

GERENCIA GENERAL
GERENCIA ACAJUTLA

GERENCIA LEGAL
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

ADMINISTRACION ACAJUTLA

Solicítase autorización para suscribir contratos de arrendamiento con las sociedades AIMAR, S.A. de C.V., TRANSPORTES CONSOLIDADOS, S.A. de C.V., TRANSPORTES ORTEGA Y ASOCIADOS, S.A. de C.V. y BANCO AGRÍCOLA, S.A., 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.

=====

DECIMOSEXTO:

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 las sociedades AIMAR, S.A. de C.V., TRANSPORTES CONSOLIDADOS, S.A. de C.V., TRANSPORTES ORTEGA Y ASOCIADOS, S.A. de C.V. y BANCO AGRÍCOLA, S.A., según se detalla a continuación:

NOMBRE DE LA EMPRESA	AREA ARRENDADA M ²	VALORES SIN IVA			UBICACIÓN DE LOCAL	USO DEL LOCAL
		VALOR CANON MENSUAL POR M2 US \$	VALOR TOTAL MENSUAL US \$	VALOR TOTAL ANUAL US \$		
AIMAR, S.A. DE C.V.	57.50	22.00	1,265.00	15,180.00	Edificio Administrativo	Oficina para representar a la compañía Naviera American President Line.
BANCO AGRÍCOLA COMERCIAL	4.37	22.00	96.14	1,153.68	Edificio Administrativo	Cajero automático.
TRANSPORTES CONSOLIDADOS, S.A. DE C.V.	20.66	22.00	454.52	5,454.24	Edificio Administrativo	Oficina Servicios de transporte de carga.
TRANSPORTES ORTEGA Y ASOCIADOS, S.A DE C.V.	27.76	22.00	610.72	7,328.64	Edificio Administrativo	Oficina para servicios de transporte y trámites aduanales.

Mediante notas 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 las sociedades AIMAR, S.A. de C.V., TRANSPORTES CONSOLIDADOS, S.A. de C.V., TRANSPORTES ORTEGA Y ASOCIADOS, S.A. de C.V. y BANCO AGRÍCOLA, S.A., 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 los contratos de arrendamiento de locales ubicados en el Puerto de Acajutla tienen un canon de US \$22.00 por metro cuadrado más IVA y que su vigencia 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 contempló 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, a excepción de la sociedad BANCO AGRÍCOLA, S.A., quien mantendrá el mismo canon de arrendamiento por la actividad comercial que realiza en las instalaciones portuarias.

Asimismo, con el objetivo de garantizar a los arrendatarios mayor seguridad jurídica y disminución en sus costos de transacción, se determinó un plazo de contrato de 3 años para los nuevos contratos de arrendamiento a suscribir.

En ese sentido, la Gerencia General a través de notificaciones de fecha 16 de agosto de 2021, remitió a las sociedades AIMAR, S.A. de C.V., TRANSPORTES CONSOLIDADOS, S.A. de C.V., TRANSPORTES ORTEGA Y ASOCIADOS, S.A. de C.V. y BANCO AGRÍCOLA, S.A., 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 (m ²)	Uso	TARIFA (US \$/m ²)	Canon de Arrendamiento Mensual más IVA
AIMAR, S.A. DE C.V.	GG-232/2021	EAPB No. 2-A	57.50	Oficina Administrativa	US \$30.00 más IVA	US \$1,725.00 más IVA
BANCO AGRÍCOLA, S.A.	GG-237/2021	EAPB No. 22	4.37	Funcionamiento de cajero automático	US \$22.00 más IVA	US \$96.14 más IVA
TRANSPORTES CONSOLIDADOS, S.A. DE C.V.	GG-262/2021	EAPB No. 19	20.66	Oficina Administrativa	US \$30.00 más IVA	US \$619.80 más IVA
TRANSPORTES ORTEGA Y ASOCIADOS, S.A. DE C.V.	GG-258/2021	EAPB No. 2B	27.76	Oficina Administrativa	US \$30.00 más IVA	US \$832.80 más IVA

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

Mediante correo electrónico de fecha 7 de octubre de 2021, la Sección de Facturación y Cobros de la Comisión, manifestó que las sociedades AIMAR, S.A. de C.V., TRANSPORTES CONSOLIDADOS, S.A. de C.V., TRANSPORTES ORTEGA Y ASOCIADOS, S.A. de C.V. y BANCO AGRÍCOLA, S.A., se encuentran solventes del pago de sus obligaciones contractuales, asimismo, el Administrador de los contratos suscritos con los arrendatarios antes referidos, manifestó mediante correo electrónico que éstos han cumplido satisfactoriamente sus compromisos 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 de Junta Directiva para suscribir contratos de arrendamiento con las sociedades AIMAR, S.A. de C.V., TRANSPORTES CONSOLIDADOS, S.A. de C.V., TRANSPORTES ORTEGA Y ASOCIADOS, S.A. de C.V. y BANCO AGRÍCOLA, S.A., 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 las sociedades AIMAR, S.A. de C.V., TRANSPORTES CONSOLIDADOS, S.A. de C.V., TRANSPORTES ORTEGA Y ASOCIADOS, S.A. de C.V. y BANCO AGRÍCOLA, S.A., 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 las sociedades AIMAR, S.A. de C.V., TRANSPORTES CONSOLIDADOS, S.A. de C.V., TRANSPORTES ORTEGA Y ASOCIADOS, S.A. de C.V. y BANCO AGRÍCOLA, S.A., 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 (m ²)	Uso	TARIFA (US\$/m ²)	Canon de Arrendamiento Mensual más IVA
AIMAR, S.A. DE C.V.	EAPB No. 2-A	57.50	Oficina Administrativa	US \$30.00 más IVA	US \$1,725.00 más IVA
BANCO AGRICOLA, S.A.	EAPB No. 22	4.37	Funcionamiento de cajero automático	US \$22.00 más IVA	US \$96.14 más IVA

Arrendatario	Local	Área (m ²)	Uso	TARIFA (US\$/m ²)	Canon de Arrendamiento Mensual más IVA
TRANSPORTES CONSOLIDADOS, S.A. DE C.V.	EAPB No. 19	20.66	Oficina Administrativa	US \$30.00 más IVA	US \$619.80 más IVA
TRANSPORTES ORTEGA Y ASOCIADOS, S.A. DE C.V.	EAPB No. 2B	27.76	Oficina Administrativa	US \$30.00 más IVA	US \$832.80 más IVA

- 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	Identificación de local	Garantía de Cumplimiento de Contrato
AIMAR, S.A. DE C.V.	EAPB No. 2-A	US \$5,847.75
BANCO AGRICOLA, S.A.	EAPB No. 22	US \$325.91
TRANSPORTES CONSOLIDADOS, S.A. DE C.V.	EAPB No. 19	US \$2,101.12
TRANSPORTES ORTEGA Y ASOCIADOS, S.A. DE C.V.	EAPB No. 2B	US \$2,823.19

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 arrendataria 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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 la misma se mantenga vigente durante el plazo contractual.

13. Se incorporará en el contrato, la cláusula de Desarrollo de Obras o Ampliación del Puerto de Acajutla, la cual establece “En el caso que el desarrollo de obras o de ampliación del Puerto de Acajutla pudieran requerir la entrega de los espacios descritos, la CEPA comunicará a la Arrendataria, por lo menos con tres (3) meses de anticipación, dependiendo del tipo de obra para la no continuación de dicho arrendamiento, para lo cual la CEPA podrá invocar las razones de interés público, caso fortuito o fuerza mayor.
- 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 de Polos de Desarrollo, para notificar el presente acuerdo.

“No habiendo nada más que hacer constar, se da por terminada la sesión a las dieciséis horas con quince minutos de este mismo día, firmando el acta el Presidente y los Directores Propietarios y Suplentes que asistieron; cuyo contenido ha sido revisado por el Secretario de la Junta Directiva y el Asesor Jurídico de la Junta Directiva”.