

GERENCIA GENERAL
GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad DELTA AIR LINES, INC., por facilidades comerciales ubicadas en el Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, utilizadas para su operación como línea aérea, por el período comprendido del 7 de julio de 2021 al 31 de diciembre de 2022.

=====

DECIMOSEPTIMO:

I. ANTECEDENTES

A través del Punto Decimotercero del Acta número 3050, de fecha 17 de abril de 2020, Junta Directiva autorizó suscribir contratos de arrendamiento con las diferentes sociedades que operan como líneas aéreas en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por facilidades comerciales ubicadas en el Edificio Terminal de Pasajeros, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020, entre ellas, con la sociedad DELTA AIR LINES, INC., según el siguiente detalle:

Arrendamiento de locales:

Identificación	Área (m2)	Tarifa (US\$/m2)	Canon Mensual (más IVA)	Uso
1-64	25.20	US \$15.00	US \$378.00	Oficina (LM)
1-65	18.55	US \$15.00	US \$278.25	Oficina (LR)
1-68 A	25.20	US \$15.00	US \$378.00	Oficina (LM)
1-69 A	18.55	US \$15.00	US \$278.25	Oficina (LR)
1-88	49.00	US \$5.00	US \$245.00	Bodega
1-109	50.21	US \$5.00	US \$251.05	Bodega

Arrendamiento de mostradores:

Identificación	Área (m ²)	Canon Mensual (más IVA)	Uso
ME-1-26	1.65	US \$109.71	MOSTRADOR DE CHEQUEO DE PASAJEROS
ME-1-27	1.65	US \$109.71	MOSTRADOR DE CHEQUEO DE PASAJEROS
ME-1-28	1.65	US \$109.71	MOSTRADOR DE CHEQUEO DE PASAJEROS
MRE-1-08	2.60	US \$109.71	MOSTRADOR DE RECLAMO DE EQUIPAJE

El referido acuerdo fue notificado a la sociedad DELTA AIR LINES, INC., a través de nota GPD-080/2020, de fecha 17 de abril de 2020.

Ante la emergencia por COVID-19, por medio de resolución conjunta entre CEPA y la AAC de fecha 15 de marzo de 2020, se resolvió, entre otros, suspender temporalmente los vuelos de aviación general internacional en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; por lo que la Junta Directiva de CEPA, mediante el Punto Sexto del Acta número 3045, de fecha 16 de marzo de 2020, restringió la actividad comercial derivada de la operación del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, considerando que la oferta estaba dirigida exclusivamente a

los pasajeros y usuarios de la referida terminal, por lo que CEPA como administrador, adoptó las medidas legales y comerciales para evitar una desmejora económica injustificada en sus arrendatarios.

En ese sentido, Junta Directiva autorizó la suspensión temporal de los Contratos de Arrendamiento y de Explotación de Negocios suscritos entre CEPA y los arrendatarios que operan en el Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, y los arrendatarios cuya actividad comercial estaba relacionada con la operación aeroportuaria de la referida terminal, dentro de los cuales se encontraba el contrato suscrito con la sociedad DELTA AIR LINES, INC., por el período según se detalla a continuación:

Referencia de autorización	Período de suspensión autorizado
Punto Sexto del Acta número 3045, de fecha 16 de marzo de 2020	Del 16 al 30 de marzo de 2020
Punto Segundo del Acta número 3048, de fecha 31 de marzo de 2020	Del 31 de marzo al 19 de abril de 2020
Punto Decimosegundo del Acta número 3050, de fecha 17 de abril de 2020	Del 20 de abril al 1 de mayo de 2020
Punto Tercero del Acta número 3052, de fecha 1 de mayo de 2020	Del 2 al 16 de mayo de 2020
Punto Tercero del Acta número 3054, de fecha 16 de mayo de 2020	Del 17 al 19 de mayo de 2020
Punto Tercero del Acta número 3055, de fecha 20 de mayo de 2020	Del 20 al 24 de mayo de 2020
Punto Tercero del Acta número 3056, de fecha 25 de mayo de 2020	Del 25 al 29 de mayo de 2020
Punto Tercero del Acta número 3057, de fecha 01 de junio de 2020	Del 30 de mayo al 10 de junio de 2020
Punto Tercero del Acta número 3058, de fecha 15 de junio de 2020	Del 11 de junio al 21 de julio de 2020
Punto Tercero del Acta número 3062, de fecha 22 de julio de 2020	Del 22 de julio hasta que se emitan las directrices por parte de las autoridades correspondientes.

Por medio del Punto Decimotercero del Acta número 3071, de fecha 18 de septiembre de 2020, Junta Directiva autorizó finalizar la suspensión temporal de los Contratos de Arrendamientos y de Explotación de Negocios suscritos entre CEPA y los arrendatarios que operan en el Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, y los arrendatarios cuya actividad comercial está relacionada con la operación aeroportuaria de la referida terminal a partir del 18 de septiembre de 2020 para mostradores y locales ubicados en el área de chequeo de pasajeros y oficinas de operadores de líneas aéreas, sector migración (tiendas libres, mostradores de renta autos y paquetes turísticos), transporte de hoteles, cooperativas de transporte, locales comerciales ubicados en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros (sector de la sala 4 a la 12 de área internacional), locales ubicados en el centro comercial AEROCENTRO, operadores de publicidad externa e interna, servicio de Wifi, servicio de plastificado de equipaje y empresas de seguridad.

Mediante el Punto Séptimo del Acta número 3076, de fecha 28 de octubre de 2020, Junta Directiva autorizó, entre otras cosas, modificar los contratos de arrendamiento y explotación de negocios suscritos entre CEPA y los arrendatarios que hayan sido objeto de suspensión de contratos, en el sentido de modificar la cláusula correspondiente al plazo contractual, de manera que se establezca un nuevo período de contrato, de conformidad con las fechas establecidas en las actas de reapertura de los contratos.

Para el caso del contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad DELTA AIR LINES, INC., la suspensión finalizó el 18 de septiembre de 2020, por lo que el plazo del contrato de arrendamiento se prorrogó por un período de 187 días calendario, siendo su nueva fecha de finalización el 6 de julio de 2021.

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad DELTA AIR LINES, INC., por facilidades comerciales ubicadas en el Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, utilizadas para su operación como línea aérea, por el período comprendido del 7 de julio de 2021 al 31 de diciembre de 2022.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

En vista que la relación contractual con la sociedad DELTA AIR LINES, INC., finalizó el 6 de julio de 2021, la Gerencia de Polos de Desarrollo, a través de nota GPD-214/2021, de fecha 25 de junio de 2021, solicitó a la referida sociedad manifestar el interés por suscribir un contrato de arrendamiento por las facilidades comerciales ubicadas en el Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 7 de julio de 2021 al 31 de diciembre de 2022, bajo las siguientes condiciones comerciales:

- Arrendamiento de locales para funcionamiento de oficinas y bodegas:

Identificación	Área (m ²)	Tarifa (US\$/m ²)	Canon Mensual más IVA	Garantía de Cumplimiento de Contrato	Uso
1-64	25.20	US \$15.00	US \$378.00	US \$1,285.00	Oficina (LM)
1-65	18.55	US \$15.00	US \$278.25	US \$950.00	Oficina (LR)
1-68 A	25.20	US \$15.00	US \$378.00	US \$1,290.00	Oficina (LM)
1-69 A	18.55	US \$15.00	US \$278.25	US \$950.00	Oficina (LR)
1-88	49.00	US \$5.00	US \$245.00	US \$835.00	Bodega
1-109	50.21	US \$5.00	US \$251.05	US \$855.00	Bodega

- Arrendamiento de mostradores:

Identificación	Canon Mensual más IVA	Garantía de Cumplimiento de Contrato	Uso
ME-1-26	US \$109.71	US \$375.00	MOSTRADOR DE CHEQUEO DE PASAJEROS
ME-1-27	US \$109.71	US \$375.00	MOSTRADOR DE CHEQUEO DE PASAJEROS
ME-1-28	US \$109.71	US \$375.00	MOSTRADOR DE CHEQUEO DE PASAJEROS
MRE-1-08	US \$109.71	US \$375.00	MOSTRADOR DE RECLAMO DE EQUIPAJE

Mediante nota de fecha 24 de agosto de 2021, la licenciada Kelly Beatriz Romero Rodríguez, en su calidad de Apoderada Legal de la sociedad DELTA AIR LINES, INC., realizó consultas sobre los términos expuestos por la Comisión para la suscripción del contrato de arrendamiento por las facilidades ubicadas en el Edificio Terminal de Pasajeros.

A través de nota GG-308/2021, de fecha 30 de agosto de 2021, la Gerencia General de CEPA expresó a la sociedad DELTA AIR LINES, INC., que las condiciones expuestas para el arrendamiento de los locales y mostradores fueron planteadas en condiciones igualitarias para las líneas aéreas que operan en las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

La licenciada Kelly Beatriz Romero Rodríguez, en su calidad de Apoderada Legal, de la sociedad DELTA AIR LINES, INC., a través de nota de fecha 21 de septiembre de 2021, manifestó la anuencia a las condiciones y términos expuestos en la notificación GPD-214/2021.

La sociedad DELTA AIR LINES, INC., ha dado cumplimiento estricto a las cláusulas contractuales según lo manifestado por la Jefa del Departamento Administrativo del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, y Administradora de Contrato, por medio de correo electrónico de fecha 22 de septiembre de 2021, asimismo, se encuentra solvente a la fecha del pago de sus obligaciones, según lo manifestado por la Sección de Facturación y Cobros, mediante correo electrónico de esa misma fecha.

Considerando los elementos antes expuestos, en aras de brindar a la sociedad DELTA AIR LINES, INC., las facilidades comerciales necesarias para su operación como línea aérea en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, además del beneficio en cuanto al incremento de ingresos no aeronáuticos para la Comisión, se considera procedente gestionar la autorización de Junta Directiva para suscribir contrato de arrendamiento por el período comprendido del 7 de julio de 2021 al 31 de diciembre de 2022, según las condiciones y términos detallados en la notificación GPD-214/2021.

IV. MARCO NORMATIVO

Artículo 9 de la Ley Orgánica de CEPA.

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

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

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, la Gerencia de Polos de Desarrollo recomienda a Junta Directiva autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad DELTA AIR LINES, INC., por facilidades comerciales ubicadas en el Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, utilizadas para su operación como línea aérea, por el período comprendido del 7 de julio de 2021 al 31 de diciembre de 2022.

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

1° Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad DELTA AIR LINES, INC., por facilidades comerciales ubicadas en el Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, utilizadas para su operación como línea aérea, por el período comprendido del 7 de julio de 2021 al 31 de diciembre de 2022, según el siguiente detalle:

- Arrendamiento de locales para funcionamiento de oficinas y bodegas:

Identificación	Área (m ²)	Tarifa (US\$/m ²)	Canon Mensual más IVA	Uso
1-64	25.20	US \$15.00	US \$378.00	Oficina (LM)
1-65	18.55	US \$15.00	US \$278.25	Oficina (LR)
1-68 A	25.20	US \$15.00	US \$378.00	Oficina (LM)
1-69 A	18.55	US \$15.00	US \$278.25	Oficina (LR)
1-88	49.00	US \$5.00	US \$245.00	Bodega
1-109	50.21	US \$5.00	US \$251.05	Bodega

- Arrendamiento de mostradores:

Identificación	Canon Mensual más IVA	Uso
ME-1-26	US \$109.71	MOSTRADOR DE CHEQUEO DE PASAJEROS
ME-1-27	US \$109.71	MOSTRADOR DE CHEQUEO DE PASAJEROS
ME-1-28	US \$109.71	MOSTRADOR DE CHEQUEO DE PASAJEROS
MRE-1-08	US \$109.71	MOSTRADOR DE RECLAMO DE EQUIPAJE

2° La sociedad DELTA AIR LINES, INC., deberá presentar a la firma del contrato de arrendamiento, las Garantías de Cumplimiento de Contrato, 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 emanadas del contrato que se suscriba, según se detalla a continuación:

Identificación	Garantía de Cumplimiento de Contrato
1-64	US \$1,285.00
1-65	US \$950.00
1-68 A	US \$1,290.00
1-69 A	US \$950.00
1-88	US \$835.00
1-109	US \$855.00
ME-1-26	US \$375.00
ME-1-27	US \$375.00
ME-1-28	US \$375.00
MRE-1-08	US \$375.00

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 por el plazo contractual más treinta días adicionales.

- 3° La sociedad DELTA AIR LINES, INC., deberá presentar una Póliza de Responsabilidad Civil a entera satisfacción de CEPA por lesiones a personas, incluida muerte y daños a la propiedad causados a CEPA y a terceros, vigente por el plazo contractual. Si cuenta con una cobertura a nivel mundial, deberá presentar fotocopia del certificado del seguro de dicha póliza debidamente certificado por Notario.
- 4° Dentro del contrato a suscribir, se establecerán las siguientes condiciones:
1. El arrendamiento de los locales y espacios que se han dado son de carácter temporal; por lo tanto, cuando la CEPA los requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta Directiva, la Arrendataria deberá proceder a desocuparlo dentro de los CUARENTA Y CINCO días siguientes a la notificación escrita que le sea remitida por parte del Gerente Aeroportuario.
 2. DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES, “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 de los locales o espacios objeto del presente contrato, en todo caso, la resolución de terminación de contrato deberá ser debidamente justificada. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con CUARENTA Y CINCO días de anticipación sobre la terminación del contrato o la decisión de reubicar sus locales o espacios a otros espacios con similares áreas que cumplan las necesidades y garanticen la continuidad de las operaciones; el cual será aprobado por CEPA”. En caso de reubicación, no habrá ningún tipo de cargo o derecho de indemnización por ninguna causa.
 3. MODIFICACIONES DEL CONTRATO. La CEPA y la Arrendataria podrán modificar el contrato, por medio de instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados en forma correlativa, y suscritos por el Representante Legal de la Arrendataria o Apoderado debidamente acreditado y la persona autorizada para ello por la Junta Directiva de la Comisión. Dichas modificaciones formarán parte integrante del contrato y por tanto serán de escrito cumplimiento para los contratantes.
 4. TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO. El contrato podrá darse por terminado por mutuo acuerdo, para lo cual las partes deberán manifestarlo por escrito y la Junta Directiva de CEPA deberá emitir el respectivo acuerdo de autorización; posteriormente, los representantes legales de ambas partes deberán firmar el respectivo documento de terminación de contrato para que el contrato se de por terminado y sus efectos cesen, sin responsabilidad para las partes; debiendo cumplir la arrendataria con la entrega de los espacios en las mismas condiciones en las cuales fueron entregados y CEPA deberá devolver a la Arrendataria en un lapso no mayor de SESENTA días calendario las garantías otorgadas a su favor.

5. Independientemente del canon de arrendamiento, la sociedad DELTA AIR LINES, INC., 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.
 6. Si durante la vigencia del respectivo contrato, la sociedad DELTA AIR LINES, INC., 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 espacio; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo.
 7. En caso de mora en los pagos, se aplicará el 2% de interés mensual, y, además, CEPA podrá exigir el pago de lo adeudado.
- 5° Si en el lapso de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente de haber recibido la notificación del presente acuerdo, la sociedad DELTA AIR LINES, INC., no ha formalizado el contrato respectivo, éste quedará sin efecto automáticamente.
- 6° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente.
- 7° Instruir a la Gerencia de Polos de Desarrollo, para notificar el presente acuerdo.