

GERENCIA GENERAL
GERENCIA DESARROLLO DE NEGOCIOS
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GERENCIA AEROPUERTO

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., por la operación de la Sala VIP del Aeropuerto Internacional de Ilopango, con un área de 247.45 metros cuadrados, por el período comprendido del 1 de diciembre de 2023 al 30 de noviembre de 2026.

=====
DECIMOTERCERO:

I. ANTECEDENTES

La implementación de las Políticas Comerciales en los activos estratégicos de CEPA, es un factor decisivo para que los componentes generadores de ingresos sean explotados comercialmente de forma eficiente y competitiva, incrementando la rentabilidad, creando nuevas líneas de negocios y brindando a los usuarios, arrendatarios y visitantes, servicios y facilidades de nivel mundial.

CEPA se encuentra en la etapa final de la ejecución de las obras de remodelación de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de Ilopango, que incluye entre otros, la construcción de salas de espera, oficinas para Instituciones de Gobierno, nuevo sistema electrónico y de aire, sistema de detección de incendios de acceso y videovigilancia.

Asimismo, el referido proyecto contempla áreas destinadas al desarrollo de actividades comerciales no aeroportuarias que generen ingresos a la Comisión, dentro de ellas, un área de 247.45 metros cuadrados para la operación de una Sala VIP, con facilidades instaladas para áreas para dormitorio, salas de reuniones y áreas para el consumo de alimentos y bebidas.

En vista de la importancia de impulsar el desarrollo comercial de la Sala VIP y que su operación sea bajo estándares de calidad y alto nivel de servicio al cliente, la Administración Superior en conjunto con la Gerencia de Desarrollo de Negocios, analizaron las posibles formas de operación de la Sala VIP, mediante la administración propia o de un tercero.

Considerando lo anterior y los elementos que involucran la operación de una Sala VIP, se estimó que ésta debe ser bajo la administración de un tercero, que cuente con la experiencia necesaria para ello. En ese sentido, se identificó la posibilidad de otorgar en arrendamiento el área destinada para la Sala VIP a la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., que cuenta con una amplia trayectoria en la operación de Salas VIP y servicios complementarios que derivan en una experiencia integral para sus usuarios.

Asimismo, el análisis consideró valores agregados que la experiencia de la sociedad permitirá fortalecer el desarrollo de la Sala VIP, tales como recurso humano capacitado, facilidades en forma de pago, alianza con Instituciones Financieras y Priority Pass para generar volumen de usuarios, negocio a escala desde centro de producción de alimentos, transporte y logística, centro de lavandería industrial, entre otros.

Considerando lo anterior, en fecha 30 de octubre de 2023, representantes de la Gerencia de Desarrollo de Negocios y de la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., realizaron una visita técnica a las instalaciones del Aeropuerto Internacional de Ilopango, para reconocimiento de las áreas y la distribución que comprende la Sala VIP.

En reunión sostenida el 8 de noviembre de 2023, se solicitó a la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., presentar una propuesta comercial de beneficio para ambas partes y que tenga como objetivo principal la operación eficiente del área destinada para Sala VIP y las facilidades que componen dicha área.

Considerando lo anterior, por medio de nota de fecha 8 de noviembre de 2023, la señora Edith Guadalupe Evanov González Muller, en su calidad de Representante Legal de la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., remitió una propuesta de condiciones para operar la Sala VIP del Aeropuerto Internacional de Ilopango.

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., por la operación de la Sala VIP del Aeropuerto Internacional de Ilopango, con un área de 247.45 metros cuadrados, por el período comprendido del 1 de diciembre de 2023 al 30 de noviembre de 2026.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

La Gerencia de Desarrollo de Negocios, posterior al análisis correspondiente de la propuesta presentada por la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., remitió por medio de nota GDN-270/2023 de fecha 13 de noviembre de 2023, la siguiente propuesta comercial para suscribir un contrato de arrendamiento por la operación de la SALA VIP del Aeropuerto Internacional de Ilopango:

- Identificación: SALA VIP AILO.
- Plazo: 3 años, por el período comprendido del 1 de diciembre de 2023 al 30 de noviembre de 2026.
- Condiciones comerciales:

Canon Variable sobre ingresos brutos	Período de aplicación de Canon Variable	Garantía de Cumplimiento de Contrato	Póliza de Responsabilidad Civil
10.00%	DEL MES 1 AL 6	US \$1,000.00	US \$11,430.00
15.00%	DEL MES 7 AL 12		
20.00%	AÑO 2		
25.00%	AÑO 3		

A través de correo electrónico de fecha 15 de noviembre de 2023, la señora Blanca Borja, en su calidad de Gerente General de la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., expresó su anuencia a los términos propuestos por CEPA para operar la SALA VIP del Aeropuerto Internacional de Ilopango.

Por medio de correo electrónico de fecha 15 de noviembre de 2023, la Sección de Facturación y Cobros informó a la Gerencia de Desarrollo de Negocios que la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., se encuentra solvente de sus obligaciones contractuales por los diferentes contratos vigentes con la Comisión.

En vista de los elementos antes expuestos, considerando que la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., posee una amplia trayectoria y experiencia en la operación de salas VIP y negocios relacionados, lo que garantizará a CEPA una explotación eficiente del área destinada en el Aeropuerto Internacional de Ilopango para funcionamiento de la Sala VIP, que incluirá entre otros, servicio para el consumo de alimentos y bebidas, áreas de dormitorio y salas de reuniones, y que contribuirá a la generación de 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 referida sociedad para la operación de la Sala VIP, que posee un área de 247.45 metros cuadrados, por el período comprendido del 1 de diciembre de 2023 al 30 de noviembre de 2026, bajo las condiciones comerciales antes 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, 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 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 AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., por la operación de la Sala VIP del Aeropuerto Internacional de Ilopango, con área de 247.45 metros cuadrados, por el período comprendido del 1 de diciembre de 2023 al 30 de noviembre 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 AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., por la operación de la Sala VIP del Aeropuerto Internacional de Ilopango, con un área de 247.45 metros cuadrados, por el período comprendido del 1 de diciembre de 2023 al 30 de noviembre de 2026, bajo las siguientes condiciones comerciales:

Canon Variable sobre ingresos brutos	Período de aplicación de Canon Variable
10.00%	DEL MES 1 AL 6
15.00%	DEL MES 7 AL 12
20.00%	AÑO 2
25.00%	AÑO 3

La operación de la Sala VIP, deberá incluir entre otros servicios, alimentación y bebidas, áreas de dormitorio y salas de reuniones.

- 2° Autorizar a la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., un período de gracia contado a partir del 1 de diciembre de 2023, durante el cual la arrendataria estará exonerada de cancelar el canon mensual, a efecto que realice las adecuaciones del espacio asignado. El período de gracia suspenderá el plazo del contrato, adicionándolo al final del período contractual.

El Administrador del Contrato y la arrendataria suscribirán el acta de inicio de operaciones, en la que se hará constar la fecha de inicio de operaciones de la arrendataria en el espacio asignado, dándose por finalizado el período de gracia y la suspensión del plazo del contrato.

La fecha de firma del acta de inicio de operaciones estará supeditada a la finalización por parte de CEPA de los trabajos constructivos en la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de Ilopango, lo cual será notificado a la arrendataria por la Gerencia de Desarrollo de Negocios.

- 3° La sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., deberá presentar a la firma del documento contractual correspondiente, una Garantía de Cumplimiento de Contrato, por un valor de US \$1,000.00, o en su defecto un cheque certificado, a favor de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, por igual valor, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato que se suscriba, vigente por el período contractual más treinta días adicionales.

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.

- 4° La sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., deberá presentar a la firma del documento contractual correspondiente, 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, vigente por el plazo contractual. La referida Póliza deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia, financiera o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.

5° Dentro del contrato de arrendamiento a suscribir, se incorporarán las siguientes condiciones:

1. La sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., deberá presentar para revisión y visto bueno de la Gerencia de Desarrollo de Negocios, las tarifas de los servicios que se implementarán en la Sala VIP del Aeropuerto Internacional de Ilopango.
2. La sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., deberá garantizar el compromiso por brindar un servicio de calidad y atención personalizada a las personas que utilicen las instalaciones de la SALA VIP AILO. Asimismo, deberá ejecutar estrategias que deriven en el posicionamiento del negocio y generar valor a la oferta aeronáutica que proporciona el AILO.
3. CEPA entregará a la arrendataria el inventario de los equipos, mobiliario y utensilios, que se encuentran a disposición en las instalaciones de la SALA VIP, garantizando su buen uso. Lo anterior será verificado por ambas partes.

El mantenimiento de los equipos que poseen garantía, será coordinado por CEPA y el proveedor correspondiente.

4. Durante la ejecución del contrato, CEPA estará facultada para examinar anualmente los reportes de ingresos de ventas mensuales con el objetivo de evaluar el comportamiento del negocio y analizar las condiciones comerciales pactadas entre las partes.
5. 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.
6. El contrato podrá darse por terminado por mutuo acuerdo, para lo cual las partes deberán manifestarlo por escrito. En el caso de CEPA, el acuerdo que autorice la terminación del contrato deberá ser emitido por su Junta Directiva, posteriormente los representantes legales de ambas partes deberán firmar el respectivo documento de terminación de contrato para que el Contrato se de por terminado y sus efectos cesen, sin responsabilidad para las partes; excepto para la Arrendataria de cumplir con la entrega del área otorgada en arrendamiento y los equipos, en óptimas condiciones.

La solicitud de finalización de contrato, deberá notificarse con al menos 60 días de anticipación.

7. CEPA podrá dar por terminado el contrato, sin ninguna responsabilidad para la Comisión y sin necesidad de acción judicial, en caso que la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., sin previo consentimiento por escrito de la Comisión, cediese mediante cualquier figura a otra persona, natural o jurídica, los derechos y obligaciones contenidos en el contrato.

8. 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 del acta de entrega del espacio, copia de la garantía de cumplimiento de contrato, comunicación con la Arrendataria, informes de hechos que deban ser subsanados o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales.
- 6° Si en el lapso de 30 días hábiles, contados a partir del día siguiente de haber recibido la notificación del presente acuerdo, la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., no ha formalizado el contrato respectivo, éste quedará sin efecto automáticamente.
- 7° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato de arrendamiento correspondiente.
- 8° Instruir a la Gerencia de Desarrollo de Negocios, para notificar el presente acuerdo.