

GERENCIA GENERAL
UACI

GERENCIA LEGAL

LG - ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para promover la Libre Gestión CEPA LG-21/2021, “Suministro de repuestos para los equipos de servicio de transporte de equipaje del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, aprobar las respectivas Bases de Libre Gestión y la lista corta de personas jurídicas a invitar.

=====

TERCERO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Cuarto del Acta número 2921, de fecha 24 de abril de 2018, Junta Directiva adjudicó la Licitación Abierta CEPA LA-15/2018, “Suministro e Instalación del Sistema para Administración del Equipo Porta Equipajes y sus diferentes Componentes, del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, a la sociedad UDP COMUNICACIONES GLOBALES, representada legalmente por Liduvina Carvajal Lizano, por un monto de US \$662,877.00 sin incluir IVA, para un plazo contractual de doscientos diez (210) días calendario, a partir de la fecha de la Orden de Inicio.

El contrato para dicho suministro fue suscrito el 11 de mayo de 2018 y la Orden de Inicio fue emitida a partir del 18 de mayo de 2018.

En fecha 16 de noviembre de 2018, mediante el Punto Quinto del Acta número 2970, Junta Directiva autorizó la Modificativa 1 al contrato suscrito, en el sentido de prorrogar en noventa (90) días calendario el plazo de entrega del proyecto, quedando el nuevo plazo contractual de trescientos (300) días calendario, dentro de los cuales doscientos setenta (270) días calendario corresponden al plazo de recepción, instalación y pruebas del suministro y treinta (30) días calendario como plazo máximo para la elaboración del acta de recepción, revisión y corrección de defectos, manteniendo las demás cláusulas contractuales sin modificar, venciendo el plazo de entrega del suministro el 11 de febrero de 2019 y el plazo contractual el 13 de marzo de 2019.

La Asociación Cooperativa de Comercialización, aprovisionamiento, Servicio Ahorro y Crédito de portadores de equipaje de El Salvador de Responsabilidad Limitada (ACOPES de R.L.), finalizó sus operaciones en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, el 30 de junio de 2019 a las 24:00 horas, por lo que, CEPA asumió la administración y operación del servicio de transporte de equipaje a partir del 1 de julio de 2019.

Considerando que, los equipos de servicio de transporte de equipaje son de suma importancia para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, se incluyeron los repuestos para los mismos en la Programación Anual de Adquisiciones y Contrataciones (PAAC) 2021, por lo que se cuenta con la asignación presupuestaria.

II. OBJETIVO

Autorizar la promoción de la Libre Gestión CEPA LG-21/2021, “Suministro de repuestos para los equipos de servicio de transporte de equipaje del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, aprobar las respectivas Bases de Libre Gestión y la lista corta de personas jurídicas a invitar.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Los equipos para el servicio de transporte de equipaje para el aeropuerto, que fueron adquiridos mediante la Licitación Abierta CEPA LA-15/2018, “Suministro e Instalación del Sistema para Administración del Equipo Porta Equipajes y sus diferentes Componentes, del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, fueron los siguientes:

- Trescientas cincuenta (350) Carretillas Portaequipajes y tres (3) equipos eléctricos de recuperación de estas.
- Seis (6) dispensadores automáticos de Carretillas Portaequipajes.
- Sistema de Facturación y cobro.
- Sistema de Gestión de las Carretillas portaequipaje.

En vista que, todos los equipos en el aeropuerto funcionan bajo la modalidad 24/7, condición que conlleva al deterioro de sus componentes, y como resultado, la vida útil de éstos se reduce aceleradamente, siendo necesario contar con un stock de repuestos a disposición, para actuar de manera inmediata y atender las emergencias de reparación, cubriendo así la gran demanda de los usuarios.

La Garantía de Buena Calidad de dos años, proporcionada por la sociedad UDP COMUNICACIONES GLOBALES, con vigencia del 18 de octubre de 2019 al 17 de octubre de 2021, solamente cubre el reemplazo de partes y piezas de los equipos de estaciones de pago con desperfectos de fábrica, no cubre daños, de piezas quebradas y desgaste que sufren los equipos portaequipaje por el uso constante.

Cabe mencionar que, se adquirieron 350 carretillas portaequipaje al inicio de las operaciones en el año 2019, pero actualmente se cuenta con 10 carretillas fuera de uso por estar completamente arruinadas, además de tener equipos dañados por ruedas desgastadas, empuñaduras quebradas, o corroídas por las lluvias, etc., los cuales pueden ser reparados al cambiar dichas piezas, es necesario hacer énfasis que estos equipos representan un déficit para el desarrollo de las actividades diarias de manera eficiente y brindar un mejor servicio a los pasajeros.

Lo anterior, surge como resultado de los protocolos de bioseguridad implementados por el aeropuerto, que representan un aumento en la distancia recorrida desde la Plaza de La Bondad (punto inicial) hasta el parqueo (Punto de encuentro con familiares).

Dicha implementación representa un recorrido total de 1,100 metros aproximadamente (ida y regreso), incluyendo los 150 metros recorridos anteriores, por lo cual se puede observar un aumento de 950 metros aproximadamente, en comparación con la distancia recorrida anteriormente.

A continuación, se muestran las estadísticas de alquiler de carretillas desde el 1 de julio de 2019, fecha en que CEPA asumió la administración y operación del servicio de transporte de equipaje, considerando una estimación de operaciones desde junio a diciembre de 2021.

Se puede observar, en el cuadro comparativo, de julio a diciembre del año 2019, que fueron alquiladas casi 200,000 carretillas, y para convertir en datos comparables y siguiendo su promedio se podría decir que se pudo cerrar el año completo (2019), con casi 400,000 carretillas alquiladas,

Como resultado del incremento al recorrido para el traslado de maletas de pasajeros, también se ha tenido un aumento en uso de carretillas desde la reapertura del aeropuerto, el cual, si es comparado con las casi 400,000 carretillas alquiladas en 2019, y las proyecciones para 2021, se espera obtener un aumento del 24% aproximadamente.

CUADRO COMPARATIVO CANTIDAD DE CARRETILLAS ALQUILADAS 2019 - 2020 - 2021			
Mes	2019	2020	2021
ENERO	-	37,529	31,839
FEBRERO	-	24,898	23,327
MARZO	-	9,788	34,636
ABRIL	-	437	38,552
MAYO	-	349	44,463
JUNIO	-	1,676	44,463
JULIO	34,965	1,069	44,463
AGOSTO	36,870	892	50,000
SEPTIEMBRE	26,751	7,016	44,463
OCTUBRE	29,205	23,818	44,463
NOVIEMBRE	31,827	31,312	44,463
DICIEMBRE	40,372	38,723	50,000
Totales	199,990	177,507	495,132

Adicionalmente a lo antes expuesto, se presentan los datos de ingresos por el alquiler de carretillas en los mismos períodos, de julio 2019 a diciembre 2021 (proyectado de junio a diciembre 2021).

CUADRO COMPARATIVO CARRETILLAS ALQUILADAS 2019 - 2020 - 2021 EN DOLARES US \$			
Mes	2019	2020	2021
ENERO	-	112,587.00	95,517.00
FEBRERO	-	74,694.00	69,981.00
MARZO	-	29,364.00	103,908.00
ABRIL	-	1,311.00	115,656.00
MAYO	-	1,047.00	133,389.00
JUNIO	-	5,028.00	133,389.00
JULIO	104,895.00	3,207.00	133,389.00
AGOSTO	110,565.00	2,676.00	150,000.00
SEPTIEMBRE	80,253.00	21,048.00	133,389.00
OCTUBRE	87,615.00	71,454.00	133,389.00
NOVIEMBRE	95,481.00	93,936.00	133,389.00
DICIEMBRE	121,115.99	116,169.00	150,000.00
Totales	599,924.99	532,521.00	1,485,396.00

Con respecto al mantenimiento de carretillas portaequipaje, con fecha 10 de junio de 2021, la contratista sociedad UDP COMUNICACIONES GLOBALES, emitió un reporte técnico en el cual expresan lo siguiente: *“La carretilla portaequipaje para aeropuerto es un producto público proporcionado a los pasajeros por el aeropuerto para que transporte su equipaje, cuando el carro de equipaje se utiliza durante un período continuado de tiempo, las ruedas, juntas de empuñadura, las empuñaduras y las piezas de conexión pueden aflojarse o deformarse por causas naturales o extremas, estos fenómenos deben ser descubiertos y reparados a tiempo”*.

Por las razones antes descritas, la Gerencia del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, mediante memorando GAES-317/2021, y requisición número 262/2021, con una asignación presupuestaria de US \$44,996.00 sin incluir IVA (US \$50,845.48 IVA incluido), solicitó a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI), gestionar el suministro de repuestos para los equipos de servicio de transporte de equipaje, que, por el monto de la asignación presupuestaria, debe realizarse mediante una Libre Gestión, en cumplimiento a lo establecido en el literal b) del artículo 40 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP).

De acuerdo al artículo 61 del RELACAP, la convocatoria para esta modalidad de contratación y sus resultados deberán publicarse en el Registro del Sistema Electrónico de Compras Públicas (COMPRASAL), así como también solicitar al menos tres cotizaciones, proponiendo conformar una lista corta para invitar a participar en este proceso, a las siguientes personas jurídicas:

1. COMUNICACIONES GLOBALES, S.A. DE C.V.
2. TAS EL SALVADOR, S.A. de C.V.
3. W&E INGENIEROS, S.A. DE C.V.

IV. MARCO NORMATIVO

De acuerdo a los artículos 17, 18, 40 literal b), 68 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP) y artículo 61 de su Reglamento.

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, la Gerencia del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez y la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI), recomiendan a Junta Directiva autorizar la promoción de la Libre Gestión CEPA LG-21/2021, “Suministro de repuestos para los equipos de servicio de transporte de equipaje del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, aprobar las respectivas Bases de Libre Gestión y la lista corta de personas jurídicas a invitar.

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 la Libre Gestión CEPA LG-21/2021, “Suministro de repuestos para los equipos de servicio de transporte de equipaje del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, y aprobar las respectivas Bases de Libre Gestión.

2° Autorizar la lista corta para invitar a participar en este proceso, conformada por las siguientes personas jurídicas:

1. COMUNICACIONES GLOBALES, S.A. DE C.V.
2. TAS EL SALVADOR, S.A. de C.V.
3. W&E INGENIEROS, S.A. DE C.V.

GERENCIA GENERAL
GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para suscribir contrato de Explotación de Negocios con la sociedad TRI-STAR AIRPORT SERVICES, S.A. de C.V., por el servicio identificado como SE-1-04, para brindar los servicios de seguridad a las sociedades que operan como líneas aéreas en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, con un canon mensual de US \$2,000.00 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el período comprendido del 1 de julio de 2021 al 31 de diciembre de 2022.

=====
DECIMOTERCERO:

I. ANTECEDENTES

La Administración Superior y la Gerencia de Polos de Desarrollo, se encuentran trabajando en el proceso de regularización de las personas naturales o jurídicas que realizan una actividad comercial en las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, identificándose la necesidad de regular el servicio de seguridad que se brinda a las sociedades que operan como líneas aéreas en las instalaciones aeroportuarias.

En ese sentido, el 24 de mayo de 2021, la Administración Superior y la Gerencia de Polos de Desarrollo convocaron a los representantes de las sociedades que brindan el servicio de seguridad, de acuerdo a la información remitida por los Gerentes de Estación de las líneas aéreas que operan en el Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, con la finalidad de informar sobre el proceso de ordenamiento, las condiciones comerciales y los términos correspondientes para formalizar la relación contractual con CEPA, por la prestación del servicio de seguridad.

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contrato de Explotación de Negocios con la sociedad TRI-STAR AIRPORT SERVICES, S.A. de C.V., por el servicio identificado como SE-1-04, para brindar los servicios de seguridad a las sociedades que operan como líneas aéreas en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, con un canon mensual de US \$2,000.00 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el período comprendido del 1 de julio de 2021 al 31 de diciembre de 2022.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

A través de nota GPD-173/2021, de fecha 25 de mayo de 2021, la Gerencia de Polos de Desarrollo, remitió a la sociedad TRI-STAR AIRPORT SERVICES, S.A. de C.V., las condiciones comerciales para la prestación del servicio de seguridad a las sociedades que operan como líneas aéreas en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre de 2022:

Identificación del servicio	Canon Mensual	Garantía de Cumplimiento de Contrato	Póliza de Responsabilidad Civil
SE-1-04	US \$2,000.00 más IVA	US \$12,000.00	US \$11,430.00

Mediante nota de fecha 2 de junio de 2021, la licenciada María Eva Amaya Abrego, en su calidad de Apoderada Legal de la sociedad TRI-STAR AIRPORT SERVICES, S.A. de C.V., manifestó la aceptación de las condiciones comerciales y términos expuestos por la Comisión en la nota GPD-173/2021.

En la misma comunicación, remitió los siguientes documentos:

1. Hoja de Datos de la sociedad TRI-STAR AIRPORT SERVICES, S.A. de C.V.
2. Fotocopia certificada por notario del Testimonio de Escritura Matriz de Constitución de la sociedad TRI-STAR AIRPORT SERVICES, S.A. DE C.V.,
3. Fotocopia certificada por notario del Testimonio de Escritura Pública de Modificación de la sociedad TRI-STAR AIRPORT SERVICES, S.A. DE C.V., en donde consta la elección de la nueva administración de la sociedad que a la fecha continua vigente,
4. Fotocopia certificada por notario de la Matrícula de empresa y de establecimiento vigente, extendida por el CNR,
5. Fotocopia certificada por notario del Testimonio de Escritura Matriz de Poder Especial, debidamente inscrito en el CNR,
6. Fotocopia certificada por notario del Número de Identificación Tributaria y Número de Registro de Contribuyente de la sociedad,
7. Fotocopia certificada por notario del Pasaporte y Número de Identificación Tributaria del Representante Legal de la sociedad,
8. Fotocopia certificada por notario del Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria de la Apoderada Especial de la sociedad,
9. Solvencia Tributaria;
10. Solvencia ISSS
11. Solvencia Administradora de Fondos de Pensiones CONFIA
12. Solvencia Administradora de Fondos de Pensiones CRECER
13. Solvencia Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada (IPSFA)
14. Solvencia Municipal emitida por la Alcaldía Municipal de San Luis Talpa, Departamento de La Paz
15. Balance General o de Estado de Situación Financiera, 2018-2019
16. Estado de Resultados o Estado de Situación Económica, 2018-2019
17. Estado de Cambios en el Patrimonio, 2018-2019
18. Dictamen Financiero del Auditor Independiente, 2018-2019
19. Estado de Flujo de Efectivo, 2018-2019
20. Notas Explicativas a los Estados Financieros, 2018-2019
21. Declaración Jurada.

Considerando el beneficio en cuanto a la contribución al incremento de los ingresos no aeronáuticos derivados de la referida actividad comercial en las instalaciones aeroportuarias, se considera procedente suscribir contrato de explotación de negocios con la sociedad TRI-STAR AIRPORT SERVICES, S.A. de C.V., por el servicio identificado como SE-1-04, para brindar los

servicios de seguridad a las sociedades que operan como líneas aéreas en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, con un canon mensual de US \$2,000.00 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el período comprendido del 1 de julio de 2021 al 31 de diciembre de 2022.

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 Explotación de Negocios con la sociedad TRI-STAR AIRPORT SERVICES, S.A. de C.V., por el servicio identificado como SE-1-04, para brindar los servicios de seguridad a las sociedades que operan como líneas aéreas en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, con un canon mensual de US \$2,000.00 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el período comprendido del 1 de julio de 2021 al 31 de diciembre de 2022.

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 Explotación de Negocios con la sociedad TRI-STAR AIRPORT SERVICES, S.A. de C.V., por el servicio identificado como SE-1-04, para brindar los servicios de seguridad a las sociedades que operan como líneas aéreas en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, con un canon mensual de US \$2,000.00 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el período comprendido del 1 de julio de 2021 al 31 de diciembre de 2022.
- 2° La sociedad TRI-STAR AIRPORT SERVICES, 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 \$12,000.00, 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, 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 por el plazo contractual más treinta días adicionales.

- 3° La sociedad TRI-STAR AIRPORT SERVICES, 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 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.
- 4° Previo a la firma del contrato correspondiente, la sociedad TRI-STAR AIRPORT SERVICES, S.A. de C.V., deberá presentar los siguientes documentos:
- i. Declaración Jurada que exprese que todo lo manifestado y entregado es veraz;
 - ii. Solvencia vigente del ISSS Unidad de Pensiones o, en su caso, la constancia emitida por dicha institución de que no tiene personal cotizante de la misma.
- 5° Previo a la firma del contrato correspondiente, la sociedad TRI-STAR AIRPORT SERVICES, S.A. de C.V., deberá presentar las fotocopias certificadas por notario de los documentos financieros correspondientes a los años 2018 y 2019:
- 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 de los estados financieros;
 - vii. Constanza de que dichos documentos se encuentran en calidad de “Depósito” en el Registro de Comercio.
- Los documentos de los romanos i), ii), iii) y iv) deberán ser presentados con el sello del Registro de Comercio.
- 6° Dentro del contrato a suscribir, se establecerán las siguientes condiciones:
1. 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 la prestación de los servicios objeto del presente. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con treinta días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de modificación de las condiciones comerciales; el cual será aprobado por CEPA”.
 2. Si durante la vigencia del respectivo contrato la sociedad TRI-STAR AIRPORT SERVICES, S.A. de C.V., decidiera no continuar con el mismo, se le cobrará 90 días del canon correspondiente, contados a partir de la fecha de no prestación del servicio; no

obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo.

3. 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.
- 7° Si en el lapso de 30 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente acuerdo la sociedad TRI-STAR AIRPORT SERVICES, S.A. de C.V., no ha formalizado el documento contractual correspondiente, dicho acuerdo quedará sin efecto automáticamente.
- 8° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato de explotación de negocios.
- 9° Autorizar a la Gerencia de Polos de Desarrollo, 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 sociedad CARIBEX WORLDWIDE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por el local identificado como L-8 A, con un área de 30.53 m², ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento de una oficina, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$610.60, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de US \$20.00 por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el período comprendido del 1 de marzo al 31 de diciembre de 2021.

DECIMOCUARTO:

I. ANTECEDENTES

Por medio del Punto Segundo del Acta número 2909, de fecha 13 de febrero de 2018, Junta Directiva autorizó suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad CARIBEX WORLDWIDE EL SALVADOR, S.A. de C.V., por el local identificado como L-8 A, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de marzo de 2018 al 28 de febrero de 2021, bajo las siguientes condiciones comerciales:

Usuario	Local	Área (m ²)	Canon de Arrendamiento Mensual (m ²)	Canon Comercial Mensual	Garantía de Cumplimiento de Contrato	Póliza de Responsabilidad Civil
CARIBEX WORLDWIDE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.	L-8 A	30.53	US \$20.00 más IVA	US \$ 610.60 más IVA	US \$2,100.00	US \$5,715.00

El referido acuerdo fue notificado a la sociedad CARIBEX WORLDWIDE EL SALVADOR, S.A. de C.V., mediante nota GG-096/2018, de fecha 15 de febrero de 2018, suscribiendo el documento contractual correspondiente el 26 de marzo de 2018.

En vista que la relación contractual finalizaba el 28 de febrero de 2021, la Gerencia de Polos de Desarrollo a través de nota GPD-038/2021, de fecha 9 de febrero de 2021, solicitó a la arrendataria manifestar la intención de prorrogar el contrato de arrendamiento por el período comprendido del 1 de marzo al 31 de diciembre de 2021.

Mediante nota de fecha 18 de marzo de 2021, la señora Lissette Marina Villacorta de Munguía en su calidad de Apoderada Legal de la sociedad CARIBEX WORLDWIDE EL SALVADOR, S.A. de C.V., manifestó a la Gerencia de Polos de Desarrollo, la anuencia para prorrogar el contrato de arrendamiento por el local identificado como L-8 A, pero por un período de tres años, bajo los términos y cláusulas acordadas.

A través de nota GPD-074/2021, de fecha 19 de marzo de 2021, la Gerencia de Polos de Desarrollo, comunicó a la sociedad CARIBEX WORLDWIDE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que no es atendible formalizar una relación contractual por el período de tres años, en vista que el plazo de los arrendamientos para los locales ubicados en la Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, se estableció en igualdad de condiciones para todos los arrendatarios, asimismo, informó que debido a que la relación contractual finalizó el pasado 28 de febrero de 2021, no era posible prorrogar el referido documento. Sin embargo, podría solicitársele a la Junta Directiva de CEPA la autorización para suscribir un nuevo contrato por el período comprendido del 1 de marzo al 31 de diciembre de 2021, bajo las siguientes condiciones comerciales:

Local	Área (m ²)	Canon de Arrendamiento Mensual (m ²)	Canon Comercial Mensual	Garantía de Cumplimiento de Contrato	Póliza de Responsabilidad Civil
L-8 A	30.53	US \$20.00 más IVA	US \$ 610.60 más IVA	US \$2,100.00	US \$5,715.00

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad CARIBEX WORLDWIDE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por el local identificado como L-8 A, con un área de 30.53 m², ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento de una oficina, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$610.60, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de US \$20.00 por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el período comprendido del 1 de marzo al 31 de diciembre de 2021.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

La Gerencia de Polos de Desarrollo y la sociedad CARIBEX WORLDWIDE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, han mantenido comunicación a efecto de concretar las gestiones para formalizar el contrato de arrendamiento por el espacio identificado como L-8 A, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento de una oficina.

Mediante nota recibida el 11 de junio de 2021, la señora Lissette Marina Villacorta de Munguía, en su calidad de Apoderada Legal de la sociedad CARIBEX WORLDWIDE EL SALVADOR, S.A. de C.V., manifestó la aceptación de las condiciones y términos expuestos por la Comisión para el arrendamiento del local identificado como L-8 A.

La Gerencia de Polos de Desarrollo solicitó a la Gerencia Financiera de CEPA informe sobre el estado de cuenta de la referida sociedad y mediante correo electrónico de fecha 15 de junio de 2021, la Sección de Facturación y Cobros expresó que la sociedad CARIBEX WORLDWIDE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, ha cumplido con todas sus obligaciones de pago y que actualmente se encuentra solvente.

Asimismo, mediante correo electrónico de fecha 15 de junio del año en curso, la Jefa del Departamento Administrativo del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, manifestó que la referida sociedad es considerada un buen cliente que cumple con las obligaciones contractuales.

En vista de lo anterior, considerando la importancia que CEPA y la sociedad CARIBEX WORLDWIDE EL SALVADOR SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, cuenten con el documento legal que garantice la seguridad jurídica de la relación contractual desde marzo de 2021 y habiendo constatado que la referida sociedad ha cancelado los cánones de arrendamiento a la fecha, se considera procedente gestionar ante Junta Directiva la autorización para suscribir contrato de arrendamiento por el local identificado como L-8 A, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento de una oficina, según los términos expuestos por la Comisión.

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.

Artículo 28 de la Ley de Procedimientos Administrativos: “Podrá otorgarse eficacia retroactiva a los actos administrativos, con carácter excepcional, cuando produzcan efectos favorables al interesado, siempre que a la fecha a la que se retrotraiga la eficacia del acto ya existieran los supuestos de hecho necesarios para dictarlo y que con ello no se lesionen derechos o intereses legítimos de otras personas.”

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, la Gerencia de Polos de Desarrollo recomienda a Junta Directiva autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad CARIBEX WORLDWIDE EL SALVADOR, S.A. de C.V., por el local identificado como L-8 A, con un área de 30.53 m², ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento de una oficina, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$610.60, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de US \$20.00 por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el período comprendido del 1 de marzo al 31 de diciembre de 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 sociedad CARIBEX WORLDWIDE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por el local identificado como L-8 A, con un área de 30.53 m², ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez,

para funcionamiento de una oficina, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$610.60, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de US \$20.00 por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el período comprendido del 1 de marzo al 31 de diciembre de 2021.

- 2° La sociedad CARIBEX WORLDWIDE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, deberá presentar dentro de los quince días hábiles posteriores a la firma del contrato de arrendamiento, la Garantía de Cumplimiento del mismo, por el valor de US \$2,100.00, o en su defecto un cheque certificado a favor de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, por igual valor, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato que se suscriba.

En caso de presentar documento financiero, 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 por el plazo contractual más treinta días adicionales.

- 3° La sociedad CARIBEX WORLDWIDE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, deberá presentar dentro de los quince días hábiles posteriores a la firma del contrato de arrendamiento, 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 \$5,715.00. La referida Póliza deberá estar vigente 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.

- 4° Dentro del contrato a suscribir deberán incluirse las siguientes condiciones:

1. En el contrato de arrendamiento a suscribir, se incorporará 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”.
2. Independientemente del canon de arrendamiento, la sociedad CARIBEX WORLDWIDE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, 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.

3. Si durante la vigencia del respectivo contrato, la sociedad CARIBEX WORLDWIDE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, 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.
4. 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.
- 5° Si en el lapso de treinta días hábiles contados a partir del día siguiente de haber recibido la notificación del presente acuerdo, la sociedad CARIBEX WORLDWIDE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, 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.

GERENCIA GENERAL
GERENCIA PUERTO DE LA UNIÓN

GERENCIA LEGAL

ADMINISTRACION CEPA

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad Terminales de Gas del Pacífico, S.A. de C.V., por un terreno de naturaleza rústica de 6 manzanas equivalentes a 42,000 M2, ubicado en el polígono 3 de las zonas extra portuarias, por el plazo de 30 años a partir de su firma, el cual será utilizado para ampliación de la planta de almacenamiento de gas licuado en el Puerto de La Unión, con un canon de US \$2.00 el metro cuadrado más IVA.

=====

DECIMOQUINTO:

I. ANTECEDENTES

A través del Punto Decimoquinto del Acta número 2905, del 23 de enero de 2018, Junta Directiva autorizó la suscripción de un arrendamiento entre CEPA y la sociedad Terminales de Gas del Pacífico, S.A. de C.V., por un área de 42,685.60 metros cuadrados en las zonas extra portuarias al sur oriente del Puerto de La Unión Centroamericana, el cual sería utilizado para instalar esferas de almacenamiento de gas licuado.

En el año 2021, se iniciaron conversaciones entre la sociedad Terminales de Gas del Pacífico, S.A. de C.V. y la administración superior, en las cuales la referida sociedad expresó que tiene proyectado ampliar su capacidad de almacenamiento de gas licuado en la Planta de La Unión, por lo que informó a CEPA su interés en arrendar un área de terreno adicional en las zonas extra portuarias y adyacente al área arrendada en el año 2018.

Por lo anterior, CEPA remitió nota referencia PRE-EXT-62/2021, de fecha 3 de mayo del año 2021, con una propuesta económica que dio lugar a una serie de conversaciones, remitiéndose una nueva propuesta económica de parte de CEPA, a través de nota referencia PRE EXT-80/2021, de fecha 8 de junio del año en curso, recibándose la aceptación de la misma a través de nota de fecha 10 de junio de 2021.

II. OBJETIVO

Autorizar para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad Terminales de Gas del Pacífico, S.A. de C.V., por un terreno de naturaleza rústica de 6 manzanas equivalentes a 42,000 M2, ubicado en el polígono 3 de las zonas extra portuarias, por el plazo de 30 años a partir de su firma, el cual será utilizado para ampliación de la planta de almacenamiento de gas licuado en el Puerto de La Unión, con un canon de US \$2.00 el metro cuadrado más IVA.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

La porción de terreno de un área de 42,000.00 metros cuadrados, será utilizada por Terminales de Gas del Pacífico S.A. de C.V., para ampliar la capacidad de almacenamiento de gas licuado en La Unión; y está ubicada en el polígono 3 de la zona extra portuaria del Puerto de La Unión Centroamericana y cercano a los terrenos propiedad de Terminales de Gas del Pacífico, S.A. de C.V.

Considerando que el uso del terreno solicitado está acorde a la vocación del mismo por encontrarse cercano a la Planta de Almacenamiento de Gas Licuado existente, y adyacente al terreno arrendado por CEPA a la sociedad Terminales de Gas del Pacífico, S.A. de C.V. en el año 2018; así como que el riesgo para las instalaciones principales del Puerto de La Unión es mínimo por las medidas de seguridad que se implementarán en la ampliación de la planta de almacenamiento y por la distancia existente entre ambas instalaciones, se considera procedente otorgar en calidad de arrendamiento la referida área de terreno.

Asimismo, considerando que las zonas extra portuarias del Puerto de La Unión se encuentran sometidas al régimen del derecho común y la figura jurídica de arrendamiento está contemplada en el Título XXVI del Código Civil Salvadoreño; específicamente el artículo 1703 regula que el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado; no existe impedimento legal en otorgar el arrendamiento antes señalado a Terminales de Gas del Pacífico, S.A. de C.V.

Por lo antes expuesto y tomando en cuenta la generación de ingresos para CEPA; se considera conveniente otorgar en arrendamiento el área de terreno, antes relacionado, bajo las siguientes condiciones:

- i) Canon anual de arrendamiento: US \$2.00/m² más IVA, haciendo un total de US \$84,000.00 más IVA anual, con un incremento del 5% cada cinco años;

La arrendante realizará un pago adelantado de 2 años, que equivalen a US \$168,000.00 más IVA, al momento de la firma del contrato.

El pago de los cánones de arrendamiento del tercer año en adelante serán realizados de manera trimestral.

- ii) Plazo del contrato: 30 años a partir de la firma del contrato, prorrogable por el período y canon de arrendamiento al precio que se convenga en el momento de la prórroga;
- iii) Garantía de cumplimiento de contrato por el monto equivalente a tres meses de arrendamiento, más IVA, por el monto inicial de US \$21,000.00, la cual deberá mantener vigente por todo el período contractual;
- iv) Póliza de responsabilidad civil por daños a terceros en sus bienes y en sus personas, incluyendo daños a bienes propiedad de CEPA y lesiones o muerte a empleados de CEPA o que se encuentren a su servicio, hasta por un límite de US \$15,000.00; o póliza de Responsabilidad Civil global a nombre de Terminales de Gas del Pacífico S.A. de C.V., que cubra daños a CEPA y a terceros antes mencionados, la cual deberá mantener vigente por todo el período contractual. Además, deberán incorporarse las cláusulas de responsabilidad civil cruzada y de contaminación.

La Arrendataria indemnizará y relevará a la CEPA de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por ley, o porque provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad, y sus consecuencias, siempre y cuando dichas afectaciones hayan sido causadas por las operaciones o actividades de la Arrendataria en el área otorgada en arrendamiento.

- v) La empresa arrendataria será la responsable del trámite y pago de todos los permisos correspondientes relacionados a la contratación de servicios (energía eléctrica, agua potable, tratamiento de aguas negras, otros) que sean necesarios para la operación en el área arrendada, incluyendo permisos de construcción y medio ambientales.
- vi) Incorporar entre las causales de terminación del contrato, que las partes podrán acordar la finalización del mismo en el caso que el Ministerio de Economía no otorgue los permisos correspondientes a Terminales de Gas del Pacífico, S.A. de C.V., para la ampliación de la capacidad de almacenamiento de gas licuado en el área otorgada en arrendamiento.

IV. MARCO NORMATIVO

Artículo 6 de la Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, establece que *la Comisión queda autorizada para enajenar los bienes muebles e inmuebles de su propiedad y arrendar o dar en comodato parte de sus instalaciones o de sus equipos.*

Artículo 3 literal g) del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de CEPA dispone que es facultad de la Junta Directiva *Enajenar, retener, conservar, explotar, dar en arrendamiento los bienes muebles e inmuebles adquiridos por la Comisión de acuerdo con el presente artículo, según convenga a los intereses de la Institución.*

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

- 1° Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad Terminales de Gas del Pacífico, S.A. de C.V., por un terreno de naturaleza rústica de 6 manzanas equivalentes a 42,000 M2, ubicado en el polígono 3 de las zonas extra portuarias, por el plazo de 30 años a partir de su firma, el cual será utilizado para ampliación de la planta de almacenamiento de gas licuado en el Puerto de La Unión, con un canon de US \$2.00 el metro cuadrado más IVA.
- 2° Incluir en el arrendamiento a suscribir, el área exacta de cada porción del terreno a entregar, con base en la respectiva descripción técnica que elabore la Gerencia de Ingeniería de CEPA.
- 3° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para suscribir el instrumento legal correspondiente.
- 4° Sí en el lapso de 30 días hábiles, contados a partir de la notificación de este acuerdo, no se ha suscrito el arrendamiento indicado en el ordinal primero de este acuerdo, éste quedará sin efecto automáticamente.
- 5° Instruir a la Gerencia Legal, para notificar el presente acuerdo.