

**Acta 2908**  
**9 de febrero de 2018**

2

**SEGUNDO:**

**INFORMACIÓN RESERVADA**

De conformidad al Punto XV, Acta número 2929, de fecha 29 de mayo de 2018.

GERENCIA GENERAL  
GERENCIA ACAJUTLA

GERENCIA LEGAL

ADMINISTRACION ACAJUTLA

Solicítase autorización para modificar el contrato de arrendamiento suscrito entre CEPA y la sociedad Energía del Pacífico, S.A. de C.V., correspondiente a un área de terreno de 126,431.09 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de Acajutla, en el sentido de consignar que la garantía de cumplimiento de contrato se renovará cada año calendario dentro del plazo contractual.

=====

**TERCERO:**

Sobre la procedencia de modificar el contrato de arrendamiento suscrito entre CEPA y la sociedad Energía del Pacífico, S.A. de C.V., correspondiente a un área de terreno de 126,431.09 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de Acajutla, en el sentido de consignar que la garantía de cumplimiento de contrato se renovará cada año calendario dentro del plazo contractual, la Gerencia Legal hace las consideraciones siguientes:

**I. ANTECEDENTES**

Mediante el Punto Cuarto del Acta número 2574, de Sesión de Junta Directiva de fecha 3 de diciembre de 2013, se autorizó la suscripción de un contrato de arrendamiento a la sociedad Quantum Energy, S.A. de C.V., por un terreno de 100,000 metros cuadrados, por el plazo de 24 años con 26 días, contados a partir del 5 de diciembre de 2013 al 31 de diciembre de 2037, con un canon de US \$4.04 el metro cuadrado anual, más IVA, el que será ajustable anualmente de acuerdo al índice de inflación acumulado al mes de octubre de 2013.

Mediante el Punto Segundo del Acta número 2640, de Sesión de Junta Directiva de fecha 29 de mayo de 2014, se autorizó la suscripción de un contrato de arrendamiento con la sociedad Energía del Pacífico, S.A. de C.V., en sustitución de la sociedad Quantum Energy, S.A. de C.V., incrementando el área de terreno a 126,431.09 metros cuadrados, bajo las mismas condiciones planteadas en el Punto Cuarto del Acta número 2574, de Sesión de Junta Directiva de fecha 3 de diciembre de 2013.

El referido contrato de arrendamiento fue suscrito mediante escritura pública otorgada a las once horas del 15 de julio de 2014, por medio del cual consta que CEPA da en arrendamiento a Energía del Pacífico, S.A. de C.V., un inmueble de 126,431.09 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de Acajutla, para que la arrendataria construya y opere el proyecto de generación de energía eléctrica derivado del proceso de Licitación Pública Internacional número DELSUR-CLP-001-2012.

Asimismo, consta que el canon de arrendamiento es por la cantidad de US \$4.04 por metro cuadrado anual, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) y que dicho canon será ajustable anualmente de acuerdo al índice de inflación acumulado al mes de octubre de cada año publicado por el Banco Central de Reserva de El Salvador, aplicable a partir del 1 de enero de 2014, pagadero mediante cuotas trimestrales, anticipadas y sucesivas, los primeros treinta y cinco días calendario del inicio de cada trimestre.

El plazo del referido arrendamiento es por el período comprendido del 5 de diciembre de 2013 al 31 de diciembre de 2037, debiendo presentar la arrendataria después de la suscripción del contrato una Garantía de Cumplimiento de Contrato por un monto inicial de US \$229,000.00 equivalente a seis meses de arrendamiento más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), debiendo estar vigente por el plazo de un año más sesenta días adicionales, con la obligación de ser renovada anualmente durante el plazo del contrato.

La cláusula décima segunda del referido contrato de arrendamiento establece lo siguiente: “La arrendataria deberá presentar, a más tardar cuarenta y cinco días calendario después de la fecha de suscripción del contrato, una Garantía de Cumplimiento de Contrato por un monto inicial de DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA exactos, equivalente a seis meses de arrendamiento más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) respectivo, la cual estará vigente por el plazo de un año más sesenta días adicionales y deberá renovarse anualmente durante el plazo del Contrato o en su defecto, la Arrendataria podrá pagar por adelantado el canon total del arrendamiento correspondiente a cada año, en cuyo caso no deberá rendirse dicha garantía. Esta garantía se hará pagadera al primer requerimiento de la Comisión a la Arrendataria y deberá constituirse en la forma y el contenido indicado por ésta. La ejecución de la presente garantía como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato constituye causa de terminación anticipada del mismo, sin responsabilidad para la Comisión. De no existir reclamos pendientes de ser pagados por parte de ENERGÍA DEL PACIFICO, la garantía le será devuelta por la CEPA dentro de los treinta días calendario siguientes contados desde la fecha de finalización del plazo de su vigencia”.

## **II. OBJETIVO**

Autorización para modificar el contrato de arrendamiento suscrito entre CEPA y la sociedad Energía del Pacífico, S.A. de C.V., correspondiente a un área de terreno de 126,431.09 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de Acajutla, en el sentido de consignar que la garantía de cumplimiento de contrato se renovará cada año calendario dentro del plazo contractual.

## **III. CONTENIDO DEL PUNTO**

En vista que el contrato de arrendamiento en mención fue suscrito entre CEPA y la sociedad Energía del Pacífico, S.A. de C.V., el día 15 de julio de 2014, dicha sociedad ha presentado el inconveniente de generar dos Garantías de Cumplimiento de Contrato anuales por las siguientes causas:

1. La vigencia de la garantía no inicia en el mes de enero de cada año calendario; y,
2. Al mes de diciembre, ya se cuenta con el índice de inflación publicado por el Banco Central de Reserva de El Salvador, el cual sirve para ajustar anualmente el canon de arrendamiento y por ende el de la Garantía de Cumplimiento de Contrato.

En ese sentido, y dado que dicha situación ha generado inconvenientes administrativos y financieros para la arrendataria, mediante nota de fecha 31 de enero de 2018, la sociedad Energía del Pacífico, S.A. de C.V., por medio de su Apoderado General Administrativo licenciado

Alejandro G. Alle, solicitó a la Gerencia General la modificación de la cláusula Décima Segunda del contrato de arrendamiento, la cual se refiere a la “Garantía de Cumplimiento de Contrato”, en el sentido de incorporar a la misma que dicha garantía deberá renovarse cada año calendario comprendido dentro del plazo del contrato, siendo su vigencia a partir del 1 de enero de cada año.

Sobre lo anterior, la Gerencia Legal de CEPA verificó que efectivamente la sociedad Energía del Pacífico, S.A. de C.V., ha cumplido con sus obligaciones contractuales, incluyendo la correspondiente a la presentación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato en los términos indicados en el contrato de arrendamiento, habiendo presentado la garantía vigente para el período comprendido del 15 de agosto de 2017 al 15 de agosto de 2018, de acuerdo al índice de inflación vigente para el año 2017.

Sin embargo, y a pesar que CEPA se encuentra garantizada hasta el mes de agosto de 2018, en cumplimiento a lo establecido en el referido contrato de arrendamiento y dado que el índice de inflación del año 2017 para determinar el canon de arrendamiento del año 2018 ya fue publicado, la sociedad Energía del Pacífico, S.A. de C.V., tiene la obligación de presentar una nueva garantía incrementando el monto según el aumento del canon de arrendamiento por el referido índice de inflación.

Al analizar lo anterior, la Gerencia Legal considera oportuno atender lo solicitado por la arrendataria, siempre y cuando ésta se obligue a presentar la garantía correspondiente al nuevo canon contractual, a más tardar cuarenta y cinco días calendario después de la fecha de suscripción de la modificación contractual.

Por lo tanto, resulta procedente la modificación de la cláusula Décima Segunda “Garantía de Cumplimiento de Contrato”, del contrato de arrendamiento suscrito entre CEPA y Energía del Pacífico, S.A. de C.V., quedando de la siguiente manera: “La arrendataria deberá presentar, a más tardar cuarenta y cinco días calendario después de la fecha de suscripción del contrato, una Garantía de Cumplimiento de Contrato por un monto inicial de DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA exactos, equivalente a seis meses de arrendamiento más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) respectivo, la cual estará vigente por el plazo de un año más sesenta días adicionales y deberá renovarse cada año calendario comprendido dentro del plazo del Contrato; es decir, su vigencia será a partir del día uno de enero de cada año, o en su defecto, la Arrendataria podrá pagar por adelantado el canon total del arrendamiento correspondiente a cada año, en cuyo caso no deberá rendirse dicha garantía. La arrendataria se obliga a mantener vigente la Garantía de Cumplimiento de Contrato durante el plazo contractual. Esta garantía se hará pagadera al primer requerimiento de la Comisión a la Arrendataria y deberá constituirse en la forma y el contenido indicado por ésta. Tanto la falta de presentación de la correspondiente garantía de cumplimiento de contrato vigente, como la ejecución de la presente garantía como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato, según sea el caso, constituyen causas de terminación anticipada del mismo, sin responsabilidad para la Comisión. De no existir reclamos pendientes de ser pagados por parte de ENERGÍA DEL PACIFICO, la garantía le será devuelta por la CEPA dentro de los treinta días calendario siguientes contados desde la fecha de finalización del plazo de su vigencia”.

#### IV. MARCO NORMATIVO

De conformidad a lo establecido en el artículo 3, literales d) y g) del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, el cual establece que son atribuciones de la Junta Directiva: d) Autorizar la celebración de contratos y formalizar todos los instrumentos que fueren necesarios en el ejercicio de sus funciones, y g) Enajenar, retener, conservar, explotar, dar en arrendamiento los bienes muebles e inmuebles adquiridos por la Comisión de acuerdo con el presente artículo, según convenga a los intereses de la Institución.

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

- 1° Autorizar modificar la cláusula Décima Segunda “Garantía de Cumplimiento de Contrato”, del contrato de arrendamiento suscrito entre CEPA y Energía del Pacífico, S.A. de C.V., el 15 de julio de 2014, quedando redactada de la siguiente manera: “La arrendataria deberá presentar, a más tardar cuarenta y cinco días calendario después de la fecha de suscripción del contrato, una Garantía de Cumplimiento de Contrato por un monto inicial de DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA exactos, equivalente a seis meses de arrendamiento más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) respectivo, la cual estará vigente por el plazo de un año más sesenta días adicionales y deberá renovarse cada año calendario comprendido dentro del plazo del Contrato; es decir, su vigencia será a partir del día uno de enero de cada año, o en su defecto, la Arrendataria podrá pagar por adelantado el canon total del arrendamiento correspondiente a cada año, en cuyo caso no deberá rendirse dicha garantía. La arrendataria se obliga a mantener vigente la Garantía de Cumplimiento de Contrato durante el plazo contractual. Esta garantía se hará pagadera al primer requerimiento de la Comisión a la Arrendataria y deberá constituirse en la forma y el contenido indicado por ésta. Tanto la falta de presentación de la correspondiente garantía de cumplimiento de contrato vigente, como la ejecución de la presente garantía como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato, según sea el caso, constituyen causas de terminación anticipada del mismo, sin responsabilidad para la Comisión. De no existir reclamos pendientes de ser pagados por parte de ENERGÍA DEL PACIFICO, la garantía le será devuelta por la CEPA dentro de los treinta días calendario siguientes, contados desde la fecha de finalización del plazo de su vigencia”.
- 2° Requerir a la arrendataria la presentación de la garantía de cumplimiento de contrato por el monto correspondiente al nuevo canon contractual, a más tardar cuarenta y cinco días calendario posterior a la fecha de suscripción de la modificación contractual antes relacionada.
- 3° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar la modificación contractual correspondiente.

PRESIDENCIA

GERENCIA GENERAL

ADMINISTRACION CEPA

Solicítase autorizar al ingeniero Nelson Edgardo Vanegas, Presidente de CEPA, para que en conjunto con el Presidente de PROESA, participe en reuniones de trabajo con funcionarios de la empresa Asia – Pacific Xuanhao Project Investment (APX), a realizarse en la ciudad de Beijing, República Popular China, del 22 al 26 de febrero, saliendo el 20 y regresando el 28 de febrero de 2018.

=====

**CUARTO:**

**I. ANTECEDENTES**

Se recibió nota Ref.: 039/N/PRES/2018, suscrita por el Presidente de PROESA, invitando al señor Presidente de CEPA, para que participen en reuniones de trabajo con funcionarios de la empresa Asia – Pacific Xuanhao Project Investment (APX), a realizarse en la ciudad de Beijing, República Popular China, del 22 al 26 de febrero de 2018.

**II. OBJETIVO**

Autorizar al ingeniero Nelson Edgardo Vanegas, Presidente de CEPA, para que en conjunto con el Presidente de PROESA, participe en reuniones de trabajo con funcionarios de la empresa Asia – Pacific Xuanhao Project Investment (APX), a realizarse en la ciudad de Beijing, República Popular China, del 22 al 26 de febrero, saliendo el 20 y regresando el 28 de febrero de 2018.

**III. CONTENIDO DEL PUNTO**

La empresa Asia – Pacific Xuanhao Project Investment (APX), ha propuesto un Proyecto de Inversión para la instalación de un centro de Almacenamiento, Logística y Comercio Internacional, en las zonas extraportuarias del Puerto de La Unión Centroamericana.

El propósito de la visita, es sostener reuniones con funcionarios de dicha empresa para definir términos y aspectos de suma importancia sobre el proyecto propuesto, y de esta forma impulsar acciones para la atracción de inversiones, que permitan llevar desarrollo a la región oriental de El Salvador, y posicionar al Puerto de La Unión Centroamericana como un hub regional en materia logística y de comercio internacional.

El costo para CEPA por la participación del ingeniero Nelson Edgardo Vanegas, consiste en el pago de boleto aéreo, viáticos, gastos de ida y regreso y de representación; en ese sentido se otorgan viáticos con base al Instructivo N° 5.060 del Ministerio de Hacienda, Tabla de Viáticos y el Reglamento de Viáticos del Gobierno Central para Misiones Oficiales al Exterior, aprobado en el Decreto Ejecutivo N° 53, Artículos 14 cuota de viático, Art. 16 Gastos de Viaje; y según el Reglamento de Viáticos de CEPA, Art. 4 Gastos de Representación, según el siguiente detalle:

US \$1,200.00	Viáticos
US \$1,300.00	Gastos ida y regreso
<u>US \$ 600.00</u>	Gastos de representación
<b>US \$3,100.00</b>	<b>Total</b>

#### **IV. RECOMENDACIÓN**

Por lo anterior, se estima conveniente y necesaria para los intereses de la CEPA y del país, autorizar al ingeniero Nelson Edgardo Vanegas, Presidente de CEPA, para que en conjunto con el Presidente de PROESA, participe en reuniones de trabajo con funcionarios de la empresa Asia – Pacific Xuanhao Project Investment (APX), a realizarse en la ciudad de Beijing, República Popular China, del 22 al 26 de febrero, saliendo el 20 y regresando el 28 de febrero de 2018.

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

- 1° Autorizar al ingeniero Nelson Edgardo Vanegas, Presidente de CEPA, para que en conjunto con el Presidente de PROESA, participe en reuniones de trabajo con funcionarios de la empresa Asia – Pacific Xuanhao Project Investment (APX), a realizarse en la ciudad de Beijing, República Popular China, del 22 al 26 de febrero, saliendo el 20 y regresando el 28 de febrero de 2018.
- 2° Autorizar al ingeniero Nelson Edgardo Vanegas, la asignación de US \$3,100.00, en concepto de pago de viáticos, gastos de ida y regreso y gastos de representación.
- 3° Autorizar la compra de boleto aéreo, en la ruta El Salvador, República Popular China y viceversa, de acuerdo a los precios del mercado.
- 4° Encomendar al ingeniero Nelson Edgardo Vanegas, para que a su regreso presente a Junta Directiva, un informe de los resultados de la participación realizada.

“No habiendo nada más que hacer constar, se da por terminada la sesión a las nueve horas con quince 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:**

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  
Señor Ricardo Antonio Ballesteros Andino, por el Sector Industriales  
Señora Dalila Marisol Soriano de Rodríguez, por el Sector Comerciantes

#### **Los Directores Suplentes:**

**Acta 2908 9 de febrero de 2018**

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

Los Directores: Licenciado Nelson García, Ingeniero Emilio Martín Ventura Díaz y Señor Marvin Alexis Quijada, se disculparon.