

GERENCIA GENERAL
GERENCIA DESARROLLO DE NEGOCIOS

GERENCIA LEGAL
GERENCIA FINANCIERA

ADMINISTRACION CEPA

Solicítase autorización para suscribir contratos de arrendamiento con las sociedades EDESAL, S.A. DE C.V., AES- CLESA Y CIA, S. EN C. DE C.V., EEO, S.A. DE C.V., CAESS, S.A. DE C.V., DEUSEM, CTE, S.A. DE C.V., CONSORCIO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., TELEMOVIL EL SALVADOR, S.A. DE C.V., y DINANT EL SALVADOR, S.A. DE C.V., por franjas de terreno en el derecho de la vía férrea, por el período comprendido del 1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2026, y con la ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN VICENTE por un terreno utilizado como Terminal General de Transporte Público, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

=====

DECIMOPRIMERO:

I. ANTECEDENTES

A través del Punto Vigésimosegundo del Acta número 3128 de fecha 26 de noviembre de 2021, Junta Directiva autorizó suscribir contratos de arrendamiento sobre terrenos y franjas de terreno en el derecho de vía férrea administrados por CEPA-FENADESAL, todos a partir del 1 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2023, entre ellos, con las sociedades COMPAÑÍA DE TELECOMUNICACIONES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. (CTE, S.A. de C.V.), CONSORCIO INTERNACIONAL, S.A. de C.V., TELEMOVIL EL SALVADOR, S.A. de C.V., y DINANT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., bajo las siguientes condiciones comerciales:

Franjas	Arrendatario	Ubicación	Objeto del Contrato	Área (m²)	Canon Mes/M² US \$ Sin IVA	Canon Mensual US \$ Sin IVA
248	COMPAÑÍA DE TELECOMUNICACIONES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. (CTE, S.A. de C.V.)	Derechos de vía férrea	Instalación de cables telefónicos	5,240.12	0.279440	1,464.30
1	CONSORCIO INTERNACIONAL, S.A. de C.V.	Derechos de vía férrea	Instalación de cables eléctricos	10,755.00	N/A	1,508.93
76	TELEMOVIL EL SALVADOR, S.A. de C.V.	Derechos de vía férrea	Instalación de cables televisivos	1,429.26	0.576590	824.10
2	DINANT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.	Estación Ferroviaria de Ilopango	Acceso a terrenos propiedad de dicha sociedad	4,437.28	0.337818	1,499.06

Por medio del Punto Octavo del Acta número 3157 de fecha 14 de julio de 2022, Junta Directiva autorizó suscribir contratos de arrendamiento con las sociedades EDESAL, S.A. de C.V., AES- CLESA Y CÍA, S. EN C. DE C.V., EEO, S.A. DE C.V., CAESS, S.A. DE C.V., DEUSEM y la ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN VICENTE, por terrenos y franjas de terreno en el derecho de la vía férrea, por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2023, bajo las siguientes condiciones comerciales:

TERRENOS

Bienes	Arrendatario	Ubicación	Objeto del contrato	Área M2	Canon Mes /M2 US\$ Sin IVA	Canon Mensual US\$ Sin IVA
1	Alcaldía Municipal de San Vicente	Estación San Vicente	Terminal general de transporte público	25,863.50	0.034218	885.00

FRANJAS DE TERRENO EN DERECHO DE VÍA

Franjas	Arrendatario	Ubicación	Objeto del contrato	Área M ²	Canon Mes /M ² US\$ Sin IVA	Canon Mensual US\$ Sin IVA
3	EDESAL, S.A. de C.V.	La Libertad	Instalación de cables eléctricos	8,999.60	0.140086	1,260.72
1	EDESAL, S.A. de C.V.	La Libertad	Instalación de cables eléctricos	4,863.00	0.140300	682.28
104	AES CLESA Y CIA, S. EN C., DE C.V.	Santa Ana, Sonsonate y La Libertad	Instalación, operación y mantenimiento de líneas de distribución de energía eléctrica	31,948.20	0.117200	3,744.40
4	Empresa Eléctrica de Oriente, S.A. de C.V. (EEO)	La Unión y San Miguel	Instalación, operación y mantenimiento de líneas de distribución de energía eléctrica	128.10	0.117200	15.01
20	Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador (CAESS)	Cuscatlán y San Salvador	Instalación, operación y mantenimiento de líneas de distribución de energía eléctrica	2,860.00	0.117200	335.25
6	Distribuidora Eléctrica de Usulután (DEUSEM)	San Miguel y Usulután	Instalación, operación y mantenimiento de líneas de distribución de energía eléctrica	164.70	0.117200	19.30

Mediante el Punto Decimosegundo del Acta número 3163 de fecha 26 de agosto de 2022, Junta Directiva autorizó modificar a partir del 1 de septiembre de 2022, los contratos de arrendamiento y servidumbre autorizados por Junta Directiva, por terrenos correspondientes a la Ex FENADESAL, en el sentido de adecuarlos a la transición a CEPA, en atención al Decreto Legislativo No. 360, publicado el 29 de abril de 2022. Estableciendo entre otros, que: el pago de los cánones correspondientes deberá ser cancelado a CEPA, la administración de los contratos será a través de la Gerencia de Polos de Desarrollo. Además, incluir en todos los contratos de arrendamiento una cláusula, en caso que cualquiera de los terrenos y franjas de terreno en el derecho de vía férrea arrendadas, se necesiten para futuros proyectos constructivos u otros fines previamente autorizados por Junta Directiva o derivados de la ejecución del Decreto Legislativo 360 que contiene la Ley de Régimen Especial para la Simplificación de Trámites y Actos Administrativos Relativos al Tren del Pacífico.

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contratos de arrendamiento con las sociedades EDESAL, S.A. DE C.V., AES-CLESA Y CIA, S. EN C. DE C.V., EEO, S.A. DE C.V., CAESS, S.A. DE C.V., DEUSEM, CTE, S.A. DE C.V., CONSORCIO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., TELEMÓVIL EL SALVADOR, S.A. DE C.V., y DINANT EL SALVADOR, S.A. DE C.V., por franjas de terreno en el derecho de

la vía férrea, por el período comprendido del 1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2026, y con la ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN VICENTE por un terreno utilizado como Terminal General de Transporte Público, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

En vista que los contratos de arrendamiento suscritos con las sociedades EDESAL, S.A. DE C.V., AES- CLESA Y CIA, S. EN C. DE C.V., EEO, S.A. DE C.V., CAESS, S.A. DE C.V., DEUSEM, CTE, S.A. DE C.V., CONSORCIO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., TELEMovil EL SALVADOR, S.A. DE C.V., DINANT EL SALVADOR, S.A. DE C.V., y la ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN VICENTE, finaliza el 31 de diciembre de 2023, la Gerencia de Desarrollo de Negocios inició las gestiones correspondientes a efecto de analizar los términos aplicables para la nueva relación contractual, estableciéndose que se mantendrán los cánones mensuales y el plazo será por el período comprendido del 1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2026.

Tomando como referencia lo antes expuesto, la Gerencia de Desarrollo de Negocios a través de notas de fecha 11 de septiembre de 2023, remitió las propuestas comerciales a los arrendatarios, según el siguiente detalle:

Nota	Arrendatario	Franjas	Ubicación	Objeto del Contrato	Área (m ²)	Canon Mensual US\$ Sin IVA
GDN-EXFENA-115/2023	CTE, S.A. de C.V.	248	Derechos de vía férrea	Instalación de cables telefónicos	5,240.12	1,464.30
GDN-EXFENA-116/2023	EDESAL, S.A. de C.V.	3	La Libertad	Instalación de cables eléctricos	8,999.60	1,260.72
		1			4,863.00	682.28
GDN-EXFENA-117/2023	CONSORCIO INTERNACIONAL, S.A. de C.V.	1	Derechos de vía férrea	Instalación de cables eléctricos	10,755.00	1,508.93
GDN-EXFENA-118/2023	TELEMovil EL SALVADOR, S.A. de C.V.	76	Derechos de vía férrea	Instalación de cables televisivos	1,429.26	824.10
GDN-EX FENA-119/2023	AES CLESA Y CIA, S.A. de C.V.	104	Santa Ana, Sonsonate y La Libertad	Instalación, operación y mantenimiento de líneas de distribución de energía eléctrica	31,948.20	3,744.33
	EMPRESA ELÉCTRICA DE ORIENTE (EEO)	4	La Unión y San Miguel	Instalación, operación y mantenimiento de líneas de distribución de energía eléctrica	128.10	15.01
	COMPANÍA DE ALUMBRADO ELÉCTRICO DE SAN SALVADOR (CAESS)	20	Cuscatlán y San Salvador	Instalación, operación y mantenimiento de líneas de distribución de energía eléctrica	2,860.00	335.19
	DISTRIBUIDORA ELÉCTRICA DE USULUTÁN (DEUSEM)	6	San Miguel y Usulután	Instalación, operación y mantenimiento de líneas de distribución de energía eléctrica	164.70	19.30
GDN-EX FENA-120/2023	DINANT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.	2	Estación Ferroviaria de Ilopango	Acceso a terrenos propiedad de dicha sociedad	4,437.28	1,498.99
GDN-EX FENA-121/2023	Alcaldía Municipal de San Vicente	Estación San Vicente	Terminal general de transporte público	Acceso a terrenos propiedad de dicha sociedad	25,863.50	885.00

Los arrendatarios detallados anteriormente, expresaron por escrito la aceptación a las condiciones comerciales y términos expuestos por CEPA para suscribir los correspondientes contratos de arrendamiento, a excepción de la ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN VICENTE que solicitó que la vigencia sea por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

En ese sentido, considerando que la relación contractual garantizará seguridad jurídica para CEPA y las arrendatarias que hacen uso de terrenos y franjas de terreno en el derecho de vía férrea, la Gerencia de Desarrollo de Negocios estima procedente gestionar ante Junta Directiva la autorización para suscribir contratos de arrendamiento con las sociedades EDESAL, S.A. DE C.V., AES- CLESA Y CIA, S. EN C. DE C.V., EEO, S.A. DE C.V., CAESS, S.A. DE C.V., DEUSEM, CTE, S.A. DE C.V., CONSORCIO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., TELEMOVIL EL SALVADOR, S.A. DE C.V., DINANT EL SALVADOR, S.A. DE C.V., y la ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN VICENTE, según las condiciones comerciales ya relacionadas.

Asimismo, considerando que, de acuerdo a la Ley de Régimen Especial para la Simplificación de Trámites y Actos Administrativos Relativos al Tren del Pacífico, los inmuebles que no sean necesarios para el trazado del Tren del Pacífico, se consideran propiedad de CEPA, artículos: 7, 15, 16 y 36. En ese sentido, los arrendamientos son procedentes mientras no sea definido el trazo del tren por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte, para salvaguardar el pleno ejercicio del derecho de propiedad sobre los terrenos.

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, asimismo arrendar en todo o en parte, los bienes inmuebles que le estén destinados, de conformidad a lo dispuesta 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 Comisión.”*

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

Artículos 7, 15, 16 y 36 de la Ley de Régimen Especial para la Simplificación de Trámites y Actos Administrativos Relativos al Tren del Pacífico.

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, la Gerencia de Desarrollo de Negocios recomienda a Junta Directiva autorizar suscribir contratos de arrendamiento con las sociedades EDESAL, S.A. DE C.V., AES- CLESA Y CIA, S. EN C. DE C.V., EEO, S.A. DE C.V., CAESS, S.A. DE C.V., DEUSEM, CTE, S.A. DE C.V., CONSORCIO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., TELEMOVIL EL SALVADOR, S.A. DE C.V., y DINANT EL SALVADOR, S.A. DE C.V., por franjas de terreno en el derecho de la vía férrea, por el período comprendido del 1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2026, y con la ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN VICENTE por un terreno utilizado como Terminal General de Transporte Público, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

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

- 1° Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN VICENTE, por un terreno utilizado para el funcionamiento de la Terminal general de transporte público, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, según el siguiente detalle:

Bienes	Arrendatario	Ubicación	Objeto del contrato	Área M2	Canon Mensual US\$ Sin IVA
1	Alcaldía Municipal de San Vicente	Estación San Vicente	Terminal general de transporte público	25,863.50	885.00

El canon de arrendamiento deberá ser cancelado a CEPA, mediante cuotas anticipadas, mensuales, fijas y sucesivas, y en los créditos fiscales deberá adicionarse el IVA correspondiente.

- 2° Autorizar suscribir contratos de arrendamiento con las sociedades EDESAL, S.A. DE C.V., AES- CLESA Y CIA, S. EN C. DE C.V., EEO, S.A. DE C.V., CAESS, S.A. DE C.V., DEUSEM, CTE, S.A. DE C.V., CONSORCIO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., TELEMovil EL SALVADOR, S.A. DE C.V., y DINANT EL SALVADOR, S.A. DE C.V., por franjas de terreno en el derecho de la vía férrea, por el período comprendido del 1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2026, de acuerdo al siguiente detalle:

Franjas	Arrendatario	Ubicación	Objeto del contrato	Área M ²	Canon Mensual US\$ Sin IVA
3	EDESAL, S.A. de C.V.	La Libertad	Instalación de cables eléctricos	8,999.60	1,260.72
1	EDESAL, S.A. de C.V.	La Libertad	Instalación de cables eléctricos	4,863.00	682.28
104	AES CLESA Y CIA, S.A. de C.V.	Santa Ana, Sonsonate y La Libertad	Instalación, operación y mantenimiento de líneas de distribución de energía eléctrica	31,948.20	3,744.40
4	Empresa Eléctrica de Oriente, S.A. de C.V. (EEO)	La Unión y San Miguel	Instalación, operación y mantenimiento de líneas de distribución de energía eléctrica	128.10	15.01
20	Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador (CAESS)	Cuscatlán y San Salvador	Instalación, operación y mantenimiento de líneas de distribución de energía eléctrica	2,860.00	335.25
6	Distribuidora Eléctrica de Usulután (DEUSEM)	San Miguel y Usulután	Instalación, operación y mantenimiento de líneas de distribución de energía eléctrica	164.70	19.30

Franjas	Arrendatario	Ubicación	Objeto del contrato	Área M ²	Canon Mensual US\$ Sin IVA
248	COMPAÑÍA DE TELECOMUNICACIONES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. (CTE, S.A. de C.V.)	Derechos de vía férrea	Instalación de cables telefónicos	5,240.12	1,464.30
1	CONSORCIO INTERNACIONAL, S.A. de C.V.	Derechos de vía férrea	Instalación de cables eléctricos	10,755.00	1,508.93
76	TELEMOVIL EL SALVADOR, S.A. de C.V.	Derechos de vía férrea	Instalación de cables televisivos	1,429.26	824.10
2	DINANT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.	Estación Ferroviaria de Ilopango	Acceso a terrenos propiedad de dicha sociedad	4,437.28	1,499.06

El canon de arrendamiento deberá ser cancelado a CEPA, mediante cuotas anticipadas, mensuales, fijas y sucesivas, y en los créditos fiscales deberá adicionarse el IVA correspondiente.

- 3° Las arrendatarias autorizadas en los Ordinales 1° y 2° del presente acuerdo, deberán presentar previo a la firma del correspondiente contrato, la Garantía de Cumplimiento de Contrato por el equivalente a 3 meses de canon de arrendamiento sin IVA.

La Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá estar vigente por el plazo contractual, más noventa días adicionales y deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.

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

1. En caso que cualquiera de los terrenos y franjas de terreno en el derecho de vía férrea arrendadas, se necesiten para futuros proyectos constructivos u otros fines previamente autorizados por Junta Directiva o derivados de la ejecución del Decreto Legislativo 360 que contiene la Ley de Régimen Especial para la Simplificación de Trámites y Actos Administrativos Relativos al Tren del Pacífico, según el siguiente detalle:

“DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS: La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el Contrato, en caso que durante la vigencia del presente contrato, se desarrollen proyectos constructivos en el terreno arrendado objeto del contrato, o que éste se viese afectado de alguna manera por cualquier tipo de proyectos, previa autorización por la Junta Directiva de CEPA o derivados de la ejecución del Decreto Legislativo 360 que contiene la Ley de Régimen Especial para la Simplificación de Trámites y Actos Administrativos Relativos al Tren del Pacífico; en tal caso se notificará por escrito con al menos treinta días de anticipación sobre la terminación del contrato, su modificación o reubicación, en caso que así se considere”.

2. Si durante la vigencia del respectivo contrato, las arrendatarias decidieran no continuar con el mismo, se le cobrarán 90 días del canon mensual contados a partir de la fecha de no utilización del espacio, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo.
3. 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° Si en el lapso de 45 días hábiles contados a partir del día siguiente de haber recibido la notificación del presente acuerdo, las arrendatarias autorizadas en el Ordinal 1° y 2°, no han formalizado el contrato respectivo, éste quedará sin efecto automáticamente en lo pertinente a cada uno.
- 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 Desarrollo de Negocios, para notificar el presente acuerdo.