

GERENCIA GENERAL
GERENCIA FENADESAL

GERENCIA LEGAL

ADMINISTRACION FENADESAL

Solicítase autorizar a la sociedad OPP FILM EL SALVADOR, S.A. DE C.V., realizar un pago único por la cantidad de US \$25,000.00, por el uso futuro de la tubería de descarga de aguas lluvias ya existente sobre la franja de terreno de 890.34 m² sobre el derecho de vía férrea, en el kilómetro ferroviario 67/4-10, Cantón Sitio del Niño, San Juan Opico, La Libertad; asimismo, autorizar dar por terminado de forma anticipada, por mutuo acuerdo, a partir del 25 de julio de 2021, el contrato de arrendamiento suscrito con la referida sociedad.

=====

QUINTO:

I. ANTECEDENTES

En fecha 25 de enero de 2016, se suscribió contrato de arrendamiento entre CEPA y OPP FILM EL SALVADOR, S.A. DE C.V., por el uso de franja de terreno de 890.34 m² sobre el derecho de vía férrea en el kilómetro ferroviario 67/4-10, Cantón Sitio del Niño, San Juan Opico, La Libertad, para instalar una tubería de descarga de aguas lluvias de su planta industrial, por el plazo de un año renovable, del 25 de enero de 2016 al 24 de enero de 2017, debiendo cancelar la referida sociedad un canon de arrendamiento mensual de US \$373.94. Dicho contrato se ha renovado continuamente hasta la fecha, encontrándose vigente hasta el 24 de enero de 2022.

El ingeniero Roiberth Castañeda Cruz, en su calidad de Apoderado General Administrativo y Gerente General de la sociedad OPP FILM EL SALVADOR, S.A. DE C.V., mediante nota de fecha 1 de marzo de 2021, solicitó a la Gerencia de FENADESAL revisar las condiciones de pago del contrato vigente y evaluar la opción de realizar un pago único como permiso por el paso de la tubería de descarga de aguas lluvias.

En la referida comunicación, el ingeniero Roiberth Castañeda Cruz, manifestó que la tubería no se ha utilizado en ningún momento, no obstante haber cumplido con los lineamientos de construcción que FENADESAL requirió; sin embargo, por factores externos, se vieron obligados a buscar soluciones alternativas para la descarga de sus aguas y mantener la construcción en el derecho de vía como una alternativa ante futuras expansiones de su planta industrial.

II. OBJETIVO

Autorizar a la sociedad OPP FILM EL SALVADOR, S.A. DE C.V., realizar un pago único por la cantidad de US \$25,000.00, por el uso futuro de la tubería de descarga de aguas lluvias sobre la franja de terreno de 890.34 m² sobre el derecho de vía férrea en el kilómetro ferroviario 67/4-10, Cantón Sitio del Niño, San Juan Opico, La Libertad; asimismo, autorizar dar por terminado de forma anticipada, por mutuo acuerdo, a partir del 25 de julio de 2021, el contrato de arrendamiento suscrito con la referida sociedad.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Posterior al análisis realizado de dicha obra, la cual por sus características técnicas constructivas no interfiere el paso continuo sobre el derecho de vía, que en estos momentos se utiliza solamente para el paso peatonal para inspecciones técnicas, y considerando que ante futuras intervenciones de un

proyecto ferroviario integral, se deberán buscar soluciones a los factores identificados en los tramos ferroviarios a activarse, la Gerencia General mediante nota GG-115/2021, de fecha 11 de junio de 2021, hizo del conocimiento de la sociedad OPP FILM EL SALVADOR, S.A. DE C.V. que, previa autorización de Junta Directiva para autorizar el pago único a la referida sociedad, deberá considerar las siguientes condiciones comerciales y términos para el pago único solicitado:

a) Propuestas para el pago único para la tubería de descarga de aguas lluvias de planta industrial OPP FILM EL SALVADOR:

Área (m ²)	Tarifa para Pago Único (US\$)	Ubicación
890.34	25,000.00 más IVA	Km. 35 Carretera Quezaltepeque, Cantón Sitio del Niño, San Juan Opico, La Libertad.

b) Independientemente del pago único, la sociedad OPP FILM EL SALVADOR, S.A. DE C.V., será responsable de pagar los costos de adecuación del espacio, equipamiento, así como cualquier modificación que requiera dentro de los límites establecidos en el área intervenida.

c) CEPA se reserva el derecho de utilizar el espacio para futuros proyectos ferroviarios, donde ambas partes deberán encontrar una solución armónica para el bien de los proyectos estratégicos del gobierno.

Sobre lo anterior, mediante nota de fecha 13 de julio de 2021, el ingeniero Roiberth Castañeda Cruz, en su calidad de Apoderado General Administrativo y Gerente General de la sociedad OPP FILM EL SALVADOR, S.A. DE C.V., manifestó estar de acuerdo y aceptar la propuesta de pago único por US \$25,000.00; asimismo, de acuerdo a previa consulta con FENADESAL, comunicó que los pagos se realizarán en un plan de pagos a 5 meses, de acuerdo al siguiente detalle:

No.	Fecha	Desembolso (US \$)
1	23/07/2021	5,000.00
2	20/08/2021	5,000.00
3	24/09/2021	5,000.00
4	22/10/2021	5,000.00
5	26/11/2021	5,000.00
TOTAL		25,000.00

Todos los valores reflejan el valor sin incluir IVA, ya que OPP FILM EL SALVADOR, S.A. DE C.V., es un Depósito de Perfeccionamiento Activo amparado bajo la Ley de Zonas Francas Industriales y de Comercialización, por lo cual, se atribuye una tasa cero del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA).

IV. MARCO NORMATIVO

Decreto Legislativo No. 269, publicado en el Diario Oficial No. 93, Tomo No. 247 del día jueves 22 de mayo de 1975, en el que se establece que la empresa FENADESAL, es propiedad exclusiva del Estado de El Salvador, y su administración, explotación y dirección se le confiere a la Comisión

Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA), debiendo ejecutarla conforme a una política ferroviaria, armonizada y complementaria que responda a los intereses del país. La CEPA deberá ejecutar la administración conferida, de acuerdo con sus sistemas propios de organización, aplicando su Ley Orgánica y sus Reglamentos, mientras no se emitan los reglamentos pertinentes; los efectos del Decreto durarán hasta que se haga el traspaso en propiedad de la nueva empresa por parte del Estado a CEPA.

Actualización del Plan de Explotación Comercial de Inmuebles y Servicios Diversos de FENADESAL, cuyas tarifas fueron modificadas mediante el Punto Séptimo, del Acta número 2756, de fecha 10 de noviembre de 2015.

Art. 25 Ley de Zonas Francas Industriales y de Comercialización, relacionado a las actividades de personas naturales y jurídicas, estarán afectas a una tasa de cero por ciento del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA).

Artículo 1416 Código Civil donde se establece que “Todo contrato legalmente celebrado, es obligatorio para los contratantes, y solo cesan sus efectos entre las partes por el consentimiento mutuo de éstas o por causas legales”.

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, la Administración de FENADESAL recomienda a Junta Directiva autorizar a la sociedad OPP FILM EL SALVADOR, S.A. DE C.V., realizar un pago único por la cantidad de US \$25,000.00, por el uso futuro de la tubería de descarga de aguas lluvias sobre la franja de terreno de 890.34 m² sobre el derecho de vía férrea en el kilómetro ferroviario 67/4-10, Cantón Sitio del Niño, San Juan Opico, La Libertad.; y, autorizar dar por terminado de forma anticipada, por mutuo acuerdo, a partir del 25 de julio de 2021, el contrato de arrendamiento suscrito con la referida sociedad.

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 a la sociedad OPP FILM EL SALVADOR, S.A. DE C.V., realizar un pago único por la cantidad de US \$25,000.00, por el uso futuro de la tubería de descarga de aguas lluvias sobre la franja de terreno de 890.34 m² sobre el derecho de vía férrea en el kilómetro ferroviario 67/4-10, Cantón Sitio del Niño, San Juan Opico, La Libertad.
- 2° Autorizar a la sociedad OPP Film El Salvador, S.A. de C.V., un plan de pagos a 5 meses, de acuerdo al siguiente detalle:

No.	Fecha del Desembolso	Desembolso en US\$
1	23/07/2021	5,000.00
2	20/08/2021	5,000.00
3	24/09/2021	5,000.00
4	22/10/2021	5,000.00
5	26/11/2021	5,000.00
TOTAL		25,000.00

Independientemente del pago único, la sociedad OPP Film El Salvador, S.A. de C.V., será responsable de pagar los costos de adecuación del espacio, equipamiento, así como cualquier modificación que requiera dentro de los límites establecidos en el área intervenida.

- 3° Autorizar dar por terminado de forma anticipada, por mutuo acuerdo, a partir del mes de junio de 2021, el contrato de arrendamiento suscrito entre FENADESAL y la sociedad OPP FILM EL SALVADOR, S.A. de C.V.
- 4° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo para suscribir el documento contractual correspondiente que contendrá las obligaciones y responsabilidades de las partes con respecto al pago único y el uso futuro del área autorizada.
- 5° Autorizar a la Gerencia Legal a elaborar el documento contractual correspondiente.
- 6° Autorizar a la Gerencia de FENADESAL, para notificar el presente acuerdo.