

GERENCIA GENERAL
 GERENCIA ACAJUTLA

GERENCIA LEGAL
 GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

ADMINISTRACION ACAJUTLA

Solicítase autorización para suscribir contratos de arrendamiento con las sociedades PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., SUMMA INDUSTRIAL, S.A. de C.V., HOLCIM EL SALVADOR, S.A. de C.V., MEDITERRANEAN SHIPPING COMPANY EL SALVADOR, S.A. de C.V. y NAVIOMAR, EL SALVADOR, S.A. DE C.V., por terrenos ubicados en el Puerto de Acajutla, por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2024.

VIGESIMOCUARTO:

I. ANTECEDENTES

A través del Punto Vigésimo del Acta número 3080, de fecha 4 de diciembre de 2020, Junta Directiva autorizó prorrogar los contratos de arrendamiento por terrenos ubicados en el Puerto de Acajutla, para el plazo de un (1) año, durante el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, manteniendo invariables el resto de cláusulas contractuales, entre ellos con las sociedades MEDITERRANEAN SHIPPING COMPANY EL SALVADOR, S.A. DE C.V., HOLCIM EL SALVADOR, S.A. DE C.V., SUMMA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V., PUMA EL SALVADOR, S.A. DE C.V. y NAVIOMAR EL SALVADOR, S.A. DE C.V., según se indica a continuación:

ARRENDATARIO	ÁREA M ²	DESCRIPCIÓN – OBJETO	VALORES SIN IVA		GARANTÍA DE COMPLIMIENTO DE CONTRATO US \$
			VALOR CANON MENSUAL US\$/M2	VALOR CANON ANUAL US\$/M2	
MEDITERRANEAN SHIPPING COMPANY EL SALVADOR, S.A. DE C.V.	6.25	Para una caseta en el Patio No. 5, en el recinto del Puerto de Acajutla, que utilizan para llevar el control de marchamos de Aduana y condiciones de equipos de importación.	13.20		279.68
HOLCIM EL SALVADOR, S.A. DE .CV.	161.40	Para almacenamiento de 4 tolvas metálicas que utilizan para agilizar la descarga de pet-cocke a granel		13.20	
SUMMA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.	2,183.39	Para ubicación de tanque para el almacenamiento de diversos productos.		13.20	
PUMA EL SALVADOR, S.A. DE C.V.	3,475.82	Para ubicación de un tanque metálico cilíndrico y vertical con capacidad de 50,000 barriles, equivalente 2,100,000 galones, el cual utilizan en el manejo y almacenamiento de combustible de importación.		13.20	
PUMA EL SALVADOR, S.A. DE C.V.	1,622.30	Para tubería de agua potable y un ducto eléctrico.		13.20	
NAVIOMAR, EL SALVADOR, S.A. DE C.V.	6.00	Para caseta móvil que les servirá de sitio-base para realizar inspecciones de las condiciones físicas de los contenedores de su representada COSCO SHIPPING LINES.	13.20		268.49

Mediante notas de fecha 8 de diciembre de 2020, la Gerencia de Polos de Desarrollo notificó a los arrendatarios, el acuerdo relacionado en el párrafo anterior.

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contratos de arrendamiento con las sociedades PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., SUMMA INDUSTRIAL, S.A. de C.V., HOLCIM EL SALVADOR, S.A. de C.V. y MEDITERRANEAN SHIPPING COMPANY EL SALVADOR, S.A. de C.V. y NAVIOMAR, EL SALVADOR, S.A. DE C.V., por terrenos ubicados en el Puerto de Acajutla, por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2024.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

En vista que la vigencia de los contratos de arrendamiento por terrenos ubicados en el Puerto de Acajutla, finaliza el 31 de diciembre de 2021, la Administración Superior y la Gerencia de Polos de Desarrollo, evaluaron las condiciones comerciales y términos para la nueva relación contractual.

El análisis contempló que no hubo modificación en el canon de arrendamiento en los últimos tres años, por lo que, a efecto de generar un incremento razonable en los ingresos del Puerto de Acajutla, se determinó que:

1. Para aquellos contratos de arrendamiento sobre terrenos relacionados con la operatividad de las empresas en el Puerto de Acajutla, se valoró un nuevo canon a razón de US \$15.00 por metro cuadrado anual, más IVA.
2. Para aquellos contratos de arrendamiento sobre terrenos para el funcionamiento de casetas para realizar inspecciones y llevar controles internos, se valoró un canon mensual de US \$200.00 más IVA.

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 de Polos de Desarrollo a través de notificaciones de fecha 16 de agosto de 2021, remitió a las sociedades PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., SUMMA INDUSTRIAL, S.A. de C.V., HOLCIM EL SALVADOR, S.A. de C.V., MEDITERRANEAN SHIPPING COMPANY EL SALVADOR, S.A. de C.V. y NAVIOMAR, EL SALVADOR, 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	Identificación de terreno	Área (m ²)	Uso	TARIFA	Canon de Arrendamiento más IVA
PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V.	GPD-329/2021	ATERR No. 7	1,622.30	Ubicación de un tramo de tubería de agua potable y un ducto eléctrico	US \$15.00 m ² (anual)	US \$24,334.50

Arrendatario	Nota	Identificación de terreno	Área (m ²)	Uso	TARIFA	Canon de Arrendamiento más IVA
PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V.	GPD-330/2021	ATERR No. 8	3,475.82	Instalación de tanque metálico cilíndrico y vertical con capacidades de 50,000.00 barriles, equivalente a 2,100,000 galones, a utilizarse en el manejo y almacenamiento de combustibles de importación.	US \$15.00 m ² (anual)	US \$52,137.30
SUMMA INDUSTRIAL, S.A. de C.V.	GPD-331/2021	ATERR No. 9	2,183.39	Ubicación de un tanque para el almacenamiento de diversos productos.	US \$15.00 m ² (anual)	US \$32,750.85
HOLCIM EL SALVADOR, S.A. de C.V.	GPD-332/2021	ATERR No. 12	161.40	Almacenamiento de 4 tolvas metálicas, que utilizan para agilizar la descarga de pet-cocke a granel.	US \$15.00 m ² (anual)	US \$2,421.00
MEDITERRANEAN SHIPPING COMPANY EL SALVADOR, S.A. de C.V.	GPD-336/2021	ATERR No. 22	6.25	Ubicación de una caseta para llevar el control de marchamos de Aduana y condiciones de equipos de importación.	N/A	US \$200.00 (mensual)
NAVIOMAR EL SALVADOR, S.A. de C.V.	GPD-337/2021	ATERR No.23	6.00	Ubicación de una caseta móvil que le servirá de sitio-base para realizar inspecciones de las condiciones físicas de los contenedores de su representada COSCO SHIPPING LINES.	N/A	US \$200.00 (mensual)

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

Mediante correos electrónicos de fecha 26 y 28 de octubre de 2021, la Sección de Facturación y Cobros de la Comisión manifestó que las sociedades SUMMA INDUSTRIAL, S.A. de C.V., NAVIOMAR EL SALVADOR, S.A. DE C.V. y HOLCIM EL SALVADOR, S.A. de C.V., se encuentran solventes del pago de sus obligaciones contractuales.

Adicionalmente, manifestó que las sociedades MEDITERRANEAN SHIPPING COMPANY EL SALVADOR, S.A. de C.V. y PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., presentan saldos pendientes de cancelar, por lo que previo a suscribir sus correspondientes documentos contractuales, deberán estar solventes de todas sus obligaciones contractuales.

El administrador de los contratos suscritos con los arrendatarios antes referidos, a través de correo electrónico de fecha 27 y 28 de octubre de 2021, expresó que las sociedades relacionadas anteriormente han cumplido sus obligaciones en la ejecución de sus respectivos contratos.

En vista de lo anterior, considerando la importancia que las sociedades PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., SUMMA INDUSTRIAL, S.A. de C.V., HOLCIM EL SALVADOR, S.A. de C.V., MEDITERRANEAN SHIPPING COMPANY EL SALVADOR, S.A. de C.V. y NAVIOMAR, EL SALVADOR, S.A. DE C.V., cuenten con espacios adecuados para su operación comercial en el

Puerto de Acajutla y que la actualización de las condiciones comerciales contribuirá al incremento de los ingresos de la Comisión, la Gerencia de Polos de Desarrollo estima procedente suscribir contratos de arrendamiento con las referidas sociedades, por terrenos ubicados en el Puerto de Acajutla, por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2024.

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 PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., SUMMA INDUSTRIAL, S.A. de C.V., HOLCIM EL SALVADOR, S.A. de C.V. y MEDITERRANEAN SHIPPING COMPANY EL SALVADOR, S.A. de C.V. y NAVIOMAR, EL SALVADOR, S.A. DE C.V., por terrenos ubicados en el 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 PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., SUMMA INDUSTRIAL, S.A. de C.V., HOLCIM EL SALVADOR, S.A. de C.V., MEDITERRANEAN SHIPPING COMPANY EL SALVADOR, S.A. de C.V. y NAVIOMAR, EL SALVADOR, S.A. DE C.V., por terrenos ubicados en el 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	Identificación de terreno	Área (m ²)	Uso	TARIFA	Canon de Arrendamiento más IVA
PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V.	ATERR No. 7	1,622.30	Ubicación de un tramo de tubería de agua potable y un ducto eléctrico	US \$15.00 m ² (anual)	US \$24,334.50
PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V.	ATERR No. 8	3,475.82	Instalación de tanque metálico cilíndrico y vertical con capacidades de 50,000.00 barriles, equivalente a 2,100,000 galones, a utilizarse en el manejo y almacenamiento de combustibles de importación.	US \$15.00 m ² (anual)	US \$52,137.30

Arrendatario	Identificación de terreno	Área (m2)	Uso	TARIFA	Canon de Arrendamiento más IVA
SUMMA INDUSTRIAL, S.A. de C.V.	ATERR No. 9	2,183.39	Ubicación de un tanque para el almacenamiento de diversos productos.	US \$15.00 m ² (anual)	US \$32,750.85
HOLCIM EL SALVADOR, S.A. de C.V.	ATERR No. 12	161.40	Almacenamiento de 4 tolvas metálicas, que utilizan para agilizar la descarga de pet-cocke a granel.	US \$15.00 m ² (anual)	US \$2,421.00
MEDITERRANEAN SHIPPING COMPANY EL SALVADOR, S.A. de C.V.	ATERR No. 22	6.25	Ubicación de una caseta para llevar el control de marchamos de Aduana y condiciones de equipos de importación.	N/A	US \$200.00 (mensual)
NAVIOMAR EL SALVADOR, S.A. de C.V.	ATERR No.23	6.00	Ubicación de una caseta móvil que le servirá de sitio-base para realizar inspecciones de las condiciones físicas de los contenedores de su representada COSCO SHIPPING LINES.	N/A	US \$200.00 (mensual)

- 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 terreno	Garantía de Cumplimiento de Contrato
PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V.	ATERR No. 7	US \$6,874.50
PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V.	ATERR No. 8	US \$14,728.79
SUMMA INDUSTRIAL, S.A. de C.V.	ATERR No. 9	US \$9,252.12
HOLCIM EL SALVADOR, S.A. de C.V.	ATERR No. 12	US \$683.93
MEDITERRANEAN SHIPPING COMPANY EL SALVADOR, S.A. de C.V.	ATERR No. 22	US \$678.00
NAVIOMAR EL SALVADOR, S.A. de C.V.	ATERR No.23	US \$678.00

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

- 3° Las sociedades PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V. y SUMMA INDUSTRIAL, S.A. de C.V., deberán presentar a la firma del contrato copia de la Póliza de Responsabilidad Civil, según el siguiente detalle:

Arrendatario	Identificación de terreno	Póliza de Responsabilidad Civil
PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V.	ATERR No. 7	Póliza de Responsabilidad Civil, emitida a su nombre por US \$4,600,000.00, con límite único y combinado por evento para daños a terceros, en sus bienes y personas, incluyendo los daños a bienes propiedad de la Comisión y lesiones y/o muerte a empleados de CEPA o que se encuentren a su servicio. Asimismo, deberán incorporarse las Cláusulas de Responsabilidad Civil Cruzada y de Contaminación, dicha Póliza deberá estar vigente por el plazo contractual.
PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V.	ATERR No. 8	Póliza de Responsabilidad Civil, emitida a su nombre por US \$4,600,000.00, con límite único y combinado por evento para daños a terceros, en sus bienes y personas, incluyendo los daños a bienes propiedad de la Comisión y lesiones y/o muerte a empleados de CEPA o que se encuentren a su servicio. Asimismo, deberán incorporarse las Cláusulas de Responsabilidad Civil Cruzada y de Contaminación, dicha Póliza deberá estar vigente por el plazo contractual.
SUMMA INDUSTRIAL, S.A. de C.V.	ATERR No. 9	Póliza de Responsabilidad Civil, emitida a su nombre por US \$250,000.00, con límite único y combinado por evento para daños a terceros, en sus bienes y personas, incluyendo los daños a bienes propiedad de la Comisión y lesiones y/o muerte a empleados de CEPA o que se encuentren a su servicio. Asimismo, deberán incorporarse las Cláusulas de Responsabilidad Civil Cruzada y de Contaminación, dicha Póliza deberá estar vigente por el plazo contractual.

4° Dentro de los contratos de arrendamiento a suscribir, se incorporarán las siguientes condiciones:

1. La arrendataria, deberá dar cumplimiento a todas las medidas de seguridad, necesarias que establecen las leyes, reglamentos y normas de seguridad, reconocidas nacional e internacionalmente, incluyendo las medidas de seguridad que indique CEPA.
2. Si la operatividad de la arrendataria, provocase un incremento en los costos del seguro comprendido dentro de la Póliza Paquete de CEPA, el correspondiente diferencial correrá por cuenta de la sociedad arrendataria, el cual será previamente consultado por CEPA a la compañía de seguros.
3. En caso de mora en los pagos, se aplicará el 2% de interés mensual sobre el monto adeudado.
4. Si durante la vigencia del contrato, la arrendataria decidiera no continuar con el mismo, deberá cancelar el valor que corresponda a tres meses del canon de arrendamiento, a partir de la fecha de no utilización del terreno; 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 requiriesen reducir el área arrendada, deberán cancelar el diferencial que corresponda a la reducción, por lo que restaren hasta el vencimiento del plazo del contrato.

5. Si durante la vigencia del contrato, la arrendataria no utiliza el terreno o lo hace de manera exigua, CEPA podrá dar por terminado el contrato y exigir el retiro inmediato por cuenta y riesgo de la arrendataria.
6. Si en el futuro las obras de ampliación del Puerto de Acajutla, o el desarrollo de procesos de privatización pudieran requerir la entrega de los terrenos descritos, CEPA comunicará a la arrendataria por lo menos con 4 meses de anticipación, dependiendo del tipo de obra, para la no continuación de dicho arrendamiento, para lo cual CEPA, podrá invocar las razones de interés público, caso fortuito o fuerza mayor.
7. Independientemente del pago por el arrendamiento de los terrenos, la arrendataria será responsable de pagar los servicios de energía eléctrica, agua potable y teléfono que solicite, de conformidad con lo estipulado al respecto en las Tarifas por los Servicios Portuarios del Puerto de Acajutla y sus Regulaciones, así como cualquier otro servicio adicional que sea requerido por el arrendatario.
8. CEPA podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento sin ninguna responsabilidad y sin necesidad de acción judicial si la arrendataria incurre en mora en el pago de los respectivos cánones de arrendamiento hasta tres veces en un mismo año, contado a partir del inicio del plazo contractual.
9. A la finalización del plazo de arrendamiento, ambas partes contratantes harán una evaluación sobre la conveniencia de la continuidad del contrato respectivo.
10. CEPA se reserva el derecho de exigir a la arrendataria, cualquier tipo de documentación referente a su personal o a la actividad económica que desarrollan, a fin de preservar la seguridad física de las personas y de las instalaciones.
11. La arrendataria deberá presentar a CEPA, copia del Permiso Ambiental de funcionamiento y sus modificativas (en caso que hubiese), emitido por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN).

Las aguas residuales de tipo ordinarias y/o especiales, generadas por la arrendataria deberán cumplir con la Normativa Ambiental vigente, para ser vertidas en un cuerpo receptor.

Respecto a los residuos sólidos generados por la arrendataria, estos deberán tener un manejo ambientalmente adecuado, durante su permanencia en las instalaciones de CEPA, implementando acciones con el objeto de reducir, reutilizar o reciclar. El desalojo de los residuos sólidos comunes deberá ser continuo, mínimo 2 veces a la semana y su disposición final deberá ser a un sitio autorizado por el MARN.

12. La arrendataria deberá garantizar la disposición de diques de contención, alrededor de los tanques de almacenamiento, de acuerdo a lo establecido en el Art. 3, del Reglamento para la aplicación de la ley Reguladora del depósito, transporte y distribución de productos del petróleo o según Normativa vigente aplicable al producto que almacene.

13. 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.
- 5° 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.
- 6° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar los contratos correspondientes.
- 7° Instruir a la Gerencia de Polos de Desarrollo para notificar el presente acuerdo.