

GERENCIA GENERAL  
UACI

GERENCIA LEGAL

LA - ADMINISTRACION ACAJUTLA

Solicítase autorización para promover la Licitación Abierta CEPA LA-08/2021, “Suministro de dos (2) montacargas de 16 toneladas de capacidad, para el Puerto de Acajutla”, aprobar las respectivas Bases de Licitación, y autorizar al Presidente para nombrar la Comisión de Evaluación de Ofertas.

=====

**SEGUNDO:**

### **I. ANTECEDENTES**

Mediante el Punto Décimo del Acta número 3032, de fecha 9 diciembre de 2019, Junta Directiva adjudicó la Licitación Abierta CEPA-LA-10/2019, “Suministro de un montacargas de 25 toneladas de capacidad para el Puerto de Acajutla”, a la sociedad CONSTRUMARKET, S.A. DE C.V., por un monto de US \$436,537.05 más IVA, para un plazo contractual de doscientos sesenta y cinco (265) días calendario a partir de la fecha establecida como orden de inicio.

Para el año 2021, el Puerto de Acajutla, incluyó el suministro de dos montacargas de 16 toneladas, en la Programación Anual de Adquisiciones y Contrataciones (PAAC) 2021, aprobada por Junta Directiva, mediante el Punto Sexto del Acta número 3097, de fecha 21 de mayo de 2021, por lo que se realizaron las respectivas transferencias presupuestarias para tales fines.

### **II. OBJETIVO**

Autorizar la promoción de la Licitación Abierta CEPA LA-08/2021, “Suministro de dos (2) montacargas de 16 toneladas de capacidad, para el Puerto de Acajutla”, aprobar las respectivas Bases de Licitación, y autorizar al Presidente para nombrar la Comisión de Evaluación de Ofertas.

### **III. CONTENIDO DEL PUNTO**

El Puerto de Acajutla como prestador de servicios de recepción, almacenamiento temporal y despacho de carga de exportación e importación vía marítima, desempeña un papel estratégico en la economía del país, en ese sentido, es imprescindible contar con la cantidad y disponibilidad de los equipos idóneos para brindar este servicio.

A través de los años, el tráfico de carga de acero ha experimentado un incremento continuo, según los registros del Puerto correspondientes al período 2014-2019, estos muestran un incremento anual promedio de 9.81%, conforme a la siguiente tabla:

<b>Año</b>	<b>Productos de acero (toneladas)</b>	<b>Incremento promedio del Período (%)</b>
2014	211,401.68	9.81
2015	262,930.67	
2016	322,950.96	
2017	339,245.90	
2018	327,816.64	
2019	328,397.94	

Cabe mencionar que, a pesar de la pandemia COVID-19, desde el inicio del año 2020, y a la cuarentena que se decretó para todo el territorio nacional, el Puerto de Acajutla se mantuvo operando de manera ininterrumpida en el año 2020, lo que permitió garantizar el flujo de las importaciones y exportaciones del país; sin embargo, dicha pandemia afectó enormemente la carga movilizada en el año 2020, por lo que no se consideró en la estadística del cuadro anterior, por ser un año atípico a los anteriores.

Para atender dicha demanda en crecimiento continuo, el Puerto de Acajutla cuenta actualmente con la siguiente lista de equipos operativos:

Descripción	Marca	Año de Adquisición	Cantidad	Funcional	No funcional	Comentario
Montacargas de 25 toneladas	1-KONECRANES	2020	1	1	0	Equipo en condiciones operativas
	1-KALMAR	2003	2	1	1	Actualmente para la reparación del equipo fuera de servicio, se está realizando un estudio de mercado con la sociedad representante de la marca en el país
Montacargas de 20 toneladas	2-KALMAR 2-KOMATSU	2 del 2005 2 del 1999	4	4	0	Equipos en condiciones operativas
Montacargas de 16 toneladas	2-KOMATSU	1999 y 2005	2	1	1	Actualmente para la reparación del equipo fuera de servicio, se está realizando un estudio de mercado con la sociedad representante de la marca en el país
Montacargas de 15 toneladas	1-TCM	2009	1	1	0	Equipo en condiciones operativas
TOTALES			10	8	2	

Con relación a los datos anteriores, es evidente que existe un incremento significativo en la carga de productos de acero; sin embargo, para la atención de la misma, el puerto solo cuenta con 2 montacargas de 16 toneladas de capacidad, condición que genera bajo rendimiento en la descarga de este tipo de producto; por lo que, la administración del Puerto de Acajutla ha priorizado la adquisición de dos montacargas de esta capacidad para el presente año, con lo cual se mejorarán los índices de unidades movilizadas en tiempo durante las operaciones a buques, así como el almacenamiento y el despacho de la carga; así mismo, se ha considerado en el Plan de Inversiones del período 2022-2026, la adquisición de 4 montacargas de 15 toneladas, 2 montacargas de 20 toneladas y 2 montacargas de 25 toneladas de capacidad, con el fin de atender satisfactoriamente la demanda en crecimiento.

En virtud de lo anterior, la Gerencia del Puerto de Acajutla, mediante memorando GOC-662/2021, y requisición No. 273/2021 con una asignación presupuestaria de US \$632,800.00 IVA incluido, solicitó a la UACI, gestionar el suministro de dos (2) montacargas de 16 toneladas de capacidad, para el Puerto de Acajutla, que por el monto presupuestado debe realizarse mediante una Licitación Abierta, de conformidad al artículo 9.1 y la Sección C, Anexo 9.1.2 (b) (i), del capítulo 9 del Tratado de Libre Comercio DR-CAFTA y al Artículo 211 del Acuerdo de Asociación entre Centroamérica y la Unión Europea.

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

De conformidad a lo establecido en los artículos 17 y 18 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP) y Artículo 9.1 y la Sección C, anexo 9.1.2 (b) (i), del capítulo 9 del Tratado de Libre Comercio DR-CAFTA y al Artículo 211 del Acuerdo de Asociación entre Centroamérica y la Unión Europea.

#### **V. RECOMENDACIÓN**

Por lo anterior, la Gerencia del Puerto de Acajutla y la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI), recomiendan a Junta Directiva autorizar la promoción de la Licitación Abierta CEPA LA-08/2021, “Suministro de dos (2) montacargas de 16 toneladas de capacidad, para el Puerto de Acajutla”, aprobar las respectivas Bases de Licitación, y autorizar al Presidente para nombrar la Comisión de evaluación de Ofertas.

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 Licitación Abierta CEPA LA-08/2021, “Suministro de dos (2) montacargas de 16 toneladas de capacidad, para el Puerto de Acajutla”, y aprobar las respectivas Bases de Licitación.
- 2° Autorizar al Presidente para nombrar la Comisión de Evaluación de Ofertas.

GERENCIA GENERAL  
UACI

GERENCIA LEGAL

## LG - ADMINISTRACION ACAJUTLA

Solicítase autorización para promover la Libre Gestión CEPA LG-34/2021, “Servicio de mantenimiento al casco y estructura interna del bote piloto San Miguel del Puerto de Acajutla”, aprobar las respectivas Bases de Libre Gestión y la lista corta de personas jurídicas a invitar.

=====

**TERCERO:****I. ANTECEDENTES**

El Puerto de Acajutla cuenta con los botes pilotos: Caluco y San Miguel, los cuales tienen como función el traslado de los pilotos prácticos de los muelles a los buques que recalán en el Puerto o a las boyas y viceversa, dichos botes, deben estar en buenas condiciones de navegación, para no generar retrasos en la recepción y/o despacho de las embarcaciones.

En este sentido, aproximadamente cada 2 años y medio, o dependiendo de las condiciones y el uso que se les da a estos botes, se gestiona la realización de los trabajos de mantenimiento del casco y la estructura interna de los mismos, habiéndose realizado los últimos trabajos, de acuerdo al siguiente detalle:

LIBRE GESTIÓN	ORDEN DE INICIO	FECHA DE INICIO	FECHA FINAL	PLAZO (DÍAS)	MONTO US \$	CONTRATISTA
<b>BOTE CALUCO</b>						
CEPA LG – 33/2016, “Suministro de los servicios de mantenimiento al casco y estructura interna de remolcador CALUCO del Puerto de Acajutla”	01/08/2016	01/08/2016	14/09/2016	45	31,8128.90	Constructora Umaña, S.A. de C.V.
<b>BOTE SAN MIGUEL</b>						
CEPA LG-38/2014, “Suministro de los servicios de mantenimiento al casco y estructura interna de remolcador SAN MIGUEL del Puerto de Acajutla”	09/09/2014	09/09/2014	22/10/2014	44	13,026.70	Constructora Umaña, S.A. de C.V.
Acuerdo de Ejecución por Convenio con Fuerza Naval – Servicios de mantenimiento preventivo a la estructura interna y externa de remolcador San Miguel	13/11/2017	13/11/2017	11/01/2018	60	22,637.25	Fuerza Naval

Al realizar la evaluación de los botes pilotos, se ha identificado que el bote San Miguel presenta un mayor grado de deterioro, que puede propiciar a corto plazo daños que pongan en riesgo la navegación del mismo; por lo que, a efectos de evitar dicha situación, se ha programado la aplicación del mantenimiento respectivo para el presente año, dejando el Caluco para el año 2022.

El Puerto de Acajutla, incluyó el servicio de mantenimiento al casco y estructura interna del bote piloto San Miguel, dentro de la Programación Anual de Adquisiciones y Contrataciones (PAAC) 2021, aprobada por Junta Directiva, mediante el Punto Sexto del Acta número 3097, de fecha 21 de mayo de 2021, por lo que cuenta con la asignación presupuestaria correspondiente.

## II. OBJETIVO

Autorizar la promoción de la Libre Gestión CEPA LG-34/2021, “Servicio de mantenimiento al casco y estructura interna del bote piloto San Miguel del Puerto de Acajutla”, aprobar las respectivas Bases de Libre Gestión y la lista corta de personas jurídicas a invitar.

## III. CONTENIDO DEL PUNTO

De acuerdo a las condiciones actuales de las estructuras de ambos botes, resulta necesario el mantenimiento al bote piloto San Miguel, de tal manera de restaurar las zonas deterioradas y garantizar las condiciones de navegación del mismo.

Los trabajos de mantenimiento a ejecutar, incluyen lo siguiente:

- ✓ Rasqueteo, lavado y pintura de dos pantoques de Proa y Popa.
- ✓ Rasqueteo, lavado y pintura de cuarto de máquinas.
- ✓ Lavado de tanque de diésel y cambio de empaques a tapadera de acceso.
- ✓ Cambio de Ánodos de Zinc.
- ✓ Cambio de Cáncamos en la cubierta,
- ✓ Enchapado de lámina en áreas dañadas del casco (Lámina de ¼”).
- ✓ Sandblasting comercial a obra viva, obra muerta, cubierta y paleta de timón.
- ✓ Aplicación pintura Primer y, Enlace (obra viva, obra muerta y paleta de timón).
- ✓ Aplicación de Pintura Antifouling, en obra viva y paleta de timón.
- ✓ Aplicación de Pintura de acabado, en obra muerta y cubierta
- ✓ Cambio de tramos dañados en la defensa del remolcador (Verduquete).
- ✓ Cambio de tramos de cuadernas en la parte interna de los pantoques de Proa y popa.
- ✓ Enchape de lámina de fondo de tanque de combustible.
- ✓ Aplicación de soldadura en ángulos verticales del tanque de combustible diésel.
- ✓ Cambio de dos tapaderas del tanque de combustible diésel.
- ✓ Cambio de pasamanos laterales babor y estribor de la cabina.
- ✓ Cambio de tramos de visera instalada en la parte exterior de la cabina.

Por lo antes descrito, el Gerente del Puerto de Acajutla, mediante memorando GOC-246/2021 y requisición de compra N° 265/2021, por un monto de US \$35,000.00 sin incluir el IVA (US \$39,550.00 IVA incluido), solicitó a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI), gestionar el servicio de mantenimiento al casco y estructura interna del bote piloto San Miguel, que por el monto estimado debe realizarse mediante una Libre Gestión, en cumplimiento a lo establecido en el literal b) del artículo 40 de la LACAP.

De acuerdo al Art. 40 literal b) y Art. 68 de la LACAP, 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, las cuales han sido seleccionadas del Banco de Proveedores de la UACI:

1. CONSTRUCTORA UMAÑA, S.A. DE C.V.
2. CYMCA, S.A. DE C.V.
3. SEICA, S.A. DE C.V.

La Unidad Solicitante, en cumplimiento a lo establecido en el literal c) del artículo 20 BIS “Responsabilidades del solicitante” de la LACAP, realizó el estudio de mercado, con el cual pudo verificar, la viabilidad técnica y económica.

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

Arts. 17, 18, 40 literal b) y 68, de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP) y Artículo 61 de su Reglamento, y Lineamientos para el Fortalecimiento del Sistema de Gestión de Compras de CEPA.

#### **V. RECOMENDACIÓN**

Por lo anterior, el Gerente del Puerto de Acajutla y la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI), recomiendan a Junta Directiva autorizar la promoción de la Libre Gestión CEPA LG-34/2021, “Servicio de mantenimiento al casco y estructura interna del bote piloto San Miguel del Puerto de Acajutla”, 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-34/2021, “Servicio de mantenimiento al casco y estructura interna del bote piloto San Miguel del Puerto de Acajutla“, y aprobar las respectivas Bases de Libre Gestión.
- 2° Autorizar la lista corta de personas jurídicas a invitar a participar en este proceso, de acuerdo al detalle siguiente:
  1. CONSTRUCTORA UMAÑA, S.A. DE C.V.
  2. CYMCA, S.A. DE C.V.
  3. SEICA, S.A. DE C.V.

GERENCIA GENERAL  
UACI

GERENCIA LEGAL

**CD - ADMINISTRACION AEROPUERTO**

Solicítase autorización para adjudicar la Contratación Directa con Proveedor Único CEPA CD-09/2021, “Suministro de un Tubo Generador de Rayos X para la Reparación del Equipo de Rayos X 180180 2is Pro de la Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, a la sociedad Mc Millan Comunicaciones de El Salvador, S.A. de C.V., por un monto de US \$98,719.27 IVA incluido, para un plazo contractual de OCHENTA (80) CALENDARIO, contado a partir de la orden de inicio.

=====  
**CUARTO:**

**I. ANTECEDENTES**

Mediante el Punto Octavo del Acta número 3111, de fecha 20 de agosto de 2021, Junta Directiva emitió resolución razonada para la Contratación Directa con Proveedor Único CEPA CD-09/2021, “Suministro de un Tubo Generador de Rayos X para la reparación del Equipo de Rayos X 180180 2IS Pro de la Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”.

Mediante el Punto Noveno del Acta número 3111, de fecha 20 de agosto de 2021, Junta Directiva autorizó promover la Contratación Directa con Proveedor Único CEPA CD-09/2021, “Suministro de un Tubo Generador de Rayos X para la reparación del Equipo de Rayos X 180180 2IS Pro de la Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, con la sociedad MC MILLAN COMUNICACIONES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., representante exclusivo de SMITHS DETECTION INC., y aprobó las respectivas Bases de Contratación.

Por medio de nota referencia UACI-948/2021, de fecha 24 de agosto de 2021, se invitó a participar en dicho proceso a la sociedad MC MILLAN COMUNICACIONES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., presentando su oferta el 25 de agosto de 2021.

La asignación presupuestaria para este proceso, es de US \$92,000.00 sin incluir IVA.

Posterior a la fecha de recepción de ofertas, se verificó que el ofertante no formara parte del listado de personas jurídicas inhabilitadas o incapacitadas por la Unidad Normativa de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (UNAC).

**II. OBJETIVO**

Adjudicar la Contratación Directa con Proveedor Único CEPA CD-09/2021, “Suministro de un Tubo Generador de Rayos X para la Reparación del Equipo de Rayos X 180180 2is Pro de la Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, a la sociedad Mc Millan Comunicaciones de El Salvador, S.A. de C.V., por un monto de US \$98,719.27 IVA INCLUIDO, para un plazo contractual de OCHENTA (80) CALENDARIO, contado a partir de la orden de inicio.

### III. CONTENIDO DEL PUNTO

De acuerdo a lo establecido en la Sección II de las Bases de Contratación Directa, el solicitante del suministro, procedió a la evaluación de la oferta presentada.

Procedió a la verificación de la oferta presentada por la sociedad MC MILLAN COMUNICACIONES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., representante exclusivo de SMITHS DETECTION INC., fabricante del equipo de Rayos X en cuestión.

### EVALUACIÓN DE DOCUMENTACION LEGAL

Se procedió a evaluar los documentos legales comprendidos en la oferta, según lo requerido en el numeral 8.1 de la Sección I de las Bases de Contratación Directa con Proveedor Único, obteniendo el siguiente resultado:

No.	REQUERIMIENTO	N° folio de la oferta	CUMPLIMIENTO
1	Declaración Jurada de acuerdo al <b>Anexo 2</b>	Folio 1	Cumple
2	Datos Generales del ofertante de acuerdo al <b>Anexo 3</b>	Folio 2	Cumple
3	Copia del Certificado de Representación Exclusivo, debidamente Apostillado	Folio 3	Cumple, se confrontó con el documento original.

El ofertante, cumple con la presentación de los documentos obligatorios y puede continuar con el proceso de la evaluación.

### EVALUACIÓN TÉCNICA

De acuerdo a lo establecido en el numeral 8.2 de la Sección I y numeral 2.2 de la Sección II de las Bases de Contratación Directa con Proveedor Único, se procedió a la Evaluación Técnica de la oferta, obteniendo el siguiente resultado:

No.	REQUERIMIENTO	N° folio de la oferta	CUMPLIMIENTO
1	Descripción del Servicio, cumpliendo los requerimientos técnicos establecidos en la Sección IV.	Folio 6 y 7	Cumple
2	Carta Compromiso de acuerdo al <b>Anexo 4</b>	Folio 8	Cumple

La sociedad cumplió con la Evaluación Técnica, de acuerdo a lo establecido y es elegible para pasar a la evaluación de la oferta económica.

### EVALUACIÓN ECONÓMICA

En cumplimiento al numeral 2.3 de la Sección II de los Términos de Referencia, se verificó que el ofertante MC MILLAN COMUNICACIONES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., presenta la Carta Oferta Económica, conforme a la información establecida en el Anexo 5 de las Bases de Contratación Directa con Proveedor Único.

Lo ofertado es por US \$87,362.19 sin incluir IVA, siendo menor por US \$4,637.81, lo que equivale a 5.04% menos de la asignación presupuestaria.

Después de haber comprobado el cumplimiento de todas las especificaciones legales, técnicas y económicas, se recomienda adjudicar la oferta de la sociedad MC MILLAN COMUNICACIONES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.

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

Artículos: 17, 18, 40 literal c), 71 y 72 literal c) de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP) y 41 y 69 de su Reglamento.

#### **V. RECOMENDACIÓN**

Por lo anterior, el solicitante del suministro recomienda a Junta Directiva adjudicar la Contratación Directa con Proveedor Único CEPA CD-09/2021, “Suministro de un Tubo Generador de Rayos X para la Reparación del Equipo de Rayos X 180180 2is Pro de la Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez” a la sociedad Mc Millan Comunicaciones de El Salvador, S.A. de C.V., por un monto de US \$98,719.27 IVA incluido, para un plazo contractual de OCHENTA (80) CALENDARIO, contado a partir de la orden de inicio.

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

- 1° Adjudicar la Contratación Directa con Proveedor Único CEPA CD-09/2021, “Suministro de un Tubo Generador de Rayos X para la Reparación del Equipo de Rayos X 180180 2is Pro de la Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, a la sociedad Mc Millan Comunicaciones de El Salvador, S.A. de C.V., por un monto de US \$98,719.27 IVA incluido, para un plazo contractual de OCHENTA (80) CALENDARIO, contado a partir de la orden de inicio.
- 2° Nombrar como Administrador de Contrato, al ingeniero Pedro Pérez Mira, Jefe Sección Electrónica y Comunicaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.
- 3° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente.
- 4° Autorizar a la Jefa Interina de la UACI, para que realice la notificación correspondiente.

GERENCIA GENERAL  
UACI

GERENCIA LEGAL

**LG - ADMINISTRACION AEROPUERTO**

Solicítase autorización para adjudicar la Libre Gestión CEPA LG-19/2021, “Suministro, fabricación e instalación de mobiliario para las nuevas 5 salas de espera del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, a la sociedad RESCO, S.A. DE C.V., representada legalmente por el señor José René Ernesto Escolán Ramírez, por el monto de US \$57,912.50 IVA incluido, para un plazo contractual de sesenta (60) días calendario, a partir de la fecha establecida como Orden de Inicio.

=====

**QUINTO:**

**I. ANTECEDENTES**

Mediante el Punto Cuarto del Acta número 3102 de fecha 18 de junio de 2021, Junta Directiva autorizó promover la Libre Gestión CEPA LG-19/2021, “Suministro, fabricación e instalación de mobiliario para las nuevas 5 salas de espera del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, aprobó las Bases de Libre Gestión y la lista corta de personas jurídicas a invitar.

En virtud de lo anterior, mediante notas UACI-691/2021, de fecha 5 de julio de 2021, se efectuaron las invitaciones para participar en el referido proceso y se realizó la publicación de convocatoria por medio del sitio Web de COMPRASAL.

Las personas jurídicas invitadas por CEPA a participar, fueron las siguientes:

1. RESCO, S.A. DE C.V.
2. HOME AND OFFICE, S.A. DE C.V.
3. COMERCIAL INDUSTRIAL OLINS, S.A. DE C.V.
4. SERCOMCA, S.A. DE C.V.

Para este proceso se cuenta con una asignación presupuestaria de US \$56,160.00 sin incluir IVA, que hace un total de US \$63,460.80 IVA incluido.

La fecha para la recepción fue el 19 de julio de 2021, recibándose oferta únicamente de la sociedad RESCO, S.A. DE C.V., por el monto de US \$57,912.50 IVA incluido.

Se constató que el ofertante no forma parte del listado de personas naturales o jurídicas inhabilitadas o incapacitadas por la Unidad Normativa de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (UNAC).

**II. OBJETIVO**

Adjudicar la Libre Gestión CEPA LG-19/2021, “Suministro, fabricación e instalación de mobiliario para las nuevas 5 salas de espera del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, a la sociedad RESCO, S.A. DE C.V., representada legalmente por el señor José René Ernesto Escolán Ramírez, por el monto de US \$57,912.50 IVA incluido, para un plazo contractual de sesenta (60) días calendario, a partir de la fecha establecida como Orden de Inicio.

**III. CONTENIDO DEL PUNTO**

De acuerdo a lo establecido en el numeral 2 de la Sección II de las Bases, el solicitante del suministro verificó el cumplimiento de la documentación requerida en los numerales 8.1 “Datos del Ofertante” y 8.2, literales a) “Declaración Jurada” y b) Solvencia Tributaria, cumpliendo el ofertante con lo solicitado.

**EVALUACIÓN TÉCNICA**

De conformidad al numeral 2.1 de la Sección II de las Bases de Libre Gestión, se verificó que la sociedad RESCO, S.A DE C.V., cumplió con la presentación de la Carta Compromiso, solicitada en la Sección I, numeral 8.3, literal a), expresando que el suministro ofertado cumple con todo lo establecido en la Sección IV de las Bases, utilizando para ello, el formato del anexo 3 de la Sección V de las Bases.

Se revisó el cumplimiento de la sociedad RESCO, S.A. DE C.V., con respecto al requerimiento técnico establecido en la Sección I, numeral 8.3 del literal b), EXPERIENCIA DEL OFERTANTE, para los ítems 2) y 3), obteniendo el resultado siguiente:

**b) EXPERIENCIA DEL OFERTANTE**

Folio de la oferta	Nombre del cliente	Descripción del Suministro (Fabricación e instalación o suministro e instalación de muebles)	Año en el que se brindó el suministro (Contrato finalizado)	Monto del contrato igual o mayor a US \$10,000.00	Grado de satisfacción del cliente	Nombre, cargo, firma del cliente y sello (si aplica)	Dirección y/o correo electrónico y/o telefax y/o teléfono del cliente	Observación
6	TAS, S.A. DE C.V.	Mobiliario	2020	US \$24,328.33	Excelente	Hernán Alberto López Pinaud, Gerente de Compras	Cumple	Deberá subsanar los documentos de referencia y especificar si el servicio fue: Fabricación e instalación o suministro e instalación de muebles
7	Grupo Q El Salvador, S.A. de C.V.	Mobiliario y Sillería	2020	US \$48,100.77	Excelente	Arquitecto Sara Villafuerte, Jefe de Servicios Generales	Cumple	
8	Seguros COMEDICA, S.A.	Mobiliario y Sillería	2020	US \$90,433.98	Excelente	Manuel Ernesto Velásquez Canjura, Gerente de Finanzas y Administración	Cumple	

Luego de realizada la revisión de los Documentos de Referencia presentados por el Ofertante, fue necesario que la sociedad RESCO, S.A. DE C.V., subsanara la descripción del suministro brindado, indicando si este fue “fabricación e instalación” o “suministro e instalación”, esto según lo establecido en las Bases de Libre Gestión.

Mediante nota UACI-842/2021, de fecha 27 de julio de 2021, se solicitó la subsanación de los documentos presentados en la oferta, bajo los folios 6, 7 y 8, obteniendo respuesta de parte de la sociedad RESCO, S.A. DE C.V., por medio de nota del 28 de julio del presente año, en la cual expresó lo siguiente:

1. “En los tres proyectos que hacen mención las notas de referencia, el servicio ha incluido: **FABRICACIÓN, ENSAMBLAJE E INSTALACIÓN** del suministro contratado, con excepción de sillas”.

En vista que, para cumplir con lo establecido en las Bases de Libre Gestión, la sociedad ofertante debe presentar la subsanación de los documentos incluidos en su oferta, se realizó una nueva prevención conforme a lo establecido en el inciso final del numeral 10 de la Sección I, mediante nota UACI-895/2021, de fecha 13 de agosto de 2021, indicando lo siguiente:

“Con el objeto de comprobar la experiencia del ofertante, se solicita la presentación de al menos **UN (1) DOCUMENTO DE REFERENCIA** válido, en el cual se especifique si el servicio brindado fue: **FABRICACIÓN E INSTALACIÓN o SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE MUEBLES.**

Los Documentos de Referencias de su oferta, (Folios 6, 7 y 8), deberán evidenciar lo indicado, y ser emitidos por el cliente que recibió el suministro”.

En respuesta a la prevención realizada, la sociedad RESCO, S.A. DE C.V., presentó los tres documentos de referencia debidamente subsanados, indicando en ellos que a las sociedades TAS, S.A. DE C.V., GRUPO Q EL SALVADOR, S.A. DE C.V., y SEGUROS COMEDICA, S.A., se les brindó el servicio de fabricación, suministro e instalación de mobiliario; cumpliendo así, con la documentación técnica obligatoria solicitada, para continuar siendo evaluada económicamente.

### **EVALUACIÓN ECONÓMICA**

Según se indica en el numeral 2.2 de la Sección II de las Bases de Libre Gestión, el solicitante del suministro revisó la Carta Oferta Económica y Plan de Oferta del participante, comprobando que no existen discrepancias entre letras y cifras, y que ambos documentos fueron presentados con la información contenida en los Anexos 5 y 6, de la Sección V, proporcionados en las Bases.

Resultado de la evaluación económica:

Ítem	Código del mueble	Nombre del Ítem	Unidad	Cantidad	Asignación presupuestaria de CEPA		Oferta Económica RESCO, S.A. de C.V.		Diferencia % con respecto al precio unitario ofertado y la asignación de CEPA
					Precio Unitario US \$ sin IVA	Monto Total US \$ sin IVA	Precio Unitario US \$ sin IVA	Monto Total US \$ sin IVA	
1	MU-2	MOSTRADOR PARA SALAS DE ESPERA	UNIDAD	5	4,000.00	20,000.00	3,585.00	17,925.00	-10.38
2	MU-4	MESA RECTANGULAR	UNIDAD	9	215.00	1,935.00	215.00	1,935.00	
3	MU-1	MOSTRADOR PARA MIGRACIÓN	UNIDAD	5	4,550.00	22,750.00	4,325.00	21,625.00	-4.95
4	MU-3	MUEBLE PARA FORMULARIOS	UNIDAD	9	1,275.00	11,475.00	1,085.00	9,765.00	-14.90
Total sin incluir el IVA US \$						56,160.00		51,250.00	-8.74
13% del IVA US \$						7,300.00		6,662.50	
Total IVA incluido US \$						63,460.80		57,912.50	

De la evaluación se concluye, que la oferta presentada por la sociedad RESCO, S.A. DE C.V., cumple con los requisitos legales, técnicos y económicamente es conveniente para los intereses de la Comisión, por lo que el solicitante recomienda su adjudicación.

Previo a la recomendación de los resultados, se verificó nuevamente en la página Web de COMPRASAL, que el ofertante no se encuentra en el Listado de Inhabilitados e Incapacitados por la Unidad Normativa de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (UNAC).

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

De conformidad a lo establecido en los artículos 17, 18 y 56 de la LACAP, 56 de su Reglamento; numeral 4 de la Sección II y en los numerales 1.1 y 1.2 de la Sección III de las Bases de Libre Gestión, artículos 133 y 104 de la Ley de Procedimientos Administrativos (LPA). De conformidad con lo establecido en el artículo 3 literales d) y m) del Reglamento de la Ley Orgánica de CEPA.

#### **V. RECOMENDACIÓN**

Por lo anterior el solicitante del suministro y la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI), recomiendan a Junta Directiva adjudicar la Libre Gestión CEPA LG-19/2021, “Suministro, fabricación e instalación de mobiliario para las nuevas 5 salas de espera del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, a la sociedad RESCO, S.A. DE C.V., representada legalmente por el señor José René Ernesto Escolán Ramírez, por el monto de US \$57,912.50 IVA incluido, para un plazo contractual de sesenta (60) días calendario a partir de la fecha establecida como Orden de Inicio.

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

- 1° Adjudicar la Libre Gestión CEPA LG-19/2021, “Suministro, fabricación e instalación de mobiliario para las nuevas 5 salas de espera del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, a la sociedad RESCO, S.A. DE C.V., representada legalmente por el señor José René Ernesto Escolán Ramírez, por el monto de US \$57,912.50 IVA incluido, para un plazo contractual de sesenta (60) días calendario, a partir de la fecha establecida como Orden de Inicio.
- 2° Nombrar como Administrador de Contrato, al arquitecto Giovanni Francisco Guardado Urrutia, Arquitecto del Departamento de Mantenimiento del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.
- 3° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su Calidad de Apoderado General Administrativo, para suscribir el contrato respectivo.
- 4° Autorizar a la UACI, para realizar las notificaciones correspondientes.

- 5° En cumplimiento al artículo 104 de la Ley de Procedimientos Administrativos (LPA), se informa que contra la presente resolución podrá interponerse el recurso de revisión establecido en el artículo 76 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP), el cual deberá presentarse por escrito ante la misma autoridad de CEPA que dictó el presente acto. El referido recurso deberá ser presentado dentro del término de cinco días hábiles contados a partir del día siguiente al de la notificación (artículo 77 LACAP); si transcurrido dicho plazo no se interpusiere recurso alguno, la resolución por medio de la cual se dictó el acto quedará firme.

GERENCIA GENERAL  
GERENCIA AEROPUERTO  
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL  
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

**ADMINISTRACION AEROPUERTO**

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. de C.V., por el local identificado como 2-117B, con un área de 30.39 m<sup>2</sup>, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para la comercialización de productos alimenticios, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mínimo mensual de US \$1,823.40 o el 15% Sobre Ingresos Brutos, y una Renta Fija Inicial de US \$15,195.00, todos los valores más IVA, por el plazo de cinco años, contados a partir del 16 de septiembre de 2021.

=====

**NOVENO:**

**I. ANTECEDENTES**

La sociedad LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. de C.V., manifestó de forma verbal a la Administración Superior y a la Gerencia de Polos de Desarrollo, su interés en el arrendamiento de un local para la comercialización de productos alimenticios, en el Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez (AIES-SOARG).

Posterior a la verificación de espacios disponibles en la terminal aeroportuaria, se consideró atendible la solicitud planteada por la sociedad LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. de C.V., por lo que en fecha 20 de agosto de 2021, la Gerencia de Polos de Desarrollo coordinó una visita técnica a las instalaciones aeroportuarias, con el objetivo de dar a conocer a representantes de la referida sociedad y otros interesados, los espacios disponibles para arrendamiento.

Posterior a la visita técnica efectuada, mediante nota GG-281/2021, de fecha 20 de agosto de 2021, se remitió a la sociedad LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. de C.V., las siguientes condiciones comerciales:

Local	Área m <sup>2</sup>	Canon de arrendamiento por M2	Canon de Arrendamiento Mensual	Renta Inicial más IVA	Porcentaje sobre Ingresos Brutos
2-68	24.50	US \$60.00	US \$1,470.00	US \$12,250.00	15.00%
2-117B	30.39	US \$60.00	US \$1,823.40	US \$15,195.00	15.00%

Estableciéndose en dicha propuesta comercial, que la arrendataria contaría con un período de gracia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de firma del acta de entrega definitiva del local, para la adecuación del espacio asignado, estando exonerada de cancelar durante dicho período el canon de arrendamiento mensual.

**II. OBJETIVO**

Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. de C.V., por el local identificado como 2-117B, con un área de 30.39 m<sup>2</sup>, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para la comercialización de productos alimenticios, debiendo

cancelar un canon de arrendamiento mínimo mensual de US \$1,823.40 o el 15% Sobre Ingresos Brutos, y una Renta Fija Inicial de US \$15,195.00, todos los valores más IVA, por el plazo de cinco años, contados a partir del 16 de septiembre de 2021.

### III. CONTENIDO DEL PUNTO

Por medio de nota recibida el 23 de agosto de 2021, la señora Mirna de Macay, en su calidad de Gerente General de la sociedad LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. de C.V., manifestó la aceptación de las condiciones comerciales y términos propuestos por la Comisión en la notificación GG-281/2021, por el local identificado como 2-117B, solicitando que el período de gracia otorgado para la adecuación del referido espacio fuera de 60 días calendario.

En vista que el local identificado como 2-117B, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del AIES-SOARG, anteriormente era usado para el funcionamiento de una tienda libre, se considera pertinente otorgar a la referida sociedad un período de gracia de 45 días calendario, tomando en consideración las adecuaciones técnicas que deberán realizarse para ser utilizado para la comercialización de productos alimenticios.

Considerando los elementos antes expuestos, en aras de brindar a la sociedad LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. de C.V., las facilidades necesarias para la comercialización de alimentos, en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del AIES-SOARG, además del impacto positivo en cuanto al incremento de los ingresos no aeronáuticos y la integración de una oferta comercial atractiva para los pasajeros de las instalaciones aeroportuarias, se estima procedente gestionar ante Junta Directiva la autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la referida sociedad, de acuerdo al siguiente detalle:

Local	Área m <sup>2</sup>	Canon de arrendamiento por M2	Canon de Arrendamiento Mensual	Renta Fija Inicial más IVA	Porcentaje sobre Ingresos Brutos
2-117B	30.39	US \$60.00	US \$1,823.40	US \$15,195.00	15.00%

### 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 LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. de C.V., por el local identificado como 2-117B, con un área de 30.39 m<sup>2</sup>, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para la comercialización de productos alimenticios, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mínimo mensual de US \$1,823.40, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de US \$60.00 por metro cuadrado más IVA,

pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; además, pagará el diferencial entre el canon de arrendamiento mínimo mensual y el equivalente al 15.00% sobre sus Ingresos Brutos mensuales más IVA, cuando este último sea superior al canon de arrendamiento mínimo mensual, por el plazo de cinco años, contados a partir del 16 de septiembre 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 LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. de C.V., por el local identificado como 2-117B, con un área de 30.39 m<sup>2</sup>, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para la comercialización de productos alimenticios, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mínimo mensual de US \$1,823.40, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de US \$60.00 por metro cuadrado más IVA, pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; además, pagará el diferencial entre el canon de arrendamiento mínimo mensual y el equivalente al 15.00% sobre sus Ingresos Brutos mensuales más IVA, cuando este último sea superior al canon de arrendamiento mínimo mensual, por el plazo de cinco años, contados a partir del 16 de septiembre de 2021.
- 2° En concepto de Renta Fija Inicial, la sociedad LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. de C.V., deberá cancelar previo a la firma del contrato, según el siguiente detalle:

Local	Área	Renta Fija Inicial por m <sup>2</sup> , más IVA	Renta Fija Inicial Total, más IVA
2-117B	30.39 m <sup>2</sup>	US \$ 500.00	US \$15,195.00

- 3° El Administrador del Contrato y la Arrendataria deberán suscribir el acta de entrega definitiva del local, en la fecha en que este sea entregado a la Arrendataria por el Administrador del Contrato.

El Administrador del Contrato deberá remitir copia del acta de entrega definitiva del local a la Gerencia de Polos de Desarrollo.

- 4° Autorizar un período de gracia de 45 días calendario a favor de la sociedad LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. de C.V., durante el cual la arrendataria estará exonerada de cancelar el canon mensual de arrendamiento, tanto renta mensual fija y variable, por la adecuación del espacio asignado, contados a partir de la fecha de inicio del plazo del contrato, es decir, desde el 16 de septiembre de 2021.

El período de gracia podrá ser prorrogado por la Junta Directiva de CEPA, por causa justificada debidamente documentada por la Arrendataria.

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

- 5° El Administrador del Contrato y la Arrendataria suscribirán el acta de inicio de operaciones en la que se hará constar la fecha de inicio de operaciones de la Arrendataria en el local asignado, dándose por finalizado el período de gracia y la suspensión del plazo del contrato, dicho documento deberá ser emitido dentro de los cuarenta y cinco días calendario otorgados para el período de gracia.

El Administrador del Contrato deberá remitir copia del acta de inicio de operaciones a la Gerencia de Polos de Desarrollo.

- 6° La sociedad LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. DE C.V., deberá presentar a la firma del contrato de arrendamiento, la Garantía de Cumplimiento de Contrato del mismo por US \$10,940.40 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 emitido 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 inicio del plazo contractual, es decir desde el 16 de septiembre de 2021 y durante todo el plazo contractual más treinta días adicionales.

- 7° La sociedad LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. DE C.V., deberá presentar 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 \$15,000.00. La referida Póliza deberá estar vigente a partir de la fecha de inicio del plazo contractual, es decir desde el 16 de septiembre de 2021 y durante todo 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.

- 8° 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 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 LOS QUESOS DE ORIENTE, 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.

3. Si durante la vigencia del respectivo contrato, la sociedad LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. de C.V., decidiera no continuar con el mismo, se le cobrará 90 días de canon 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.
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. La sociedad LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. de C.V., deberá llevar libros de contabilidad donde registrará el Ingreso Bruto Real de la operación y explotación del negocio por ventas en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.
6. Dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada uno de los meses comprendidos en el plazo, la sociedad LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. de C.V., presentará a CEPA un informe detallado por día y puntos de venta, documentado y certificado por el contador de la sociedad, del Ingreso Bruto Real correspondiente al mes anterior por concepto de operación y explotación del negocio, entendiéndose esta fecha también como el límite para cancelar el diferencial del canon de arrendamiento mínimo mensual, si lo hubiere, que resultare de la revisión por parte de CEPA de los referidos informes.
7. La presentación de estos informes comenzará a surtir efecto a partir de la finalización del primer mes de operación.
8. Para este efecto, así como para los demás en que tenga participación el contador de la sociedad, la Arrendataria se obliga a dar a conocer a la Comisión el nombre y las generales de la persona que fungirá como contador, así como su dirección electrónica, teléfono, fax, etc., antes de presentar el primer informe de ingresos. Asimismo, con la oportunidad debida comunicará a CEPA, cualquier cambio en la designación de la citada persona antes de presentar el siguiente informe.
9. La Comisión por su parte, se reserva el derecho de establecer un sistema de control mediante computadora o cualquier otro medio que estime conveniente, del inventario y de los ingresos del negocio de la Arrendataria, así como de efectuar en cualquier momento, por medio de sus personeros, las inspecciones y comprobaciones necesarias en los registros contables del negocio, a fin de determinar la exactitud de los informes presentados por la Arrendataria.
10. El Administrador de Contrato será el responsable de velar por el cumplimiento de las cláusulas contractuales. Además, será el encargado de conformar y mantener actualizado el expediente de la ejecución del contrato, que deberá contener, entre otros, el acta de entrega del área, acta de inicio de operaciones, copia del contrato, copia de la garantía de cumplimiento de contrato, copia de la póliza de responsabilidad civil, comunicación

relevante con la Arrendataria, informes de hechos relevantes que deban ser subsanados por la Arrendataria o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales, informes periódicos de la Arrendataria, informes de la auditoría interna de CEPA. El Administrador del Contrato será el responsable de requerir a la arrendataria la presentación de la garantía de cumplimiento de contrato y la póliza de responsabilidad civil y velar porque las mismas se mantengan vigentes durante el plazo contractual.

- 9° Instruir a la Gerencia de Polos de Desarrollo solicitar a la sociedad LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. de C.V., toda la documentación legal, financiera y solvencias, previo a la firma del contrato correspondiente.
- 10° Si en el lapso de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente de haber recibido la notificación del presente acuerdo, la sociedad LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. de C.V., no ha presentado la documentación solicitada y formalizado el contrato respectivo, éste quedará sin efecto automáticamente.
- 11° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente.
- 12° Instruir a la Gerencia General, 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 FOOD TRENDS, S.A. de C.V., por el local identificado como 2-68, con un área de 24.50 m<sup>2</sup>, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para la comercialización de productos alimenticios, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mínimo mensual de US \$1,470.00 o el 15% Sobre Ingresos Brutos, y una Renta Fija Inicial de US \$12,250.00, todos los valores más IVA, por el plazo de cinco años, contados a partir del 16 de septiembre de 2021.

=====

**DECIMO:**

**I. ANTECEDENTES**

La sociedad FOOD TRENDS, S.A. de C.V., manifestó de forma verbal a la Administración Superior y a la Gerencia de Polos de Desarrollo, su interés en el arrendamiento de un local para la comercialización de productos alimenticios, en el Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

Posterior a la verificación de espacios disponibles en la terminal aeroportuaria, se consideró atendible la solicitud planteada por la sociedad FOOD TRENDS, S.A. de C.V., por lo que en fecha 20 de agosto de 2021, la Gerencia de Polos de Desarrollo coordinó una visita técnica a las instalaciones aeroportuarias, con el objetivo de dar a conocer a representantes de la referida sociedad y otros interesados, los espacios disponibles para arrendamiento.

Posterior a la visita técnica efectuada, mediante nota GG-283/2021, de fecha 20 de agosto de 2021, se remitió a la sociedad FOOD TRENDS, S.A. de C.V., las siguientes condiciones comerciales:

Local	Área m <sup>2</sup>	Canon de arrendamiento por M2	Canon de Arrendamiento Mensual	Renta Inicial más IVA	Porcentaje sobre Ingresos Brutos
2-68	24.50	US \$60.00	US \$1,470.00	US \$12,250.00	15.00%
2-117B	30.39	US \$60.00	US \$1,823.40	US \$15,195.00	15.00%

Estableciéndose en dicha propuesta comercial, que la arrendataria contaría con un período de gracia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de firma del acta de entrega definitiva del local, para la adecuación del espacio asignado, estando exonerada de cancelar durante dicho período el canon de arrendamiento mensual.

**II. OBJETIVO**

Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad FOOD TRENDS, S.A. de C.V., por el local identificado como 2-68, con un área de 24.50 m<sup>2</sup>, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para la comercialización de productos alimenticios, debiendo cancelar un canon de

arrendamiento mínimo mensual de US \$1,470.00 o el 15% Sobre Ingresos Brutos, y una Renta Fija Inicial de US \$12,250.00, todos los valores más IVA, por el plazo de cinco años contados a partir del 16 de septiembre de 2021.

### III. CONTENIDO DEL PUNTO

Por medio de nota de fecha 20 de agosto de 2021, la señora Andrea Gutiérrez de Miccolo, en su calidad de Representante Legal de la sociedad FOOD TRENDS, S.A. de C.V., manifestó la aceptación de las condiciones comerciales y términos propuestos por la Comisión en la notificación GG-283/2021, por el local identificado como 2-68, solicitando que el período de gracia otorgado para la adecuación del referido espacio fuera de 60 días calendario.

En vista que el local identificado como 2-68, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, anteriormente era usado para la comercialización de artesanías, se considera pertinente otorgar a la referida sociedad un período de gracia de 45 días calendario, tomando en consideración las adecuaciones técnicas que deberán realizarse para ser utilizado para la comercialización de productos alimenticios.

Considerando los elementos antes expuestos, en aras de brindar a la sociedad FOOD TRENDS, S.A. de C.V., las facilidades necesarias para la comercialización de alimentos, en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, además del impacto positivo en cuanto al incremento de los ingresos no aeronáuticos y la integración de una oferta comercial atractiva para los pasajeros de las instalaciones aeroportuarias, se estima procedente gestionar ante Junta Directiva, la autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la referida sociedad, de acuerdo al siguiente detalle:

Local	Área m <sup>2</sup>	Canon de arrendamiento por M2	Canon de Arrendamiento Mensual	Renta Fija Inicial más IVA	Porcentaje sobre Ingresos Brutos
2-68	24.50	US \$60.00	US \$1,470.00	US \$12,250.00	15.00%

### 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 FOOD TRENDS, S.A. de C.V., por el local identificado como 2-68, con un área de 24.50 m<sup>2</sup>, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para la comercialización de productos alimenticios, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mínimo mensual de US \$1,470.00, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la

Prestación de Servicios (IVA), a razón de US \$60.00 por metro cuadrado más IVA, pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; además, pagará el diferencial entre el canon de arrendamiento mínimo mensual y el equivalente al 15.00% sobre sus Ingresos Brutos mensuales más IVA, cuando este último sea superior al canon de arrendamiento mínimo mensual, por el plazo de cinco años contados a partir del 16 de septiembre 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 FOOD TRENDS, S.A. de C.V., por el local identificado como 2-68, con un área de 24.50 m<sup>2</sup>, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para la comercialización de productos alimenticios, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mínimo mensual de US \$1,470.00, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de US \$60.00 por metro cuadrado más IVA, pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; además, pagará el diferencial entre el canon de arrendamiento mínimo mensual y el equivalente al 15.00% sobre sus Ingresos Brutos mensuales más IVA, cuando este último sea superior al canon de arrendamiento mínimo mensual, por el plazo de cinco años contados a partir del 16 de septiembre de 2021.
- 2° En concepto de Renta Fija Inicial, la sociedad FOOD TRENDS, S.A. de C.V., deberá cancelar previo a la firma del contrato, según el siguiente detalle:

Local	Área	Renta Fija Inicial por m <sup>2</sup> , más IVA	Renta Fija Inicial Total, más IVA
2-68	24.50 m <sup>2</sup>	US \$ 500.00	US \$12,250.00

- 3° El Administrador del Contrato y la Arrendataria deberán suscribir el acta de entrega definitiva del local, en la fecha en que este sea entregado a la Arrendataria por el Administrador del Contrato.

El Administrador del Contrato deberá remitir copia del acta de entrega definitiva del local a la Gerencia de Polos de Desarrollo.

- 4° Autorizar un período de gracia de 45 días calendario a favor de la sociedad FOOD TRENDS, S.A. de C.V., durante el cual la arrendataria estará exonerada de cancelar el canon mensual de arrendamiento, tanto renta mensual fija y variable, por la adecuación del espacio asignado, contados a partir de la fecha de inicio del plazo del contrato, es decir, desde el 16 de septiembre de 2021.

El período de gracia podrá ser prorrogado por la Junta Directiva de CEPA, por causa justificada debidamente documentada por la Arrendataria.

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

- 5° El Administrador del Contrato y la Arrendataria suscribirán el acta de inicio de operaciones, en la que se hará constar la fecha de inicio de operaciones de la Arrendataria en el local asignado, dándose por finalizado el período de gracia y la suspensión del plazo del contrato, dicho documento deberá ser emitido dentro de los cuarenta y cinco días calendario otorgados para el período de gracia.

El Administrador del Contrato deberá remitir copia del acta de inicio de operaciones a la Gerencia de Polos de Desarrollo.

- 6° La sociedad FOOD TRENDS, S.A. de C.V., deberá presentar a la firma del contrato de arrendamiento, la Garantía de Cumplimiento de Contrato del mismo por US \$8,820.00 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 emitido 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 inicio del plazo contractual, es decir desde el 16 de septiembre de 2021 y durante todo el plazo contractual más treinta días adicionales.

- 7° La sociedad FOOD TRENDS, S.A. de C.V., deberá presentar 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 \$15,000.00. La referida Póliza deberá estar vigente a partir de la fecha de inicio del plazo contractual, es decir desde el 16 de septiembre de 2021 y durante todo 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.

- 8° 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 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 FOOD TRENDS, 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.

3. Si durante la vigencia del respectivo contrato, la sociedad FOOD TRENDS, S.A. de C.V., decidiera no continuar con el mismo, se le cobrará 90 días de canon 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.
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. La sociedad FOOD TRENDS, S.A. de C.V., deberá llevar libros de contabilidad donde registrará el Ingreso Bruto Real de la operación y explotación del negocio por ventas en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.
6. Dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada uno de los meses comprendidos en el plazo, la sociedad FOOD TRENDS, S.A. de C.V., presentará a CEPA un informe detallado por día y puntos de venta, documentado y certificado por el contador de la sociedad, del Ingreso Bruto Real correspondiente al mes anterior por concepto de operación y explotación del negocio, entendiéndose esta fecha también como el límite para cancelar el diferencial del canon de arrendamiento mínimo mensual, si lo hubiere, que resultare de la revisión por parte de CEPA de los referidos informes.
7. La presentación de estos informes comenzará a surtir efecto a partir de la finalización del primer mes de operación.
8. Para este efecto, así como para los demás en que tenga participación el contador de la sociedad, la Arrendataria se obliga a dar a conocer a la Comisión el nombre y las generales de la persona que fungirá como contador, así como su dirección electrónica, teléfono, fax, etc., antes de presentar el primer informe de ingresos. Asimismo, con la oportunidad debida comunicará a CEPA, cualquier cambio en la designación de la citada persona antes de presentar el siguiente informe.
9. La Comisión por su parte, se reserva el derecho de establecer un sistema de control mediante computadora o cualquier otro medio que estime conveniente, del inventario y de los ingresos del negocio de la Arrendataria, así como de efectuar en cualquier momento, por medio de sus personeros, las inspecciones y comprobaciones necesarias en los registros contables del negocio, a fin de determinar la exactitud de los informes presentados por la Arrendataria.
10. El Administrador de Contrato será el responsable de velar por el cumplimiento de las cláusulas contractuales. Además, será el encargado de conformar y mantener actualizado el expediente de la ejecución del contrato, que deberá contener, entre otros, el acta de entrega del área, acta de inicio de operaciones, copia del contrato, copia de la garantía de cumplimiento de contrato, copia de la póliza de responsabilidad civil, comunicación relevante con la Arrendataria, informes de hechos relevantes que deban ser subsanados por la Arrendataria o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales, informes periódicos de la Arrendataria, informes de la auditoría interna de CEPA. El Administrador del Contrato será el responsable de requerir a la arrendataria la presentación de la garantía de cumplimiento de contrato y la póliza de responsabilidad civil y velar porque las mismas se mantengan vigentes durante el plazo contractual.

- 9° Instruir a la Gerencia de Polos de Desarrollo solicitar a la sociedad FOOD TRENDS, S.A. de C.V., toda la documentación legal, financiera y solvencias, previo a la firma del contrato correspondiente.
- 10° Si en el lapso de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente de haber recibido la notificación del presente acuerdo, la sociedad FOOD TRENDS, S.A. de C.V., no ha presentado la documentación solicitada y formalizado el contrato respectivo, éste quedará sin efecto automáticamente.
- 11° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente.
- 12° Instruir a la Gerencia General, para notificar el presente acuerdo.

GERENCIA GENERAL  
GERENCIA AEROPUERTO  
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL  
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

**ADMINISTRACION ACAJUTLA**

Solicítase autorización para suscribir contratos de arrendamiento con los señores JUAN FRANCISCO REYES LAZO, MANUEL DE JESÚS BURUCA MOLINA y ALEXIS BLADIMIR ÁVALOS, y con las sociedades INPORSE, S.A. de C.V., CONMARCEN, S.A. DE C.V., SERVICIOS MARÍTIMOS UNIDOS, S.A. de C.V., y J&M LOGÍSTICA, S.A. de C.V., por locales ubicados en el Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2024.

=====

**DECIMOPRIMERO:**

**I. ANTECEDENTES**

A través del Punto Vigésimosegundo del Acta número 3080, de fecha 4 de diciembre de 2020, Junta Directiva autorizó prorrogar los contratos de arrendamiento suscritos con diferentes personas naturales y jurídicas para los locales y espacios, ubicados en el Edificio Administrativo y en el Edificio de Operaciones del Puerto de Acajutla, por el plazo de un (1) año, comprendido desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, manteniendo invariables el resto de cláusulas contractuales, entre ellos, con los señores JUAN FRANCISCO REYES LAZO, MANUEL DE JESÚS BURUCA MOLINA y ALEXIS BLADIMIR ÁVALOS, y con las sociedades INPORSE, S.A. de C.V., CONSORCIO MARÍTIMO CENTROAMERICANO, S.A. DE C.V., SERVICIOS MARÍTIMOS UNIDOS, S.A. de C.V., y J&M LOGÍSTICA, S.A. de C.V., según se detalla a continuación:

NOMBRE DE LA EMPRESA	AREA ARRENDADA M <sup>2</sup>	VALORES SIN IVA			UBICACIÓN DE LOCAL	USO DEL LOCAL
		VALOR CANON MENSUAL POR M2 US \$	VALOR TOTAL MENSUAL US \$	VALOR TOTAL ANUAL US \$		
INPORSE, S.A. DE C.V.	36.00	22.00	792.00	9,504.00	Edificio Administrativo	Agencia de inspección, supervisiones o de carga, elaboración de planos de estiba, estados de hecho, servicios de transporte y otros afines.
JUAN FRANCISCO REYES LAZO	15.00	22.00	330.00	3,960.00	Edificio Administrativo	Oficina para trámites aduanales.
ALEXIS BLADIMIR ÁVALOS	20.62	22.00	453.64	5,443.68	Edificio Administrativo	Oficina para trámites aduanales.
J & M LOGÍSTICA, S.A. DE C.V.	14.00	22.00	308.00	3,696.00	Edificio Administrativo	Oficina para servicios de transporte.
SERVICIOS MARÍTIMOS UNIDOS, S.A. DE C.V.	26.95	22.00	592.90	7,114.80	Edificio Administrativo	Oficina representación de Agencia Chilena de vapores.
MANUEL DE JESÚS BURUCA MOLINA	9.00	22.00	198.00	2,376.00	Edificio Administrativo	Venta de café de máquina y bebidas no alcohólicas.
CONSORCIO MARÍTIMO CENTROAMERICANO, S.A. DE C.V.	42.85	22.00	942.70	11,312.40	Edificio Administrativo	Atención y servicio a buques que recalán en el Puerto de Acajutla
CONSORCIO MARÍTIMO CENTROAMERICANO, S.A. DE C.V.	20.03	22.00	440.66	5,287.92	Edificio Administrativo	Atención y servicio a buques que recalán en el Puerto de Acajutla

Mediante notificaciones de fecha 8 de diciembre de 2020, la Gerencia de Polos de Desarrollo notificó a los arrendatarios antes relacionados, el acuerdo según el Punto Vigésimosegundo del Acta número 3080, de fecha 4 de diciembre de 2020.

## II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contratos de arrendamiento con los señores JUAN FRANCISCO REYES LAZO, MANUEL DE JESÚS BURUCA MOLINA y ALEXIS BLADIMIR ÁVALOS, y con las sociedades INPORSE, S.A. de C.V., CONMARCEN, S.A. DE C.V., SERVICIOS MARÍTIMOS UNIDOS, S.A. de C.V., y J&M LOGÍSTICA, S.A. de C.V., por locales ubicados en el Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2024.

## III. CONTENIDO DEL PUNTO

Considerando que la vigencia de los contratos de arrendamiento por locales ubicados en el Puerto de Acajutla finaliza el 31 de diciembre de 2021, la Administración Superior y la Gerencia de Polos de Desarrollo, posterior al análisis correspondiente, determinaron las condiciones comerciales para la nueva relación contractual:

- Canon de arrendamiento mensual: US \$30.00 por metro cuadrado más IVA.
- Plazo de contrato: 3 años.

El análisis realizado por la Administración tomó en consideración que no hubo incremento en el canon de arrendamiento en los últimos tres años, por lo que, a efecto de incrementar los ingresos del Puerto de Acajutla, se remitieron a los arrendatarios las nuevas condiciones comerciales; las cuales contemplan un aumento en el canon de arrendamiento equivalente a US \$8.00 por metro cuadrado más IVA, y con el objetivo de garantizar a los arrendatarios mayor seguridad jurídica y reducir los trámites administrativos, se determinó un plazo de contrato de 3 años.

En ese sentido, la Gerencia General a través de notificaciones de fecha 16 de agosto de 2021, remitió a los señores JUAN FRANCISCO REYES LAZO, MANUEL DE JESÚS BURUCA MOLINA y ALEXIS BLADIMIR ÁVALOS, y a las sociedades INPORSE, S.A. de C.V., CONMARCEN, S.A. DE C.V., SERVICIOS MARÍTIMOS UNIDOS, S.A. de C.V. y J&M LOGÍSTICA, S.A. de C.V., las propuestas comerciales vigentes por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2024, según se indica a continuación:

Arrendatario	Nota	Local	Área	Uso	TARIFA (US \$/m <sup>2</sup> ), más IVA	Canon de Arrendamiento Mensual más IVA
ALEXIS BLADIMIR ÁVALOS	GG-234/2021	EAPB No. 20	20.62	OFICINA ADMINISTRATIVA	US \$30.00	US \$618.60
CONMARCEN, S.A. DE C.V.	GG-241/2021	EAN1 No. 3	20.03	OFICINA ADMINISTRATIVA	US \$30.00	US \$600.90
CONMARCEN, S.A. DE C.V.	GG-242/2021	EAN1 No. 1	42.85	OFICINA ADMINISTRATIVA	US \$30.00	US \$1,285.50
INPORSE, S.A. DE C.V.	GG-246/2021	EAPB No. 10	36.00	OFICINA ADMINISTRATIVA	US \$30.00	US \$1,080.00
J & M LOGÍSTICA, S.A. DE C.V.	GG-247/2021	EAPB No. 5	14.00	OFICINA ADMINISTRATIVA	US \$30.00	US \$420.00
JUAN FRANCISCO REYES LAZO	GG-251/2021	EAPB No. 11	15.00	OFICINA ADMINISTRATIVA	US \$30.00	US \$450.00

Arrendatario	Nota	Local	Área	Uso	TARIFA (US \$/m <sup>2</sup> ), más IVA	Canon de Arrendamiento Mensual más IVA
MANUEL DE JESÚS BURUCA MOLINA	GG-253/2021	EAPB No. 27	9.00	OFICINA ADMINISTRATIVA	US \$30.00	US \$270.00
SERVICIOS MARÍTIMOS UNIDOS, S.A. DE C.V.	GG-259/2021	EAPB No. 15	26.95	OFICINA ADMINISTRATIVA	US \$30.00	US \$808.50

Los arrendatarios expresaron por escrito su anuencia en suscribir contratos con la Comisión según las condiciones y términos expuestos para el arrendamiento de locales ubicados en el Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla.

Mediante correo electrónico de fecha 26 de agosto de 2021, la Sección de Facturación y Cobros de la Comisión, manifestó que los señores JUAN FRANCISCO REYES LAZO, MANUEL DE JESÚS BURUCA MOLINA y ALEXIS BLADIMIR ÁVALOS, y las sociedades INPORSE, S.A. de C.V., CONMARCEN, S.A. DE C.V., y SERVICIOS MARÍTIMOS UNIDOS, S.A. de C.V., se encuentran solventes en el pago de sus obligaciones contractuales a la fecha, para el caso de la sociedad J&M LOGÍSTICA, S.A. DE C.V., presenta un saldo pendiente, por lo que previo a suscribir el contrato de arrendamiento correspondiente deberá estar solvente con el pago de los cánones de arrendamiento.

El Administrador de los referidos contratos, informó mediante correo electrónico de fecha 26 de agosto de 2021, que los arrendatarios antes mencionados han dado cumplimiento estricto a las cláusulas contractuales.

En vista de lo anterior, con el objetivo de mantener a disposición de los distintos usuarios de las instalaciones del Puerto de Acajutla las facilidades necesarias para la operación y trámites relacionados con las operaciones de la terminal portuaria, la Gerencia de Polos de Desarrollo estima procedente gestionar la autorización para suscribir contratos de arrendamiento con los señores JUAN FRANCISCO REYES LAZO, MANUEL DE JESÚS BURUCA MOLINA y ALEXIS BLADIMIR ÁVALOS, y con las sociedades INPORSE, S.A. de C.V., CONMARCEN, S.A. DE C.V., SERVICIOS MARÍTIMOS UNIDOS, S.A. de C.V., y J&M LOGÍSTICA, S.A. de C.V., según las condiciones comerciales antes expuestas.

#### 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 contratos de arrendamiento con los señores JUAN FRANCISCO REYES LAZO, MANUEL DE JESÚS BURUCA MOLINA y ALEXIS BLADIMIR ÁVALOS, y con las sociedades INPORSE, S.A. de C.V., CONMARCEN, S.A. DE C.V., SERVICIOS MARÍTIMOS UNIDOS, S.A. de C.V.,

y J&M LOGÍSTICA, S.A. de C.V., por locales ubicados en el Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2024.

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 contratos de arrendamiento con los señores JUAN FRANCISCO REYES LAZO, MANUEL DE JESÚS BURUCA MOLINA y ALEXIS BLADIMIR ÁVALOS, y con las sociedades INPORSE, S.A. de C.V., CONMARCEN, S.A. DE C.V., SERVICIOS MARÍTIMOS UNIDOS, S.A. de C.V., y J&M LOGÍSTICA, S.A. de C.V., por locales ubicados en el Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2024, según las siguientes condiciones comerciales:

Arrendatario	Local	Área	Uso	TARIFA (US \$/m <sup>2</sup> ), más IVA	Canon de Arrendamiento Mensual más IVA
INPORSE, S.A. DE C.V.	EAPB No. 10	36.00	OFICINA ADMINISTRATIVA	US \$30.00	US \$1,080.00
JUAN FRANCISCO REYES LAZO	EAPB No. 11	15.00	OFICINA ADMINISTRATIVA	US \$30.00	US \$450.00
ALEXIS BLADIMIR ÁVALOS	EAPB No. 20	20.62	OFICINA ADMINISTRATIVA	US \$30.00	US \$618.60
J & M LOGÍSTICA, S.A. DE C.V.	EAPB No. 5	14.00	OFICINA ADMINISTRATIVA	US \$30.00	US \$420.00
SERVICIOS MARÍTIMOS UNIDOS, S.A. DE C.V.	EAPB No. 15	26.95	OFICINA ADMINISTRATIVA	US \$30.00	US \$808.50
MANUEL DE JESÚS BURUCA MOLINA	EAPB No. 27	9.00	OFICINA ADMINISTRATIVA	US \$30.00	US \$270.00
CONMARCEN, S.A. DE C.V.	EAN1 No. 3	20.03	OFICINA ADMINISTRATIVA	US \$30.00	US \$600.90
CONMARCEN, S.A. DE C.V.	EAN1 No. 1	42.85	OFICINA ADMINISTRATIVA	US \$30.00	US \$1,285.50

- 2° Los arrendatarios detallados en el Ordinal 1°, deberán presentar a la firma del contrato de arrendamiento, la Garantía de Cumplimiento del mismo, o en su defecto un cheque certificado a favor de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, para responder por todas y cada una de las obligaciones contractuales, según el siguiente detalle:

Arrendatario	Garantía de Cumplimiento de Contrato
INPORSE, S.A. DE C.V.	US \$3,661.20
JUAN FRANCISCO REYES LAZO	US \$1,525.50
ALEXIS BLADIMIR ÁVALOS	US \$2,097.05
J & M LOGÍSTICA, S.A. DE C.V.	US \$1,423.80
SERVICIOS MARÍTIMOS UNIDOS, S.A. DE C.V.	US \$2,740.82
MANUEL DE JESÚS BURUCA MOLINA	US \$915.30
CONMARCEN, S.A. DE C.V.	US \$2,037.05
CONMARCEN, S.A. DE C.V.	US \$4,357.85

La Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá estar vigente por el plazo contractual, más noventa días adicionales.

3° Dentro de los contratos de arrendamiento a suscribir, se establecerán las siguientes condiciones:

1. Independientemente del canon de arrendamiento, la arrendataria será responsable de pagar los servicios de energía eléctrica, agua potable y teléfono que consuma, de conformidad con lo estipulado al respecto en las Tarifas por los Servicios Portuarios del Puerto de Acajutla y sus Regulaciones.
2. El local deberá estar debidamente identificado con el nombre y el logo de la arrendataria.
3. CEPA se reserva el derecho de exigir a la arrendataria cualquier tipo de documentación que sea necesaria, de su empresa o sus trabajadores, a fin de preservar la seguridad física de las personas y de las instalaciones.
4. Si durante la vigencia del contrato, la arrendataria decidiera no continuar con el arrendamiento, deberá cancelar el valor que corresponda a tres meses de arrendamiento, a partir de la fecha de no utilización del local u espacio, no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor, se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo, y si requiriese reducir el área arrendada, deberá cancelar el diferencial que corresponda a la reducción, por lo que restare hasta el vencimiento del plazo del contrato.
5. La arrendataria será responsable de que en el local arrendado se dé estricto cumplimiento a las normativas de prevención de riesgos y protección del medio ambiente, derivadas de la legislación vigente en El Salvador.
6. A fin de atender las normas de seguridad y ambientales, deberá mantener el local arrendado sin basura ni obstáculos, para el libre tránsito de los usuarios que se movilizan en esa área, así como sus paredes interiores y exteriores con buena apariencia y debidamente limpias.
7. Será causal de finalización del contrato sin responsabilidad para CEPA, cuando el local o espacio fuera subarrendado, cedido o traspasado los derechos y obligaciones que adquieren en virtud de la suscripción del contrato de arrendamiento; así también desarrollar actividades que no sean congruentes con el objeto del contrato y permitir que personas ajenas desarrollen actividades en el mismo.
8. Los residuos sólidos generados por la sociedad deberán ser manejados según la clasificación de los mismos (residuos sólidos municipales, especiales peligrosos), a través de empresas autorizadas por el MARN, en lo que corresponda a la recolección, transporte y disposición final de los mismos, y deberán presentar los permisos correspondientes cuando sea requerido por esta Institución.

El desalojo de los residuos sólidos comunes deberá ser continuo, mínimo 2 veces a la semana, los cuales deberán ser depositados directamente por la arrendataria en el contenedor ubicado al Oeste del edificio administrativo y los residuos reciclables (latas, botellas plásticas y papel/cartón), podrán ser depositados en basureros según disposición del Puerto.

Si la arrendataria por su actividad a desarrollar requiera el uso/manejo de mercancías peligrosas, deberá cumplir con las disposiciones establecidas en el Código IMDG-Código Marítimo Internacional de Mercancías Peligrosas, Norma para el Almacenamiento de Sustancias Químicas Peligrosas y demás normativa aplicable. Así mismo, deberá presentar a CEPA, el Permiso Ambiental de funcionamiento vigente emitido por el MARN, para la ejecución de dichas actividades.

9. La arrendataria será responsable que su personal utilice los lugares destinados por CEPA, para botar residuos de café o de comida, así como de lavar utensilios de comida o limpieza, y no haga esas actividades en los lavamanos e inodoros de los servicios sanitarios ubicados en el edificio administrativo.
  10. El Administrador de Contrato será el responsable de velar por el cumplimiento de las cláusulas contractuales. Además, será el encargado de conformar y mantener actualizado el expediente de la ejecución del contrato, que deberá contener, entre otros, copia del contrato, copia de la garantía de cumplimiento de contrato, comunicación relevante con la Arrendataria, informes de hechos relevantes que deban ser subsanados por la Arrendataria o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales. El Administrador del Contrato será el responsable de requerir a la arrendataria la presentación de la garantía de cumplimiento de contrato y velar porque las mismas se mantengan vigentes durante el plazo contractual.
- 4° Si en el lapso de 30 días hábiles, contados a partir del día siguiente de haber recibido la notificación del presente acuerdo, los arrendatarios no han formalizado el contrato correspondiente, éste quedará sin efecto automáticamente.
  - 5° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar los contratos correspondientes.
  - 6° Instruir a la Gerencia General, para notificar el presente acuerdo.