

GERENCIA GENERAL
GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad INTELFON, S.A. de C.V., por un espacio para la instalación y funcionamiento de la antena transmisora de señal identificada como ANT-4-06, ubicada en áreas del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2024.

=====

VIGESIMOQUINTO:

I. ANTECEDENTES

A través del Punto Sexto del Acta número 2975, de fecha 4 de diciembre de 2018, Junta Directiva autorizó suscribir contratos de arrendamiento con las sociedades de la categoría Antenas y Equipo (Red Inalámbrica), entre ellas con la sociedad INTELFON, S.A. de C.V., por espacios ubicados en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2020, según se detalla a continuación:

- Arrendamiento de Antenas:

a. INTELFON, S.A. de C.V.:

ESPACIO	AREA (m2)	CANON MENSUAL	USO
ANT-4-06	2.00	US \$1,000.00 más IVA	ANTENA Y EQS. TRANSM. SEÑAL

El contrato de arrendamiento entre las partes fue suscrito el 14 de enero de 2019.

A través del Punto Decimoctavo del Acta número 3079, de fecha 27 de septiembre de 2020, Junta Directiva autorizó prorrogar los contratos de arrendamiento suscritos entre otros, con la sociedad INTELFON, S.A. de C.V., de la categoría Antenas y Equipos (Red Inalámbrica), por espacios ubicados en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, manteniendo las demás cláusulas contractuales sin modificar.

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad INTELFON, S.A. de C.V., por un espacio para la instalación y funcionamiento de la antena transmisora de señal identificada como ANT-4-06, ubicada en áreas del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2024.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Considerando que el 31 de diciembre de 2021, finalizó la vigencia de la relación contractual por los arrendamientos utilizados para la instalación de antenas, canalización de fibra óptica y equipos para proveer servicios de internet en las instalaciones aeroportuarias, la Administración Superior y la Gerencia de Polos de Desarrollo, evaluaron las condiciones comerciales correspondientes para los nuevos contratos de la categoría de antenas y equipos, determinando que se mantendrán las tarifas para el arrendamiento y el plazo de contrato será por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2024.

La Gerencia de Polos de Desarrollo, mediante nota GPD-463/2021, de fecha 19 de noviembre de 2021, remitió a la sociedad INTELFON, S.A. de C.V., la propuesta comercial correspondiente para suscribir contrato de arrendamiento con la Comisión, según se indica a continuación:

ESPACIO	AREA (m2)	TARIFA (US\$)	CANON MENSUAL	USO	Garantía de Cumplimiento de Contrato	Póliza de Responsabilidad Civil
ANT-4-06	2.00	N/A	US \$1,000.00 más IVA	ANTENA Y EQS. TRANSM. SEÑAL	US \$3,390.00	US \$5,715.00

Mediante nota recibida por correo electrónico el 5 de enero de 2022, el ingeniero Víctor Fabián Aceros, en su calidad de Gerente de Tecnología y RF de la sociedad INTELFON, S.A. de C.V., expresó la anuencia a los términos expuestos por la Comisión para suscribir contrato de arrendamiento por el espacio identificado como ANT-4-06.

De acuerdo a lo manifestado, mediante correos electrónicos de fecha 6 de enero de 2021, la Sección de Facturación y Cobros, y la Jefa del Departamento Administrativo del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, y Administradora de Contrato, las sociedades antes referidas se encuentran solventes a la fecha del pago de sus obligaciones y han dado estricto cumplimiento a las cláusulas contractuales.

En vista de lo antes expuesto, con el objetivo de mantener a disposición las facilidades necesarias para que la sociedad INTELFON, S.A. de C.V., provea el servicio de comunicaciones para sus clientes, y que dicho arrendamiento contribuirá al incremento de los ingresos no aeronáuticos, la Gerencia de Polos de Desarrollo estima procedente gestionar ante Junta Directiva la autorización para suscribir el contrato de arrendamiento según las condiciones comerciales expuestas anteriormente.

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 INTELTON, S.A. de C.V., por un espacio para la instalación y funcionamiento de la antena transmisora de señal identificada como ANT-4-06, ubicada en áreas del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, 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 contrato de arrendamiento con la sociedad INTELTON, S.A. de C.V., por un espacio para la instalación y funcionamiento de la antena transmisora de señal identificada como ANT-4-06, ubicada en áreas del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2024, bajo las siguientes condiciones:

IDENTIFICACIÓN DEL ESPACIO	AREA (m2)	CANON MENSUAL
ANT-4-06	2.00	US \$1,000.00 más IVA

- 2° La sociedad INTELTON, S.A. de C.V., deberá presentar a la firma del Contrato de Arrendamiento, la Garantía de Cumplimiento del mismo por US \$3,390.00 o en su defecto un cheque certificado a nombre de CEPA por igual valor, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato que suscriba, vigente por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2024.

La Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.

- 3° La sociedad INTELTON, S.A. de C.V., deberá presentar copia de la Póliza de Responsabilidad Civil a satisfacción de CEPA, por lesiones a personas, incluyendo muerte y daño a las propiedades causados a CEPA y/o a terceros, por un monto límite único y combinado para bienes y personas de hasta US \$5,715.00; según el detalle antes expuesto, vigente por el plazo contractual, es decir; por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2024.

- 4° Dentro del contrato de arrendamiento a suscribir se establecerán las siguientes condiciones:

1. Independientemente del canon mensual, la sociedad INTELTON, S.A. de C.V., será responsable de pagar los costos por el suministro de energía eléctrica, uso de red u otros, en caso de ser suministrados por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

2. Se incorporará al 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”.
3. Si durante la vigencia del respectivo contrato, la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrará 90 días del canon 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.
5. 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, 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. 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.
- 5° Si en el lapso de 30 días hábiles, contados a partir del día siguiente de haber recibido la notificación del presente acuerdo, la sociedad INTELTON, S.A. de C.V., no ha formalizado el contrato correspondiente, 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 AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad SPIRIT AIRLINES, INC., SUCURSAL EL SALVADOR, por el local identificado como 1-123, ubicado en el primer nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento de bodega, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$175.00, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022.

=====

VIGESIMOSEXTO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Decimosexto del Acta número 3077, de fecha 10 de noviembre de 2020, Junta Directiva autorizó suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad SPIRIT AIRLINES, INC., SUCURSAL EL SALVADOR, por el local identificado como 1-123, utilizado para el funcionamiento de una bodega, ubicado en el primer nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$175.00 más IVA, por el período comprendido del 15 de noviembre de 2020 al 31 de diciembre de 2021, bajo las siguientes condiciones comerciales:

Identificación	ÁREA (m ²)	Tarifa (US\$ / m ²)	Canon de Arrendamiento Mensual	Garantía de Cumplimiento de Contrato
1-123	35.00	US \$5.00 más IVA	US \$175.00 más IVA	US \$600.00

Suscribiendo el contrato de arrendamiento con la referida sociedad el 22 de diciembre de 2020.

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad SPIRIT AIRLINES, INC., SUCURSAL EL SALVADOR, por el local identificado como 1-123, ubicado en el primer nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento de bodega, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$175.00, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

En virtud que el contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad SPIRIT AIRLINES, INC., SUCURSAL EL SALVADOR, finalizó el pasado 31 de diciembre de 2021, la Administración Superior y la Gerencia de Polos de Desarrollo, evaluaron las condiciones comerciales aplicables para continuar la relación contractual entre las partes, determinando que se mantendrán las tarifas para el contrato de arrendamiento anterior, en aras de apoyar a la aerolínea que actualmente brinda servicios a los pasajeros dentro de la terminal aérea.

En razón de lo anterior, la Gerencia de Polos de Desarrollo mediante nota GPD-423/2021, de fecha 29 de octubre de 2021, remitió la sociedad SPIRIT AIRLINES, INC., SUCURSAL EL SALVADOR, la propuesta comercial para el arrendamiento, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022:

Identificación	Área (m ²)	Canon de arrendamiento mensual	Uso	Garantía de Cumplimiento de Contrato
1-123	35 m ²	US \$175.00 más IVA	Bodega	US \$600.00

Así mismo, se estableció que la sociedad SPIRIT AIRLINES, INC., SUCURSAL EL SALVADOR, deberá presentar a la firma del documento contractual correspondiente copia certificada por notario del Certificado de su Póliza de Seguro Mundial de Responsabilidad Civil, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato por el local asignado, vigente por el plazo contractual. La cobertura de dicha póliza es por el límite único y combinado para lesiones y/o muerte de terceros, incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de terceros, incluyendo la propiedad de esta Comisión, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del aeropuerto.

Mediante nota de fecha 15 de diciembre de 2021, la licenciada Kelly Romero, en su calidad de Apoderada de la sociedad SPIRIT AIRLINES, INC., SUCURSAL EL SALVADOR, manifestó su anuencia a las condiciones comerciales establecidas en la nota GDP-423/2021, antes relacionada.

De acuerdo a lo manifestado mediante correos electrónicos de fecha 4 de enero de 2022, la Sección de Facturación y Cobros, informó que la arrendataria presenta un saldo pendiente, por lo que previo a suscribir el contrato de arrendamiento deberá estar solvente del pago de todas sus obligaciones contractuales.

Por su parte la Administradora de Contrato, de la sociedad antes referida, detalló que han dado estricto cumplimiento a las cláusulas contractuales.

En vista de los elementos antes expuestos y de la importancia que la sociedad SPIRIT AIRLINES, INC., SUCURSAL EL SALVADOR cuente con el espacio adecuado para brindar atención operativa a sus usuarios y pasajeros dentro del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez y, que el arrendamiento contribuirá al incremento de los ingresos no aeronáuticos de esta Comisión, se estima procedente gestionar ante Junta Directiva la autorización para suscribir contrato de arrendamiento por el local número 1-123, de acuerdo a las condiciones comerciales ya relacionadas.

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 dictarlos 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 SPIRIT AIRLINES, INC., SUCURSAL EL SALVADOR, por el local identificado como 1-123, para funcionamiento de bodega, ubicado en el primer nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$175.00, por el período comprendido del 1 de enero 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 arrendamiento con la sociedad SPIRIT AIRLINES, INC., SUCURSAL EL SALVADOR., por el local identificado como 1-123, ubicado en el primer nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento de bodega, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$175.00, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022.
- 2° La sociedad SPIRIT AIRLINES, INC., SUCURSAL EL SALVADOR, deberá presentar a la firma del documento contractual correspondiente, la Garantía de Cumplimiento de Contrato por US \$600.00, o en su defecto un cheque certificado a favor de CEPA, por igual valor para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato que se suscriba. La Garantía de Cumplimiento deberá estar vigente por el plazo contractual. En caso de presentar un documento financiero la Garantía de Cumplimiento deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia de seguros, autorizada por la Superintendencia del sistema financiero de El Salvador.
- 3° La sociedad SPIRIT AIRLINES, INC., SUCURSAL EL SALVADOR, deberá presentar a la firma del documento contractual correspondiente copia certificada por notario del Certificado de su Póliza de Seguro Mundial de Responsabilidad Civil, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato por el local asignado, vigente por el plazo contractual. La cobertura de dicha póliza es por el límite único y combinado para lesiones y/o muerte de terceros, incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de terceros, incluyendo la propiedad de esta Comisión, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del aeropuerto.
- 4° La sociedad SPIRIT AIRLINES, INC., SUCURSAL EL SALVADOR, previo a suscribir el contrato de arrendamiento deberá estar solvente del pago de todas sus obligaciones contractuales.

5° Dentro del contrato de arrendamiento a suscribir, se establecerán las siguientes condiciones:

1. Independientemente del canon mensual, la arrendataria será responsable de pagar los costos por el suministro de energía eléctrica, uso de red u otros, en caso de ser suministrados por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.
2. Se incorporará al 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”.
3. Si durante la vigencia del respectivo contrato, la sociedad SPIRIT AIRLINES, INC., SUCURSAL EL SALVADOR, decidiera no continuar con el mismo, se le cobrará 90 días del canon 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.
5. 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, 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. 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.

6° Si en el lapso de 30 días hábiles, contados a partir del día siguiente de haber recibido la notificación del presente acuerdo, la sociedad SPIRIT AIRLINES, INC., SUCURSAL EL SALVADOR, no ha formalizado el documento contractual correspondiente, éste quedará sin efecto automáticamente.

7° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el documento contractual correspondiente.

8° Instruir a la Gerencia de Polos de Desarrollo para notificar el presente acuerdo.