

GERENCIA GENERAL
UACI

GERENCIA LEGAL

ADMINISTRACION ACAJUTLA

Solicítase autorizar la Modificativa N° 1 al contrato suscrito con la sociedad Compañía Salvadoreña de Maquinaria, S.A. de C.V., derivado de la Licitación Pública CEPA LP-30/2020, “Suministro de un Mini Cargador sobre orugas, para el Puerto de Acajutla, Año 2020”, en el sentido de prorrogar por cincuenta (50) días calendario, el plazo para la recepción del suministro, quedando el nuevo plazo contractual de doscientos (200) días calendario.

=====

SEGUNDO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Decimoséptimo del Acta número 3081, de fecha 11 de diciembre de 2020, Junta Directiva adjudicó la Licitación Pública CEPA LP-30/2020, “Suministro de un mini cargador sobre orugas, para el Puerto de Acajutla, año 2020”, a la sociedad Compañía Salvadoreña de Maquinaria, S.A. de C.V., representada legalmente por el señor Carlos Alberto Munguía Herrera, por un monto de US \$98,197.00 IVA incluido, para un plazo contractual de ciento cincuenta (150) días calendario, a partir de la fecha establecida como Orden de Inicio.

El contrato fue suscrito el 5 de enero de 2021, habiéndose establecido un plazo contractual de 150 días calendario a partir de la fecha establecida como orden de Inicio, dentro del cual se comprenden 120 días calendario para la recepción del suministro, 5 días calendario para la recepción provisional, 10 días calendario para la revisión de cumplimientos y 15 días calendario para subsanar defectos o irregularidades.

La Orden de Inicio fue emitida por el Administrador del Contrato a partir del 11 de enero de 2021, por lo que el plazo para la recepción del suministro quedó establecido para el 10 de mayo de 2021 y el plazo contractual para el 9 de junio de 2021.

II. OBJETIVO

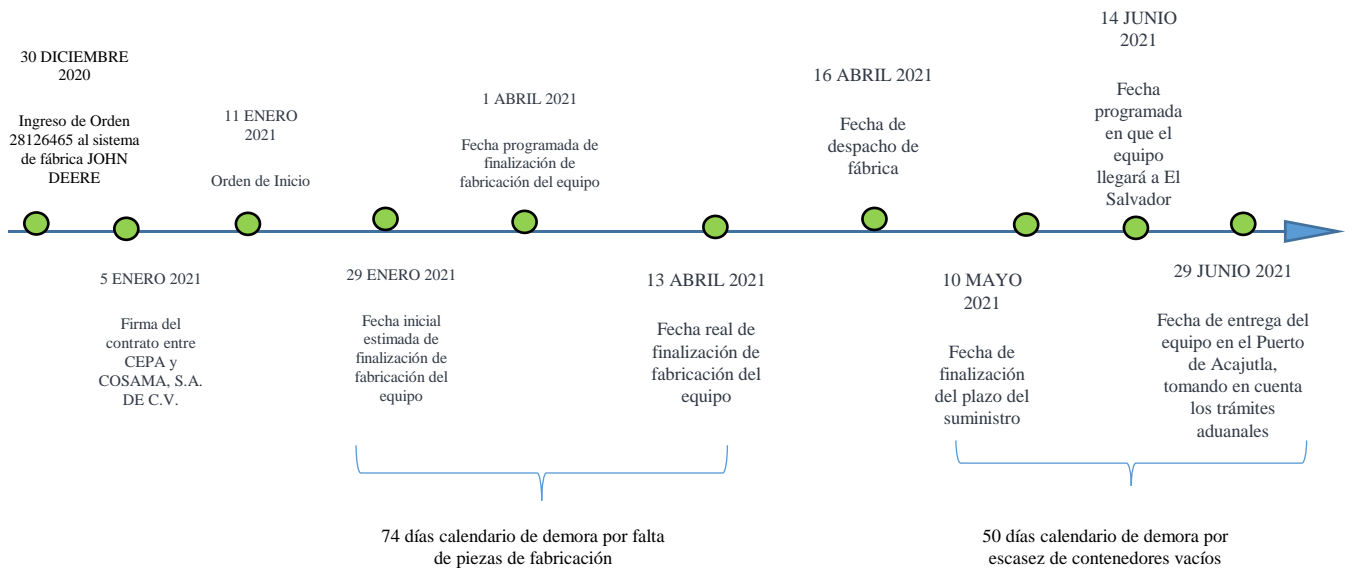
Autorizar la Modificativa N° 1 al contrato suscrito con la sociedad Compañía Salvadoreña de Maquinaria, S.A. de C.V., derivado de la Licitación Pública CEPA LP-30/2020, “Suministro de un Mini Cargador sobre orugas, para el Puerto de Acajutla, Año 2020”, en el sentido de prorrogar por cincuenta (50) días calendario, el plazo para la recepción del suministro, quedando el nuevo plazo contractual de doscientos (200) días calendario.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Mediante nota de fecha 5 de mayo de 2021, la sociedad Compañía Salvadoreña de Maquinaria, S.A. de C.V., solicitó una prórroga por setenta y cuatro (74) días calendario en el plazo de entrega del suministro y el plazo contractual, del contrato derivado de la Licitación Pública CEPA LP-30/2020, “SUMINISTRO DE UN MINI CARGADOR SOBRE ORUGAS, PARA EL PUERTO DE ACAJUTLA, AÑO 2020”, debido a que el fabricante ha tenido dificultad en la disponibilidad de componentes de fabricación por parte de sus proveedores y a la afectación por la logística mundial en la escasez de contenedores a causa de la pandemia denominada COVID-19.

Al respecto, entre los documentos presentados para sustentar la prórroga solicitada, el Administrador de Contrato identificó una nota de fecha 30 de abril de 2021, emitida por el Gerente de territorio de Centroamérica de John Deere Construction & Forestry Company, mediante la cual presentan una línea de tiempo que evidencia el retraso en la fabricación del equipo, dado que la fecha inicial estimada de finalización de fabricación del mismo estaba programada para el 29 de enero de 2021; sin embargo, este se finalizó de fabricar el 13 de abril de 2021, asimismo, entre los documentos adjuntan el reporte de la orden emitida por el sistema de JOHN DEERE, en donde también se puede apreciar el seguimiento de la fábrica y la fecha en que el equipo arribará a El Salvador.

A continuación, se presenta una línea de tiempo, resultante de la información presentada por la sociedad Compañía Salvadoreña de Maquinaria, S.A. de C.V.:



Por lo anterior, el Administrador de Contrato realizó su valoración de la solicitud presentada por el contratista, conforme al siguiente detalle:

Problemática	Evidencia presentada por la contratista	Efecto	Valoración como Administrador de Contrato
La sociedad COSAMA, S.A. DE C.V., argumenta que el fabricante del equipo tiene un retraso con la orden de pedido, debido a la disponibilidad de componentes de fabricación por parte de sus proveedores y a la afectación por la logística mundial en la escasez de contenedores disponibles a causa de la pandemia denominada COVID-19	La sociedad Compañía Salvadoreña de Maquinaria, S.A. de C.V., ha presentado una carta del Gerente de territorio para Centroamérica de John Deere Construction & Forestry Company, mediante la cual evidencia que según la orden de pedido y bajo condiciones normales se tenía programado finalizar la fabricación del equipo el 29 de enero de 2021; sin embargo, por la falta disponibilidad de componentes de fabricación por parte de sus proveedores y a la logística mundial por la escasez de contenedores disponibles, debido a la pandemia denominada COVID-19, han tenido retrasos en las fechas de fabricación, por lo que el equipo se terminó de fabricar el 13 de abril de 2021, resultando una demora de 74 días en la fabricación del mismo. No obstante, en la nota de seguimiento de la orden de pedido indica que el equipo llegará a El Salvador el 14 de junio de 2021.	La sociedad Compañía Salvadoreña de Maquinaria, S.A. de C.V., no podrá realizar la entrega del equipo, en el plazo establecido para la recepción del mismo, por lo que ha solicitado una prórroga por setenta y cuatro (74) días calendario, en el plazo de entrega del suministro y en el plazo contractual	Después de haber realizado el análisis de la información para sustentar la prórroga solicitada por la sociedad Compañía Salvadoreña de Maquinaria, S.A. de C.V., se considera procedente otorgar una prórroga por cincuenta (50) días calendario en el plazo de entrega del suministro y en el plazo contractual, de los cuales 35 días calendario corresponden al tiempo en que el equipo arribará a El Salvador, más 15 días calendario para trámites aduanales y preparación del equipo para ser entregado en el Puerto de Acajutla

De acuerdo a lo descrito en el cuadro anterior, y dado que el fabricante John Deere Construction & Forestry Company, en su carta manifiesta que la causa del retraso es debido a la falta de disponibilidad de componentes de fabricación por parte de sus proveedores y a la logística mundial por la escasez de contenedores vacíos, el Administrador de Contrato realizó una investigación en línea sobre dicho tema, encontrando los siguientes artículos en los cuales se evidencia la crisis de contenedores a nivel mundial:

- En fecha 25 de enero de 2021, **C de Comunicación – sector Logística**, publicó un artículo llamado ***“La crisis de contenedores a nivel mundial se mantendrá hasta finales de 2021”***; en el cual menciona lo siguiente: << *El tráfico de mercancías podría ralentizarse aún más en función de cómo avance el coronavirus. Sumado a ello, los pronósticos apuntan a que los fletes seguirán subiendo lo que, según Greencarrier, sugiere que el problema con la escasez de contenedores y la falta de espacio en los barcos no se recuperará, probablemente, hasta finales de 2021.*

En un repaso sobre los efectos que la pandemia ha dejado sentir sobre el transporte marítimo, la compañía nórdica apunta que la vida, tal y como la conocemos “ha cambiado drásticamente”, poniendo el foco en la escasez global de contenedores, su raíz y sus pronósticos.

Así, la industria del transporte marítimo, basada en gran medida en la circularidad, se ha enfrentado a un año, el 2020, plagado de perturbaciones en la cadena de suministro global.>>

- En fecha 3 de febrero de 2021, **Mundo Marítimo (Información Marítima de Latinoamérica)**, publicó un artículo llamado ***“Crisis por escasez de contenedores vacíos afecta al comercio mundial de alimentos”***, en el cual hacen énfasis en que << *China es el país que se ha recuperado más rápidamente del COVID-19, reactivado su economía de exportación y está pagando enormes primas por los contenedores, lo que hace mucho más rentable enviarlos de vuelta vacíos que rellenarlos>>.*
- En fecha 8 de marzo de 2021, **Bilogistik, S.A.**, publicó un artículo llamado ***“La escasez de contenedores lastra el comercio internacional”***, en el cual mencionan lo siguiente:
<< *La situación es preocupante y las cifras así lo recogen. Las tasas del transporte marítimo entre China y la costa oeste de Estados Unidos se han incrementado hasta un 193% respecto al año anterior. En general, el coste de envío de contenedores prácticamente se ha triplicado desde el pasado octubre, pasando de estar entre 2,000-3,000 dólares por contenedor a superar los 7,000 dólares en enero de 2021.*
El problema es que no hay suficientes contenedores para todo lo que hay para traer de China, generando un espectacular cuello de botella en la exportación hacia Occidente, con toneladas de productos esperando a ser cargados y enviados. Esto a su vez, incrementa los precios. Además, esta alta demanda, al no poder ser absorbida por el sistema logístico, genera problemas de congestión portuaria, provocando retrasos en puertos grandes como Los Ángeles y Long Beach que impactan a toda la cadena logística >>

En razón de lo anterior, el Administrador de Contrato concluye que el retraso no es imputable al contratista, por lo que es procedente que a la sociedad Compañía Salvadoreña de Maquinaria, S.A. de C.V., se le conceda una prórroga de cincuenta (50) días calendario, en el plazo de entrega del suministro, ya que es equivalente al período en el que el equipo arribará a El Salvador, más el tiempo de los trámites aduanales y preparación del mismo para ser entregado en el Puerto de Acajutla.

Conforme a lo establecido en el Art. 86 “Retrasos no Imputables al Contratista” de la LACAP: *“Si el retraso del contratista se debiera a causa no imputable al mismo debidamente comprobada, tendrá derecho a solicitar y a que se le conceda una prórroga equivalente al tiempo perdido, y el mero retraso no dará derecho al contratista a reclamar una compensación económica adicional. La solicitud de prórroga deberá hacerse dentro del plazo contractual pactado para la entrega correspondiente.*

Por consiguiente, el Administrador de Contrato, mediante memorándum SMC-18/2021, de fecha 17 de mayo de 2021, solicitó a la UACI gestionar la prórroga al contrato suscrito con la Compañía Salvadoreña de Maquinaria, S.A. de C.V., por cincuenta (50) días calendario al plazo del contrato derivado de la Licitación Pública CEPA LP-30/2020, “Suministro de un Mini Cargador sobre orugas, para el Puerto de Acajutla, Año 2020”.

IV. MARCO NORMATIVO

Artículos 17, 18, 82 Bis literal g), y 86 de la LACAP y artículo 76 de su Reglamento y de las cláusulas Quinta: Modificativas del contrato y Sexta: Prórroga en la entrega del suministro, del contrato respectivo.

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, el Administrador de Contrato y la UACI, recomiendan a Junta Directiva autorizar la Modificativa N° 1 al Contrato suscrito con la sociedad Compañía Salvadoreña de Maquinaria, S.A. de C.V., derivado de la Licitación Pública CEPA LP-30/2020, “Suministro de un Mini Cargador sobre orugas, para el Puerto de Acajutla, Año 2020”, en el sentido de prorrogar por cincuenta (50) días calendario, el plazo para la recepción del suministro, quedando el nuevo plazo contractual de doscientos (200) días calendario.

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 Modificativa N° 1 al Contrato suscrito con la sociedad Compañía Salvadoreña de Maquinaria, S.A. de C.V., derivado de la Licitación Pública CEPA LP-30/2020, “Suministro de un Mini Cargador sobre orugas, para el Puerto de Acajutla, Año 2020”, en el sentido de prorrogar por cincuenta (50) días calendario, el plazo para la recepción del suministro, quedando el nuevo plazo contractual de doscientos (200) días calendario.
- 2° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo para firmar el correspondiente instrumento contractual.

- 3° Autorizar a la Jefe UACI, para requerir a la sociedad Compañía Salvadoreña de Maquinaria, S.A. de C.V., para que presente la ampliación de Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, que cubra el nuevo plazo contractual más 60 días calendario.
- 4° Autorizar al Jefe UACI, para realizar la notificación oportunamente al contratista.

GERENCIA GENERAL
GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad SAN JOSÉ INVERSIONES, S.A. de C.V., por el local número 2, para el funcionamiento de una cafetería, en las instalaciones de la Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$1,000.00 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por un plazo de 3 años, contados a partir de la fecha de firma del acta de entrega definitiva del local.

=====

NOVENO:

I.ANTECEDENTES

Mediante el Punto Decimotercero del Acta número 3091, de fecha 26 de marzo de 2021, Junta Directiva autorizó promover el procedimiento por Competencia Pública CEPA TC-06/2021, “SELECCIÓN DE UN OPERADOR PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL PARA FUNCIONAMIENTO DE UNA CAFETERÍA EN LA TERMINAL DE CARGA DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, SAN ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ”, y aprobó los respectivos términos de competencia.

La referida Competencia se publicó en el sitio web y redes sociales institucionales, en fecha 9, 12 y 13 de abril de 2021, donde se detallaron los requisitos para la adquisición de los respectivos Términos de Competencia.

En el Numeral 12. Recepción de Propuestas, de la Sección I de los Términos de Competencia CEPA TC-06/2021, se estableció como fecha para la recepción de propuestas el día miércoles 28 de abril de 2021, sin embargo, a la convocatoria no asistió ningún proponente.

En razón de lo anterior, mediante el Punto Quinto del Acta número 3095, de fecha 7 de mayo de 2021, Junta Directiva autorizó declarar cerrado sin selección el procedimiento por Competencia Pública CEPA TC-06/2021, “SELECCIÓN DE UN OPERADOR PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL PARA FUNCIONAMIENTO DE UNA CAFETERÍA EN LA TERMINAL DE CARGA DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, SAN ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ”.

Asimismo, instruyó a la Gerencia de Polos de Desarrollo a realizar el análisis correspondiente para determinar los factores que deberán potenciarse para la promoción de un nuevo procedimiento, evaluando las posibles modificaciones a los requerimientos establecidos en los referidos Términos de Competencia, lo cual deberá ser aprobado por la Junta Directiva.

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad SAN JOSÉ INVERSIONES, S.A. de C.V., por el local número 2, para el funcionamiento de una cafetería, en las instalaciones de la Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$1,000.00 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por un plazo de 3 años, contados a partir de la fecha de firma del acta de entrega definitiva del local.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

La señora Diana Molina, en su calidad de Gerente General de la sociedad GASTRONOMÍA INDUSTRIAL, S.A. de C.V., manifestó a la Administración Superior de CEPA el interés por arrendar un local para el funcionamiento de una cafetería en las instalaciones de la Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

La Administración Superior y la Gerencia de Polos de Desarrollo, posterior al análisis correspondiente consideraron atendible la solicitud realizada por la sociedad GASTRONOMÍA INDUSTRIAL, S.A. de C.V.

Mediante nota GPD-164/2021, de fecha 17 de mayo de 2021, la Gerencia de Polos de Desarrollo, remitió a la referida sociedad las condiciones comerciales y términos para el arrendamiento de un local para el funcionamiento de una cafetería, asimismo por tratarse de una nueva gestión comercial, se solicitó la presentación de la documentación legal correspondiente y solvencias de la referida sociedad. Las condiciones comerciales se detallan a continuación:

Identificación de local	Área	Canon de arrendamiento mensual	Plazo
2	41.11 m ²	US \$1,000.00 más IVA	3 años, contados a partir de la fecha de firma del acta de entrega definitiva del local

Por medio de notas recibidas por correo electrónico el 19 de mayo de 2021, la señora Diana Molina, manifestó la aceptación de los términos expuestos por CEPA, solicitando que se realicen las gestiones para que el contrato de arrendamiento a suscribir sea con la sociedad SAN JOSÉ INVERSIONES, S.A. de C.V., representada legalmente por ella; asimismo, expresó que las solvencias se encuentran en trámite, las cuales estaría presentando a la brevedad para completar la documentación requerida.

En la misma comunicación adjuntó copia de la Escritura Pública de Constitución de la sociedad SAN JOSÉ INVERSIONES, S.A. de C.V., documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro de Comercio del Centro Nacional de Registros.

Mediante el Punto Decimotercero del Acta número 3091, de fecha 26 de marzo de 2021, Junta Directiva autorizó promover el procedimiento por Competencia Pública CEPA TC-06/2021, “SELECCIÓN DE UN OPERADOR PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL PARA FUNCIONAMIENTO DE UNA CAFETERÍA EN LA TERMINAL DE CARGA DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, SAN ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ”, y aprobó los respectivos términos de competencia.

El alcance del referido procedimiento era seleccionar a la persona natural o jurídica, nacional o extranjera a quien la Comisión otorgaría en arrendamiento un local para el funcionamiento de una cafetería, en las instalaciones de la Terminal de carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, el cual posee un área de 40.11 metros cuadrados, por un plazo de 5 años.

No obstante lo anterior, a la convocatoria no asistió proponente alguno y mediante el Punto Quinto del Acta número 3095, de fecha 7 de mayo de 2021, Junta Directiva autorizó declarar cerrado sin selección el procedimiento por Competencia Pública CEPA TC-06/2021, e instruyó a la Gerencia de Polos de Desarrollo a efectuar el análisis que correspondiera para determinar factores que pudieran potenciarse con el objeto de promover un nuevo procedimiento por el referido espacio.

Habiéndose efectuado un análisis de los motivos por los cuales a la convocatoria de la Competencia Pública CEPA TC-06/2021, “SELECCIÓN DE UN OPERADOR PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL PARA FUNCIONAMIENTO DE UNA CAFETERÍA EN LA TERMINAL DE CARGA DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, SAN ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ”, no asistió ningún proponente, los posibles interesados manifestaron que la ubicación del local, el objeto para el cual se destinaria y la inversión a realizarse para su adecuación y equipamiento implicaría dificultades para el retorno de la inversión a corto plazo, por lo que participar en un proceso de competencia encarecería sus costos, tomando en consideración la preparación de la oferta y que las condiciones comerciales para el arrendamiento llegaren a tornarse muy elevadas.

En vista de lo anterior, considerando la importancia de brindar una opción adicional para el consumo de alimentos a los usuarios de las instalaciones de la Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, además del impacto positivo en cuanto a la generación de ingresos no aeronáuticos, se estima procedente gestionar la formalización de un contrato de arrendamiento con la sociedad SAN JOSÉ INVERSIONES, S.A. de C.V., por el local número 2, para el funcionamiento de una cafetería, en las instalaciones de la Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$1,000.00 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por un plazo de 3 años, contados a partir de la fecha de firma del acta de entrega definitiva del local.

IV. MARCO NORMATIVO

Artículo 9 de la Ley Orgánica de CEPA.

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

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, la Gerencia de Polos de Desarrollo recomienda a Junta Directiva autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad SAN JOSÉ INVERSIONES, S.A. de C.V., por el local número 2, para el funcionamiento de una cafetería, en las instalaciones de la Terminal de Carga del

Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$1,000.00 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por un plazo de 3 años, contados a partir de la fecha de firma del acta de entrega definitiva del local.

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

- 1° Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad SAN JOSÉ INVERSIONES, S.A. de C.V., por el local número 2, para el funcionamiento de una cafetería, en las instalaciones de la Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, según las siguientes condiciones comerciales:

Identificación de local	Área	Canon de arrendamiento mensual	Plazo
2	41.11 m ²	US \$1,000.00 más IVA	3 años, contados a partir de la fecha de firma del acta de entrega definitiva del local

Los cánones por el arrendamiento del local serán pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas.

- 2° Autorizar otorgar a la sociedad SAN JOSÉ INVERSIONES, S.A. de C.V., un período de gracia de 30 días calendario contados a partir de la fecha de firma del acta de entrega definitiva del local, por la adecuación del espacio asignado. Durante el referido período estará exonerada de pagar el canon mensual de arrendamiento.

El período de gracia suspenderá el plazo de contrato, adicionándolo al final del período contractual.

- 3° Instruir a la Administradora del Contrato para que suscriba un Acta de Inicio de Operaciones en donde se haga constar la fecha de inicio de operaciones por parte de la arrendataria en el local asignado y, en consecuencia, la finalización del período de gracia y de la suspensión del plazo del contrato. Dicho documento deberá ser emitido dentro de los treinta días hábiles otorgados para el período de gracia.
- 4° La sociedad SAN JOSÉ INVERSIONES, S.A. de C.V., deberá presentar, dentro de los quince días hábiles posteriores a la firma del documento contractual correspondiente, la Garantía de Cumplimiento de Contrato por US \$6,000.00, o en su defecto un cheque certificado por igual valor, a favor de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato que se suscriba.

En caso de presentar documento financiero, 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.

La Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá estar vigente a partir de la fecha de firma del contrato de arrendamiento, por todo el plazo contractual más treinta días adicionales.

- 5° La sociedad SAN JOSÉ INVERSIONES, S.A. de C.V., deberá presentar dentro de los quince días hábiles posteriores a la firma del documento contractual correspondiente, copia de la Póliza de Responsabilidad Civil, a entera satisfacción de CEPA, por lesiones a personas, incluida muerte y daños a propiedad causados a CEPA y a terceros, por un monto límite único y combinado para bienes y personas de hasta US \$11,430.00. La referida Póliza deberá estar vigente a partir de la fecha de firma del contrato de arrendamiento, por el plazo contractual y ser emitida por una institución bancaria, crediticia, financiera o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de la República de El Salvador.
- 6° Previo a la firma del contrato correspondiente, la sociedad SAN JOSÉ INVERSIONES, S.A. DE C.V., deberá presentar las siguientes solvencias:
- Solvencia Tributaria, en original o emitida mediante el sistema electrónico:
 - De seguridad social: (en original o emitidas por medio del sistema electrónico)
ISSS régimen de salud
Instituciones Previsionales: ISSS Unidad de Pensiones e IPSFA
Administradoras de Fondos de Pensiones: CRECER y CONFIA.
En caso de no cotizar alguna AFP y/o Instituto Previsional, deberá presentar constancia emitida por dicha institución, en la que exprese que no tiene personal cotizante de la misma.
 - Solvencia Municipal, en original, la cual debe corresponder al municipio del domicilio según su Escritura de Constitución o de la última modificación realizada al mismo. En caso que la actividad comercial de la sociedad sea desarrollada en un municipio distinto a lo establecido en la Escritura de Constitución o de su última modificación, deberá presentar constancia de no registro de actividad comercial y deberá presentar la solvencia del municipio donde realiza la actividad comercial.
- 7° La sociedad SAN JOSÉ INVERSIONES, S.A. DE C.V., previo a la firma del contrato correspondiente, deberá presentar fotocopias certificadas por notario de los siguientes documentos financieros, correspondientes a los dos años anteriores a la fecha en que se soliciten o aquellos que legalmente ya pudieran estar inscritos en el Centro Nacional de Registros:
- i. Balance General o estado de situación Financiera.
 - ii. Estado de Resultados o Estado de Situación Económica.
 - iii. Estado de cambios en el Patrimonio.
 - iv. Dictamen Financiero del Auditor Independiente.
 - v. Estado de Flujo en Efectivo.
 - vi. Notas Explicativas a los Estados Financieros.

Los documentos financieros solicitados deberán estar en calidad de “DEPOSITADOS”, de conformidad a lo establecido en el artículo 286 inciso final y artículo 411, romano III) del Código de Comercio, debiendo presentar fotocopia certificada por notario de la constancia de depósito.

Asimismo, los documentos de los romanos i), ii), iii) y iv) deberán ser presentados con el sello del Registro de Comercio.

- 8° La sociedad SAN JOSÉ INVERSIONES, S.A. DE C.V., previo a la firma del contrato correspondiente, deberá presentar el plan de desarrollo comercial y declaración jurada que exprese que todo lo manifestado y entregado es veraz.
- 9° Dentro del contrato de arrendamiento a suscribir se incorporarán las siguientes condiciones:
1. La sociedad SAN JOSÉ INVERSIONES, S.A. de C.V., será el responsable de la adecuación del local, asimismo, deberá instalar el mobiliario necesario para la atención de los usuarios (según la distribución y especificaciones remitidas por la Gerencia de Polos de Desarrollo), además será el responsable de todas las labores pertinentes para garantizar el completo funcionamiento del negocio.
 2. 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 en que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoran 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”.
 3. Independientemente del canon de arrendamiento, la sociedad SAN JOSÉ INVERSIONES, S.A. de C.V., será responsable de pagar los costos de adecuación del espacio y equipamiento, suministro de energía eléctrica y uso de red, 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.
 4. Si durante la vigencia del respectivo contrato, la sociedad SAN JOSÉ INVERSIONES, S.A. de C.V., decidiera no continuar con el mismo, se le cobrará 90 días de arrendamiento adicionales contados a partir de la fecha de no utilización del local; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo.
 5. 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.
- 10° Si en el lapso de treinta días calendario contados a partir del día siguiente de haber recibido la notificación del presente acuerdo, la Arrendataria no ha formalizado el contrato respectivo y presentado los documentos solicitados, éste quedará sin efecto automáticamente.
- 11° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para suscribir el documento contractual correspondiente.
- 12° Autorizar a la Gerencia de Polos de Desarrollo, para notificar el presente acuerdo.