

GERENCIA GENERAL
GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para modificar los contratos de arrendamiento suscritos con las sociedades ACOBAM de R.L., ACACYA de R.L., e INVERSIONES PACIFIC, S.A. de C.V.; en el sentido de cancelar la cantidad de US \$2,500.00 en concepto de canon de arrendamiento mensual por el período de tres meses prorrogables, a partir del 27 de febrero de 2019, por el uso de los locales asignados, que serán utilizados para la promoción de servicios de transporte, en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

=====

SEGUNDO:

I. ANTECEDENTES

A través del Punto Tercero del Acta número 2859, de fecha 20 de junio de 2017, Junta Directiva autorizó suscribir contratos de arrendamiento con las sociedades ACOBAM de R.L., ACACYA de R.L., e INVERSIONES PACIFIC, S.A. de C.V., por espacios ubicados en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para la prestación de servicios de transporte, por el plazo de 3 años, durante el período comprendido del 1 de julio de 2017 al 30 de junio de 2020, bajo las siguientes condiciones comerciales:

NOMBRE DEL USUARIO	Nº LOCAL	AREA (M2)	CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL más IVA	USO
ACACYA DE R.L.	1-96	4.22	US\$ 5,000.00	SERVICIO DE TRANSPORTE
ACOBAM, DE R.L.	1-97	3.70	US\$ 5,000.00	SERVICIO DE TRANSPORTE
INVERSIONES ACOPACIFIC, S.A. DE C.V.	1-112	4.08	US\$ 5,000.00	SERVICIO DE TRANSPORTE

A través de informe de fecha 7 de septiembre de 2018, la Jefatura del Departamento de Mantenimiento del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, manifestó a la Administración Superior y a la Gerencia de Polos de Desarrollo, que durante la ejecución del proyecto constructivo “Ampliación de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, Etapa 1”, se afectarán los espacios comerciales asignados a las sociedades ACOBAM de R.L., ACACYA de R.L., e INVERSIONES PACIFIC, S.A. de C.V., ubicados en el primer nivel del Edificio Terminal de Pasajeros.

II. OBJETIVO

Autorizar modificar los contratos de arrendamiento suscritos con las sociedades ACOBAM de R.L., ACACYA de R.L., e INVERSIONES PACIFIC, S.A. de C.V.; en el sentido de cancelar la cantidad de US \$2,500.00 en concepto de canon de arrendamiento mensual por el

período de tres meses prorrogables, a partir del 27 de febrero de 2019, por el uso de los locales asignados, que serán utilizados para la promoción de servicios de transporte, en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez..

III. CONTENIDO DEL PUNTO

En razón del informe recibido de la Jefatura del Departamento de Mantenimiento del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, la Gerencia General de la Comisión sostuvo reunión el 10 de septiembre de 2018, e informó a las sociedades ACOBAM de R.L., ACACYA de R.L., e INVERSIONES PACIFIC, S.A. de C.V., sobre la ejecución del proyecto constructivo, el cual mejorará las facilidades del Edificio Terminal de Pasajeros del referido aeropuerto, siendo necesario el desalojo urgente de los espacios identificados como 1-96, 1-97 y 1-112.

Las sociedades ACOBAM de R.L., ACACYA de R.L., e INVERSIONES PACIFIC, S.A. de C.V., manifestaron a través de nota de fecha 10 de septiembre de 2018, el compromiso por desalojar y desmontar los espacios a la brevedad, con la finalidad de no afectar la ejecución del proyecto de la Ampliación de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, solicitando se suspenda el pago del canon de arrendamiento mensual a partir del 1 de octubre de 2018 y se reanude hasta que la Comisión reubique los espacios donde puedan brindar las facilidades comerciales de transporte a los distintos usuarios.

La Jefatura del Departamento de Mantenimiento del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, mediante informe de fecha 10 de octubre de 2018, manifestó que las arrendatarias desalojaron los espacios según lo requerido por la Comisión.

Las sociedades ACOBAM de R.L., ACACYA de R.L., e INVERSIONES PACIFIC, S.A. de C.V., a través de nota de fecha 21 de enero de 2019, presentaron nueva solicitud a la Gerencia General de CEPA, en el sentido de realizar las gestiones ante Junta Directiva para disminuir el canon de arrendamiento de US \$5,000.00 en un 50% a partir del mes de octubre de 2018, es decir cancelar US \$2,500.00 más IVA.

El objeto de los contratos suscritos con las sociedades ACOBAM de R.L., ACACYA de R.L., e INVERSIONES PACIFIC, S.A. de C.V., es la entrega en calidad de arrendamiento de un local que será utilizado para la promoción del servicio de transporte.

Las sociedades ACOBAM de R.L., ACACYA de R.L., e INVERSIONES PACIFIC, S.A. de C.V., a petición de la Administración Superior, desalojaron los locales dados en arrendamiento en octubre de 2018, sin embargo, las mismas han continuado ofreciendo y prestando el servicio de transporte a pasajeros en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

En razón de lo anterior se considera procedente modificar los contratos suscritos con las sociedades ACOBAM de R.L., ACACYA de R.L., e INVERSIONES PACIFIC, S.A. de C.V., en el sentido de cancelar la cantidad de US \$2,500.00 en concepto de canon de arrendamiento mensual por el

período de tres meses prorrogables, a partir del 27 de febrero de 2019, por el uso de los locales asignados, que serán utilizados para la promoción de servicios de transporte en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

En este sentido, en las condiciones actuales que las arrendatarias no hacen uso de locales en la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, sino únicamente la promoción del servicio de transporte a pasajeros, es procedente que las mismas solamente cancelen la cantidad de US \$2,500.00 a partir del 27 febrero de 2019.

En seguimiento de lo anterior, es necesario que el Administrador de Contrato, informe a la Gerencia General, a la Gerencia Financiera y a la Gerencia de Polos de Desarrollo, la fecha en que se levante el acta de entrega de los locales a las sociedades ACOBAM de R.L., ACACYA de R.L., e INVERSIONES PACIFIC, S.A. de C.V., a efecto que se reanude el cobro de US \$5,000.00, en concepto de canon de arrendamiento o se solicite la prórroga correspondiente.

IV. MARCO NORMATIVO

Cláusula Décima Séptima: Modificaciones del Contrato: La CEPA y la Arrendataria podrán modificar el Contrato, por medio de instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados en forma correlativa, y suscritos por el Representante Legal de la Arrendataria, o Apoderado debidamente acreditado, y la persona autorizada para ello por la Junta Directiva de la Comisión.

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 los contratos de arrendamientos suscritos con las sociedades ACOBAM de R.L., ACACYA de R.L., e INVERSIONES PACIFIC, S.A. de C.V.; en el sentido de cancelar la cantidad de US \$2,500.00 en concepto de canon de arrendamiento mensual por el período de tres meses prorrogables, a partir del 27 de febrero de 2019, por el uso de los locales asignados, que serán utilizados para la promoción de servicios de transporte, en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.
- 2° Instruir al Administrador de Contrato que levante el acta de entrega de locales oportunamente y remita copia de las mismas a la Gerencia General y a la Gerencia de Polos de Desarrollo; en caso no se entreguen los locales a las sociedades ACOBAM de R.L., ACACYA de R.L., e INVERSIONES PACIFIC, S.A. de C.V., durante el período de la presente modificativa de contrato, solicite oportunamente autorización para la prórroga correspondiente.
- 3° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para suscribir las modificativas de contratos correspondientes.
- 4° Instruir a la Gerencia Legal para notificar el presente acuerdo.

GERENCIA GENERAL
GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la señora ISMARI AVIHAIL LÓPEZ ÁLVAREZ, por el local identificado como C-49, para funcionamiento de centro de fotocopiado de documentos, ubicado en el primer nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 marzo de 2019 al 28 de febrero de 2021.

=====
TERCERO:

I. ANTECEDENTES

A través del Punto Segundo del Acta número 2836, de fecha 7 de febrero de 2017, Junta Directiva autorizó suscribir contrato de arrendamiento con la señora ISMARI AVIHAIL LÓPEZ ÁLVAREZ, por el local identificado como C-49, para funcionamiento de un centro de fotocopiado de documentos, ubicado en el Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por un plazo de 2 años, a partir del 1 de marzo de 2017 al 28 de febrero de 2019, bajo las siguientes condiciones comerciales:

Local	Ubicación	Área (m ²)	Canon de Arrendamiento Mensual (m ²)	Canon Comercial Mensual
C-49	Primer Nivel, Edificio Terminal de Carga	9.39	US \$20.00 más IVA	US \$187.80 más IVA

El referido acuerdo fue notificado a la señora ISMARI AVIHAIL LÓPEZ ÁLVAREZ, mediante nota GG-087/2017, de fecha 10 de febrero de 2017.

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la señora ISMARI AVIHAIL LÓPEZ ÁLVAREZ, por el local identificado como C-49, para funcionamiento de centro de fotocopiado de documentos, ubicado en el primer nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 marzo de 2019 al 28 de febrero de 2021.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Considerando que el contrato de arrendamiento suscrito con la señora ISMARI AVIHAIL LÓPEZ ÁLVAREZ, por el local identificado como C-49, finaliza el próximo 28 de febrero de 2019 y con el objetivo de mantener a disposición de los usuarios las facilidades de fotocopiado de documentos y ofrecer un servicio integral relacionado con las actividades necesarias para los trámites que se efectúan en las instalaciones de la Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, a través de notificación GPD-006/2019, la Gerencia de

Polos de Desarrollo, solicitó a la señora ISMARI AVIHAIL LÓPEZ ÁLVAREZ, manifestar la intención de suscribir un nuevo contrato de arrendamiento por el período comprendido del 1 de marzo de 2019 al 28 de febrero de 2021.

Por medio de nota de fecha 4 de febrero de 2019, la señora ISMARI AVIHAIL LÓPEZ ÁLVAREZ, manifestó la aceptación de las condiciones comerciales y términos expuestos por la Gerencia de Polos de Desarrollo.

En vista de lo anterior y que el arrendamiento del local C-49 permitirá brindar atención al cliente en la gestión de trámites relacionados a las operaciones de la Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, además de la contribución al incremento de los ingresos no aeronáuticos, la Gerencia de Polos de Desarrollo considera procedente autorizar suscribir un contrato de arrendamiento con la señora ISMARI AVIHAIL LÓPEZ ÁLVAREZ, por el período comprendido del 1 de marzo de 2019 al 28 de febrero de 2021, ubicado en el primer nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, bajo las siguientes condiciones comerciales:

No LOCAL	ÁREA M2	CANON COMERCIAL MENSUAL	USO	GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO	POLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL
C-49	9.39	US \$187.80 más IVA	CENTRO DE FOTOCOPIADO DE DOCUMENTOS	US \$700.00	US \$5,715.00

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 señora ISMARI AVIHAIL LÓPEZ ÁLVAREZ, por el local identificado como C-49, para funcionamiento de centro de fotocopiado de documentos, ubicado en el primer nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 marzo de 2019 al 28 de febrero del 2021.

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 señora ISMARI AVIHAIL LÓPEZ ÁLVAREZ, por el local identificado como C-49, para funcionamiento de centro de fotocopiado de documentos, ubicado en el primer nivel del Edificio Terminal de Carga del

Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de marzo de 2019 al 28 de febrero de 2021, bajo las siguientes condiciones comerciales:

Número de Local	Área	Canon de Arrendamiento Mensual (m ²)	Canon Comercial Mensual
C-49	9.39 m ²	US \$20.00 más IVA	US \$187.80 más IVA

- 2° La señora ISMARI AVIHAIL LÓPEZ ÁLVAREZ, deberá presentar a la firma del Contrato de Arrendamiento respectivo, la Garantía de Cumplimiento del mismo por US \$700.00 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, vigente por el período comprendido del 1 de marzo de 2019 al 28 de febrero de 2021. La Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.
- 3° La señora ISMARI AVIHAIL LÓPEZ ÁLVAREZ, deberá presentar 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; vigente por el plazo contractual, es decir; por el período comprendido del 1 de marzo de 2019 al 28 de febrero de 2021.
- 4° Dentro del contrato a suscribir, se establecerán las siguientes condiciones:
1. Si durante la vigencia del respectivo contrato, la señora ISMARI AVIHAIL LÓPEZ ÁLVAREZ, 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 señora ISMARI AVIHAIL LÓPEZ ÁLVAREZ, será responsable de pagar los costos de adecuación del local y equipamiento, suministro de energía eléctrica y uso de red, agua potable, aguas negras y disposición final de desechos sólidos, instalación de telefonía interna, externa e internet, en caso de ser suministrada por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.
 3. Se incorporará en el 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”.

4. La señora ISMARI AVIHAIL LÓPEZ ÁLVAREZ, deberá respetar la integración y estética de locales y espacios comerciales del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.
 5. CEPA podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento sin ninguna responsabilidad y sin necesidad de acción judicial si la señora ISMARI AVIHAIL LÓPEZ ÁLVAREZ, incurre en mora en el pago de los respectivos cánones de arrendamiento hasta tres veces en un mismo año.
- 5° Si en el lapso de 30 días hábiles contados a partir del día siguiente de haber recibido la notificación del presente acuerdo, la señora ISMARI AVIHAIL LÓPEZ ÁLVAREZ, no ha formalizado el contrato respectivo, éste quedará sin efecto automáticamente.
 - 6° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente.
 - 7° Instruir a la Gerencia Legal para notificar el presente acuerdo.

GERENCIA GENERAL
GERENCIA ACAJUTLA

GERENCIA LEGAL

ADMINISTRACION ACAJUTLA

Solicítase autorización para suscribir dos contratos de arrendamiento con la sociedad ENERGÍA DEL PACÍFICO, LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTD DE CV, el primero por un grupo de terrenos de una extensión superficial de 52,671.50 metros cuadrados identificados como áreas solicitadas 1, 2 y 5; y el segundo por un grupo de terrenos con una extensión superficial de 5,017.43 metros cuadrados identificados como áreas solicitadas 3 y 4, todos propiedad de CEPA en las instalaciones del Puerto de Acajutla, para la construcción y posterior operación de una tubería enterrada para el suministro de Gas Natural Licuado para una planta generadora eléctrica de 355 MW de potencia, en el marco de la licitación internacional efectuada por DELSUR-CLP-001/2012; Así también dar por terminados los respectivos contratos de promesa de arrendamiento vigentes.

=====

CUARTO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Cuarto del Acta número 2574, del 3 de diciembre de 2013, Junta Directiva autorizó la suscripción de un contrato de arrendamiento de terreno entre la sociedad Quantum Energy, S.A. de C.V. y CEPA, por un terreno de 100,000 metros cuadrados dentro de la propiedad de CEPA en las instalaciones del Puerto de Acajutla, 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, del 29 de mayo de 2014, Junta Directiva autorizó modificar el punto de acta relacionado anteriormente, en el sentido de suscribir 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 arrendamiento de 100,000 a 126,431.09 metros cuadrados, dentro de la propiedad de CEPA en las instalaciones del Puerto de Acajutla. El referido contrato de arrendamiento fue suscrito en fecha 15 de julio de 2014.

Así también, mediante el Punto Octavo del Acta número 2780, del 19 de abril de 2016, Junta Directiva autorizó la suscripción de un contrato de promesa de arrendamiento, el cual fue otorgado el 18 de mayo de 2016, entre la sociedad Energía del Pacífico Ltda. de C.V., y CEPA, sobre un inmueble con un área de 40,876.5322 metros cuadrados, en el cual se encuentra ubicado el actual Malecón Acaxual, con un canon anual de US \$0.10 por metro cuadrado más IVA y por un plazo de doce meses, el cual ha sido prorrogado por dos períodos adicionales siendo el último el autorizado mediante el Punto Sexto del Acta número 2924, del 11 de mayo de 2018, que surtió efecto a partir del 18 de mayo de 2018 con vigencia hasta el 17 de mayo de 2019. En este contrato de promesa de arrendamiento se estableció entre otras obligaciones de la prominente arrendataria, la condición de que desarrollaría el diseño y la construcción de una facilidad turística igual al Malecón Acaxual en un sitio del municipio en donde prestara el mismo tipo de esparcimiento a la comunidad.

Por otra parte, mediante el Punto Decimoquinto del Acta número 2958, del 25 de septiembre de 2018, Junta Directiva autorizó suscribir otro contrato de promesa de arrendamiento con la sociedad Energía del Pacífico Ltda de C.V., por un terreno de un área de 31,866.96 metros cuadrados por el plazo de 12 meses contados a partir de la suscripción del Contrato, por un precio de US \$0.10 por metro cuadrado anual más IVA, en el cual se encuentra ubicada la cancha de futbol auxiliar y cuyo contrato se encuentra vigente a la fecha. En este contrato de promesa de arrendamiento se estableció entre otras obligaciones de la prominente arrendataria, la condición de que rehabilitaría la cancha de futbol auxiliar para que prestara el mismo tipo de esparcimiento a la comunidad.

Posteriormente, con fecha 18 de enero y 15 de febrero del presente año, se recibió carta del ingeniero Alejandro Gustavo Alle, Apoderado General Administrativo de la sociedad **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V., (EDP)**, en la cual manifiesta que:

- a) Como parte de las condiciones requeridas para obtener el financiamiento necesario, los financistas les han pedido formalizar lo antes posible los contratos de arrendamiento con CEPA por la franja de la tubería, área solicitada a largo plazo por la misma duración del contrato de la planta generadora, y por las áreas a usar durante la etapa de construcción, las cuales solicitan para un período de 2 años. También aclara que la misma solicitud de los financistas ha sido hecha por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, para la obtención del permiso de construcción respectivo.
- b) Así mismo, que luego de una reunión sostenida con el equipo técnico de CEPA en Acajutla, se presentó la necesidad de áreas para el proyecto de la tubería enterrada, definiéndose en conjunto la división de dicha área en diferentes polígonos, que tendrían diferentes condiciones y diferente duración del contrato, presentando un detalle de las áreas solicitadas. Posteriormente, mediante nota de fecha 15 de febrero de 2019, modificaron dichas áreas según el siguiente detalle, definiéndolas como las definitivas para los requerimientos del proyecto:

Área	MTS2	Función	Plazo solicitado	Condiciones especiales
1	38,587.70	Usar en fase de construcción	2 años	Ninguna
2	12,805.87	Usar en fase de construcción	2 años	Ninguna
3	4,158.19	Franja tubería enterrada	20 años	Ninguna
4	859.24	Franja tubería enterrada	20 años	Permitir operación del Puerto
5	1,277.93	Usar en fase de construcción	2 años	Permitir operación del Puerto

- c) Además que, **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, adquiere una serie de compromisos con respecto a las facilidades e instalaciones que se encuentran en las áreas 1, 2 y 5 que servirán para el proceso de construcción de las facilidades objeto del contrato a suscribir.

Por lo anterior, con fecha 22 del presente mes, la administración de CEPA, envió nota al ingeniero Alejandro Gustavo Alle, Apoderado General Administrativo de la sociedad **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, en la que se le notificó que se había revisado la descripción técnica de las áreas solicitadas, determinándose que las mismas no interfieren sustancialmente con otros proyectos de CEPA, por lo que aplicando condiciones especiales se le podrían arrendar a su

representada, procediendo a describírselas en dicha notificación a fin de que **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V., (EDP)**, exprese por escrito su conformidad, para proceder a las gestiones correspondientes ante Junta Directiva de la Comisión, a fin de atender favorablemente su solicitud.

Con fecha 25 de febrero de 2019, el licenciado Mario Ayala, Gerente de Asuntos de la sociedad **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V., (EDP)**, y en representación de la misma, contestó que aceptan los términos expresados en la propuesta de condiciones de arrendamiento enviada por CEPA.

II. OBJETIVO

Autorización para suscribir dos contratos de arrendamiento con la sociedad **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, el primero por un grupo de terrenos de una extensión superficial de 52,671.50 metros cuadrados identificados como áreas solicitadas 1, 2 y 5; y el segundo por un grupo de terrenos con una extensión superficial de 5,017.43 metros cuadrados identificados como áreas solicitadas 3 y 4, todos propiedad de CEPA en las instalaciones del Puerto de Acajutla, para la construcción y posterior operación de una tubería enterrada para el suministro de Gas Natural Licuado para una planta generadora eléctrica de 355 MW de potencia, en el marco de la licitación internacional efectuada por DELSUR-CLP-001/2012. Así también dar por terminados los respectivos contratos de promesa de arrendamiento vigentes.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Tomando en cuenta todos los antecedentes antes indicados, la Administración Portuaria realizó el análisis respectivo y considerando que durante la suscripción de los contratos anteriores la sociedad **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, ha cumplido con los compromisos adquiridos con CEPA, y que con dicho arrendamiento se obtendrían ingresos en beneficio de esta Comisión, al darle un mayor uso a sus instalaciones y garantizar a través de su presencia, la custodia y resguardo de las propiedades de CEPA, por estar ubicado el terreno fuera del recinto fiscal, así como que las áreas solicitadas no interfieren sustancialmente con otros proyectos de CEPA, ya que mediante la aplicación de condiciones especiales en favor del puerto, se mantiene sin restricciones su fluida operatividad, la Gerencia Portuaria es de la opinión que por representar un beneficio tangible para CEPA, es conveniente atender favorablemente dicha solicitud.

Adicionalmente, es importante mencionar que la sociedad **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, se compromete a mantener adecuadamente todas las facilidades del actual Malecón Acaxual y a no requerir ninguna restricción o zona de exclusión sobre el mismo, a efecto de garantizar su posterior habilitación para su uso recreacional en favor de la comunidad de Acajutla, una vez sean concluidos los trabajos de construcción de la tubería enterrada, y finalice el respectivo contrato de arrendamiento. Consecuentemente la obligación de la prominente arrendataria de reubicar el Malecón Acaxual ya no es procedente.

En el mismo orden, el área del terreno incluido en la segunda promesa de arrendamiento antes relacionada, ha sido disminuida, en razón de que tal espacio se requiere y está siendo utilizado actualmente para atender la demanda de estacionamiento de medios de transporte que entregan o retiran contenedores del patio del puerto. Consecuentemente la obligación de la prominente arrendataria de rehabilitar dicha cancha ya no es procedente.

En cuanto a las condiciones que deben definirse para los arrendamientos solicitados, es importante señalar que el contrato de arrendamiento del terreno para la construcción de la planta de generación de energía, establece en la cláusula QUINTA: OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA ARRENDATARIA, que: “ENERGIA DEL PACIFICO se compromete a destinar el Inmueble objeto de arrendamiento para construir y operar el proyecto de Generación de energía eléctrica derivado de la licitación Pública Internacional Número DELSUR-CLP-CERO CERO UNO- DOS MIL DOCE” y que “El área objeto de Arrendamiento podrá ser ampliada de común acuerdo entre las partes, en áreas aledañas al mismo, manteniéndose las mismas condiciones derivadas del contrato vigente.”, y que en el caso particular del canon a aplicar correspondería al que se encuentra vigente a la fecha que es de US \$4.31 por metro cuadrado anual más IVA.

En virtud de lo anterior, es recomendable y conveniente para CEPA que dentro de los contratos que se suscriban con la sociedad **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, deberán incluirse las siguientes condiciones:

I. CONDICIONES PARA LAS AREAS 1, 2 Y 5 SOLICITADAS PARA CONSTRUCCION:

- a) **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, reconocerá el pago de un canon de arrendamiento de US \$4.31 el metro cuadrado al año, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), el que 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, aplicando los ajustes a partir del 1 de enero de cada año comprendido dentro de la vigencia del contrato.
- b) El plazo del arrendamiento para las áreas descritas como 1, 2 y 5, será de 2 años a partir de la firma del contrato. El plazo del contrato podrá prorrogarse hasta por períodos iguales y deberá ser solicitado por la Arrendataria al menos con noventa días de anticipación a la finalización del contrato, a lo cual se resolverá favorablemente siempre y cuando la Arrendataria haya cumplido a satisfacción de la Arrendante con todas las obligaciones contractuales. Asimismo, la solicitud de prórroga anterior deberá ser resuelta por la Junta Directiva de CEPA dentro de los sesenta días siguientes a su recepción. En caso de otorgarse la prórroga del plazo del contrato, CEPA y la Arrendataria deberán cooperar en buena fe para determinar el nuevo precio del arrendamiento, tomando en cuenta el precio del mismo al final del plazo del presente contrato.
- c) La forma de pago será mediante pagos trimestrales anticipados, pagaderos durante los primeros 35 días calendario del inicio de cada trimestre.
- d) **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, se compromete a destinar el inmueble objeto de arrendamiento para construir y/u operar facilidades para una planta generadora eléctrica de 355 MW de potencia, (LNG, Liquefied Natural Gas), en el marco de la licitación internacional, efectuada por DELSUR-CLP-001/2012.
- e) **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, se compromete a garantizar que en la planificación, ejecución y operación de su proyecto se asegurará de:

- e.1 Obtener todos los permisos y licencias necesarias para la construcción y operación de la planta regasificadora y de la planta generadora de energía de gas natural, ante las carteras de Estado e Instituciones de Gobierno pertinentes, comprometiéndose especialmente a obtener los Permisos Ambientales que sean necesarios ante el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales, y los permisos pertinentes de la Autoridad Marítima Portuaria (AMP); y la no objeción por parte de CEPA;
- e.2 Cumplir todas las medidas preventivas y de mitigación ordenadas en la resolución de autorización que les emita el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, tanto para la etapa constructiva, operativa y de cierre, por lo que será sujeto de inspecciones de verificación, por parte del personal de CEPA - Puerto de Acajutla;
- e.3 Las operaciones de los buques que manejarán el Gas Natural Licuado, se realizarán en el muelle que construya ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V., para ese fin, en el borde costero contiguo a los terrenos propiedad de CEPA y en ningún momento afectarán las operaciones de arribo, atraque y desatraque y zarpe, estiba o desestiba de otros buques que operen simultáneamente en otros muelles del Puerto de Acajutla, limitándose la afectación de las operaciones de los buques de Gas Natural Licuado, a la franja de protección de cincuenta metros alrededor del buque, mientras éste se encuentre en operación manejando Gas Natural Licuado;
- e.4 Para la realización de las operaciones de los buques, deberá contar con un Plan de seguridad Industrial, que garantice la atención inmediata de cualquier evento extraordinario que se presente, el cual deberá ser avalado por CEPA – Puerto de Acajutla y las autoridades competentes; y
- e.5 El arribo, atraque, desatraque y zarpe de los buques que manejen Gas Natural Licuado, no requerirá la suspensión de operaciones y/o retiro de los buques, que puedan estar operando en las diferentes terminales marítimas, ubicados alrededor del Puerto de Acajutla;
- f) **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, deberá pagar toda clase de impuestos, tasas y contribuciones fiscales y municipales, que diere lugar la construcción y operación de la planta.
- g) La Arrendataria deberá contratar una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil (en adelante PRC) emitida a su nombre, con cobertura de daños a terceros, en sus bienes y personas, incluyendo los daños a bienes propiedad de la Comisión y lesiones o muerte a empleados de la CEPA o que se encuentren a su servicio, siempre y cuando ocurran dentro del inmueble objeto del presente contrato y sean directamente atribuibles a la Arrendataria; además deberá incluir la cláusula de Responsabilidad Civil Cruzada y de Contaminación. Dicha póliza deberá estar vigente por el plazo contractual y/o renovarse anualmente hasta la finalización del mismo en forma anticipada a la finalización de cada año fiscal o bien, presentar un documento equivalente que ampare la cobertura mencionada, la que deberá ser de conformidad a la evaluación de las actividades de la Arrendataria, según lo determinen los asesores de seguros de la CEPA. La PRC referida será escalonada correspondiendo la primera parte a la fase previa a la construcción de las instalaciones, a fin de que los asesores de seguro de CEPA determinen el monto de la misma en función de la información que **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**,

provea al respecto y que sea consistente con prácticas de mercado en materia de seguros para proyectos de esta naturaleza, esta Póliza deberá presentarse sesenta días después de haber notificado la CEPA el monto requerido y deberá estar vigente hasta que se presente la PRC de la fase de construcción. Tres meses calendario antes de iniciar la fase de construcción, la Arrendataria deberá suministrar información detallada de las actividades del proceso de construcción que permitan a los asesores de seguro de la CEPA establecer el monto de la PRC durante esa fase y que sea consistente con prácticas de mercado en materia de seguros para proyectos de esta naturaleza, esta Póliza deberá presentarse sesenta días después de haber notificado la CEPA el monto requerido y deberá estar vigente hasta que se presente la PRC de la fase de operación. Tres meses calendario antes de iniciar la fase de operación, la Arrendataria deberá suministrar información detallada de las actividades del proceso de operación que permitan a los asesores de seguro de la CEPA establecer el monto de la PRC durante esa fase y que sea consistente con prácticas de mercado en materia de seguros para proyectos de esta naturaleza, esta Póliza deberá presentarse sesenta días después de haber notificado la CEPA el monto requerido y deberá estar vigente hasta sesenta días después del vencimiento del Contrato. Por último, en aras de evitar que debido a la operatividad de la Arrendataria se incrementen los costos del seguro comprendido dentro de la Póliza Paquete de CEPA, al momento de contratar la PRC los asesores de seguros de las Partes deberán realizar las diligencias pertinentes a fin de armonizar las coberturas de ambas pólizas, es decir, de la PRC y la Póliza Paquete de CEPA, a fin de limitar los riesgos y costos derivados de las mismas. Asimismo, en el caso de que exista una disputa entre CEPA y la Arrendataria, o sus asesores de seguros, respecto a la contratación de las pólizas de seguro mencionadas en esta Cláusula, así como el resto del presente Contrato, ambas Partes acuerdan que el monto y condiciones de las pólizas de seguro será analizado mediante un estudio siniestral a cargo de la Arrendataria. Si dicho estudio siniestral refleja una discrepancia en el monto de las pólizas de seguro, CEPA lo analizará y en un plazo no mayor a quince días hábiles deberá establecer un monto que sea técnica y financieramente conveniente para ambas Partes.

- h) Si la operatividad de la Arrendataria, en cualquier momento provocase un incremento en los costos del seguro comprendido dentro de la Póliza Paquete de la CEPA, la Arrendataria será responsable por cualquier incremento en la prima, únicamente en la medida que: (i) el incremento sea directamente atribuible a las actividades de la Arrendataria, y (ii) dichas actividades no hayan sido cubiertas por el seguro propio de la Arrendataria. CEPA deberá proveer a la Arrendataria una copia de las facturas o documentos equivalentes emitidos por su aseguradora, documentando cualquier incremento en el costo del seguro que sea atribuible directamente a las actividades de la Arrendataria. Si hubiese una disputa en relación al incremento en el pago del seguro y las Partes no puedan resolverla en quince días hábiles, dicha disputa será resuelta de conformidad a lo regulado en la cláusula Novena de este contrato. Si la Arrendataria resultase responsable del pago de dicho incremento, ésta deberá pagar directamente a la aseguradora, en favor de CEPA.

Si la Arrendataria incumple cualquier permiso o autorización otorgado a su favor, y dicho incumplimiento razonablemente pudiera resultar en un riesgo directo a la seguridad del muelle y las instalaciones portuarias, CEPA deberá notificar oportunamente a la Arrendataria otorgándole un período de treinta días hábiles para que esta: (i) corrija el incumplimiento al permiso o autorización respectivo, o (ii) presente un plan de acción para corregir el incumplimiento al

permiso o autorización respectivo, el cual deberá ser aprobado por CEPA dentro de los cinco días calendario siguientes a su entrega. Si la Arrendataria no cumple con cualquiera de las soluciones anteriores en el tiempo establecido para tal efecto, CEPA se reserva el derecho de objetar e impedir los trabajos propios del inmueble arrendado durante el tiempo en que esta situación persista. Una vez que la Arrendataria haya cumplido con cualquiera de los literales (i) o (ii) anteriores, CEPA deberá autorizar la reanudación inmediata de los trabajos o actividades referidas en esta Cláusula.

- i) CEPA, tendrá el derecho de supervisar el tipo y la calidad de las obras que ejecute **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, así como indicarle los puntos técnicos a cumplir, en donde la Comisión tenga interés sobre ellas por existir la posibilidad que puedan interferir en las operaciones del Puerto.
- j) Cualquier servicio básico (energía eléctrica o agua potable) que el arrendatario requiriese, y que CEPA tenga factibilidad de proveerlo, tendrá que ser pagado conforme el régimen tarifario vigente del Puerto de Acajutla. En caso que se requieran acometidas, éstas deberán ser pagadas conforme las disposiciones del mismo; así también, correrá por su cuenta el mantenimiento del área arrendada, desde el momento que inicia la relación contractual.
- k) **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, deberá dar cumplimiento a todas las medidas de seguridad necesarias que establecen las leyes, reglamentos y normas de seguridad, reconocidas nacional e internacionalmente, incluyendo las medidas de seguridad que indique CEPA;
- l) Si durante la vigencia del contrato la sociedad **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, decidiera no continuar con el mismo, deberá cancelar el valor que restare del año en que decidiera dicha situación, y si requiriese reducir el área, también deberá cancelar el diferencial que corresponda a la reducción por el tiempo antes mencionado. En ningún caso el valor a cancelar podrá ser menor a tres meses de arrendamiento.
- m) El plazo del presente Contrato podrá darse por terminado antes de su vencimiento por mutuo acuerdo de las partes o debido al incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones contraídas por las partes según este Contrato. Sin embargo, CEPA podrá terminar este Contrato únicamente si la Arrendataria: i) incumpla con algún pago que deba realizar bajo este Contrato; ii) fuere declarada en quiebra o hiciere cesión general de sus bienes; iii) cediera, sin el previo consentimiento de CEPA o en contravención a este Contrato, sus derechos y obligaciones bajo este contrato, excepto que dicha cesión se realice dentro del marco del paquete de garantías que la Arrendataria otorgue a los financistas del Proyecto previa notificación a CEPA; o iv) si para cumplir con sus obligaciones contractuales, EDP violare las leyes de la República de El Salvador, y en cada caso, EDP no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación después de pasados noventa días calendario contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA notifique por escrito a EDP tal situación, siendo el Gerente General de CEPA el encargado de ejecutar esta penalidad previo aviso del Administrador del Contrato y/o el Gerente Portuario.

- n) **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, deberá presentar a más tardar cuarenta y cinco días calendario después de la suscripción del contrato, Garantía de Cumplimiento del Contrato, por un monto inicial de CIENTO VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$128,263.00), equivalente a 6 meses de arrendamiento más IVA, la cual estará vigente a partir de la fecha de firma del contrato hasta el 31 de diciembre de 2019, y deberá renovarse al inicio de cada año calendario, comprendido dentro del plazo del contrato, o en su defecto podrá pagar por adelantado el canon total de arrendamiento correspondiente a cada año. La Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá ser emitida por una institución financiera autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.
- o) Las áreas arrendadas serán entregadas a **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, por el Jefe del Departamento de Mantenimiento del Puerto de Acajutla, las cuales deberán ser devueltas al mismo en perfectas condiciones. La entrega de las áreas se harán por medio de acta de entrega y recibo y a satisfacción.
- p) **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, *en la fase de construcción* de la tubería enterrada en el área del Malecón Acaxual, ubicada al Oriente del mismo, deberá limitar el uso de dicha área a la ubicación de oficinas, parqueo de vehículos y algunos contenedores. A fin que el Malecón Acaxual solamente será cerrado durante los 2 años, tiempo que dure el contrato de arrendamiento; una vez terminado el arrendamiento, **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, regresará el área a CEPA en un buen estado de conservación y habilitado para su uso.
- q) **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, durante la fase de construcción, podrá hacer uso de 2 residencias que se encuentran en el área del Malecón Acaxual, las cuales estarán bajo el mismo canon de arrendamiento y contrato respectivo, dichas residencias las utilizará durante todo el período que dure el arrendamiento, con el compromiso de rehabilitarlas, adecuarlas y equiparlas previa coordinación con CEPA con ambientación climática en todas sus estancias para que puedan funcionar como oficinas, y entregarlas en perfecto estado al final del arrendamiento, para que CEPA pueda utilizarlas a futuro.
- r) **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, se compromete a brindar el mantenimiento adecuado a las facilidades recreativas que se encuentran en el Malecón Acaxual, así como también a los baños, cercas perimetrales, portones, sistema de alimentación eléctrica, etc. ubicados dentro de las áreas a arrendar y entregarlas habilitadas para su uso inmediato, finalizado el plazo de los arrendamientos.
- s) **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, reconoce el derecho de CEPA y le otorga la facultad para que transiten todos los medios de transporte pesados y livianos, sobre el área 5, a efecto de garantizar el flujo continuo de toda la operación portuaria de recepción y despacho de mercadería y la de atención de usuarios. **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, tomará todas las precauciones necesarias para el proceso de diseño y construcción para garantizar que sus facilidades e instalaciones resistan sin daño el tráfico antes indicado.

II. CONDICIONES PARA LAS AREAS 3 y 4 SOLICITADAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PLANTA:

- a) **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, reconocerá el pago de un canon de arrendamiento de **US \$4.31** el metro cuadrado al año, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), el que 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, aplicando los ajustes a partir del 1 de enero de cada año comprendido dentro de la vigencia del contrato.
- b) El plazo del arrendamiento para las áreas descritas como 3 y 4, será desde la fecha de firma del contrato hasta el 31 de diciembre del año 2041. El plazo del contrato podrá prorrogarse hasta por períodos iguales y deberá ser solicitado por la Arrendataria al menos con noventa días de anticipación a la finalización del contrato, a lo cual se resolverá favorablemente siempre y cuando la Arrendataria haya cumplido a satisfacción de la Arrendante con todas las obligaciones contractuales. Asimismo, la solicitud de prórroga anterior deberá ser resuelta por la Junta Directiva de CEPA dentro de los sesenta días siguientes a su recepción. En caso de otorgarse la prórroga del plazo del contrato, CEPA y la Arrendataria deberán cooperar en buena fe para determinar el nuevo precio del arrendamiento, tomando en cuenta el precio del mismo al final del plazo del presente contrato.
- c) La forma de pago será mediante pagos trimestrales anticipados, pagaderos durante los primeros 35 días calendario del inicio de cada trimestre.
- d) **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, acepta pagar a CEPA un incremento en términos reales del canon de arrendamiento a partir del año 11 de la operación comercial (año calendario 2031). La forma de materializar dicho incremento será que el canon (US \$/m² año) vigente para el año 2031, será igual al mayor de los dos valores siguientes:
- d.1 Canon del año 2030, multiplicado por $(1 + \text{Inflación publicada por el BCR al mes de octubre})$, o
 - d.2 Canon del año 2030, multiplicado por $(1 + 25\%)$
- A partir del 2032, los ajustes retomarán el formato habitual de inflación, publicada por el BCR.
- e) **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, se compromete a destinar el inmueble objeto de arrendamiento para construir y/u operar facilidades para una planta generadora eléctrica de 355 MW de potencia, así como para operar las instalaciones del combustible (LNG, Liquefied Natural Gas), que alimentará a dicha generadora, todo en el marco de la licitación internacional, efectuada por DELSUR-CLP-001/2012.
- f) **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, se compromete a garantizar que en la planificación, ejecución y operación de su proyecto se asegurará de:
- f.1 Obtener todos los permisos y licencias necesarias para la construcción y operación de la planta regasificadora y de la planta generadora de energía de gas natural, ante las carteras de Estado e Instituciones de Gobierno pertinentes, comprometiéndose especialmente a

- obtener los Permisos Ambientales que sean necesarios ante el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales, y los permisos pertinentes de la Autoridad Marítima Portuaria (AMP); y la no objeción por parte de CEPA;
- f.2 Cumplir todas las medidas preventivas y de mitigación ordenadas en la resolución de autorización que les emita el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, tanto para la etapa constructiva, operativa y de cierre, por lo que será sujeto de inspecciones de verificación, por parte del personal de CEPA - Puerto de Acajutla;
- f.3 Las operaciones de los buques que manejarán el Gas Natural Licuado, se realizarán en el muelle que construya ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V., para ese fin, en el borde costero contiguo a los terrenos propiedad de CEPA y en ningún momento afectarán las operaciones de arribo, atraque y desatraque y zarpe, estiba o desestiba de otros buques que operen simultáneamente en otros muelles del Puerto de Acajutla, limitándose la afectación de las operaciones de los buques de Gas Natural Licuado, a la franja de protección de cincuenta metros alrededor del buque, mientras éste se encuentre en operación manejando Gas Natural Licuado;
- f.4 Para la realización de las operaciones de los buques, deberá contar con un Plan de seguridad Industrial, que garantice la atención inmediata de cualquier evento extraordinario que se presente, el cual deberá ser avalado por CEPA – Puerto de Acajutla y las autoridades competentes; y
- f.5 El arribo, atraque, desatraque y zarpe de los buques que manejen Gas Natural Licuado, no requerirá la suspensión de operaciones y/o retiro de los buques, que puedan estar operando en las diferentes terminales marítimas, ubicados alrededor del Puerto de Acajutla;
- g) **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, deberá pagar toda clase de impuestos, tasas y contribuciones fiscales y municipales, que diere lugar la construcción y operación de la planta.
- h) La Arrendataria deberá contratar una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil (en adelante PRC) emitida a su nombre, con cobertura de daños a terceros, en sus bienes y personas, incluyendo los daños a bienes propiedad de la Comisión y lesiones o muerte a empleados de la CEPA o que se encuentren a su servicio, siempre y cuando ocurran dentro del inmueble objeto del presente contrato y sean directamente atribuibles a la Arrendataria; además deberá incluir la cláusula de Responsabilidad Civil Cruzada y de Contaminación. Dicha póliza deberá estar vigente por el plazo contractual y/o renovarse anualmente hasta la finalización del mismo en forma anticipada a la finalización de cada año fiscal o bien, presentar un documento equivalente que ampare la cobertura mencionada, la que deberá ser de conformidad a la evaluación de las actividades de la Arrendataria, según lo determinen los asesores de seguros de la CEPA. La PRC referida será escalonada correspondiendo la primera parte a la fase previa a la construcción de las instalaciones, a fin de que los asesores de seguros de CEPA determinen el monto de la misma en función de la información que **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, provea al respecto y que sea consistente con prácticas de mercado en materia de seguros para proyectos de esta naturaleza, esta Póliza deberá presentarse sesenta días después de haber notificado la CEPA el monto requerido y deberá estar vigente hasta que se presente la PRC de la

fase de construcción. Tres meses calendario antes de iniciar la fase de construcción, la Arrendataria deberá suministrar información detallada de las actividades del proceso de construcción que permitan a los asesores de seguros de la CEPA establecer el monto de la PRC durante esa fase y que sea consistente con prácticas de mercado en materia de seguros para proyectos de esta naturaleza, esta Póliza deberá presentarse sesenta días después de haber notificado la CEPA el monto requerido y deberá estar vigente hasta que se presente la PRC de la fase de operación. Tres meses calendario antes de iniciar la fase de operación, la Arrendataria deberá suministrar información detallada de las actividades del proceso de operación que permitan a los asesores de seguros de la CEPA establecer el monto de la PRC durante esa fase y que sea consistente con prácticas de mercado en materia de seguros para proyectos de esta naturaleza, esta Póliza deberá presentarse sesenta días después de haber notificado la CEPA el monto requerido y deberá estar vigente hasta sesenta días después del vencimiento del Contrato. Por último, en aras de evitar que debido a la operatividad de la Arrendataria se incrementen los costos del seguro comprendido dentro de la Póliza Paquete de CEPA, al momento de contratar la PRC los asesores de seguros de las Partes deberán realizar las diligencias pertinentes a fin de armonizar las coberturas de ambas pólizas, es decir, de la PRC y la Póliza Paquete de CEPA, a fin de limitar los riesgos y costos derivados de las mismas. Asimismo, en el caso de que exista una disputa entre CEPA y la Arrendataria, o sus asesores de seguros, respecto a la contratación de las pólizas de seguro mencionadas en esta Cláusula, así como el resto del presente Contrato, ambas Partes acuerdan que el monto y condiciones de las pólizas de seguro será analizado mediante un estudio siniestral a cargo de la Arrendataria. Si dicho estudio siniestral refleja una discrepancia en el monto de las pólizas de seguro, CEPA lo analizará y en un plazo no mayor a quince días hábiles deberá establecer un monto que sea técnica y financieramente conveniente para ambas Partes

- i) Si la operatividad de la Arrendataria, en cualquier momento provocase un incremento en los costos del seguro comprendido dentro de la Póliza Paquete de la CEPA, la Arrendataria será responsable por cualquier incremento en la prima, únicamente en la medida que: (i) el incremento sea directamente atribuible a las actividades de la Arrendataria, y (ii) dichas actividades no hayan sido cubiertas por el seguro propio de la Arrendataria. CEPA deberá proveer a la Arrendataria una copia de las facturas o documentos equivalentes emitidos por su aseguradora, documentando cualquier incremento en el costo del seguro que sea atribuible directamente a las actividades de la Arrendataria. Si hubiese una disputa en relación al incremento en el pago del seguro y las Partes no puedan resolverla en quince días hábiles, dicha disputa será resuelta de conformidad a lo regulado en la cláusula Novena de este contrato. Si la Arrendataria resultase responsable del pago de dicho incremento, ésta deberá pagar directamente a la aseguradora, en favor de CEPA.
- j) Si la Arrendataria incumple cualquier permiso o autorización otorgado a su favor, y dicho incumplimiento razonablemente pudiera resultar en un riesgo directo a la seguridad del muelle y las instalaciones portuarias, CEPA deberá notificar oportunamente a la Arrendataria otorgándole un período de treinta días hábiles para que ésta: (i) corrija el incumplimiento al permiso o autorización respectivo, o (ii) presente un plan de acción para corregir el incumplimiento al permiso o autorización respectivo, el cual deberá ser aprobado por CEPA dentro de los cinco días calendario siguientes a su entrega. Si la Arrendataria no cumple con cualquiera de las soluciones anteriores en el tiempo establecido para tal efecto, CEPA se reserva el derecho de

objetar e impedir los trabajos propios del inmueble arrendado durante el tiempo en que esta situación persista. Una vez que la Arrendataria haya cumplido con cualquiera de los literales (i) o (ii) anteriores, CEPA deberá autorizar la reanudación inmediata de los trabajos o actividades referidas en esta Cláusula.

- k) CEPA, tendrá el derecho de supervisar el tipo y la calidad de las obras que ejecute **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, así como indicarle los puntos técnicos a cumplir, en donde la Comisión tenga interés sobre ellas por existir la posibilidad que puedan interferir en las operaciones del Puerto.
- l) Cualquier servicio básico (energía eléctrica o agua potable) que el arrendatario requiriese, y que CEPA tenga factibilidad de proveerlo, tendrá que ser pagado conforme el régimen tarifario vigente del Puerto de Acajutla. En caso que se requieran acometidas, éstas deberán ser pagadas conforme las disposiciones del mismo; así también, correrá por su cuenta el mantenimiento del área arrendada, desde el momento que inicia la relación contractual.
- m) **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, deberá dar cumplimiento a todas las medidas de seguridad necesarias que establecen las leyes, reglamentos y normas de seguridad, reconocidas nacional e internacionalmente, incluyendo las medidas de seguridad que indique CEPA;
- n) Si durante la vigencia del contrato la sociedad **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, decidiera no continuar con el mismo, deberá cancelar el valor que restare del año en que decidiera dicha situación, y si requiriese reducir el área, también deberá cancelar el diferencial que corresponda a la reducción por el tiempo antes mencionado. En ningún caso el valor a cancelar podrá ser menor a tres meses de arrendamiento.
- o) El plazo del presente Contrato podrá darse por terminado antes de su vencimiento por mutuo acuerdo de las partes o debido al incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones contraídas por las partes según este Contrato. Sin embargo, CEPA podrá terminar este Contrato únicamente si la Arrendataria: i) incumpla con algún pago que deba realizar bajo este Contrato; ii) fuere declarada en quiebra o hiciere cesión general de sus bienes; iii) cediera, sin el previo consentimiento de CEPA o en contravención a este Contrato, sus derechos y obligaciones bajo este Contrato, excepto que dicha cesión se realice dentro del marco del paquete de garantías que la Arrendataria otorgue a los financistas del Proyecto previa notificación a CEPA; o iv) si para cumplir con sus obligaciones contractuales, EDP violare las leyes de la República de El Salvador, y en cada caso, EDP no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación después de pasados noventa días calendario contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA notifique por escrito a EDP tal situación, siendo el Gerente General de CEPA el encargado de ejecutar esta penalidad previo aviso del Administrador del Contrato y/o el Gerente Portuario

ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V., deberá presentar a más tardar cuarenta y cinco días calendario después de la suscripción del contrato, Garantía de Cumplimiento del Contrato, por un monto inicial de DOCE MIL DOSCIENTO DIECIOCHO 19/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$12,218.19), equivalente a 6 meses de arrendamiento

más IVA, la cual estará vigente a partir de la fecha de firma del contrato hasta el 31 de diciembre de 2019, y deberá renovarse al inicio de cada año calendario comprendido dentro del plazo del contrato; o en su defecto podrá pagar por adelantado el canon total de arrendamiento correspondiente a cada año. La Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá ser emitida por una institución financiera autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.

- p) Las áreas arrendadas serán entregadas a **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, por el Jefe del Departamento de Mantenimiento del Puerto de Acajutla, las cuales deberán ser devueltas al mismo en perfectas condiciones. La entrega de las áreas se harán por medio de acta de entrega y recibo y a satisfacción.
- q) **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, reconoce el derecho de CEPA y le otorga la facultad para que las áreas del malecón Acaxual, y las de las vías de circulación del Puerto de Acajutla que intercepten el área 3 se continúen utilizando para las operaciones portuarias y para los usos que CEPA determine que razonablemente no afecten la seguridad de las instalaciones de **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**

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 CEPA, la 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, 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.

Cláusula séptima y novena denominada “Terminación del Contrato” de los contratos de promesa de arrendamiento, que establecen en su literal “b” que los referidos contratos podrán darse por terminado por mutuo acuerdo de las partes.

V. RECOMENDACIÓN

Tomando en cuenta: a) los motivos expuestos por la sociedad **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V.**, relacionados a su solicitud de arrendamientos de terrenos propiedad de CEPA en las instalaciones del Puerto de Acajutla, para la construcción y posterior operación de una tubería enterrada para el suministro de Gas Natural Licuado para una planta generadora eléctrica de 355 MW de potencia, en el marco de la licitación internacional efectuada por DELSUR-CLP-001/2012, b) que las áreas solicitadas no interfieren sustancialmente con otros proyectos de CEPA, y c) que se potencia la generación para el Puerto de Acajutla de ingresos adicionales a los servicios portuarios la Gerencia del Puerto de Acajutla, recomienda a Junta Directiva autorizar la suscripción de dos contratos de arrendamiento por las áreas antes mencionadas en las instalaciones del Puerto de Acajutla.

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 un contrato de arrendamiento con la sociedad ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V., por un terreno propiedad de CEPA ubicado en las instalaciones del Puerto de Acajutla, de una extensión superficial de 52,671.50 metros cuadrados identificados como áreas solicitadas 1, 2 y 5 para la construcción de una tubería enterrada para el suministro de Gas Natural Licuado para una planta generadora eléctrica de 355 MW de potencia, en el marco de la licitación internacional efectuada por DELSUR-CLP-001/2012, bajo las condiciones descritas para estas áreas en el Romano III “CONTENIDO DEL PUNTO”, y que formarán parte del contrato.
- 2° Autorizar la suscripción de un contrato de arrendamiento con la sociedad ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V., por un terreno propiedad de CEPA ubicado en las instalaciones del Puerto de Acajutla, de una extensión superficial de 5,017.43 metros cuadrados identificados como áreas solicitadas 3 y 4 para la construcción y posterior operación de una tubería enterrada para el suministro de Gas Natural Licuado para una planta generadora eléctrica de 355 MW de potencia, en el marco de la licitación internacional efectuada por DELSUR-CLP-001/2012, bajo las condiciones descritas para estas áreas en el Romano III “CONTENIDO DEL PUNTO”, y que formarán parte del contrato.
- 3° Autorizar dar por terminado el contrato de promesa de arrendamiento derivado del Punto Octavo del Acta número 2780 del 19 de abril de 2016, a partir de la fecha anterior a la que se suscriban los contratos de arrendamiento a los que se refieren los ordinales primero y segundo del presente acuerdo.
- 4° Autorizar dar por terminado el contrato de promesa de arrendamiento derivado del Punto Decimoquinto del Acta número 2958 del 25 de septiembre de 2018, a partir de la fecha anterior a la que se suscriban los contratos de arrendamiento a los que se refieren los ordinales primero y segundo del presente acuerdo.
- 5° Si dentro del plazo máximo de 60 días posteriores a la fecha de la notificación del acuerdo que se emita, la sociedad ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V., no ha formalizado los contratos a que se refieren los ordinales primero y segundo, y dado por terminados los contratos a los que se refieren los ordinales tercero y cuarto, todos del presente acuerdo, éste quedará sin efecto automáticamente.
- 6° Autorizar al Presidente o Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para suscribir los contratos de arrendamiento correspondientes.
- 7° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar los documentos correspondientes referentes a la terminación de los contratos de promesa de arrendamiento.

PRESIDENCIA
GERENCIA LEGAL

GERENCIA GENERAL
GERENCIA ACAJUTLA

ADMINISTRACION ACAJUTLA

Solicítase autorización para la suscripción de un Convenio de Cooperación entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y la Alcaldía Municipal de Acajutla, para que ésta brinde a CEPA, el servicio de recolección, traslado y disposición final de los desechos sólidos generados en las instalaciones del recinto portuario de Acajutla, por el plazo de dos meses.

=====

QUINTO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Sexto del Acta número 2867, de fecha 8 de agosto de 2017, en el ordinal 2º, Junta Directiva autorizó: *“Incorporar a la planta laboral de la empresa del Puerto de Acajutla, a partir del año 2019, la cantidad de 240 trabajadores para el mantenimiento del Puerto de Acajutla, otorgándole las prestaciones del Contrato Colectivo de Trabajo por Establecimiento del Puerto de Acajutla”*, siendo éstos, los trabajadores que actualmente laboran para la sociedad SEMPROFES, S.A. DE C.V., que es la que se encuentra prestando los servicios de mantenimiento del Puerto.

En el año 2018, a través de la Licitación Abierta CEPA LA-07/2018, “Servicios de mantenimiento de las instalaciones y equipos del área mecánica, eléctrica, alto rendimiento y obras civiles, del Puerto de Acajutla, para el año 2018”, CEPA contrató a la sociedad SEMPROFES, S.A. DE C.V., para brindar los servicios de mantenimiento, los cuales finalizaron el mes de diciembre de 2018, y como contingencia a una aprobación tardía del presupuesto general de la nación se aprobó una prórroga de ese contrato por dos meses, los cuales vencen el 28 de febrero de 2019 y dentro de los cuales se encuentra el servicio de recolección, traslado y la disposición final de los desechos sólidos que se generan en el Puerto de Acajutla, servicio que debe dársele continuidad a partir del 1 de marzo de 2019.

II. OBJETIVO

Autorizar la suscripción de un Convenio de Cooperación entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y la Alcaldía Municipal de Acajutla, para que ésta brinde a CEPA, el servicio de recolección, traslado y disposición final de los desechos sólidos generados en las instalaciones del Recinto Portuario de Acajutla, por un plazo de dos meses.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

En el año 2018, a través de la Licitación Abierta CEPA LA-07/2018, “Servicios de mantenimiento de las instalaciones y equipos del área mecánica, eléctrica, alto rendimiento y obras civiles, del Puerto de Acajutla, para el año 2018”, la CEPA contrató a la sociedad SEMPROFES, S.A. DE C.V., para brindar los servicios de mantenimiento, los cuales finalizaron el mes de diciembre de 2018, y como contingencia a una aprobación tardía del presupuesto general de la nación se aprobó una prórroga de ese contrato por dos meses, los cuales vencen el 28 de febrero de 2019 y dentro de

los cuales se encuentra el servicio de recolección, traslado y la disposición final de los desechos sólidos que se generan en el Puerto de Acajutla, servicio que debe dársele continuidad a partir del 1 de marzo de 2019.

Como consecuencia de lo anterior, los servicios que brinda SEMPROFES, S.A. de C.V., ya no serán recibidos a partir del 1 de marzo de 2019, por lo que será responsabilidad de CEPA la recolección, el traslado y la disposición final de los desechos sólidos generados en el Puerto de Acajutla, hacia un sitio de disposición final autorizado por el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN).

Para que CEPA pudiera disponer del servicio, se previó que una vez los trabajadores sean incorporados a CEPA, el camión compactador de basura propiedad de SEMPROFES, S.A. de C.V., debería ser donado a CEPA, lo cual puede hacerse efectivo hasta que dicho vehículo deje de ser parte del objeto del servicio, lo que ocurrirá hasta que se finalice la prórroga del contrato, momento en el cual el vehículo ya podría ser donado.

Una vez que el vehículo sea propiedad de CEPA, podrá tramitarse el permiso ante el MARN, para el traslado de los desechos sólidos, y la CEPA estará lista para brindarse por sus propios medios, este servicio.

Según lo antes expresado, es necesario definir una solución temporal a la problemática de la falta de recursos para la recolección, traslado y disposición final de los desechos generados en el Puerto de Acajutla; y considerando que el Código Municipal, establece a las Municipalidades como competencia, la prestación del servicio de aseo, barrido de calles, recolección, tratamiento y disposición final de la basura, exceptuando los desechos sólidos peligrosos y bio- infecciosos; y además la de emitir acuerdos de cooperación con otros municipios y otras instituciones, esta Administración portuaria es de la opinión que a través de un convenio con la Alcaldía Municipal de Acajutla, se puede tener la solución temporal a la problemática antes planteada.

En concordancia con lo antes expuesto, con fecha 25 de febrero de 2019, el personal de CEPA sostuvo reunión con el señor Ricardo Alberto Zepeda Pineda, Alcalde Municipal de Acajutla, con quien se conversó respecto a brindar el servicio de recolección de basura en el recinto portuario, manifestándose que el mismo podría ser brindado por medio de un convenio por un valor de US \$150.00/día, (día calendario) más el 5% en concepto de contribución de las fiestas patronales equivalentes a US \$4,500.00/mes, (30 días calendario), más el 5% en concepto de contribución de las fiestas patronales, con una frecuencia diaria en una ruta establecida de 40 puntos de recolección dentro del recinto portuario, y su posterior traslado bajo las condiciones autorizados por el MARN, y su disposición final en un sitio aprobado por esta cartera de estado. Por su parte CEPA brindaría el personal para la carga de la basura, al vehículo designado por la Municipalidad.

Los aspectos antes indicados fueron aceptados por el señor Alcalde Municipal, manifestando estar de acuerdo en firmar dicho convenio y solicitó a su secretaria que se incluyera el punto de agenda de la autorización de la firma del convenio, en la próxima reunión del Concejo Municipal.

De acuerdo a lo antes expresado es necesario firmar un convenio con la Alcaldía Municipal de Acajutla, para que brinde al Puerto de Acajutla el servicio de recolección, transporte y disposición final de los desechos sólidos, con la finalidad de ganar el tiempo necesario, hasta que CEPA pueda superar los aspectos legales para brindar el servicio con su propio camión compactador.

El convenio antes referido, debería incluir como mínimo las siguientes condiciones:

OBJETO DEL CONVENIO

El Convenio tendrá por objeto establecer el mecanismo de cooperación mutua entre las partes, orientado a la recolección, transporte y disposición final de los desechos sólidos que se generen dentro del recinto portuario de Acajutla.

COMPROMISOS DE LAS PARTES

Ambas partes se comprometen a designar a un representante, quien será el responsable, por parte de cada una de las instituciones, de coordinar la ejecución de los compromisos formalizados en el Convenio.

Compromisos de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma:

Disponer la basura generada en el recinto portuario, en 40 puntos de recolección, los cuales constituyen la ruta de recolección del camión de la basura dentro del recinto portuario de Acajutla.

Proporcionar tres personas para cargar la basura al vehículo que la Alcaldía ponga a disposición para brindar el servicio.

Disponer una báscula para el pesado del vehículo de recolección, para que sea pesado antes y después de realizar la ruta de recolección establecida.

El servicio deberá ser brindado por el vehículo de la Alcaldía Municipal, en un horario comprendido de las 8 a.m. a las 4 p.m., de todos los días de la semana.

Elaborar un acta diaria de recepción de los servicios a entera satisfacción, la cual será firmada por los representantes que ambas partes designen, la cual servirá para gestionar el pago mensual por el servicio recibido.

Compromisos de la Municipalidad de Acajutla:

Garantizar el servicio de recolección de basura por un período de dos meses, prorrogables por acuerdo mutuo de las partes.

Garantizar el servicio de manera diaria, los siete días de la semana, para la recolección, transporte y desalojo de los desechos sólidos que se generan en el Puerto de Acajutla.

Sufragar los costos de pago del piloto del vehículo, depreciación del vehículo, costo del combustible, y pago por la disposición final de los desechos en un lugar autorizado por el MARN.

Contar con el permiso pertinente, para que el vehículo transite en las vías nacionales cargado con los desechos sólidos.

PLAZO

La vigencia del Convenio de Cooperación inicia a partir de la firma del documento teniendo un plazo de dos meses, el cual podrá ser prorrogado por períodos iguales, bastando el cruce de notas por parte de los Representantes Legales de las partes, en el cual consientan su continuidad, con o sin modificaciones previas, con el respectivo acuerdo de prórroga.

MODIFICACIONES

Las modificaciones a este convenio de cooperación deberán realizarse de común acuerdo y por escrito, por medio de adendas suscritas entre las partes debidamente autorizadas por las autoridades competentes. Los instrumentos en los que se exponen las modificaciones se adjuntarán como anexos al convenio y formarán parte integral de éste.

CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONVENIO

El convenio de cooperación podrá darse por finalizado en los casos siguientes:

Por acuerdo entre las partes.

Por el incumplimiento, sin causas justificadas, de las obligaciones emanadas del instrumento por una de las partes; en este caso, la parte agraviada por el incumplimiento podrá dar por extinguido el convenio de cooperación, de pleno derecho y sin intervención judicial. Si existieren obligaciones pendientes por cumplir, las partes firmantes deberán negociar la forma en que éstas se cumplan.

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

El Convenio es suscrito de buena fe, por lo tanto, toda controversia que se derive de la formalización, interpretación, aplicación o cumplimiento del mismo, será resuelto de común acuerdo entre las partes.

COMPENSACIÓN

Para compensar los costos en que incurra la Municipalidad, por la prestación del servicio de recolección, transporte y desalojo de los desechos sólidos, CEPA le cancelará el valor de US \$150/día (día calendario) más el 5% en concepto de contribución de las fiestas patronales equivalentes a US \$4,500.00/mes, (30 días calendario), más el 5% en concepto de contribución de las fiestas patronales, que será remunerable de forma mensual, para lo cual la Municipalidad, emitirá un estado de cuenta que servirá de base para el pago que realizará CEPA por el concepto del servicio, y al realizar el pago, la Municipalidad deberá emitir el respectivo recibo de ingreso por el servicio brindado.

NOTIFICACIONES

Las comunicaciones, notificaciones, así como cualquier solicitud, que deba o pueda surgir en virtud de este convenio, deberán ser en las direcciones físicas siguientes:

CEPA Puerto de Acajutla: Ciudad Industrial, Acajutla, Departamento de Sonsonate, El Salvador, C.A.

Alcaldía Municipal de Acajutla: Final Boulevard 25 de Febrero, Barrio Las Peñas, Calle Principal, Alcaldía de Acajutla, Departamento de Sonsonate, El Salvador, C.A.

Todo cambio de dirección deberá ser informado inmediatamente por escrito entre las partes.

ENTENDIMIENTO

Las partes conocen, comprenden y aceptan todas y cada una de las estipulaciones contenidas en el documento y para constancia se firma.

EJEMPLARES

Las partes suscriben el Convenio en dos ejemplares, de igual valor y contenido, quedando un ejemplar en poder de cada una de las partes que lo suscriben.

IV. MARCO NORMATIVO

De conformidad a lo establecido en el Artículo 3, literal d) del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de CEPA, la 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.

Código Municipal, artículos 19 y 30.

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 un Convenio de Cooperación entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y la Alcaldía Municipal de Acajutla, para que ésta brinde a CEPA, el servicio de recolección, traslado y disposición final de los desechos sólidos generados en las instalaciones del Recinto Portuario de Acajutla, por un plazo de dos meses, y bajo las condiciones previstas en el Romano III CONTENIDO DEL PUNTO, del presente acuerdo.
- 2° Autorizar al Presidente o al Gerente General, para que firme toda la documentación pertinente.

SEXTO:

INFORMACIÓN RESERVADA

De conformidad al Punto IV, Acta número 2418, de fecha 22 de mayo de 2012.

GERENCIA GENERAL
UACI

GERENCIA LEGAL

ADMINISTRACION CEPA

Informe sobre la ejecución del contrato derivado de la Licitación Abierta CEPA LA-10/2018, “Ampliación de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, Etapa 1”, suscrito entre CEPA y CAABSA CONSTRUCTORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse CAABSA CONSTRUCTORA, S.A. de C.V.

=====

SEPTIMO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Tercero del Acta número 2918, correspondiente a la sesión celebrada el 10 de abril de 2018, Junta Directiva adjudicó a la sociedad CAABSA CONSTRUCTORA, S.A. de C.V., de nacionalidad mexicana, la Licitación Abierta CEPA LA-10/2018, “Ampliación de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, Etapa 1”, por un monto de TREINTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$37,881,157.00), incluido el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), para un plazo contractual de cuatrocientos treinta y cinco (435) días calendario, contados a partir de la fecha establecida como orden de inicio.

El 23 de abril de 2018, se suscribió el contrato derivado de la Licitación Abierta CEPA LA-10/2018, entre CEPA y CAABSA CONSTRUCTORA, S.A. de C.V., cuyo objeto es que la Contratista ejecute las obras de ampliación en la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, Etapa 1, cuyo plazo vence el 2 de mayo de 2019.

En sesiones de Junta Directiva de fechas 7 y 12 de febrero de 2019, la Supervisión del Contrato derivado de la Licitación Abierta CEPA LA10/2018, presentó informes de hallazgos encontrados en la ejecución del contrato, sobre diferencias entre lo establecido en el Plan de Oferta y las cantidades necesarias para la finalización del Proyecto, lo cual, preliminarmente, requiere un monto adicional de TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIECISÉIS CENTAVOS DE DÓLAR (US \$3,738,568.16).

II. OBJETIVO

Informe sobre la ejecución del contrato derivado de la Licitación Abierta CEPA LA-10/2018, “Ampliación de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, Etapa 1”, suscrito entre CEPA y CAABSA CONSTRUCTORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse CAABSA CONSTRUCTORA, S.A. de C.V.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

De acuerdo a los Informes presentados por el Administrador del Contrato y la Supervisión, donde se detallaron las diferencias encontradas entre las cantidades del Plan de Oferta y los planos, la finalización del Proyecto se verá afectada sustancialmente, debido a que elementos básicos de la construcción no podrán ser ejecutados:

1. Hace falta 141.00 m³ de concreto para completar la obra gris: columnas, ábacos (losas de entrepiso) y tensores de fundaciones, lo que indica que en caso de no ejecutarse no podrá finalizarse la obra civil.
2. Falta por incorporar 2,965 m² de cubierta de techo, que corresponde al 22.7% de un total de 13,038 m².
3. En el Plan de Oferta se había considerado 9.56 metros de tubería de 6" de la red contra incendio y son necesarios 62 metros adicionales de la misma tubería (86.6%), ya que en caso de no instalarse se deberá demoler posteriormente los pisos instalados.
4. En caso de no instalarse 6,200 ml (40.7%) de polines de un total de 15,243 ml, será imposible la instalación de la cubierta de techo, cielo falso e instalaciones eléctricas.
5. Las cantidades de obra para el vidrio exterior son insuficientes para cubrir las paredes verticales, hacen falta 3,868.5 m² (50.0 %), de un total de 7,659.0 m², caso contrario:
 - a. No será posible la puesta en funcionamiento del Sistema de Aire Acondicionado.
 - b. Los equipos y acabados quedarían expuestos al medio ambiente.
 - c. No sería posible realizar operaciones.
6. No será posible la instalación de las paredes de ACM inclinadas de la fachada principal, debido a que la estructura metálica de soporte no tiene las cantidades suficientes.
7. Los materiales para los acabados como cielos falsos, forros de columnas y vidrios templados son fabricados en el exterior y requieren de confirmación de cantidades y dimensiones, por lo que es necesario definir a la Contratista las cantidades finales que deberá ejecutar a la brevedad, de lo contrario no podrán llegar a tiempo para la finalización del Proyecto.
8. Es necesario incorporar al Proyecto 90 electroválvulas para la red del sistema contra incendios.

La supervisión del proyecto está siendo realizada por la Oficina de las Naciones Unidas de Servicios para Proyectos (UNOPS), quien ha confirmado que la cuantificación de cantidades contiene diferencias sustanciales en incremento de cantidades de obra que podrían, de no subsanarlas, poner en riesgo el cumplimiento de los alcances del proyecto definido en los planos y especificaciones técnicas, siendo las siguientes:

PARTIDAS EN AUMENTO		
N°	DESCRIPCIÓN	PARTIDAS AFECTADAS
1	CONCRETOS	14
2	PRETEL MURO CORTINA	3
3	SUELO CEMENTO FLUIDO	1
4	SISTEMA AUTOPARLANTES	11
5	SISTEMA CONTRA INCENDIO	14
6	CUBIERTA DE TECHOS Y EST. METÁLICA	22
7	PISOS DE CONCRETO Y PORCELANATO	33
8	DIVISIONES DE VIDRIO	8
9	FORRO ALUMINIO, CIELOS Y FASCIAS	22
10	VIDRIO EXTERIOR	9
11	PASAMANOS ACERO INOXIDABLE	2
12	CORTASOLES HORIZONTALES Y VERTICALES	2
13	DESMONTAJES Y DEMOLICIONES	12

La misma Supervisión ha recomendado incorporar las cantidades de obra que son necesarias para mantener la viabilidad del proyecto y completarlo, siendo necesario evaluar alternativas para poder balancear el presupuesto y disminuir así el impacto en el incremento del valor contractual y poder terminar el proyecto de una forma que cumpla con los alcances, operatividad, funcionalidad y calidad definidas en especificaciones técnicas y planos.

Una de las alternativas es el arreglo directo, pues constituye un mecanismo que permite una solución consensuada entre las partes, de las diferencias que se encuentren durante la ejecución del contrato y que cumple con los principios de economía y de garantía de los intereses de las partes contratantes.

En el presente caso se ha identificado que existen diferencias susceptibles de ser conocidas y resueltas mediante este mecanismo, a fin de hacer efectivas las medidas necesarias para salvaguardar la debida ejecución del proyecto y evitar la afectación económica a las partes, pues las modificaciones anteriores son importantes y requieren el consenso de CEPA y CAABSA CONSTRUCTORA, S.A. de C.V.

El objeto del contrato es la ejecución de la Ampliación de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez Etapa 1, de acuerdo a las especificaciones técnicas, planos y demás documentos contractuales, el cual es imposible de lograr bajo el plan de oferta presentado por la Contratista.

La continuidad del plan de trabajo de la Contratista, sin previamente solventar las diferencias en las cantidades de obras necesarias para finalizar el proyecto según el diseño, hacen inviable la ejecución y finalización del Proyecto.

En razón de lo anterior, es oportuno consultar a CAABSA CONSTRUCTORA, S.A. de C.V., sobre su anuencia a dar continuidad del proyecto, adicionando las cantidades de obras necesarias, bajo las mismas condiciones de monto y plazo previstas en el contrato.

En caso de una negativa por parte de CAABSA CONSTRUCTORA, S.A. de C.V., el Arreglo Directo es un mecanismo que permitiría generar un acuerdo entre las partes, pues las partidas del plan de oferta que deberán ser modificadas o adicionadas son consensuadas previamente por las partes, garantizando así la continuidad de la obra y el cumplimiento de las necesidades de CEPA; en tal sentido, los puntos arriba detallados son los identificados a la fecha, por lo que la comisión que se nombre por parte de CEPA para la tramitación del Arreglo Directo tendrá facultades de incorporar otras diferencias que puedan surgir.

IV. MARCO NORMATIVO

La cláusula decimoquinta del contrato suscrito entre CEPA y CAABSA CONSTRUCTORA, S.A. de C.V., estipula que “Para resolver las diferencias o conflictos que surgieren durante la ejecución de este Contrato se observarán los procedimientos establecidos en el Título VIII, Capítulo I, “Solución de Conflictos”, artículo 161 y siguientes de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública”.

El artículo 161 de la LACAP establece que “Para resolver las diferencias o conflictos que surgieren durante la ejecución de los contratos, se sujetará a sede judicial, salvo pacto expreso de sometimiento a métodos alternativos de resolución de conflictos, en cuyo caso se observará la ley de la materia, con las excepciones que a continuación se enuncian”.

El artículo 163 de la LACAP dispone que “Por el arreglo directo, las partes contratantes procuran la solución de las diferencias sin otra intervención que la de ellas mismas, sus representantes y delegados especialmente acreditados, dejando constancia escrita en acta de los puntos controvertidos y de las soluciones, en su caso”.

El artículo 164 señala que “Cuando una de las partes solicitare el arreglo directo, dirigirá nota escrita a la contraparte, puntualizando las diferencias y solicitará la fijación del lugar, día y hora para deliberar, asunto que deberá determinarse dentro de los quince días siguientes a la recepción de la solicitud (...) Cuando la institución contratante fuere la solicitante del arreglo directo, en la misma solicitud se indicará el lugar, día y la hora en que deberán reunirse las partes para la negociación”.

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 el Arreglo Directo por diferencias surgidas entre CEPA y CAABSA CONSTRUCTORA, S.A. de C.V., en la ejecución del contrato derivado de la Licitación Abierta CEPA LA-10/2018, “Ampliación de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, Etapa 1”.
- 2° Nombrar al ingeniero Emérito Velázquez, Gerente General, arquitecto William Camilo Aguilar, Administrador de Contrato, ingeniero David Pineda, por parte de la Supervisión del proyecto, ingeniero Samuel Barahona, de la Gerencia de Ingeniería, ingeniero Juan Francisco Palomo, Jefe de Licitaciones de la UACI y al licenciado José Ismael Martínez Sorto, Gerente Legal, como parte de la comisión representante de CEPA en el Arreglo Directo.

- 3° Autorizar a la comisión nombrada, para que prepare la solicitud de arreglo directo a la Contratista y señale fecha, lugar y hora para deliberar sobre los puntos sometidos a Arreglo Directo.
- 4° Autorizar al Gerente Legal para que realice las notificaciones correspondientes durante el trámite del Arreglo Directo.

OCTAVO:

INFORMACIÓN RESERVADA

De conformidad al Punto IV, Acta número 2418, de fecha 22 de mayo de 2012.

“No habiendo nada más que hacer constar, se da por terminada la sesión a las diecinueve horas con diez 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
Licenciada Merlin Alejandrina Barrera López, por el Ramo de Economía
Señor Ricardo Antonio Ballesteros Andino, por el Sector Industriales
Señora Dalila Marisol Soriano de Rodríguez, por el Sector Comerciantes

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, actuando como Propietario 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: General Carlos Jaime Mena Torres, Ingeniero Emilio Martín Ventura Díaz y señor Marvin Alexis Quijada, se disculparon.