

GERENCIA GENERAL
UCP

GERENCIA LEGAL

CD - ADMINISTRACION CEPA

Solicítase emitir Resolución Razonada y autorizar la promoción de la Contratación Directa con Competencia CEPA CD-04/2024, “Servicio de mantenimiento preventivo y correctivo para los vehículos de CEPA”, autorizar el Documento de Solicitud de Oferta y la lista corta de personas jurídicas a invitar.

=====

QUINTO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Octavo del Acta número 0022, de fecha 19 de enero de 2024, Junta Directiva declaró desierta la Licitación Competitiva CEPA LC-05/2024, “Servicio de mantenimiento preventivo y correctivo para los vehículos de CEPA”, debido a que no se recibieron ofertas.

La CEPA, incluyó el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo para los vehículos, dentro de la Planificación Anual de Compras (PAC) 2024, aprobada por Junta Directiva, mediante el Punto Quinto del Acta número 0012, de fecha 3 de noviembre de 2023, por lo que cuenta con la asignación presupuestaria correspondiente.

II. OBJETIVO

Emitir Resolución Razonada y autorizar la promoción de la Contratación Directa con Competencia CEPA CD-04/2024, “Servicio de mantenimiento preventivo y correctivo para los vehículos de CEPA”, autorizar el Documento de Solicitud de Oferta y la lista corta de personas jurídicas a invitar.

III. CONTENIDO DEL PUNTO (RESOLUCIÓN RAZONADA)

Considerando que:

- Con fecha 19 de enero de 2024, Junta Directiva declaró desierta la Licitación Competitiva CEPA LC-05/2024, “Servicio de mantenimiento preventivo y correctivo para los vehículos de CEPA”, debido a que no se recibieron ofertas, y considerando lo establecido en el último párrafo del Art. 102 de la LCP: “(...) *En el caso de licitación competitiva, cuando por una vez se declare desierto el proceso por falta de participantes o por no cumplir con los requisitos ninguna de las ofertas, se podrá llevar a cabo la obtención del objeto contractual utilizando otro de los métodos o procedimientos especiales de contratación contemplados en esta ley, habilitándose para este caso la utilización de lista corta para generar la competencia de los potenciales participantes*”, es procedente realizar un proceso por el método de Contratación Directa con Competencia.
- El artículo 41 literal g) de la LCP, establece lo siguiente: “*Contratación Directa. - Es un método de contratación particular excepcional que puede efectuarse sin generar competencia según la causal, requiriendo solicitud de una oferta, adjudicando y suscribiendo contrato u orden de compra. —Debido a su naturaleza, procede únicamente para las siguientes circunstancias o causales: --g) Después de haber sido declarada desierta una licitación*”.

- **Justificación técnica:** con el objeto de mantener disponible y en buenas condiciones de funcionamiento la flota vehicular de CEPA; es necesario contar con un servicio de mantenimiento preventivo y correctivo para dichos equipos, respetando los períodos definidos por sus fabricantes, lo cual permitirá prolongar su vida útil y darle mayor seguridad a los usuarios que hacen uso de ellos.

La cantidad, características de los vehículos por empresa y el tipo de mantenimiento a requerir, se detallan a continuación:

Lote	Ubicación	Tipo de servicio a ejecutar	Total de Vehículos	Tipo de servicio a ejecutar	Total de Vehículos
1	Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.	Preventivo	54	Correctivo	54
2	Puerto de Acajutla	Preventivo	30	Correctivo	30
3	Puerto de La Unión	Preventivo	7	Correctivo	7
4	Oficina Central	Preventivo	21	Correctivo	21
5	EX - FENADESAL	Preventivo	3	Correctivo	3
TOTAL			115		115

- El artículo 24 de la LCP, establece lo siguiente: *“Podrán ofertar y contratar con cualquier institución, todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, que tengan capacidad legal para obligarse; (...)”*

Por las razones antes expuestas, el Jefe del Departamento Administrativo de Oficina Central, como consolidador del proceso, a través de memorando DA-19/2024 solicitó a la UCP gestionar la adquisición del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo para los vehículos de CEPA, que por su causal, se gestionará a través de una Contratación Directa con Competencia, de acuerdo al Literal g) Artículo 41 de la LCP, para lo cual se generaron las respectivas requisiciones, de acuerdo al siguiente detalle:

Lote	Empresa	Requisición	Monto sin IVA US\$	Monto con IVA US\$
1	Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.	20/2024	68,000.00	76,840.00
2	Puerto de Acajutla	24/2024	70,229.40	79,359.22
3	Puerto de La Unión	18/2024	30,000.00	33,900.00
4	Oficina Central	17/2024	33,165.00	37,476.45
5	EX - FENADESAL	22/2024	6,400.00	7,232.00
TOTAL PRESUPUESTO			207,794.40	234,807.67

La UCP verificó que las requisiciones de compra para este proceso, cuentan con la certificación presupuestaria de la UFI, en cumplimiento al artículo 9 de la LCP.

El artículo 89 de la LCP establece, que la lista corta es un listado de proveedores que se invitan a participar en los procesos de Contratación Directa u otros donde se permita la remisión de invitaciones, la cual puede ser obtenida del RUPES, banco de proveedores, oferentes y contratistas de la institución contratante.

En ese sentido, para la promoción del presente proceso se invitarán a participar a las siguientes personas jurídicas, las cuales fueron tomadas del Banco de Proveedores de CEPA:

1. LA CASA DEL REPUESTO, S.A. DE C.V.
2. SEMAC, S.A. DE C.V.
3. DISTRIBUIDORA PAREDES VELA, S.A. DE C.V.

Asimismo, en cumplimiento a lo establecido en los literales a) “*Principio de transparencia*” y e) “*Principio de libre competencia*” del artículo 5 y artículo 87 de la LCP, la convocatoria pública se realizará mediante el sitio web de COMPRASAL y sitio web de CEPA.

IV. MARCO NORMATIVO

Artículos 5, 9, 18, 19, 20, 24 ,41 literal g), 87, 89, 98 y 102 de la Ley de Compras Públicas.
Lineamiento N° 3.13, “Lineamiento para el Método de Contratación Directa, emitido por la Dirección Nacional de Compras Públicas el 11 de marzo de 2023.

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, el Jefe del Departamento Administrativo de Oficina Central, como Consolidador Institucional del servicio recomienda a Junta Directiva emitir Resolución Razonada y autorizar la promoción de la Contratación Directa con Competencia CEPA CD-04/2024, “Servicio de mantenimiento preventivo y correctivo para los vehículos de CEPA”, autorizar el Documento de Solicitud de Oferta 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° Emitir Resolución Razonada para la Contratación Directa con Competencia CEPA CD-04/2024, “Servicio de mantenimiento preventivo y correctivo para los vehículos de CEPA”.
- 2° Autorizar promover la Contratación Directa con Competencia CEPA CD-04/2024, “Servicio de mantenimiento preventivo y correctivo para los vehículos de CEPA”, y autorizar el Documento de Solicitud de Oferta.
- 3° Autorizar la lista corta de personas jurídicas a invitar, de acuerdo al siguiente detalle:
 1. LA CASA DEL REPUESTO, S.A. DE C.V.
 2. SEMAC, S.A. DE C.V.
 3. DISTRIBUIDORA PAREDES VELA, S.A. DE C.V.
- 4° Nombrar como Técnicos Evaluadores y Analistas de Razonabilidad de Precios a la licenciada Iliana Raquel García, Técnico del Departamento Administrativo de Oficina Central y al Técnico José Orlando Palacios Ávalos, responsable de Planificación y Control del Puerto de Acajutla.

GERENCIA GENERAL
GERENCIA DESARROLLO DE NEGOCIOS
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GERENCIA AEROPUERTO

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para modificar a partir del 1 de febrero de 2024, el contrato de arrendamiento suscrito el 25 de octubre de 2019 con la sociedad SWISSCO, S.A. de C.V., por los Lotes 22, 31 y 32, del Polígono B, ubicados en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, en el sentido de excluir el área de 64.80 metros lineales correspondientes al uso de plataforma, ajustando la Cláusula Segunda: Objeto del Contrato, Cuarta: Canon Mensual y Forma de Pago, manteniendo invariables las demás cláusulas contractuales.

SEPTIMO:

I. ANTECEDENTES

Por medio del Punto Séptimo del Acta número 3020, de fecha 13 de septiembre de 2019, Junta Directiva autorizó suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad SWISSCO, S.A. de C.V., por los Lotes número 22, 31 y 32, Polígono B, ubicados en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, con una extensión superficial de 968.89 metros cuadrados correspondiente al área construida que será utilizada para hangares destinados exclusivamente para resguardo de aeronaves; y, una extensión superficial de 64.80 metros lineales correspondiente al uso de plataforma, por el período comprendido del 1 de octubre de 2019 al 30 de septiembre de 2024, de acuerdo a las siguientes condiciones comerciales:

LOTES	POLÍGONO	ÁREA	Canon de Arrendamiento Mensual (más IVA)	Plazo
22, 31 y 32	B	968.89 metros cuadrados	US \$0.50 por metro cuadrado (por área construida)	1 de octubre de 2019 al 30 de septiembre de 2021
			US \$1.00 por metro cuadrado (por área construida)	1 de octubre de 2021 al 30 de septiembre de 2024

LOTES	POLÍGONO	ÁREA	Canon de Arrendamiento Mensual (más IVA)	Plazo
22, 31 y 32	B	64.80 metros lineales	US \$1.00 por metro lineal	1 de octubre de 2019 al 30 de septiembre de 2024

El acuerdo antes referido fue notificado a la sociedad SWISSCO, S.A. de C.V., a través de nota GPD-073/2019 de fecha 18 de septiembre de 2019.

El contrato de arrendamiento fue suscrito entre las partes el 25 de octubre de 2019.

II. OBJETIVO

Autorizar modificar a partir del 1 de febrero de 2024, el contrato de arrendamiento suscrito el 25 de octubre de 2019 con la sociedad SWISSCO, S.A. de C.V., por los Lotes 22, 31 y 32, del Polígono B, ubicados en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, en el sentido de excluir el área de 64.80 metros lineales correspondientes al uso de plataforma, ajustando la Cláusula Segunda: Objeto del Contrato, Cuarta: Canon Mensual y Forma de Pago, manteniendo invariables las demás cláusulas contractuales.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Mediante nota GDN-009/2024 de fecha 9 de enero de 2024, la Gerencia de Desarrollo de Negocios informó a la sociedad SWISSCO, S.A. de C.V., que CEPA desarrollará un proyecto para habilitar y conectar la calle de circulación del Polígono B y la calle de rodaje Bravo, con el objetivo de generar un flujo más conveniente para las aeronaves, resguardando la seguridad de las operaciones en tierra y garantizando el óptimo estado de las calles de rodaje de las instalaciones aeroportuarias.

Indicándosele a la arrendataria que la franja de uso de plataforma de 64.80 metros lineales correspondiente a los lotes 22, 31 y 32, del Polígono B del Aeropuerto Internacional de Ilopango, ya no será de uso exclusivo para la sociedad SWISSCO, S.A. de C.V., siendo necesario efectuar las gestiones para modificar el contrato suscrito el 25 de octubre de 2019, en el sentido de reducir el metraje lineal en referencia.

En la referida comunicación también se solicitó a la sociedad SWISSCO, S.A. de C.V., realizar las modificaciones del portón de acceso al hangar y remover el contenedor que se encuentra ubicado contiguo al hangar, en un período no mayor a 30 días calendario.

En visita técnica efectuada el 16 de enero de 2024, representantes de la Gerencia de Desarrollo de Negocios, la Administración del Aeropuerto Internacional de Ilopango y de la sociedad SWISSCO, S.A. de C.V., verificaron las condiciones que implicará el uso común de la plataforma y las adecuaciones que deberá realizar para que CEPA disponga de las áreas necesarias para ejecutar el proyecto de la calle de circulación del Polígono B y la calle de rodaje Bravo.

A través de nota de fecha 22 de enero de 2024, el señor Jaime Alfaro, representante de la sociedad SWISSCO, S.A. de C.V., expresó su anuencia para modificar el contrato de arrendamiento según los términos expuestos por CEPA; asimismo, indicó que reducirá un metro de la distancia que recorren las puertas hacia el sur, a fin de que CEPA cuente con los 19 metros de ancho que se requiere para la calle de rodaje, además del retiro del contenedor relacionado en la comunicación GDN-009/2024.

En vista de lo anterior, y considerando que la reducción del área de uso de plataforma de los lotes 22, 31 y 32, del Polígono B, permitirá a la Administración del Aeropuerto Internacional de Ilopango continuar con las gestiones necesarias para desarrollar las mejoras y conexión de la calle circulación del Polígono B y la calle de rodaje Bravo, la Gerencia de Desarrollo de Negocios estima procedente gestionar ante Junta Directiva la autorización para modificar a partir del 1 de febrero de 2024, el contrato de arrendamiento suscrito el 25 de octubre de 2019 con la sociedad SWISSCO, S.A. de C.V., por los Lotes 22, 31 y 32, del Polígono B, ubicados en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, en el sentido de excluir el área de 64.80 metros lineales por el uso de plataforma, ajustando las cláusulas contractuales correspondientes.

IV. MARCO NORMATIVO

Artículo 3, letra f. de la Ley Orgánica de CEPA, *que establece que son atribuciones y funciones de la CEPA, “Vender o arrendar materiales, bienes muebles, como asimismo arrendar en todo o en parte, los bienes inmuebles que le estén destinados, de conformidad a lo dispuesto en la Ley aplicable.”*

Artículo 10, Atribuciones de la Junta Directiva, *letra k, de la Ley Orgánica de CEPA “enajenar, retener, conservar, explotar, dar en arrendamiento, comodato o donación los bienes muebles e inmuebles adquiridos por la Comisión, según convenga a los intereses de la institución.”*

Artículo 12, inciso segundo de la Ley Orgánica de CEPA, *“El Presidente estará facultado, previa aprobación de la Junta Directiva para celebrar toda clase de instrumentos legales en que tenga interés la Comisión y le genere una obligación”.*

Artículo 48 de la Ley Orgánica de CEPA, *“La personalidad jurídica, el patrimonio y los derechos y obligaciones de la actual Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, se transfiere a la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma prevista por esta Ley”.*

Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Arrendamiento suscrito entre CEPA y la sociedad SWISSCO, S.A. de C.V.; *Modificaciones del Contrato que establece que se podrá 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 y la persona autorizada para ello por la Junta Directiva de la Comisión.*

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, la Gerencia de Desarrollo de Negocios recomienda a Junta Directiva autorizar modificar a partir del 1 de febrero de 2024, el contrato de arrendamiento suscrito el 25 de octubre de 2019 con la sociedad SWISSCO, S.A. de C.V., por los Lotes 22, 31 y 32, del Polígono B, ubicados en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, en el sentido de excluir el área de 64.80 metros lineales correspondientes al uso de plataforma, ajustando la Cláusula Segunda: Objeto del Contrato, Cuarta: Canon Mensual y Forma de Pago, manteniendo invariables las demás cláusulas contractuales.

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:

- 1º Autorizar modificar a partir del 1 de febrero de 2024, el contrato de arrendamiento suscrito el 25 de octubre de 2019 con la sociedad SWISSCO, S.A. de C.V., por los Lotes 22, 31 y 32, del Polígono B, ubicados en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, en el sentido de excluir el área de 64.80 metros lineales correspondientes al uso de plataforma, derivándose las condiciones comerciales siguientes:

LOTES	POLÍGONO	ÁREA (m ²)	Canon de arrendamiento mensual	Plazo
22, 31 y 32	B	968.89	US \$968.89 más IVA	1 de febrero al 30 de septiembre de 2024

- 2º Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el documento contractual correspondiente.

- 3º Instruir a la Gerencia de Desarrollo de Negocios para notificar el presente acuerdo.

GERENCIA GENERAL
GERENCIA DESARROLLO DE NEGOCIOS
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GERENCIA AEROPUERTO

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para modificar a partir del 1 de marzo de 2024, el contrato de arrendamiento suscrito el 21 de octubre de 2019, con la sociedad AGUAS AZULES, S.A. de C.V., en el sentido de ampliar en 93.06 metros cuadrados, el área del Lote 1-A del Polígono A, ubicado en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, Objeto del Contrato, Cuarta: Canon Mensual y Forma de Pago, Décima Quinta: Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil, Vigésima Primera: Garantía de Cumplimiento de Contrato, manteniendo invariables las demás cláusulas contractuales.

OCTAVO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Sexto del Acta número 3020 de fecha 13 de septiembre de 2019, Junta Directiva autorizó suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AGUAS AZULES, S.A. de C.V., por el Lote número 1-A, Polígono A, con una extensión superficial de 95.49 metros cuadrados correspondiente al área construida y una extensión superficial de 11.34 metros lineales correspondiente al uso de plataforma, y el Lote número 2, Polígono B, con una extensión superficial de 359.59 metros cuadrados correspondiente al área construida, que serán utilizados para hangares destinados exclusivamente para resguardo de aeronaves; ubicados en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, por el período comprendido del 1 de octubre de 2019 al 30 de septiembre de 2024, bajo las siguientes condiciones comerciales:

- Lote 1-A, Polígono A

ÁREA	Canon de Arrendamiento Mensual (más IVA)	Plazo
95.49 metros cuadrados	US \$0.50 por metro cuadrado (por área construida)	1 de octubre de 2019 al 30 de septiembre de 2021
	US \$1.00 por metro cuadrado (por área construida)	1 de octubre de 2021 al 30 de septiembre de 2024

ÁREA	Canon de Arrendamiento Mensual (más IVA)	Plazo
11.34 metros lineales	US\$ 20.00 (tarifa mínima por área de plataforma)	1 de octubre de 2019 al 30 de septiembre de 2024

- Lote 2, Polígono B

ÁREA	Canon de Arrendamiento Mensual (más IVA)	Plazo
359.59 metros cuadrados	US \$0.50 por metro cuadrado (por área construida)	1 de octubre de 2019 al 30 de septiembre de 2021
	US \$1.00 por metro cuadrado (por área construida)	1 de octubre de 2021 al 30 de septiembre de 2024

El referido acuerdo fue notificado a la sociedad AGUAS AZULES, S.A. de C.V., a través de nota GPD 072/2019.

Por medio del Punto Tercero del Acta número 3022, de fecha 27 de septiembre de 2019, Junta Directiva autorizó modificar el ordinal 2° del Punto Sexto del Acta número 3020 de fecha 13 de septiembre de 2019, en el sentido de indicar correctamente los montos de las Garantías de Cumplimiento de Contrato que la sociedad AGUAS AZULES, S.A. de C.V., deberá presentar a la firma del contrato de arrendamiento por el Lote número 1-A, Polígono A, y por el Lote número 2, Polígono B; ubicados en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, por el período comprendido del 1 de octubre de 2019 al 30 de septiembre de 2024.

El contrato de arrendamiento fue suscrito entre las partes el 21 de octubre de 2019.

II. OBJETIVO

Autorizar modificar a partir del 1 de marzo de 2024, el contrato de arrendamiento suscrito el 21 de octubre de 2019, con la sociedad AGUAS AZULES, S.A. de C.V., en el sentido de ampliar en 93.06 metros cuadrados, el área del Lote 1-A del Polígono A, ubicado en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, Objeto del Contrato, Cuarta: Canon Mensual y Forma de Pago, Décima Quinta: Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil, Vigésima Primera: Garantía de Cumplimiento de Contrato, manteniendo invariables las demás cláusulas contractuales.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

El señor Henry Eduardo Urrutia Sánchez en su calidad de Representante Legal de la sociedad AGUAS AZULES, S.A. de C.V., expresó a la Gerencia de Desarrollo de Negocios y a la Administración del Aeropuerto Internacional de Ilopango, el interés por aumentar el área del Lote 1-A del Polígono A, para ampliar el espacio asignado para el resguardo de sus aeronaves.

En visita técnica efectuada el 16 de enero de 2024, representantes de la Gerencia de Desarrollo de Negocios, la Administración del Aeropuerto Internacional de Ilopango y de la sociedad AGUAS AZULES, S.A. de C.V., verificaron las condiciones que implicará la ampliación del área del Lote 1-A del Polígono A, identificando que la arrendataria deberá efectuar las obras de adecuación necesarias y la habilitación de la calle de circulación vehicular en lo pertinente al perímetro del área arrendada.

Considerando lo anterior, por medio de nota GDN-020/2024 de fecha 22 de enero de 2024, la Gerencia de Desarrollo de Negocios remitió a la sociedad AGUAS AZULES, S.A. de C.V., la siguiente propuesta comercial para modificar a partir del 1 de marzo de 2024, el contrato de arrendamiento, en el sentido de ampliar en 93.06 metros cuadrados, el área construida del Lote 1-A del Polígono A, resultando las siguientes condiciones comerciales:

	Área construida (m ²)	Tarifa (m ²)	Canon de arrendamiento total más IVA
Condiciones comerciales actuales	95.49	US \$1.00	US \$95.49
Condiciones por incremento de área	93.06	US \$1.00	US \$93.06
Plataforma (metros lineales)	11.34	-	US \$20.00
			US \$208.55 más IVA

En la referida propuesta comercial, se indicó a la sociedad AGUAS AZULES, S.A. de C.V., que, deberá presentar la modificación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato en el sentido de establecer que el área construida del Lote 1-A, del Polígono A, corresponderá a 188.55 metros cuadrados, más un área de plataforma de 11.34 metros lineales. La Garantía será por el monto de US \$1,251.30, con vigencia a partir del 1 de marzo de 2024. Asimismo, la modificación de la Póliza de Responsabilidad Civil, por el incremento del área.

Por medio de nota de fecha 23 de enero de 2024, el señor Henry Urrutia, representante de la sociedad AGUAS AZULES, S.A. de C.V., expresó la anuencia a los términos propuestos por CEPA para ampliar el área del Lote 1-A del Polígono A, del Aeropuerto Internacional de Ilopango.

La Sección de Facturación y Cobros a través de correo electrónico de fecha 24 de enero de 2024, indicó a la Gerencia de Desarrollo de Negocios que la arrendataria se encuentra solvente del pago de sus obligaciones contractuales.

En vista de los elementos expuestos y considerando que la ampliación del área del Lote 1-A del Polígono A, no solo permitirá a la sociedad AGUAS AZULES, S.A. de C.V., contar con mayor espacio para el resguardo de sus aeronaves, sino que, contribuirá a la habilitación de áreas de circulación y garantizará un beneficio común a los usuarios de las instalaciones aeroportuarias, además del incremento a los ingresos de la Comisión, la Gerencia de Desarrollo de Negocios estima procedente gestionar ante Junta Directiva la autorización para modificar a partir del 1 de marzo de 2024, el contrato de arrendamiento suscrito el 21 de octubre de 2019, con la referida sociedad, en el sentido de ampliar en 93.06 metros cuadrados, el área del Lote 1-A del Polígono A, ubicado en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, adecuando las cláusulas contractuales correspondientes.

IV. MARCO NORMATIVO

Artículo 3, letra f. de la Ley Orgánica de CEPA, que establece que son atribuciones y funciones de la CEPA, *“Vender o arrendar materiales, bienes muebles, como asimismo arrendar en todo o en parte, los bienes inmuebles que le estén destinados, de conformidad a lo dispuesto en la Ley aplicable.”*

Artículo 10, Atribuciones de la Junta Directiva, letra k, de la Ley Orgánica de CEPA *“Enajenar, retener, conservar, explotar, dar en arrendamiento, comodato o donación los bienes muebles e inmuebles adquiridos por la Comisión, según convenga a los intereses de la institución.”*

Artículo 12, inciso segundo de la Ley Orgánica de CEPA, *“El Presidente estará facultado, previa aprobación de la Junta Directiva para celebrar toda clase de instrumentos legales en que tenga interés la Comisión y le genere una obligación”.*

Artículo 48 de la Ley Orgánica de CEPA, *“La personalidad jurídica, el patrimonio y los derechos y obligaciones de la actual Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, se transfiere a la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma prevista por esta Ley”.*

Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Arrendamiento suscrito entre CEPA y la sociedad AGUAS AZULES, S.A. de C.V., *Modificaciones del Contrato, que establece que se podrá 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 y la persona autorizada para ello por la Junta Directiva de la Comisión.*

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, la Gerencia de Desarrollo de Negocios recomienda a Junta Directiva autorizar modificar a partir del 1 de marzo de 2024, el contrato de arrendamiento suscrito el 21 de octubre de 2019, con la sociedad AGUAS AZULES, S.A. de C.V., en el sentido de ampliar en 93.06 metros cuadrados, el área del Lote 1-A del Polígono A, ubicado en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, Objeto del Contrato, Cuarta: Canon Mensual y Forma de Pago, Décima Quinta: Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil, Vigésima Primera: Garantía de Cumplimiento de Contrato, manteniendo invariables las demás cláusulas contractuales.

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 modificar a partir del 1 de marzo de 2024, el contrato de arrendamiento suscrito el 21 de octubre de 2019, con la sociedad AGUAS AZULES, S.A. de C.V., en el sentido de ampliar en 93.06 metros cuadrados, el área del Lote 1-A del Polígono A, ubicado en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, derivándose las condiciones comerciales siguientes:

- Lote 1-A, Polígono A

Área (m ²)	Canon de arrendamiento mensual	Plazo
188.55, área construida	US \$188.55 más IVA	1 de marzo al 30 de septiembre de 2024

Área (metros lineales)	Canon de Arrendamiento Mensual	Plazo
11.34	US \$20.00 más IVA	1 de marzo al 30 de septiembre de 2024

- 2° La sociedad AGUAS AZULES, S.A. de C.V., deberá presentar la modificación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato en el sentido de establecer que el área construida del Lote 1-A, del Polígono A, corresponderá a 188.55 metros cuadrados, más un área de plataforma de 11.34 metros lineales. La Garantía será por el monto de US \$1,251.30, con vigencia a partir del 1 de marzo de 2024.
- 3° La sociedad AGUAS AZULES, S.A. de C.V., deberá presentar copia de la Póliza de Responsabilidad Civil, por el incremento del área del Lote 1-A del Polígono A del Aeropuerto Internacional de Ilopango.
- 4° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el documento contractual correspondiente.
- 5° Instruir a la Gerencia de Desarrollo de Negocios, para notificar el presente acuerdo.

GERENCIA GENERAL
GERENCIA DESARROLLO DE NEGOCIOS
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GERENCIA AEROPUERTO

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para modificar el contrato de explotación de negocios suscrito el 30 de agosto de 2017, con la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., por el local identificado como 2-37 B, utilizado para la operación de una Sala VIP, en las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, en el sentido de establecer que la fecha de finalización del contrato será el 5 de julio de 2024, ajustando las cláusulas contractuales correspondientes.

NOVENO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Tercero del Acta número 2866 de fecha 31 de julio de 2017, Junta Directiva autorizó suscribir contrato de Explotación de Negocios con la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., para operar un Salón VIP en el local identificado como 2-37 B, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de agosto de 2017 al 31 de julio de 2023, según las siguientes condiciones comerciales:

AREA M2	TARIFA (US\$/m ²) MÁS IVA	RENTA MÍNIMA Y PORCENTAJE S.I.B. (US \$) MÁS IVA		GCC (US\$)	PRC (US\$)	PLAZO
113.98	40.00	4,559.20	15 %	19,319.61	CPSM	DEL 1 DE AGOSTO DE 2017 AL 31 DE JULIO DE 2018
	50.00	5,699.00	15 %			DEL 1 DE AGOSTO DE 2018 AL 31 DE JULIO DE 2019
	60.00	6,838.80	15 %			DEL 1 DE AGOSTO DE 2019 AL 31 DE JULIO DE 2023

El referido acuerdo fue notificado a la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., por medio de nota GG-494/2017 de fecha 7 de agosto de 2017.

El contrato de Explotación de Negocios por el local 2-37 B, fue suscrito entre las partes el 30 de agosto de 2017.

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, adoptándose 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 de Explotación de Negocios suscrito con la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., por el local identificado como 2-37 B. El documento de suspensión de contrato fue suscrito por las partes el 12 de julio de 2023.

Para el caso del referido contrato, 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 3 de febrero de 2024.

II. OBJETIVO

Autorizar modificar el contrato de explotación de negocios suscrito el 30 de agosto de 2017, con la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., por el local identificado como 2-37 B, utilizado para la operación de una Sala VIP, en las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, en el sentido de establecer que la fecha de finalización del contrato será el 5 de julio de 2024, ajustando las cláusulas contractuales correspondientes.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

La Gerencia de Desarrollo de Negocios se encuentra realizando el análisis técnico y comercial pertinente para el establecimiento de las condiciones comerciales y términos de los contratos que regularán la operación de las Salas VIP en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

La sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A. de C.V., posee vigentes dos contratos para la operación de la Sala VIP dentro de las instalaciones aeroportuarias, en beneficio de los pasajeros que moviliza el grupo de la línea aérea, según el siguiente detalle:

LOCAL	ÁREA	VENCIMIENTO
2-37 A	530.74 metros cuadrados	5 de julio de 2024
2-37 B	113.98 metros cuadrados	3 de febrero de 2024

En aras de efectuar un proceso de negociación comercial para la nueva relación contractual que incorpore los dos locales utilizados por la línea aérea para el funcionamiento de la Sala VIP, se ha identificado la necesidad de ampliar el plazo del contrato de Explotación de Negocios suscrito por el local 2-37 B, cuya vigencia finaliza el 3 de febrero de 2024.

En ese sentido, mediante nota GDN-019/2024 de fecha 22 de enero de 2024, la Gerencia de Desarrollo de Negocios solicitó a la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., manifestar su interés por modificar el referido contrato en el sentido de establecer como fecha de finalización al 5 de julio de 2024. Debiendo presentar la Garantía de Cumplimiento de Contrato y copia del Certificado de su Póliza de Seguro Mundial de Responsabilidad Civil, con vigencia hasta la fecha antes referida.

Por medio de correo electrónico de fecha 24 de enero de 2024, la señora Raquel Sofía Muñoz Rodríguez en su calidad de Profesional de Compras de TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., expresó la anuencia a los términos expuestos por CEPA para ampliar la vigencia del contrato de Explotación de Negocios por el local 2-37 B el 5 de julio de 2024.

En razón de los elementos antes expuestos, la Gerencia de Desarrollo de Negocios estima procedente gestionar ante Junta Directiva la autorización para modificar el contrato de explotación de negocios suscrito el 30 de agosto de 2017, con la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., por el local identificado como 2-37 B, utilizado para la operación de una Sala VIP, en las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, en el sentido de establecer que la fecha de finalización del contrato será el 5 de julio de 2024, ajustando las cláusulas contractuales correspondientes.

IV. MARCO NORMATIVO

Artículo 3, letra f. de la Ley Orgánica de CEPA, que establece que son atribuciones y funciones de la CEPA, *“Vender o arrendar materiales, bienes muebles, como asimismo arrendar en todo o en parte, los bienes inmuebles que le estén destinados, de conformidad a lo dispuesto en la Ley aplicable.”*

Artículo 10, Atribuciones de la Junta Directiva, letra k, de la Ley Orgánica de CEPA *“Enajenar, retener, conservar, explotar, dar en arrendamiento, comodato o donación los bienes muebles e inmuebles adquiridos por la Comisión, según convenga a los intereses de la institución.”*

Artículo 12, inciso segundo de la Ley Orgánica de CEPA, *“El Presidente estará facultado, previa aprobación de la Junta Directiva para celebrar toda clase de instrumentos legales en que tenga interés la Comisión y le genere una obligación”.*

Artículo 48 de la Ley Orgánica de CEPA, *“La personalidad jurídica, el patrimonio y los derechos y obligaciones de la actual Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, se transfiere a la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma prevista por esta Ley”.*

Contrato de Explotación de Negocios, suscrito el 30 de agosto de 2017 con la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., que establece en la Cláusula Décima Sexta: Modificaciones del Contrato *“La CEPA y la Contratista 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 Contratista, o Apoderado debidamente acreditado, y la persona autorizada para ello por la Junta Directiva de la Comisión...”*

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, la Gerencia de Desarrollo de Negocios recomienda a Junta Directiva autorizar modificar el contrato de explotación de negocios suscrito el 30 de agosto de 2017, con la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., por el local identificado como 2-37 B, utilizado para la operación de una Sala VIP, en las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, en el sentido de establecer que la fecha de finalización del contrato será el 5 de julio de 2024, ajustando las cláusulas contractuales correspondientes.

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 modificar el contrato de explotación de negocios suscrito el 30 de agosto de 2017, con la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., por el local identificado como 2-37 B, utilizado para la operación de una Sala VIP, en las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, en el sentido de establecer que la fecha de finalización del contrato será el 5 de julio de 2024, ajustando las cláusulas contractuales correspondientes.
- 2° La sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., deberá presentar la Garantía de Cumplimiento de Contrato y copia del Certificado de su Póliza de Seguro Mundial de Responsabilidad Civil, con vigencia al 5 de julio de 2024.
- 3° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el documento contractual correspondiente.
- 4° Instruir a la Gerencia de Desarrollo de Negocios para notificar el presente acuerdo.

GERENCIA GENERAL
GERENCIA DESARROLLO DE NEGOCIOS
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GERENCIA AEROPUERTO

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AIR SUPPORT, S.A. de C.V., por el local identificado como 1-120, con un área de 141.73 metros cuadrados, 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 oficina administrativa, por el período comprendido del 1 de febrero de 2024 al 31 de marzo de 2026.

=====
DECIMO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Décimo del Acta número 3137 de fecha 28 de enero de 2022, Junta Directiva autorizó suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AIR SUPPORT, S.A. DE C.V., por el local identificado como 1-120, con un área de 141.73 m2, ubicado en el primer nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, que será destinado para funcionamiento de oficina administrativa, con un canon de arrendamiento mensual de US \$2,834.60 más IVA, por el período comprendido a partir del 1 de febrero de 2022 al 31 de enero de 2024.

El acuerdo antes referido fue notificado a la sociedad AIR SUPPORT, S.A. de C.V., mediante nota GPD-056/2022, de fecha 1 de febrero de 2022.

El contrato de arrendamiento fue suscrito entre las partes el 16 de marzo de 2022.

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AIR SUPPORT, S.A. de C.V., por el local identificado como 1-120, con un área de 141.73 metros cuadrados, 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 oficina administrativa, por el período comprendido del 1 de febrero de 2024 al 31 de marzo de 2026.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

En vista que la vigencia del contrato de arrendamiento suscrito entre CEPA y la sociedad AIR SUPPORT, S.A. de C.V., por el local identificado como 1-120, finaliza el 31 de enero de 2024, la Gerencia de Desarrollo de Negocios efectuó el análisis de las condiciones comerciales aplicables a la nueva relación contractual, considerando un incremento a la tarifa por metro cuadrado y la vigencia, atendiendo la fecha de finalización del contrato de explotación de negocios suscrito por la prestación del servicio de Apoyo Terrestre y Despacho de Vuelo a las Aeronaves de las Líneas Aéreas y Aviación en general, que operan en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

En ese sentido, mediante nota GDN-018/2024 de fecha 22 de enero de 2024, la Gerencia de Desarrollo de Negocios, remitió a la sociedad AIR SUPPORT, S.A. de C.V., la siguiente propuesta comercial para suscribir un contrato de arrendamiento por el período comprendido del 1 de febrero de 2024 al 31 de marzo de 2026:

Identificación	Área (m ²)	Tarifa (m ²)	Canon de arrendamiento mensual
1-120	141.73	US \$25.00 más IVA	US \$3,543.25 más IVA

Por medio de nota de fecha 23 de enero de 2024, la licenciada Rosmery Villanueva en su calidad de Gerente Administrativa de la sociedad AIR SUPPORT, S.A. de C.V., expresó a CEPA su anuencia a los términos expuestos para suscribir el contrato de arrendamiento por el local identificado como 1-120.

Por medio de correo electrónico de fecha 23 de enero de 2024, la Sección de Facturación y Cobros expresó a la Gerencia de Desarrollo de Negocios que la sociedad AIR SUPPORT, S.A. de C.V., se encuentra solvente de sus obligaciones contractuales por la operación que realiza en las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

Considerando los elementos antes expuestos y que el arrendamiento permitirá que la sociedad cuente con las facilidades adecuadas para la atención a las gestiones que se deriven de sus operaciones dentro del aeropuerto, además, de la contribución al incremento y fortalecimiento de los ingresos para la Comisión, la Gerencia de Desarrollo de Negocios estima procedente gestionar ante Junta Directiva la autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AIR SUPPORT, S.A. de C.V., por el local identificado como 1-120, con un área de 141.73 metros cuadrados, 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 oficina administrativa, por el período comprendido del 1 de febrero de 2024 al 31 de marzo de 2026, bajo las condiciones comerciales ya relacionadas.

IV. MARCO NORMATIVO

Artículo 3, letra f. de la Ley Orgánica de CEPA, que establece que son atribuciones y funciones de la CEPA, *“Vender o arrendar materiales, bienes muebles, como asimismo arrendar en todo o en parte, los bienes inmuebles que le estén destinados, de conformidad a lo dispuesto en la Ley aplicable.”*

Artículo 10, Atribuciones de la Junta Directiva, letra k, de la Ley Orgánica de CEPA *“enajenar, retener, conservar, explotar, dar en arrendamiento, comodato o donación los bienes muebles e inmuebles adquiridos por la Comisión, según convenga a los intereses de la Institución”*.

Artículo 12, inciso segundo de la Ley Orgánica de CEPA, *“El Presidente estará facultado, previa aprobación de la Junta Directiva para celebrar toda clase de instrumentos legales en que tenga interés la Comisión y le genere una obligación”*.

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, la Gerencia de Desarrollo de Negocios recomienda a Junta Directiva autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AIR SUPPORT, S.A. de C.V., por el local identificado como 1-120, con un área de 141.73 metros cuadrados, 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 oficina administrativa, por el período comprendido del 1 de febrero de 2024 al 31 de marzo de 2026.

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 AIR SUPPORT, S.A. de C.V., por el local identificado como 1-120, con un área de 141.73 metros cuadrados, 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 oficina administrativa, por el período comprendido del 1 de febrero de 2024 al 31 de marzo de 2026, según las siguientes condiciones comerciales:

Identificación	Área (m ²)	Tarifa (m ²)	Canon de arrendamiento mensual
1-120	141.73	US \$25.00 más IVA	US \$3,543.25 más IVA

El canon de arrendamiento mensual deberá ser cancelado mediante cuotas anticipadas, fijas y sucesivas.

- 2° La sociedad AIR SUPPORT, S.A. de C.V., deberá presentar a la firma del contrato de explotación de negocios la Garantía de Cumplimiento del mismo, por un monto de US \$12,012.00, o en su defecto un cheque certificado por igual valor, a favor de CEPA para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato que se suscriba.

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, y su vigencia deberá ser por el plazo contractual, más treinta días adicionales.

- 3° La sociedad AIR SUPPORT, S.A. de C.V., deberá presentar a la firma del contrato de explotación de negocios 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 \$11,430.00. La referida Póliza deberá estar vigente por el plazo contractual y deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia, financiera o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de la República de El Salvador.

- 4° 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 AIR SUPPORT, 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 AIR SUPPORT, 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 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; 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. 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 y Póliza de Responsabilidad, comunicación relevante con la Arrendataria e informes de hechos que deban ser subsanados por la Arrendataria o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales.
- 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 AIR SUPPORT, S.A. de C.V., 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 de arrendamiento correspondiente.
- 7° Instruir a la Gerencia de Desarrollo de Negocios, para notificar el presente acuerdo.

GERENCIA GENERAL
GERENCIA DESARROLLO DE NEGOCIOS

GERENCIA LEGAL
GERENCIA ACAJUTLA

ADMINISTRACION ACAJUTLA

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con el ORGANISMO INTERNACIONAL REGIONAL DE SANIDAD AGROPECUARIA (OIRSA), por el terreno identificado como ATERR No. 29, ubicado en el Puerto de Acajutla, que será utilizado para el almacenamiento de materiales y equipos que se utilizan en los tratamientos cuarentenarios, por el período comprendido del 1 de febrero al 31 de diciembre de 2024.

=====

DECIMOPRIMERO:

I. ANTECEDENTES

Por medio de nota de fecha 4 de enero de 2024, el licenciado Ricardo A. Hernández, en su calidad de Gerente del Servicio Internacional de Tratamientos Cuarentenarios del ORGANISMO INTERNACIONAL REGIONAL DE SANIDAD AGROPECUARIA (OIRSA), expresó a la Gerencia de Desarrollo de Negocios el interés por instalar dos contenedores bodega de 20 pies, con el objetivo de resguardar materiales, que son utilizados para la aplicación de los tratamientos cuarentenarios en el área asignada para la fumigación de contenedores en el Puerto de Acajutla.

La Gerencia de Desarrollo de Negocios, en conjunto con la Jefatura del Departamento Administrativo del Puerto de Acajutla, efectuaron la verificación de espacios en el recinto portuario, identificando la viabilidad para instalar únicamente un contenedor en el sector donde se encuentran los contenedores que utiliza OIRSA para resguardar materiales químicos u otros para la aplicación de los diferentes tratamientos cuarentenarios, ubicados en los terrenos identificados como ATERR No. 21 y ATERR No. 24.

Considerando lo anterior, la Gerencia de Desarrollo de Negocios por medio de nota GDN-007/2024 de fecha 5 de enero de 2024, remitió al ORGANISMO INTERNACIONAL REGIONAL DE SANIDAD AGROPECUARIA (OIRSA), la siguiente propuesta comercial:

Identificación de terreno	Uso	Área (m ²)	Canon de arrendamiento anual	Plazo
ATERR No. 29	Contenedor bodega dentro del área asignada para la fumigación de contenedores en el Puerto de Acajutla, para el almacenamiento de materiales y equipos que se utilizan en los tratamientos cuarentenarios	14.70	US \$10.41 por metro cuadrado más IVA	1 de febrero al 31 de diciembre de 2024

Estableciéndose que, el ORGANISMO INTERNACIONAL REGIONAL DE SANIDAD AGROPECUARIA (OIRSA), deberá presentar a CEPA la Garantía de Cumplimiento de Contrato por US \$43.23, o en su defecto un cheque por igual valor.

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con el ORGANISMO INTERNACIONAL REGIONAL DE SANIDAD AGROPECUARIA (OIRSA), por el terreno identificado como ATERR No. 29, ubicado en el Puerto de Acajutla, que será utilizado para el almacenamiento de materiales y equipos que se utilizan en los tratamientos cuarentenarios, por el período comprendido del 1 de febrero al 31 de diciembre de 2024.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

A través de correo electrónico de fecha 22 de enero de 2024, el licenciado Ricardo A. Hernández, en su calidad de Gerente del Servicio Internacional de Tratamientos Cuarentenarios del ORGANISMO INTERNACIONAL REGIONAL DE SANIDAD AGROPECUARIA (OIRSA), expresó su anuencia a los términos indicados por CEPA en la nota GDN-007/2024 de fecha 5 de enero de 2024.

Tomando en consideración los elementos antes relacionados, que el arrendamiento permitirá a OIRSA resguardar los materiales y equipos que utiliza en el quehacer operativo dentro de las instalaciones de Puerto de Acajutla, además que derivará en la contribución de los ingresos de la Comisión, la Gerencia de Desarrollo de Negocios estima procedente gestionar ante Junta Directiva la autorización para suscribir contrato de arrendamiento con el ORGANISMO INTERNACIONAL REGIONAL DE SANIDAD AGROPECUARIA (OIRSA), por el terreno identificado como ATERR No. 29, ubicado en el Puerto de Acajutla, que será utilizado para el almacenamiento de materiales y equipos que se utilizan en los tratamientos cuarentenarios, por el período comprendido del 1 de febrero al 31 de diciembre de 2024.

IV. MARCO NORMATIVO

Artículo 3, letra f. de la Ley Orgánica de CEPA, que establece que son atribuciones y funciones de la CEPA, *“Vender o arrendar materiales, bienes muebles, como asimismo arrendar en todo o en parte, los bienes inmuebles que le estén destinados, de conformidad a lo dispuesto en la Ley aplicable.”*

Artículo 10, Atribuciones de la Junta Directiva, letra k, de la Ley Orgánica de CEPA *“Enajenar, retener, conservar, explotar, dar en arrendamiento, comodato o donación los bienes muebles e inmuebles adquiridos por la Comisión, según convenga a los intereses de la institución.”*

Artículo 12, inciso segundo de la Ley Orgánica de CEPA, *“El Presidente estará facultado, previa aprobación de la Junta Directiva para celebrar toda clase de instrumentos legales en que tenga interés la Comisión y le genere una obligación”.*

Artículo 48 de la Ley Orgánica de CEPA, *“La personalidad jurídica, el patrimonio y los derechos y obligaciones de la actual Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, se transfiere a la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma prevista por esta Ley”.*

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, la Gerencia de Desarrollo de Negocios recomienda a Junta Directiva autorizar suscribir contrato de arrendamiento con el ORGANISMO INTERNACIONAL REGIONAL DE SANIDAD AGROPECUARIA (OIRSA), por el terreno identificado como ATERR No. 29, ubicado en el Puerto de Acajutla, que será utilizado para el almacenamiento de materiales y equipos que se utilizan en los tratamientos cuarentenarios, por el período comprendido del 1 de febrero 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 el ORGANISMO INTERNACIONAL REGIONAL DE SANIDAD AGROPECUARIA (OIRSA), por el terreno identificado como ATERR No. 29, ubicado en el Puerto de Acajutla, que será utilizado para el almacenamiento de materiales y equipos que se utilizan en los tratamientos cuarentenarios, por el período comprendido del 1 de febrero al 31 de diciembre de 2024, bajo las siguientes condiciones comerciales:

Identificación de terreno	Uso	Área (m²)	Canon de arrendamiento anual
ATERR No. 29	Contenedor bodega dentro del área asignada para la fumigación de contenedores en el Puerto de Acajutla, para el almacenamiento de materiales y equipos que se utilizan en los tratamientos cuarentenarios	14.70	US \$10.41 por metro cuadrado más IVA

- 2° El ORGANISMO INTERNACIONAL REGIONAL DE SANIDAD AGROPECUARIA (OIRSA), deberá presentar a la firma del contrato, la Garantía de Cumplimiento del mismo, por US \$43.23 o en su defecto un cheque certificado por igual valor, a favor de CEPA para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato que se suscriba.

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, y estar vigente por el plazo contractual.

- 3° Dentro del contrato 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. 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.
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. A la finalización del plazo de arrendamiento, ambas partes contratantes harán una evaluación sobre la conveniencia de la continuidad del contrato respectivo.
9. 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.
10. 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).
11. 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.
12. 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.

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, copia del contrato, copia de la garantía de cumplimiento de contrato, comunicación relevante con la Arrendataria, informes de hechos que deban ser subsanados por la Arrendataria o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales.
- 4° Si en el lapso de 30 días hábiles, contados a partir del día siguiente de haber recibido la notificación del presente acuerdo, el ORGANISMO INTERNACIONAL REGIONAL DE SANIDAD AGROPECUARIA (OIRSA), no ha formalizado el contrato de arrendamiento, éste quedará sin efecto automáticamente.
- 5° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato de arrendamiento correspondiente.
- 6° Instruir a la Gerencia de Desarrollo de Negocios para notificar el presente acuerdo.