

GERENCIA GENERAL  
GERENCIA AEROPUERTO  
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL  
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

**ADMINISTRACION AEROPUERTO**

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AVIACIÓN SALVADOREÑA, S.A. de C.V., representada legalmente por el señor JUAN JOSÉ ANTONIO ORTUÑO RIVAS, por el Lote número 56, Polígono A, con una extensión superficial de 1,924.48 metros cuadrados, correspondiente al área construida, que será utilizado como Hangar destinado exclusivamente para resguardo de aeronaves, ubicado en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, por el plazo de cinco (5) años, por el período comprendido del 1 de marzo de 2021 al 28 de febrero de 2026, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$962.24 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el período comprendido del 1 de marzo de 2021 al 28 de febrero de 2023, y un canon de arrendamiento mensual de US \$1,924.48 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el período comprendido del 1 de marzo de 2023 al 28 de febrero de 2026.

=====  
**DECIMOTERCERO:**

**I. ANTECEDENTES**

Conforme a la Ley Orgánica de Aviación Civil, aprobada según Decreto No. 582, de fecha 18 de octubre de 2001, se le otorgó a la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA) la competencia administrativa, operativa y financiera del control y dirección de los servicios de apoyo a la navegación aérea a nivel nacional; lo que implicó, que los servicios que se prestaban en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, por este concepto, se transfirieran a CEPA, responsabilidad asumida a partir del 1 de febrero de 2002.

CEPA, en cumplimiento del artículo 46 de la Ley Orgánica de la Aviación Civil, a partir de febrero de 2002, ha prestado los servicios de apoyo a la navegación aérea del Aeropuerto Internacional de Ilopango, según consta en el acuerdo de Junta Directiva, contenido en el Punto Tercero del Acta número 1836, de fecha 29 de enero de 2002.

Además, la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, en cumplimiento a lo establecido en el Decreto Legislativo número 121, con fecha de publicación en el Diario Oficial del 8 de octubre de 2015, presentó el 30 de noviembre de 2016, al Centro Nacional de Registros de San Salvador, la Escritura Pública de Donación, obteniéndose las siguientes Matrículas: porción número uno con matrícula 60530817, porción número seis con matrícula 60530816 y porción número diez con matrícula 60530818, instrumentos extendidos por parte del Centro Nacional de Registros, de San Salvador, con fecha 13 de agosto de 2018.

En el marco de la modernización del Aeropuerto Internacional de Ilopango, se determinó la necesidad de regular la situación legal actual de los terrenos propiedad de CEPA, con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica para los arrendatarios y la Comisión, mediante la suscripción de nuevos contratos de arrendamiento con condiciones comerciales actualizadas.

**II. OBJETIVO**

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AVIACIÓN SALVADOREÑA, S.A. de C.V., representada legalmente por el señor JUAN JOSÉ ANTONIO ORTUÑO RIVAS, por el Lote número 56, Polígono A, con una extensión superficial de 1,924.48 metros cuadrados, correspondiente al área construida, que será utilizado como Hangar destinado exclusivamente para resguardo de aeronaves, ubicado en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, por el plazo de cinco (5) años, por el período comprendido del 1 de marzo de 2021 al 28 de febrero de 2026, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$962.24 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el período comprendido del 1 de marzo de 2021 al 28 de febrero de 2023, y un canon de arrendamiento mensual de US \$1,924.48 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el período comprendido del 1 de marzo de 2023 al 28 de febrero de 2026.

**III. CONTENIDO DEL PUNTO**

Posterior a la verificación técnica correspondiente a las áreas totales de los lotes del Aeropuerto Internacional de Ilopango, a través de nota GPD-463/2020, de fecha 11 de diciembre de 2020 la Gerencia de Polos de Desarrollo remitió a la sociedad AVIACIÓN SALVADOREÑA, S.A. de C.V., las condiciones comerciales; asimismo, por ser una nueva gestión comercial se solicitó la documentación legal y solvencias, para el arrendamiento por el Lote número 56, Polígono A, las cuales se detallan a continuación:

Lote	Polígono	Área M <sup>2</sup>	Canon de arrendamiento mensual (más IVA)	Plazo
56	A	1,924.48	US \$0.50 por M <sup>2</sup> área construida	1 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2025
			US \$1.00 por M <sup>2</sup> área construida	

Mediante nota recibida de fecha 11 de febrero de 2021, la sociedad AVIACIÓN SALVADOREÑA, S.A. de C.V., remitió la aceptación de las condiciones comerciales, términos y la documentación legal y solvencias, para el arrendamiento del Lote número 56, Polígono A, ubicado en el Aeropuerto Internacional de Ilopango.

En vista que la nota de respuesta se recibió posterior al período del inicio del arrendamiento propuesto por la Comisión, se le informó mediante correo electrónico a la referida sociedad, que el período contractual será a partir del 1 de marzo de 2021 al 28 de febrero de 2026; asimismo, la licenciada Raquel Valladares en calidad de Gerente General de la sociedad AVIACIÓN SALVADOREÑA, S.A. de C.V., manifestó a la Gerencia de Polos de Desarrollo estar de acuerdo con el cambio del período contractual.

En vista de lo anterior, considerando la importancia de formalizar la relación contractual con la sociedad AVIACIÓN SALVADOREÑA, S.A. de C.V., además de la contribución a los ingresos no aeronáuticos, la Gerencia de Polos de Desarrollo considera procedente suscribir contrato de arrendamiento con la referida sociedad, por el Lote número 56, Polígono A, con una extensión

superficial de 1,924.48 metros cuadrados, correspondiente al área construida, que será utilizado como Hangar destinado exclusivamente para resguardo de aeronaves, ubicado en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, por el plazo de cinco (5) años, por el período comprendido del 1 de marzo de 2021 al 28 de febrero de 2026, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$962.24 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el período comprendido del 1 de marzo de 2021 al 28 de febrero de 2023, y un canon de arrendamiento mensual de US \$1,924.48 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el período comprendido del 1 de marzo de 2023 al 28 de febrero de 2026.

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

Artículo 9 de la Ley Orgánica de CEPA.

Artículo 46 de la Ley Orgánica de Aviación Civil.

Artículo 3 literal d) del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de CEPA, relacionado a la atribución de la Junta Directiva de autorizar la celebración de contratos y formalizar todos los instrumentos que fueren necesarios en el ejercicio de sus funciones.

#### **V. RECOMENDACIÓN**

Por lo anterior, la Gerencia de Polos de Desarrollo recomienda a Junta Directiva autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AVIACIÓN SALVADOREÑA, S.A. de C.V., representada legalmente por el señor JUAN JOSÉ ANTONIO ORTUÑO RIVAS, por el Lote número 56, Polígono A, con una extensión superficial de 1,924.48 metros cuadrados, correspondiente al área construida, que será utilizado como Hangar destinado exclusivamente para resguardo de aeronaves, ubicado en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, por el plazo de cinco (5) años, por el período comprendido del 1 de marzo de 2021 al 28 de febrero de 2026, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$962.24 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el período comprendido del 1 de marzo de 2021 al 28 de febrero de 2023, y un canon de arrendamiento mensual de US \$1,924.48 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el período comprendido del 1 de marzo de 2023 al 28 de febrero de 2026.

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:

- 1º Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AVIACIÓN SALVADOREÑA, S.A. de C.V., representada legalmente por el señor JUAN JOSÉ ANTONIO ORTUÑO RIVAS, por el Lote número 56, Polígono A, con una extensión superficial de 1,924.48 metros cuadrados, correspondiente al área construida, que será utilizado como Hangar destinado exclusivamente para resguardo de aeronaves, ubicado en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, por el plazo de cinco (5) años, por el período comprendido del 1 de marzo de 2021 al 28 de febrero de 2026, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$962.24 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el período comprendido del 1 de marzo de 2021 al 28 de febrero de 2023, y un canon de arrendamiento mensual de US \$1,924.48 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el período comprendido del 1 de marzo de 2023 al 28 de febrero de 2026, según el siguiente detalle:

LOTE	POLÍGONO	ÁREA	CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL (MÁS IVA)	CANON MENSUAL (MÁS IVA)	PLAZO
56	A	1,924.48 metros cuadrados	US \$0.50 por metro cuadrado (por área construida)	US \$962.24	1 de marzo de 2021 al 28 de febrero de 2023
			US \$1.00 por metro cuadrado (por área construida)	US 1,924.48	1 de marzo de 2023 al 28 de febrero de 2026

El canon de arrendamiento deberá ser pagado mediante cuotas anticipadas, fijas y sucesivas.

- 2° Deberá presentar a la firma del contrato de arrendamiento, la Garantía de Cumplimiento del mismo, por un valor de US \$11,546.88, 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 2021 al 28 de febrero de 2026.

En caso de presentar documento financiero, la Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá estar vigente por el plazo contractual, más treinta días adicionales y deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.

- 3o La sociedad AVIACIÓN SALVADOREÑA, S.A. de C.V., deberá presentar copia de la Póliza de Responsabilidad Civil, a entera satisfacción de CEPA, por lesiones a personas, incluida muerte y daños a propiedad causados a la Comisión y a terceros, por un monto límite único y combinado para bienes y personas de hasta US \$5,715.00; vigente por el plazo contractual. La referida Póliza deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia, financiera o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de la República de El Salvador.
- 4o Dentro del contrato a suscribir deberán incluirse las siguientes condiciones:
1. La sociedad AVIACIÓN SALVADOREÑA, S.A. de C.V., será responsable de cancelar los costos de adecuación de las áreas y equipamiento, además los servicios de suministro de energía eléctrica y uso de red, servicio de agua potable, aguas negras, disposición final de desechos sólidos, tasas o impuestos municipales, instalación de telefonía interna y externa e internet o cualquier otro servicio que la Arrendataria solicite o haga uso de ellos en caso sean suministrados por el Aeropuerto Internacional de Ilopango.
  2. Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria 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 finalización del mismo. En caso de mora

en los pagos, se aplicará el 2% de interés mensual sobre el monto adeudado; y CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato ya relacionada, siendo esto causa de terminación de contrato.

3. La Arrendataria deberá obtener los permisos y autorizaciones requeridas por la Autoridad de Aviación Civil (AAC); y demás autoridades en caso que aplique; asimismo, deberá cumplir la normativa aplicada a CEPA y las regulaciones aeronáuticas tanto internacionales, como nacionales.
- 5° Si en el lapso de treinta días hábiles contados a partir del día siguiente de haber recibido la notificación del presente acuerdo, la Arrendataria 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 de Polos de Desarrollo, para notificar el presente acuerdo.