha 8 de noviembre de 2016, Junta Directiva acordó lo siguiente:

1º Autorizar prorrogar los contratos de arrendamiento de dos casas amuebladas, una con la señora Judith Raquel Avelar de Blanco, por un monto anual de US \$5,400.00 más IVA; y otra con la señora Sandra Lorena Cruz Hernández, por un monto anual de US \$4,800.00 más IVA; para el personal profesional y técnico de CEPA, que labora en el Puerto de La Unión Centroamericana, ambas con cánones de arrendamiento mensual, por el plazo de un año, del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.

2º Autorizar al Puerto de La Unión, el pago de los servicios de agua, energía eléctrica, vigilancia y otros, necesarios para el mantenimiento de las dos casas mencionadas en el ordinal anterior.

Al respecto, mediante notas Ref. PLU-NT-027 y PLU-NT-028/2017, de fecha 27 de septiembre de 2017, la administración del Puerto de La Unión solicitó a la señora Judith Raquel Avelar y a la señora Sandra Lorena Cruz Hernández, manifestar por escrito si estaban de acuerdo en prorrogar el contrato de arrendamiento con CEPA para el año 2018, bajo las mismas condiciones del contrato vigente para el año 2017.

En respuesta a lo anterior, mediante notas de fechas 9 y 12 de octubre de 2017, ambas señoras manifestaron estar de acuerdo en prorrogar dichos contratos bajo las mismas condiciones del contrato vigente, incluyendo su canon de arrendamiento.

II. OBJETIVO

Autorizar prorrogar los contratos de arrendamiento de dos casas amuebladas, una con la señora Judith Raquel Avelar, por un monto anual de US \$5,400.00 más IVA; y otra con la señora Sandra Lorena Cruz Hernández, por un monto anual de US \$4,800.00 más IVA; ambas casas ubicadas en la ciudad de La Unión, para el alojamiento del personal profesional y técnico de CEPA que labora en el Puerto de La Unión Centroamericana, por el plazo de un año, durante el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Dentro del personal que labora en el Puerto de La Unión, se encuentra personal profesional y técnico contratado directamente por CEPA y que antes del inicio de la operación del Puerto trabajaba en Oficina Central, personal que reside en San Salvador y se desplaza semanalmente desde San Salvador hacia la ciudad de La Unión, siendo necesario proporcionarle un lugar de residencia seguro donde pueda alojarse durante la semana laboral después de finalizar la jornada diaria.

Cada una de las casas arrendadas está amueblada, con tres dormitorios con aire acondicionado, tres baños, cisterna y garaje cerrado; y la zona donde se encuentran ubicadas es de las más seguras de la Ciudad de La Unión, aspecto importante tomando en consideración la situación de delincuencia que vive el país.

Mediante el Punto Segundo del Acta número 2870, del 24 de agosto de 2017, Junta Directiva autorizó el proyecto de Presupuesto por Áreas de Gestión de CEPA y FENADESAL para el año 2018. Dentro del monto de la cuenta de Arrendamiento de Bienes Inmuebles del referido Presupuesto está contemplado el monto de US \$13,200.00, más IVA, destinado para el arrendamiento de dos viviendas para el personal profesional y técnico del Puerto de La Unión.

IV. MARCO NORMATIVO

El artículo 3 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de CEPA, el cual establece que es atribución de la Junta Directiva autorizar la celebración de contratos y formalizar todos los instrumentos que fueren necesarios en el ejercicio de sus funciones.

V. RECOMENDACIÓN

Tomando en cuenta que el lugar donde están ubicadas las dos casas arrendadas es la zona residencial más segura de la ciudad de La Unión, y que en la referida zona no hay casas amuebladas con las facilidades que tienen las actualmente arrendadas al precio del contrato vigente, y a la necesidad de proporcionar alojamiento durante la semana laboral al personal profesional y técnico (Jefes de Departamento y Jefes de Sección) que residen en San Salvador y que laboran en el Puerto de La Unión, y considerando que tanto la señora Judith Raquel Avelar, como la señora Sandra Lorena Cruz Hernández, han manifestado estar de acuerdo en prorrogar el contrato de arrendamiento de sus casas, bajo las mismas condiciones del contrato vigente del año 2017, incluyendo su canon de arrendamiento; la Gerencia del Puerto de La Unión considera conveniente efectuar la prórroga de ambos contratos, para el plazo de un año, durante el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018.

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 prorrogar los contratos de arrendamiento de dos casas amuebladas, una con la señora Judith Raquel Avelar, por un monto anual de US \$5,400.00 más IVA; y otra con la señora Sandra Lorena Cruz Hernández, por un monto anual de US \$4,800.00 más IVA;

ambas casas ubicadas en la ciudad de La Unión, para el alojamiento del personal profesional y técnico de CEPA que labora en el Puerto de La Unión Centroamericana, por el plazo de un año, durante el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018.

- 2° Autorizar al Puerto de La Unión, el pago de los servicios de agua, energía eléctrica, seguridad y otros, necesarios para el mantenimiento de las dos casas mencionadas en el ordinal anterior.
- 3° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para suscribir los contratos respectivos.

“No habiendo nada más que hacer constar, se da por terminada la sesión a las trece horas con veinticinco minutos de este mismo día, firmando el acta el Presidente y los Directores Propietarios y Suplentes que asistieron; cuyo contenido ha sido revisado por el Secretario 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:

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.

Los Directores: Licenciada Merlin Alejandrina Barrera López y Arquitecto Eliud Ulises Ayala Zamora, se disculparon.