

PRESIDENCIA  
GERENCIA LEGAL  
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

GERENCIA GENERAL  
GERENCIA AEROPUERTO

**ADMINISTRACION AEROPUERTO**

Solicítase autorización para promover el procedimiento por Competencia Pública CEPA TC-08/2021, “SELECCIÓN DE OPERADORES PARA EL ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE LOCALES PARA FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE COMIDA EN EL SECTOR LOBBY DE SALIDA DE PASAJEROS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, SAN ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ”, y aprobar los respectivos Términos de Competencia.

=====

**DECIMOPRIMERO:**

**I. ANTECEDENTES**

Mediante el Punto Tercero del Acta número 2918, de fecha 10 de abril de 2018, Junta Directiva adjudicó 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”, a la sociedad CAABSA CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V. El contrato con la sociedad CAABSA CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V., fue suscrito el 23 de abril de 2018, y el actual plazo contractual para la ejecución física finaliza el 10 de septiembre de 2021. Posteriormente, 5 días calendario son para la Recepción Provisional, 25 días calendario son para la revisión de los trabajos por parte de CEPA, 25 días calendario son para subsanación de defectos y/o irregularidades y 15 días calendario son para la liquidación del contrato.

Las referidas instalaciones integran en su concepto de diseño, un área comercial ubicada en el sector del lobby de salida de pasajeros, que permitirá a través de conceptos novedosos, brindar alternativas de consumo para los usuarios de las instalaciones aeroportuarias.

En ese sentido, la Administración Superior encomendó a la Gerencia de Polos de Desarrollo, la preparación de los Términos de Competencia TC-08/2021, “SELECCIÓN DE OPERADORES PARA EL ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE LOCALES PARA FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE COMIDA EN EL SECTOR LOBBY DE SALIDA DE PASAJEROS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, SAN ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ”.

El procedimiento estará dotado de reglas para fortalecer la transparencia, libre competencia e incrementar los ingresos comerciales no aeronáuticos, permitiendo ampliar la oferta comercial dirigida a los pasajeros, usuarios y visitantes, explotando de forma eficiente y competitiva las áreas comerciales de las instalaciones aeroportuarias.

**II. OBJETIVO**

Autorizar la promoción del procedimiento por Competencia Pública CEPA TC-08/2021, “SELECCIÓN DE OPERADORES PARA EL ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE LOCALES PARA FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE

COMIDA EN EL SECTOR LOBBY DE SALIDA DE PASAJEROS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, SAN ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ”, y aprobar los respectivos Términos de Competencia.

### III. CONTENIDO DEL PUNTO

El objeto del procedimiento por Competencia Pública CEPA TC-08/2021, es seleccionar personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, para el arrendamiento y explotación comercial de locales para funcionamiento de establecimientos de comida en el sector lobby de salida de pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por un plazo de 5 años.

Los locales en competencia se encuentran ubicados en el sector del lobby de salida de pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, los referidos locales poseen las siguientes áreas:

- Local A-ETP 1: 83.30 metros cuadrados
- Local A-ETP 2: 60.55 metros cuadrados
- Local A-ETP 3: 60.37 metros cuadrados
- Local A-ETP 4: 83.21 metros cuadrados
- Local A-ETP 5: 63.57 metros cuadrados

El proponente podrá presentar hasta un máximo de 5 propuestas, tomando en consideración que cada propuesta será evaluada de forma individual y para cada una deberá presentar la correspondiente Garantía de Mantenimiento de Propuesta, el menú y la propuesta económica.

El Proponente deberá acreditar su nivel de experiencia, a través de la presentación de dos (2) cartas de referencia que comprueben la experiencia en la operación de al menos dos establecimientos de comida, con áreas iguales o superiores a 30.00 metros cuadrados (por cada establecimiento), en los últimos 5 años.

El proponente deberá presentar en su propuesta el menú de los productos a comercializar, considerando que no podrá comercializar bebidas alcohólicas. En caso de presentar más de una propuesta, esta será evaluada de forma individual y para cada una deberá presentar el menú de productos a comercializarse.

Será responsabilidad del adjudicatario realizar el diseño, construcción, amueblamiento y todas las labores pertinentes para garantizar el completo funcionamiento y atención al pasajero, supeditado a la aprobación de los planos e información técnica y de los materiales, por parte de la Administración del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

En relación a las condiciones comerciales del proceso CEPA TC-08/2021, el proponente deberá proyectar la propuesta económica, tomando como base la Renta Mensual, el Porcentaje Sobre Ingresos por Ventas Mensuales, y la Renta Fija, según muestra a continuación:

- Renta Mensual: US \$60.00 por metro cuadrado más IVA.
- Porcentaje sobre Ingresos Brutos: 15.00 % más IVA.
- Renta Fija: US \$500.00 por metro cuadrado más IVA, la cual será cancelada previo a la suscripción del contrato de arrendamiento.

La adjudicación se efectuará de la siguiente forma:

Serán elegidas las 5 propuestas que cumplan con todos los requisitos legales, financieros y técnicos y además presenten la propuesta económica más elevada.

Entre ellos, podrán seleccionar el local de su preferencia entre los 5 locales detallados anteriormente, de acuerdo al siguiente detalle:

- a) La propuesta económica más elevada podrá elegir el local de su preferencia entre los 5 locales que se detallan en el numeral 3 de la Sección I de los presentes Términos de Competencia;
- b) La segunda propuesta económica más elevada podrá elegir el local de su preferencia entre los 4 locales restantes;
- c) La tercera propuesta económica más elevada podrá elegir el local de su preferencia entre los 3 locales restantes;
- d) La cuarta propuesta económica más elevada podrá elegir el local de su preferencia entre los 2 locales restantes;
- e) A la quinta propuesta económica más elevada se le asignará el local que no haya sido elegido.

Si posterior a la evaluación de las propuestas económicas existe un empate, se seleccionará la propuesta que se haya recibido primero, según el formulario de recepción de la Gerencia de Polos de Desarrollo.

El resultado de la evaluación y la recomendación del Comité serán presentados a la Junta Directiva de CEPA, para la emisión del acuerdo motivado que corresponda.

Posterior a la notificación de adjudicación, los Adjudicatarios serán convocados a las Oficinas Centrales de CEPA para que seleccionen el local de su preferencia de acuerdo al resultado obtenido y al orden establecido con anterioridad, para lo cual se levantará el acta respectiva.

Lo anterior será presentado a la Junta Directiva de CEPA para que se autorice la formalización de los contratos de arrendamiento correspondientes.

#### **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 la promoción del procedimiento por Competencia Pública CEPA TC-08/2021, “SELECCIÓN DE OPERADORES PARA EL ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE LOCALES PARA FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE COMIDA EN EL SECTOR LOBBY DE SALIDA DE PASAJEROS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, SAN ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ”, y aprobar los respectivos Términos de Competencia.

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

- 1° Autorizar promover el procedimiento por Competencia Pública CEPA TC-08/2021, “SELECCIÓN DE OPERADORES PARA EL ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE LOCALES PARA FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE COMIDA EN EL SECTOR LOBBY DE SALIDA DE PASAJEROS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, SAN ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ”, y aprobar los respectivos Términos de Competencia.
- 2° Autorizar a la Gerencia de Polos de Desarrollo ejecutar el procedimiento de Competencia Pública CEPA TC-08/2021; para lo cual deberá formar un expediente de todas las actuaciones que se realicen en el procedimiento de selección, tales como la publicación de términos de competencia, recepción y apertura de ofertas y las actas respectivas. El expediente contendrá inclusive la gestión de formalización del contrato y ejecución del mismo. Asimismo, se autoriza a la referida Gerencia a realizar todos los actos de comunicación y notificaciones que sean necesarios en el diligenciamiento del procedimiento de competencia.
- 3° Autorizar al Presidente o al Gerente General, para nombrar el Comité Evaluador de Propuestas, que deberá estar integrado por lo menos con un experto técnico, un analista financiero y un asesor legal.