

GERENCIA GENERAL
UCP

GERENCIA LEGAL

LC - ADMINISTRACION CEPA

Solicítase autorización para promover la Licitación Competitiva CEPA LC-16/2024, “Servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de los pozos de agua potable del Puerto de Acajutla, Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez y Puerto de La Unión”, aprobar el Documento de Solicitud de Oferta, y autorizar al Presidente para nombrar el Panel de Evaluación de Ofertas.

=====

SEGUNDO:

I. ANTECEDENTES

Mediante recomendación de adjudicación del Comité de Libre Gestión, de fecha 19 de septiembre de 2022, se adjudicó el proceso de Libre Gestión CEPA LGCA-581/2022, “Servicio de mantenimiento Pozo Profundo del Puerto de La Unión”, a la sociedad Pozos y Bombas, S.A. de C.V., hasta por un monto de US \$3,700.00 sin incluir IVA, con plazo de ejecución de OCHO (8) días calendario a partir del 20 al 27 de septiembre de 2022.

Por medio de recomendación de adjudicación del Comité de Libre Gestión, de fecha 26 de octubre de 2022, se adjudicó el proceso de Libre Gestión CEPA LGCA-588/2022 “Servicio de mantenimiento de Pozos No 1, 2, 3 y 4 del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, a la sociedad Pozos y Bombas, S.A. de C.V., hasta por un monto de US \$10,515.00 sin incluir IVA, con plazo de ejecución de SESENTA (60) días calendario a partir de la fecha de la Orden de Compra, la cual fue emitida el 7 de noviembre de 2022.

Finalmente, a través de Recomendación de Adjudicación del Comité de Libre Gestión, de fecha 28 de octubre de 2022, se adjudicó el proceso de Libre Gestión CEPA LGCA-636/2022, “Servicio de mantenimiento preventivo y correctivo del Pozo de explotación de Agua Potable No. 1, CEPA Puerto de Acajutla”, a la sociedad Pozos y Bombas, S.A. de C.V., hasta por un monto de US \$19,520.00 sin incluir IVA, con plazo de ejecución de CUARENTA Y CINCO (45) días calendario a partir del 8 de noviembre al 22 de diciembre de 2022.

CEPA, incluyó el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de los pozos de agua potable, dentro de la Planificación Anual de Compras (PAC) 2024; sin embargo, se realizó actualización a la PAC, a través de las transferencias presupuestarias correspondientes, las cuales fueron verificadas por la UCP y autorizadas por el Gerente General según delegación de Junta Directiva mediante el Punto Cuarto del Acta número 0024 de fecha 2 de febrero de 2024.

II. OBJETIVO

Autorizar promover la Licitación Competitiva CEPA LC-16/2024, “Servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de los pozos de agua potable del Puerto de Acajutla, Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez y Puerto de La Unión”, aprobar el Documento de Solicitud de Oferta, y autorizar al Presidente para nombrar el Panel de Evaluación de Ofertas.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Las empresas de CEPA poseen pozos profundos de agua potable, los cuales sirven para el abastecimiento de agua potable para el consumo humano, actividades de mantenimiento y riego de las instalaciones, suministro de agua a visitantes, concesionarios, barcos, empleados y demás usuarios de los recintos portuarios y aeroportuarios.

Asimismo, con el objeto de garantizar el suministro de agua y mantener en óptimas condiciones los componentes eléctricos y electrónicos de las bombas de agua, es necesario efectuarles mantenimientos a los pozos de las diferentes empresas de CEPA, para el abastecimiento del vital líquido. Dichos mantenimientos son programados aproximadamente cada dos años, conforme a las buenas prácticas institucionales para el mantenimiento de pozos.

El Puerto de Acajutla posee dos pozos, de los cuales, requiere realizar el mantenimiento preventivo y correctivo al Pozo No. 1, de acuerdo al plan de mantenimiento que ejecuta la Sección de Obras Civiles (ya que en el 2023 realizó el servicio de mantenimiento para la rehabilitación del Pozo No. 2), por lo que dentro de las actividades previstas para el presente servicio al Pozo No. 1 se encuentra la rehabilitación de la tubería interna en PVC de 8 pulgadas en tubo ciego y la rejilla para mantener en óptimas condiciones el pozo; así mismo, la instalación de una bomba sumergible con capacidad para explotar un caudal de 450 galones por minuto aproximadamente, garantizando el buen funcionamiento del pozo, evitando su deterioro y daño permanente.

El Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, cuenta con 5 pozos profundos para la explotación de agua potable; sin embargo, el presente servicio solamente es requerido para los pozos No. 1, 2, 3, y 4, ya que el 5to pozo fue construido como resultado del proceso de Licitación Pública CEPA LP-23/2022, "*Perforación y equipamiento Pozo No 5. planta de tratamiento de agua potable del AIES-SOARG*", proceso que se dio por finalizado mediante Acta de Recepción Definitiva del catorce de agosto de 2023, este último pozo cuenta actualmente con la Garantía de Buena Obra, por el período de dos años a partir de la fecha establecida en el Acta de Recepción Definitiva, por lo que no es considerado dentro del proceso actual.

En tal sentido, se requiere mantenimiento para los Pozos No. 1, 2, 3, y 4, los cuales suministran el agua potable en toda la Terminal Aérea, por lo que es necesario realizar el respectivo mantenimiento preventivo para evitar daños a los sistemas eléctricos, mecánicos e hidráulicos, evitar la oxidación y desgaste de las tuberías de succión.

Por otra parte, es necesario garantizar que las incrustaciones de hierro y otros aspectos bacteriológicos no contaminen el afluente, para cumplir con los parámetros permisibles establecidos en el Reglamento Técnico Salvadoreño RTS 13.02.01:14 AGUA. AGUA DE CONSUMO HUMANO. REQUISITOS DE CALIDAD E INOCUIDAD, por lo que se requiere efectuar la limpieza, desinfección y mantenimiento, para garantizar la calidad del agua y brindar el mejor servicio a los usuarios del aeropuerto.

El Puerto de La Unión, posee un único pozo de agua potable, por lo que se requiere el servicio de mantenimiento correctivo del pozo profundo, el cual debe incluir el suministro, instalación y puesta en funcionamiento de un motor sumergible del tipo vertical de 50 HP y un gabinete de control de encendido, apagado y de protección de equipo de bombeo del pozo profundo, los cuales servirán para sustituir los actualmente dañados debido a problemas eléctricos que ocasionaron un daño irreparable en el motor y la bomba actual. Lo anterior para poder reestablecer el equipo de bomba y poder producir agua potable para abastecer las instalaciones del Puerto de La Unión.

A continuación, se detalla el presupuesto 2024 en comparación al monto que fue adjudicado en el año 2022, conforme a lo siguiente:

PUERTO DE ACAJUTLA

Descripción	LGCA-636/2022	PRESUPUESTO CEPA 2024	DIFERENCIA 2022-2024		JUSTIFICACIÓN
	Monto Total Adjudicado US \$ Sin IVA	Monto Total US \$ Sin IVA	Monto US \$	Porcentual	
Servicio de mantenimiento preventivo y correctivo del Pozo de explotación de Agua Potable No. 1, CEPA Puerto de Acajutla	25,500.00	70,000.00	44,500.00	174.51%	El incremento en el 2024 se debe a la actualización de los precios de la ejecución del servicio, según sondeo de mercado y el mantenimiento correctivo que incluye nuevos componentes eléctricos, como un variador de velocidad y una bomba sumergible del Pozo No. 1, el cual fue diagnosticado en el último mantenimiento ejecutado en el año 2022.

AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, SAN ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ

Descripción	LGCA-588/2022	PRESUPUESTO CEPA 2024	DIFERENCIA 2022-2024		JUSTIFICACIÓN
	Monto Total Adjudicado US \$ Sin IVA	Monto Total US \$ Sin IVA	Monto US \$	Porcentual	
Servicio de mantenimiento de Pozos No. 1, 2, 3 y 4 del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez	10,515.00	40,000.00	29,485.00	280.41%	El incremento del monto presupuestario en el año 2024, es debido a que en el año 2022 solo se realizó mantenimiento preventivo (limpieza) a 3 pozos, además se ha incorporado la sustitución de dos tuberías y cambio de válvulas check, para el mantenimiento correctivo en cada uno de los Pozos No. 1, 2, 3 y 4. Asimismo, en razón a la actualización de los precios en la ejecución del servicio, conforme al sondeo de mercado realizado.

PUERTO DE LA UNIÓN

Descripción	LGCA-581/2022	PRESUPUESTO CEPA 2024	DIFERENCIA 2022-2024		JUSTIFICACIÓN
	Monto Total Adjudicado US \$ Sin IVA	Monto Total US \$ Sin IVA	Monto US \$	Porcentual	
Servicio de mantenimiento Pozo Profundo del Puerto de La Unión	3,700.00	18,500.00	14,800.00	400.00%	Aumenta el monto presupuestado en el año 2024, debido a que actualmente se encuentra inhabilitado el pozo que abastece agua potable al recinto portuario, por lo que es necesario realizar el cambio de equipo de bombeo y componentes eléctricos para reestablecer su funcionamiento.

Por lo anterior, el Jefe del Departamento Administrativo de Oficina Central, como consolidador del servicio mediante memorándum DA-204/2024 y con una asignación presupuestaria de US \$128,500.00 sin incluir IVA y US \$145,205.00 IVA incluido, solicitó a la Unidad de Compras Públicas (UCP), gestionar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de los pozos de agua potable del Puerto de Acajutla, Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez y Puerto de La Unión.

El responsable de cada Unidad Solicitante, elaboró las requisiciones de compra de acuerdo al siguiente detalle:

Lote	Empresa	No. Requisición	Fecha de Elaboración	Monto sin IVA US \$	Monto con IVA US \$
1	Puerto de Acajutla	186/2024	9/5/2024	70,000.00	79,100.00
2	Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.	227/2024	14/5/2024	40,000.00	45,200.00
3	Puerto de La Unión	83/2024	29/4/2024	18,500.00	20,905.00
TOTAL PRESUPUESTO				128,500.00	145,205.00

La UCP verificó que las requisiciones para esta Licitación, cuentan con la certificación presupuestaria de la UFI, en cumplimiento del literal e) artículo 20 de la Ley de Compras Públicas (LCP).

Por el monto total de la asignación presupuestaria, este proceso debe realizarse mediante una Licitación Competitiva, conforme al artículo 39 de la Ley de Compras Públicas (LCP).

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 un periódico de circulación nacional y los sitios web de COMPRASAL y CEPA.

IV. MARCO NORMATIVO

De conformidad a lo establecido en los artículos 5, 18, 19, 20, 23, 39, 77 y 87 de la Ley de Compras Públicas (LCP).

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, el Jefe del Departamento Administrativo de Oficina Central como Consolidador Institucional, recomienda a Junta Directiva autorizar promover la Licitación Competitiva CEPA LC-16/2024, “Servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de los pozos de agua potable del Puerto de Acajutla, Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez y Puerto de La Unión”, aprobar el Documento de Solicitud de Oferta, y autorizar al Presidente para nombrar el Panel de Evaluación de Ofertas.

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 promover la Licitación Competitiva CEPA LC-16/2024, “Servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de los pozos de agua potable del Puerto de Acajutla, Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez y Puerto de La Unión”, y aprobar el Documento de Solicitud de Oferta.
- 2° Autorizar al Presidente para nombrar el Panel de Evaluación de Ofertas.
- 3° Autorizar a la UCP para realizar las publicaciones correspondientes, conforme al artículo 87 de la LCP.

GERENCIA GENERAL
UCP

GERENCIA LEGAL

CD - ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para adjudicar la Contratación Directa con Proveedor Único CEPA CD-19/2024, “Actualización del radar secundario (MSRR) del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez”, a la sociedad INDRA SISTEMAS, S.A., por un monto total de EU €760,000.00 sin incluir IVA, para un plazo contractual de doscientos sesenta (260) días calendario contado a partir de la fecha establecida como orden de inicio.

=====
CUARTO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Tercero del Acta número 0037, de fecha 15 de mayo de 2024, Junta Directiva emitió Resolución Razonada y autorizó promover la Contratación Directa con Proveedor Único CEPA CD-19/2024, “Actualización del radar secundario (MSRR) del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez”, con la sociedad Indra Sistemas, S.A., fabricante de los equipos que componen el Sistema Radar, y aprobó el Documento de Solicitud de Oferta.

El 17 de mayo de 2024, la UCP realizó la publicación de convocatoria en los sitios web de COMPRASAL y CEPA; asimismo, en esa misma fecha se remitió a la sociedad INDRA SISTEMAS, S.A., la invitación y el Documento de Solicitud de Oferta.

Por medio del Punto Cuarto del Acta número 0041 de fecha 7 de junio de 2024, Junta Directiva autorizó el incremento de la asignación presupuestaria, quedando el presupuesto por un monto de US \$856,654.00 sin incluir IVA y US \$968,019.02 IVA incluido

La fecha límite para la recepción de oferta fue el 31 de mayo de 2024, plazo dentro del cual se recibió la oferta de la sociedad INDRA SISTEMAS, S.A., por un monto de EU €760,000.00 sin incluir IVA.

II. OBJETIVO

Adjudicar la Contratación Directa con Proveedor Único CEPA CD-19/2024, “Actualización del radar secundario (MSRR) del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez”, a la sociedad INDRA SISTEMAS, S.A. por un monto total de EU €760,000.00 sin incluir IVA, para un plazo contractual de doscientos sesenta (260) días calendario contado a partir de la fecha establecida como orden de inicio.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

El Evaluador Técnico y Analista de Razonabilidad de Precios, conocedor de los deberes impuestos por la Ley para el desarrollo de esta función, procedió a evaluar la oferta presentada por la sociedad INDRA SISTEMAS, S.A., de acuerdo a lo siguiente:

Se verificó que el ofertante está debidamente inscrito en el RUPES, tal como lo establece el artículo 12 de la Ley de Compras Públicas (LCP) y no se encuentra en los listados de inhabilitados e incapacitados para ofertar y contratar con la Administración Pública, publicados en COMPRASAL y DOM, según lo establecido en el cuarto párrafo del artículo 99 de la LCP, continuando con la evaluación de la oferta.

De acuerdo con el literal C. “Criterios de Evaluación”, se procedió a evaluar el cumplimiento de los formularios solicitados, de acuerdo al detalle siguiente:

OFERTANTE	FORMULARIOS	CUMPLE/ NO CUMPLE
INDRA SISTEMAS, S.A.	F1. Identificación del Oferente	Cumple, según folio 1 al 3 de la oferta
	F2. Declaración Jurada del Beneficiario Final	Cumple, según folio 5 al 9 de la oferta.
	F3. Declaración Jurada	Cumple, según folio 11 al 13 de la oferta.
	F4. Carta Compromiso	Cumple, según folio.15 al 17 de la oferta
	F5. Carta de Oferta Económica	Cumple, según folio 19 al 21 de la oferta

EVALUACION ECONOMICA

Al efectuar la evaluación económica de la oferta de la sociedad INDRA SISTEMAS, S.A., se verificó que cumple con la presentación del formulario F5. Carta Oferta económica; asimismo, considerando que la asignación presupuestaria es de US \$856,654.00 sin incluir IVA y US \$968,019.02 IVA incluido, se verificó que el monto ofertado se encuentra dentro de la asignación presupuestaria, de acuerdo al detalle siguiente:

PRESUPUESTO CEPA				OFERTA INDRA SISTEMAS, S.A.		
Descripción	Cantidad	Unidad de medida	Precio unitario US \$ sin incluir IVA	Precio unitario EU € sin incluir IVA	*Precio unitario US \$ al cambio al 3/06/2024 sin incluir IVA	RESULTADO
Actualización del radar secundario (MSRR) del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez	1	Unidad	856,654.00	760,000.00	824,448.01	Cumple

*Nota. Cambio de acuerdo a la página web del BCR de fecha 3-06-2024, US \$0.9218289 <https://www.bcr.gob.sv/bcrsite/indexN.php?cat=51>

Con base en los resultados obtenidos, la oferta presentada por la sociedad INDRA SISTEMAS, S.A., cumplió con todas las etapas de evaluación, su oferta económica se encuentra dentro de la asignación presupuestaria y el monto ofertado es razonable, por lo que se recomienda adjudicarle la Contratación Directa por un monto total de EU €760,000.00.

Cabe aclarar que el monto que se recomienda adjudicar será en moneda “euros” y que el monto a pagar será con base en la conversión en dólares en la fecha efectiva del desembolso.

Previo a la recomendación, se verificó nuevamente en el sitio web de COMPRASAL y la DOM, que el ofertante no forma parte del listado de inhabilitados o incapacitados.

IV. MARCO NORMATIVO

Artículos 18, 19, 22 y 41 literal b) y 99 y 122 de la Ley de Compras Públicas.

Lineamiento LIN-2024-003 “Lineamiento para el Método de Contratación Directa”, emitido por la DINAC el 17 de abril de 2024

Literal C. “Criterios y Metodología de Evaluación y Adjudicación” del Documento de Solicitud de Oferta.

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, el Evaluador Técnico y Analista de Razonabilidad de Precios, recomienda a Junta Directiva adjudicar la Contratación Directa con Proveedor Único CEPA CD-19/2024, “Actualización del radar secundario (MSRR) del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, a la sociedad INDRA SISTEMAS, S.A. por un monto total de EU €760,000.00 sin incluir IVA, para un plazo contractual de doscientos sesenta (260) días calendario contado a partir de la fecha establecida como orden de inicio.

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

- 1° Adjudicar la Contratación Directa con Proveedor Único CEPA CD-19/2024, “Actualización del radar secundario (MSRR) del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez”, a la sociedad INDRA SISTEMAS, S.A., por un monto total de EU €760,000.00 sin incluir IVA, para un plazo contractual de doscientos sesenta (260) días calendario contado a partir de la fecha establecida como orden de inicio.
- 2° Nombrar como Administrador de Contrato, al ingeniero Manuel Arturo López Rivas, Jefe de la Sección Electrónica y Comunicaciones, del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.
- 3° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato respectivo.
- 4° Autorizar a la Jefa interina de la UCP, para realizar la notificación correspondiente y solicitar la Garantía de Cumplimiento Contractual.
- 5° Según el artículo 122 de la LCP, para el presente proceso no será procedente el recurso de revisión, ni apelación, por haber recibido solamente una oferta en el proceso de Contratación Directa.

GERENCIA GENERAL
UCP

GERENCIA LEGAL

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorizar la Adenda N° 1 al Documento de Solicitud de Oferta de la Licitación Competitiva CEPA LC-14/2024, “Suministro de un equipo Rodo Compactador con operador a bordo para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, en el sentido de modificar los literales E. numeral 16 y F. numeral 20, de la Sección III.

=====

SEXTO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Cuarto del Acta número 0040 de fecha 31 de mayo de 2024, Junta Directiva autorizó promover la Licitación Competitiva CEPA LC-14/2024, “Suministro de un equipo Rodo Compactador con operador a bordo para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, aprobó el Documento de Solicitud de Oferta, y autorizó al Presidente para nombrar el Panel de Evaluación de Ofertas.

La publicación para participar en la referida Licitación fue realizada el 5 de junio de 2024, mediante un periódico de circulación nacional, en los sitios web de COMPRASAL y CEPA; el período establecido para la descarga del Documento de Solicitud de Oferta, fue del 5 al 19 de junio de 2024 y la fecha límite para la recepción de ofertas se programó para el 20 de junio de 2024.

II. OBJETIVO

Autorizar la Adenda N° 1 al Documento de Solicitud de Oferta de la Licitación Competitiva CEPA LC-14/2024, “Suministro de un equipo Rodo Compactador con operador a bordo para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, en el sentido de modificar los literales E. numeral 16 y F. numeral 20, de la Sección III.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Mediante correo electrónico de fecha 12 de junio de 2024 un potencial ofertante solicitó ampliar el plazo de recepción y apertura de ofertas, literalmente de la siguiente manera:

“Solicitamos ampliar el plazo de entrega a 90 días”

Al respecto la Unidad Solicitante, verificó la solicitud del potencial ofertante, indicando en el Memorando JOC-120/2024, de fecha 13 de junio de 2024, lo siguiente:

Considerando que para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, la adquisición del equipo Rodo Compactador con operador a bordo, es de vital importancia para efectuar los trabajos con mayor eficiencia en tiempo, además se requiere cumplir con la planificación para que sean utilizados oportunamente en los mantenimientos y actividades operativas respectivas, la Unidad Solicitante, mediante memorando JOC-120/2024, de fecha 13 de junio de 2024, considera que es procedente atender la solicitud de uno de los potenciales oferentes, en el sentido de ampliar en 60 días calendario el plazo de entrega del suministro, y por ende la vigencia de la Garantía de Cumplimiento Contractual, para fomentar la libre competencia y obtener más ofertas en el proceso de licitación.

Por tanto, solicitó la modificación al Documento de Solicitud de Oferta de la siguiente manera.

- En la Sección II el Literal E, la vigencia de las Garantías de Cumplimiento de Contrato y de Buena Inversión de Anticipo, se modificará según lo siguiente:

DSO ACTUAL	DSO MODIFICADO
<p>GARANTIA DE CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL</p> <p>b) MONTO Y VIGENCIA DE LA GARANTÍA Monto de la garantía: será equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del monto contratado (IVA INCLUIDO).</p> <p>Vigencia de la garantía: será de CIENTO SESENTA Y CINCO (165) DÍAS CALENDARIO, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato, establecida en dicho documento.</p>	<p>GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL</p> <p>b) MONTO Y VIGENCIA DE LA GARANTÍA Monto de la garantía: será equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del monto contratado (IVA INCLUIDO).</p> <p>Vigencia de la garantía: será de DOSCIENTOS VEINTICINCO (225) DÍAS CALENDARIO, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato, establecida en dicho documento.</p>
<p>GARANTÍA DE INVERSIÓN DE ANTICIPO</p> <p>Deberá presentar una Garantía de Buena Inversión de Anticipo, equivalente al cien por ciento del monto del anticipo otorgado (IVA INCLUIDO), con una vigencia de CIENTO CINCO (105) días calendario, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato, si este plazo se prórroga y la nueva fecha de vencimiento del mismo cae fuera del período cubierto por la garantía, la Contratista estará obligada, para que la prórroga surta efecto, a renovar la garantía en plazos necesarios para cubrir la totalidad del nuevo plazo de la contratación.</p> <p>Cumplida la obligación garantizada y cancelado o amortizado totalmente el monto otorgado, será devuelta al Contratista una vez haya reintegrado al contratante el valor total del anticipo recibido. En caso de autorizar una prórroga para la utilización del anticipo, la Contratista deberá otorgar la extensión del período de vigencia de la garantía. Dicha fianza se hará efectiva en caso de que el contratante comprobare el mal uso del anticipo otorgado.</p>	<p>GARANTÍA DE INVERSIÓN DE ANTICIPO</p> <p>Deberá presentar una Garantía de Buena Inversión de Anticipo, equivalente al cien por ciento del monto del anticipo otorgado (IVA INCLUIDO), con una vigencia de CIENTO SESENTA Y CINCO (165) días calendario, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato, si este plazo se prórroga y la nueva fecha de vencimiento del mismo cae fuera del período cubierto por la garantía, la Contratista estará obligada, para que la prórroga surta efecto, a renovar la garantía en plazos necesarios para cubrir la totalidad del nuevo plazo de la contratación.</p> <p>Cumplida la obligación garantizada y cancelado o amortizado totalmente el monto otorgado, será devuelta al Contratista una vez haya reintegrado al contratante el valor total del anticipo recibido. En caso de autorizar una prórroga para la utilización del anticipo, la Contratista deberá otorgar la extensión del período de vigencia de la garantía. Dicha fianza se hará efectiva en caso de que el contratante comprobare el mal uso del anticipo otorgado.</p>

- En la Sección III, el literal F, en relación al plazo contractual y plazo de entrega del suministro se modificará según lo siguiente:

Plazos Actuales			Plazos modificados		
El plazo contractual será de CIENTO CINCO (105) días calendario a partir de la fecha establecida como Orden de Inicio.			El plazo contractual será de CIENTO SESENTA Y CINCO (165) días calendario a partir de la fecha establecida como Orden de Inicio.		
1	Entrega del suministro	Sesenta (60) DÍAS CALENDARIO a partir de la Orden de Inicio.	1	Entrega del suministro	CIENTO VEINTE (120) DÍAS CALENDARIO a partir de la Orden de Inicio.
2	Emisión de Acta Provisional	CINCO (5) DÍAS CALENDARIO a partir de la fecha de la recepción del suministro	2	Emisión de Acta Provisional	CINCO (5) DÍAS CALENDARIO a partir de la fecha de la recepción del suministro

Plazos Actuales			Plazos modificados		
3	Plazo de Revisión del suministro por parte de CEPA	DIEZ (10) DÍAS CALENDARIO a partir de la fecha de la recepción provisional.	3	Plazo de Revisión del suministro por parte de CEPA	DIEZ (10) DÍAS CALENDARIO a partir de la fecha de la recepción provisional.
4	Subsanación de defectos y/o irregularidades o elaboración de acta definitiva.	Treinta (30) DÍAS CALENDARIO a partir de la fecha de solicitud del Administrador del Contrato.	4	Subsanación de defectos y/o irregularidades o elaboración de acta definitiva.	Treinta (30) DÍAS CALENDARIO a partir de la fecha de solicitud del Administrador del Contrato.

En razón de lo anterior, la Unidad Solicitante considera procedente tramitar la autorización de la Adenda N° 1 al Documento de Solicitud de Oferta de la Licitación Competitiva CEPA LC-14/2024, “Suministro de un equipo Rodo Compactador con operador a bordo para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, en el sentido de modificar los literales E. numeral 16 y F. numeral 20 de la Sección III.

IV. MARCO NORMATIVO

Artículos 5, 18 y 85 de la Ley de Compras Públicas (LCP).

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, la Jefa de la Sección Obras Civiles del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, recomienda a Junta Directiva autorizar la Adenda N° 1 al Documento de Solicitud de Oferta de la Licitación Competitiva CEPA LC-14/2024, “Suministro de un equipo Rodo Compactador con operador a bordo para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, en el sentido de modificar los literales E. numeral 16 y F. numeral 20, de la Sección III.

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 la Adenda N° 1 al Documento de Solicitud de Oferta de la Licitación Competitiva CEPA LC-14/2024, “Suministro de un equipo Rodo Compactador con operador a bordo para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, en el sentido de modificar los literales E. numeral 16 y F. numeral 20, de la Sección III, según lo indicado en el Romano III Contenido del Punto.
- 2° Autorizar a la Jefa Interina de la UCP, para publicar la respectiva adenda.

GERENCIA GENERAL
GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GCIA. DESARROLLO DE NEGOCIOS

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad ALIMENTOS Y TURISMO, S.A. de C.V., por el local identificado como 3-04, con un área de 389.96 metros cuadrados, ubicado en la Sala de Despedidas del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento del establecimiento comercial PIZZA HUT, por el período comprendido del 26 de junio de 2024 al 30 de junio de 2029.

=====

DECIMOTERCERO:

I. ANTECEDENTES

A través del Punto Segundo del Acta número 2869, de fecha 22 de agosto de 2017, Junta Directiva adjudicó la Competencia Pública CEPA TC-01/2017, “Selección de un Operador para la Explotación Comercial de un Restaurante en la Sala de Despedida del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, a la sociedad ALIMENTOS Y TURISMO, S.A. de C.V., y suscribir el respectivo contrato de Explotación de Negocios, por el plazo de cinco años, durante el período comprendido del 1 de octubre de 2017 al 30 de septiembre de 2022, bajo las siguientes condiciones comerciales:

- Área: 389.96 metros cuadrados
- Renta Fija: US \$75,115.00
- Renta Mensual (US\$/m2): US \$60.00 más IVA
- Porcentaje sobre Ingresos Brutos: 15.50% más IVA

El contrato de arrendamiento fue suscrito entre las partes el 29 de septiembre de 2017.

Mediante el Punto Décimo del Acta número 2882, de fecha 24 de octubre de 2017, Junta Directiva autorizó la suspensión del Contrato suscrito entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y la sociedad ALIMENTOS Y TURISMO, S.A. DE C.V., por un plazo de setenta (70) días calendario, contados a partir del 01 de octubre de 2017; por el local identificado como TRES CERO CUATRO (3-04), ubicado en la Sala de Despedida del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

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 ALIMENTOS Y TURISMO, S.A. de C.V., por el local identificado como 3-04. El documento de suspensión de contrato fue suscrito por las partes el 20 de diciembre de 2021.

Para el caso del referido contrato, la suspensión finalizó el 10 de diciembre de 2021, por lo que el plazo del contrato de Explotación de Negocios se prorrogó por un período de 634 días calendario, siendo su nueva fecha de finalización el 25 de junio de 2024.

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad ALIMENTOS Y TURISMO, S.A. de C.V., por el local identificado como 3-04, con un área de 389.96 metros cuadrados, ubicado en la Sala de Despedidas del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento del establecimiento comercial PIZZA HUT, por el período comprendido del 26 de junio de 2024 al 30 de junio de 2029.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Considerando que la vigencia del contrato de Explotación de Negocios suscrito con la sociedad ALIMENTOS Y TURISMO, S.A. de C.V., finaliza el 25 de junio de 2024, la Gerencia de Desarrollo de Negocios, efectuó el análisis integral del comportamiento comercial y ventas de la arrendataria, durante el plazo de la relación contractual, considerándose elegible para que realice el proceso de formalización de un nuevo contrato.

En ese sentido, tomando como referencia el promedio de las tarifas por metro cuadrado para el canon de arrendamiento mensual y la renta fija inicial, de contratos vigentes por locales ubicados en áreas públicas de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, la Gerencia de Desarrollo de Negocios y la Administración Superior, determinaron las condiciones comerciales aplicables para la nueva relación contractual.

A través de nota GDN-106/2024 de fecha 20 de mayo de 2024, la Gerencia de Desarrollo de Negocios remitió a la sociedad ALIMENTOS Y TURISMO, S.A. de C.V., la siguiente propuesta comercial para suscribir un contrato de arrendamiento por el período comprendido del 26 de junio de 2024 al 30 de junio de 2029:

LOCAL	ÁREA (m ²)	Tarifa por m ² , canon de arrendamiento mensual mínimo	Canon de arrendamiento mensual mínimo	Porcentaje sobre Ingresos Brutos
3-04	389.96	US \$80.00 más IVA	US \$31,196.80 más IVA	17.00 % más IVA

Renta Fija Inicial: US \$389,960.00 más IVA, a razón de US \$1,000.00 por metro cuadrado más IVA, monto que deberá ser cancelado a CEPA previo a la firma del contrato de arrendamiento.

Mediante nota de fecha 3 de junio de 2024, el ingeniero Omar Arbaiza, en su calidad de Gerente de Desarrollo de Negocios de PREMIUM RESTAURANTS OF AMERICA, solicitó a la Gerencia de Desarrollo de Negocios de CEPA, reconsiderar la condición relacionada a la tarifa por metro cuadrado del canon de arrendamiento mensual, proponiendo que ésta sea a razón de US \$67.00 por metro cuadrado más IVA, manifestando que posterior al análisis de rentabilidad del negocio, su continuidad era viable considerando un incremento del 11.6% en el canon mensual conforme a las tarifas vigentes, tomando en cuenta el aumento en el resto de condiciones comerciales para el local.

En la misma comunicación, el ingeniero Omar Arbaiza, expresó su anuencia a las demás condiciones comerciales y términos propuestos en la nota GDN-106/2024 de fecha 20 de mayo de 2024, para el arrendamiento del local identificado como 3-04.

La Gerencia de Desarrollo de Negocios, en conjunto con la Administración Superior, determinaron que las condiciones comerciales propuestas por la sociedad ALIMENTOS Y TURISMO, S.A. de C.V., se encuentran dentro de los parámetros establecidos para la comercialización de alimentos y que son satisfactorias para los intereses de la Comisión, por lo que se consideró atendible la contrapropuesta presentada en la comunicación de fecha 3 de junio de 2024.

La sociedad ALIMENTOS Y TURISMO, S.A. de C.V., ha dado estricto cumplimiento a las cláusulas contractuales y se encuentra solvente del pago de sus obligaciones contractuales, según lo manifestado por la Administradora del referido contrato y la Sección de Facturación y Cobros, por medio de correo electrónico de fecha 11 de junio de 2024.

En vista de lo anterior, considerando que PIZZA HUT es una franquicia reconocida a nivel internacional y posee un alto nivel de aceptación por parte de los usuarios de las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, y que la relación contractual derivará en un impacto positivo en cuanto al incremento de los ingresos no aeronáuticos y la integración de una oferta comercial, la Gerencia de Desarrollo de Negocios estima procedente gestionar ante Junta Directiva la autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad ALIMENTOS Y TURISMO, S.A. de C.V., por el local identificado como 3-04, con un área de 389.96 metros cuadrados, ubicado en la Sala de Despedidas, por el período comprendido del 26 de junio de 2024 al 30 de junio de 2029, de acuerdo a las siguientes condiciones comerciales:

LOCAL	ÁREA (m ²)	Tarifa por m ² , canon de arrendamiento mensual mínimo	Canon de arrendamiento mensual mínimo	Porcentaje sobre Ingresos Brutos	Renta Fija Inicial Total
3-04	389.96	US \$67.00 más IVA	US \$26,127.32 más IVA	17.00 % más IVA	US \$389,960.00 más IVA

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 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 ALIMENTOS Y TURISMO, S.A. de C.V., por el local identificado como 3-04, con un área de 389.96 metros cuadrados, ubicado en la Sala de Despedidas del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento del establecimiento comercial PIZZA HUT, por el período comprendido del 26 de junio de 2024 al 30 de junio de 2029.

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 ALIMENTOS Y TURISMO, S.A. de C.V., por el local identificado como 3-04, con un área de 389.96 metros cuadrados, ubicado en la Sala de Despedidas del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento del establecimiento comercial PIZZA HUT, por el período comprendido del 26 de junio de 2024 al 30 de junio de 2029, de acuerdo a las siguientes condiciones comerciales:

LOCAL	ÁREA (m ²)	Tarifa por m ² , canon de arrendamiento mensual mínimo	Canon de arrendamiento mensual mínimo	Porcentaje sobre Ingresos Brutos
3-04	389.96	US \$67.00 más IVA	US \$26,127.32 más IVA	17.00 % más IVA

La sociedad ALIMENTOS Y TURISMO, S.A. de C.V., deberá cancelar a CEPA el canon de arrendamiento mensual mínimo total, equivalente a US \$26,127.32 más IVA, pagadero de forma anticipada, fija y sucesiva; además, pagará el diferencial entre el canon de arrendamiento mensual mínimo y el equivalente al 17.00% sobre sus ingresos brutos mensuales más IVA, cuando este último sea superior al canon de arrendamiento mensual mínimo.

- 2° La sociedad ALIMENTOS Y TURISMO, S.A. de C.V., deberá cancelar previo a la firma del contrato de arrendamiento, el monto de US \$389,960.00 más IVA, a razón de US \$1,000.00 por metro cuadrado más IVA, en concepto de Renta Fija Inicial.
- 3° La sociedad ALIMENTOS Y TURISMO, S.A. de C.V., deberá presentar a la firma del Contrato de Arrendamiento, la Garantía de Cumplimiento del mismo, por el valor de US \$105,758.00, o en su defecto un cheque certificado a nombre de CEPA por igual valor, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato que suscriba.

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

4° La sociedad ALIMENTOS Y TURISMO, S.A. de C.V., deberá presentar a la firma del contrato, 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 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 establecerán las siguientes condiciones:

1. La Arrendataria deberá llevar libros de contabilidad donde registrará el Ingreso Bruto Real de la operación y explotación del negocio por ventas en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

Dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada uno de los meses comprendidos en el plazo del contrato, la Arrendataria presentará a CEPA un informe detallado por día, documentado y certificado por el contador de la sociedad, del Ingreso Bruto Real correspondiente al mes anterior por concepto de operación y explotación del negocio, entendiéndose esta fecha también como el límite para cancelar el diferencial de canon de arrendamiento mínimo mensual, si lo hubiere, que resultare de la revisión por parte de CEPA de los referidos informes.

2. 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”.
3. Independientemente del canon de arrendamiento, la sociedad ALIMENTOS Y TURISMO, 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.
4. Si durante la vigencia del respectivo contrato de arrendamiento, la sociedad ALIMENTOS Y TURISMO, S.A. de C.V., decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán 90 días del canon de arrendamiento mensual mínimo, 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.
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 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, copia de la póliza de responsabilidad civil, comunicación relevante con la Arrendataria, informes de hechos que deban ser subsanados por la Arrendataria o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales.

El Administrador del Contrato será el responsable de velar porque la garantía de cumplimiento de contrato y la póliza de responsabilidad civil se mantengan vigentes durante el plazo contractual.

- 6° Si en el lapso de treinta días hábiles contados a partir del día siguiente de haber recibido la notificación del presente acuerdo, la sociedad ALIMENTOS Y TURISMO, 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 correspondiente.
- 8° Instruir a la Gerencia de Desarrollo de Negocios, para notificar el presente acuerdo.

GERENCIA GENERAL
GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GCIA. DESARROLLO DE NEGOCIOS

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., por el local identificado como 2-25 A, con un área de 426.77 metros cuadrados, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento de una SALA VIP, por el período comprendido del 7 de julio de 2024 al 31 de julio de 2031.

=====

DECIMOCUARTO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Segundo del Acta número 2838, de fecha 21 de febrero de 2017, Junta Directiva autorizó suscribir un contrato de Explotación de Negocios con la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., para operar un Salón VIP en el local identificado como 2-25 A, con un área de 426.77 metros cuadrados, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2023, bajo las siguientes condiciones comerciales:

Nº LOCAL	ÁREA TOTAL (m2)	ÁREA PRORRATEADA E INICIO DE PAGO DE RENTA	TARIFA (US\$/m2)	RENTA MÍNIMA Y PORCENTAJE SOBRE INGRESOS BRUTOS (US \$)		USO	VALOR DE LA GARANTÍA (US \$)	VALOR DE LA PÓLIZA (US \$)	PLAZO
2-25 A	426.77	Área: 273.00 mt ² Plazo: del 1 al 31 de enero de 2017 Locales: 2-25 y 2-25 A Renta Mínima: US\$ 10,920.00	40.00	17,070.80	15.00 %	SALÓN VIP	72,500.00	11,430.00	DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
		Área: 375.00 mt ² Plazo: del 1 al 28 de febrero de 2017 Locales: 2-25, 2-25 A y 2-25 B Renta Mínima: US\$ 15,000.00							
		Área: 426.77 mt ² Plazo: del 1 de marzo al 31 de diciembre de 2017 Locales: 2-25, 2-25 A, 2-25 B, y ampliación solicitada) Renta Mínima: US\$17,070.80							
2-25 A	426.77	N/A	50.00	21,338.50				DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	
2-25 A	426.77	N/A	60.00	25,606.20				DEL 1 DE ENERO DEL AÑO 2019 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	

El contrato de Explotación de Negocios fue suscrito entre CEPA y la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., el 27 de marzo 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 AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., por el local identificado como 2-25 A. El documento de suspensión de contrato fue suscrito por las partes el 27 de enero de 2021.

Para el caso del referido contrato, la suspensión finalizó el 18 de septiembre de 2020, por lo que el plazo del contrato de Explotación de Negocios se prorrogó por un período de 187 días calendario, siendo su nueva fecha de finalización el 6 de julio de 2024.

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., por el local identificado como 2-25 A, con un área de 426.77 metros cuadrados, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento de una SALA VIP, por el período comprendido del 7 de julio de 2024 al 31 de julio de 2031.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

En vista que la vigencia de la relación contractual por la operación de la SALA VIP en el local 2-25 A, finaliza el 6 de julio de 2024, la Gerencia de Desarrollo de Negocios, evaluó el comportamiento comercial de la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., rendimiento por metro cuadrado y niveles de ventas durante el contrato de explotación de negocios, considerándose elegible para que realice el proceso de formalización de un nuevo contrato con la Comisión.

Asimismo, se valoró que la arrendataria cuenta con una amplia trayectoria en la operación de Salas VIP y servicios complementarios que derivan en una experiencia integral para sus usuarios.

La Gerencia de Desarrollo de Negocios en conjunto con la Administración Superior, determinaron las siguientes condiciones comerciales, para la operación de la SALA VIP en las instalaciones aeroportuarias:

- Canon de arrendamiento mensual (tarifa por metro cuadrado): US \$75.00 más IVA.
- Porcentaje sobre Ingresos Brutos, mensual: 15.00 % más IVA.
- Renta Fija Inicial (tarifa por metro cuadrado): US \$750.00 más IVA.

Mediante nota GDN-105/2024, de fecha 20 de mayo de 2024, la Gerencia de Desarrollo de Negocios remitió a la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., la siguiente propuesta comercial para suscribir un contrato de arrendamiento con CEPA, por el local 2-25 A, para la operación de una SALA VIP, por el período comprendido del 7 de julio de 2024 al 31 de julio de 2031:

LOCAL	ÁREA (m ²)	Tarifa por m ² , canon de arrendamiento mensual	Canon de arrendamiento mensual	Porcentaje sobre Ingresos Brutos
2-25 A	426.77	US \$75.00 más IVA	US \$32,007.75 más IVA	15.00 % más IVA

La sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., deberá cancelar el monto de US \$320,077.50, a razón de US \$750.00 por metro cuadrado más IVA.

A través de correo electrónico de fecha 27 de mayo de 2024, la señora Edith Guadalupe González Müller, en su calidad de Presidente de la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A., expresó su anuencia a los términos propuestos por CEPA en la nota GDN-105/2024, para suscribir un contrato de arrendamiento por el local 2-25 A.

La sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., ha dado estricto cumplimiento a las cláusulas contractuales y se encuentra solvente del pago de sus obligaciones contractuales, según lo manifestado por la Administradora del referido contrato y la Sección de Facturación y Cobros, por medio de correo electrónico de fecha 11 de junio de 2024.

En vista de lo anterior, aunado a 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, garantizando una explotación eficiente del local identificado como 2-25 A, y que la nueva relación contractual contribuirá al 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 referida sociedad, por el local identificado como 2-25 A, con un área de 426.77 metros cuadrados, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento de una SALA VIP, por el período comprendido del 7 de julio de 2024 al 31 de julio de 2031, 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 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 AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., por el local identificado como 2-25 A, con un área de 426.77 metros cuadrados, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento de una SALA VIP, por el período comprendido del 7 de julio de 2024 al 31 de julio de 2031.

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 suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., por el local identificado como 2-25 A, con un área de 426.77 metros cuadrados, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento de una SALA VIP, por el período comprendido del 7 de julio de 2024 al 31 de julio de 2031, de acuerdo a las siguientes condiciones comerciales:

LOCAL	ÁREA (m ²)	Tarifa por m ² , canon de arrendamiento mensual	Canon de arrendamiento mensual	Porcentaje sobre Ingresos Brutos
2-25 A	426.77	US \$75.00 más IVA	US \$32,007.75 más IVA	15.00 más IVA

La sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., deberá cancelar a CEPA el canon de arrendamiento mensual, equivalente a US \$32,007.75, pagadero de forma anticipada, fija y sucesiva; además, pagará el diferencial entre el canon de arrendamiento mensual mínimo y el equivalente al 15.00% sobre sus ingresos brutos mensuales, cuando este último sea superior al canon de arrendamiento mensual mínimo.

- 2º La sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., deberá cancelar a CEPA en concepto de Renta Fija Inicial, el monto de US \$320,077.50, a razón de US \$750.00 por metro cuadrado más IVA. El referido monto deberá ser cancelado previo a la firma del contrato de arrendamiento.
- 3º La sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., deberá presentar a la firma del Contrato de Arrendamiento, la Garantía de Cumplimiento del mismo por el valor de US \$108,510.00, o en su defecto un cheque certificado a nombre de CEPA por igual valor, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato que suscriba.

La Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá estar vigente por el plazo contractual, más treinta días adicionales y 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 contrato, 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 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 establecerán las siguientes condiciones:

1. La Arrendataria deberá llevar libros de contabilidad donde registrará el Ingreso Bruto Real de la operación y explotación del negocio por ventas en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

Dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada uno de los meses comprendidos en el plazo del contrato, la Arrendataria presentará a CEPA un informe detallado por día, documentado y certificado por el contador de la sociedad, del Ingreso Bruto Real correspondiente al mes anterior por concepto de operación y explotación del negocio, entendiéndose esta fecha también como el límite para cancelar el diferencial de canon de arrendamiento mínimo mensual, si lo hubiere, que resultare de la revisión por parte de CEPA de los referidos informes.

2. Independientemente del canon de arrendamiento, la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, 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. 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”.

4. Si durante la vigencia del respectivo contrato de arrendamiento, la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán 90 días del canon de 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.

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 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, copia de la póliza de responsabilidad civil, comunicación relevante con la Arrendataria, informes de hechos que deban ser subsanados por la Arrendataria o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales.

El Administrador del Contrato será el responsable de velar porque la garantía de cumplimiento de contrato y la póliza de responsabilidad civil se mantengan vigentes durante el plazo contractual.

- 6° Si en el lapso de treinta 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 correspondiente.
- 8° Instruir a la Gerencia de Desarrollo de Negocios, para notificar el presente acuerdo.

GERENCIA GENERAL
GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GCIA. DESARROLLO DE NEGOCIOS

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con el señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, por el LOCAL 1, con un área de 304.72 metros cuadrados, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento de un restaurante, por el período comprendido del 7 de julio de 2024 al 31 de julio de 2034.

=====

DECIMOQUINTO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Tercero del Acta número 2953, de fecha 4 de septiembre de 2018, Junta Directiva autorizó suscribir un contrato de arrendamiento con el señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, por el local número 1, con un área de 304.72 metros cuadrados, derivado del procedimiento de Competencia Pública CEPA TC-02/2018, "SELECCIÓN DE DOS OPERADORES PARA LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE DOS RESTAURANTES EN EL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, MONSEÑOR ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ", según el siguiente detalle:

LOCAL 1:

- Área: 304.72 metros cuadrados
- Renta Fija: US \$62,467.60 más IVA
- Renta Mensual: US \$19,806.80 más IVA
- Porcentaje sobre Ingresos Brutos: 18.00% más IVA
- Plazo del Contrato: Cinco (5) años, contados a partir de la fecha del Acta de Entrega del Local.

El contrato de arrendamiento fue suscrito entre las partes el 12 de octubre de 2018.

Mediante el Punto Tercero del Acta número 2971, de fecha 20 de noviembre de 2018, Junta Directiva autorizó suspender temporalmente el contrato de arrendamiento suscrito con el señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, por el LOCAL 1, por el plazo de 57 días calendario, a partir del 5 de noviembre de 2018. Estableciéndose que el plazo del arrendamiento finalizaría el 31 de diciembre de 2023.

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 arrendamiento suscrito con el señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, por el LOCAL 1. El documento de suspensión de contrato fue suscrito por las partes el 12 de enero de 2021.

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 6 de julio de 2024.

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con el señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, por el LOCAL 1, con un área de 304.72 metros cuadrados, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento de un restaurante, por el período comprendido del 7 de julio de 2024 al 31 de julio de 2031.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

El contrato de arrendamiento suscrito con el señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, por el LOCAL 1, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, finaliza el 6 de julio de 2024. En razón de ello, la Gerencia de Desarrollo de Negocios, evaluó el comportamiento comercial del arrendatario.

De acuerdo al análisis de las ventas, durante la ejecución del contrato, el señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, ha explotado eficientemente el área otorgada en arrendamiento, derivando en un rendimiento favorable por metro cuadrado y garantizando a CEPA el pago del canon variable, por la operación comercial que desarrolla. Atendiendo a los elementos anteriores, se consideró elegible al señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, para que realice el proceso de formalización de un nuevo contrato con la Comisión.

La Gerencia de Desarrollo de Negocios en conjunto con la Administración Superior, determinaron las condiciones comerciales, aplicables para la nueva relación contractual. En ese sentido, a través de nota GDN-107/2024, de fecha 20 de mayo de 2024, la Gerencia de Desarrollo de Negocios remitió al señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, la siguiente propuesta comercial para suscribir un contrato de arrendamiento por el período comprendido del 7 de julio de 2024 al 31 de julio de 2029:

LOCAL	ÁREA (m ²)	Tarifa por m ² , canon de arrendamiento mensual mínimo	Canon de arrendamiento mensual mínimo	Porcentaje sobre Ingresos Brutos
LOCAL 1	304.72	US \$65.00 más IVA	US \$19,806.80 más IVA	18.00 % más IVA

El señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, deberá cancelar previo a la firma del contrato de arrendamiento, el monto de US \$761,800.00 más IVA, a razón de US \$2,500.00 por metro cuadrado más IVA, en concepto de Renta Fija Inicial.

Mediante nota de fecha 24 de mayo de 2024, el señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, expresó su anuencia a los términos relacionados al canon de arrendamiento mensual y al porcentaje sobre ingresos brutos.

En la referida comunicación, solicitó a la Gerencia de Desarrollo de Negocios de CEPA, reconsiderar la condición relacionada al plazo del contrato, proponiendo que éste sea por un plazo de 10 años. Asimismo, propuso que, en función del plazo propuesto, la Renta Fija Inicial sea a razón de US \$3,000.00 por metro cuadrado más IVA y solicitó cancelar el monto total de Renta Fija Inicial de US \$914,160.00 más IVA, mediante 4 cuotas de igual valor, en períodos semestrales, contadas a partir de la fecha de firma del contrato de arrendamiento.

La Gerencia de Desarrollo de Negocios, en conjunto con la Administración Superior, determinaron que las condiciones comerciales propuestas por el señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, se encuentran dentro de los parámetros establecidos para la comercialización de alimentos y que son satisfactorias para los intereses de la Comisión, por lo que se consideró atendible la contrapropuesta presentada en la comunicación de fecha 24 de mayo de 2024.

El señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, ha dado estricto cumplimiento a las cláusulas contractuales y se encuentra solvente del pago de sus obligaciones contractuales, según lo manifestado por la Administradora del referido contrato y la Sección de Facturación y Cobros, por medio de correo electrónico de fecha 11 de junio de 2024.

En vista de los elementos anteriores, considerando que la relación contractual objeto del presente Acuerdo, mantendrá a disposición de los diferentes usuarios de las instalaciones aeroportuarias, una opción para el consumo de alimentos y bebidas, en un área adecuada, confortable y con excelente atención, y que fortalecerá los ingresos de la Comisión, la Gerencia de Desarrollo de Negocios estima procedente gestionar ante Junta Directiva la autorización para suscribir un contrato de arrendamiento con el señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, por el LOCAL 1, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros, para funcionamiento de un restaurante, por el período comprendido del 7 de julio de 2024 al 31 de julio de 2034, de acuerdo a las siguientes condiciones comerciales:

LOCAL	ÁREA (m²)	Tarifa por m², canon de arrendamiento mensual mínimo	Canon de arrendamiento mensual mínimo	Porcentaje sobre Ingresos Brutos	Tarifa Renta Fija (m²)
LOCAL 1	304.72	US \$65.00 más IVA	US \$19,806.80 más IVA	18.00 % más IVA	US \$3,000.00 más IVA

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 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 el señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, por el LOCAL 1, con un área de 304.72 metros cuadrados, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento de un restaurante, por el período comprendido del 7 de julio de 2024 al 31 de julio de 2034.

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 señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, por el LOCAL 1, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para funcionamiento de un restaurante, por el período comprendido del 7 de julio de 2024 al 31 de julio de 2034, de acuerdo a las siguientes condiciones comerciales:

LOCAL	ÁREA (m²)	Tarifa por m², canon de arrendamiento mensual mínimo	Canon de arrendamiento mensual mínimo	Porcentaje sobre Ingresos Brutos
LOCAL 1	304.72	US \$65.00 más IVA	US \$19,806.80 más IVA	18.00 % más IVA

El señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, deberá cancelar a CEPA el canon de arrendamiento mensual mínimo total, equivalente a US \$19,806.80 más IVA, pagadero de forma anticipada, fija y sucesiva; además, pagará el diferencial entre el canon de arrendamiento mensual mínimo y el equivalente al 18.00% sobre sus ingresos brutos mensuales más IVA, cuando este último sea superior al canon de arrendamiento mensual mínimo.

- 2° El señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, deberá cancelar a CEPA el monto de US \$914,160.00 más IVA, a razón de US \$3,000.00 por metro cuadrado más IVA, en concepto de Renta Fija Inicial.

El referido monto, deberá ser cancelado mediante 4 cuotas de igual valor, según se indica a continuación:

Monto	Período de pago
US \$228,540.00 más IVA	A la firma del contrato de arrendamiento
US \$228,540.00 más IVA	A más tardar el 31 de enero de 2025
US \$228,540.00 más IVA	A más tardar el 30 de junio de 2025
US \$228,540.00 más IVA	A más tardar el 31 de diciembre de 2025

- 3° El señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, deberá presentar a la firma del Contrato de Arrendamiento, la Garantía de Cumplimiento del mismo, por el valor de US \$67,150.00, o en su defecto un cheque certificado a nombre de CEPA por igual valor, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato que suscriba.

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

- 4° El señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, deberá presentar a la firma del contrato, 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 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 establecerán las siguientes condiciones:

1. 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, el señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, 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 de arrendamiento, el señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán 90 días del canon de arrendamiento mensual mínimo, 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.
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 de cumplimiento de contrato, copia de la póliza de responsabilidad civil, comunicación relevante con el arrendatario, informes de hechos que deban ser subsanados por el arrendatario o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales.

El Administrador del Contrato será el responsable de velar porque la garantía de cumplimiento de contrato y la póliza de responsabilidad civil se mantengan vigentes durante el plazo contractual.

- 6° Si en el lapso de treinta días hábiles contados a partir del día siguiente de haber recibido la notificación del presente acuerdo, el señor SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, 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 correspondiente.
- 8° Instruir a la Gerencia de Desarrollo de Negocios, para notificar el presente acuerdo.

PRESIDENCIA
GERENCIA LEGAL

GERENCIA GENERAL

ADMINISTRACION CEPA

Solicítase autorización para imponer multa a la sociedad TRIBOLOGÍA Y COMBUSTIBLE, S.A. DE C.V., por la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$365.00), por haber incurrido en retraso de cinco (5) días en el cumplimiento de la Orden de Compra número 225/2023, derivada de la Comparación de Precios CEPA-CDP 99/2023, «Suministro de lubricantes para el Puerto de Acajutla, Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, y Ex FENADESAL».

=====

DECIMONOVENO:

I. ANTECEDENTES

El 6 de noviembre de 2023 el Comité de Gestión de Compras adjudicó parcialmente la Comparación de Precios CEPA-CDP 99/2023, «Suministro de lubricantes para el Puerto de Acajutla, Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, y Ex FENADESAL», a la sociedad TRIBOLOGÍA Y COMBUSTIBLE, S.A. DE C.V., por un monto total de TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR (US \$34,880.62), sin incluir el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), es decir, TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIEZ CENTAVOS DE DÓLAR (US \$39,415.10) incluyendo IVA.

El 14 de noviembre de 2023 se emitieron a nombre de la sociedad TRIBOLOGÍA Y COMBUSTIBLE, S.A. DE C.V., las siguientes Órdenes de Compra: a) Orden de Compra número 225/2023, correspondiente al Puerto de Acajutla, por un monto de TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIECIOCHO CENTAVOS DE DÓLAR (US \$34,539.18) sin incluir IVA; y b) Orden de Compra número 358/2023, correspondiente al Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por un monto de TRESCIENTOS CUARENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR (US \$341.44) sin incluir IVA.

Las órdenes de inicio fueron emitidas a partir del 16 de noviembre de 2023, con un plazo contractual de setenta y cinco (75) días calendario, que comprendía sesenta (60) días calendario para realizar la entrega del suministro, según nota con referencia SMPA-EXT-105/2023 de fecha 15 de noviembre de 2023, suscrita por el ingeniero José Orlando Palacios Ávalos, en su calidad de Administrador de la Orden de Compra para el Puerto de Acajutla; y nota con referencia TADMAIES-21/2023 de fecha 15 de noviembre de 2023, suscrita por el ingeniero Rodrigo Ernesto Herrera Ronquillo, Administrador de la Orden de Compra para el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; en consecuencia, el plazo para la entrega de ambas órdenes de compra venció el 14 de enero de 2024.

En memorando con referencia SMPA-09/2024 de fecha 25 de enero de 2024, el ingeniero José Orlando Palacios Ávalos, Administrador de la Orden de Compra número 225/2023, informó a la Unidad de Compras Públicas (UCP) que la sociedad TRIBOLOGÍA Y COMBUSTIBLE, S.A. DE C.V., realizó la entrega del suministro en el Puerto de Acajutla fuera del plazo establecido en los documentos contractuales; por lo que solicitó iniciar el correspondiente procedimiento de imposición de multa.

Por medio de memorando con referencia UCP-12/2024, de fecha 30 de enero de 2024, la licenciada Mayra Lissette García Villalta, Jefa Interina de la Unidad de Compras Públicas, solicitó a la Gerencia Legal iniciar el trámite de imposición de multa en contra de la sociedad TRIBOLOGÍA Y COMBUSTIBLE, S.A. DE C.V., por el aparente incumplimiento al plazo de entrega de los bienes objeto de la Orden de Compra número 225/2023, derivada de la Comparación de Precios CEPA-CDP 99/2023, «Suministro de lubricantes para el Puerto de Acajutla, Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, y Ex FENADESAL», información que fue complementada el 26 de febrero de 2024, con respecto al Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

En auto de las dieciséis horas con cuarenta minutos del 7 de marzo de 2024, se dio por iniciado el respectivo procedimiento sancionatorio de imposición de multa en contra de la sociedad TRIBOLOGÍA Y COMBUSTIBLE, S.A. DE C.V., bajo número de referencia EXP-SANC-14/2024, conforme con el Punto Vigésimoctavo del Acta número 0002 de fecha 13 de septiembre de 2023, mediante el cual Junta Directiva delegó a la Gerencia Legal el diligenciamiento de procedimientos sancionatorios de imposición de multa, resolución que fue notificada a la Contratista el 11 de marzo de 2024.

En auto de las ocho horas con veinte minutos del once de abril de 2024 se abrió a prueba el procedimiento por el plazo de ocho (8) días hábiles, con la finalidad de que la sociedad TRIBOLOGÍA Y COMBUSTIBLE, S.A. DE C.V., aportara la documentación o evidencia que se considerara pertinente.

II. OBJETIVO

Autorizar imponer multa a la sociedad TRIBOLOGÍA Y COMBUSTIBLE, S.A. DE C.V., por la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$365.00), por haber incurrido en retraso de cinco (5) días en el cumplimiento de la Orden de Compra número 225/2023, derivada de la Comparación de Precios CEPA-CDP 99/2023, «Suministro de lubricantes para el Puerto de Acajutla, Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, y Ex FENADESAL».

III. CONTENIDO DEL PUNTO

El plazo máximo para la entrega del suministro derivado de la Comparación de Precios CEPA-CDP 99/2023, «Suministro de lubricantes para el Puerto de Acajutla, Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, y Ex FENADESAL», venció el 14 de enero de 2024, pero la sociedad TRIBOLOGÍA Y COMBUSTIBLE, S.A. DE C.V., incurrió en retraso en la entrega de una parte del suministro, según consta en los documentos siguientes:

- **Puerto de Acajutla**

1. Acta de recepción parcial de las trece horas del 28 de noviembre de 2023, en la que consta que la sociedad TRIBOLOGÍA Y COMBUSTIBLE, S.A. DE C.V., realizó la primera entrega parcial por un monto total de OCHO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$8,000.00) sin incluir IVA, es decir, dentro del plazo estipulado para tal efecto.

2. Acta de recepción parcial de las quince horas del 12 de diciembre de 2023, en la que consta que la sociedad TRIBOLOGÍA Y COMBUSTIBLE, S.A. DE C.V., realizó la segunda entrega parcial dentro del plazo establecido, por un monto total de SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIECIOCHO CENTAVOS DE DÓLAR (US \$7,659.18) sin incluir IVA.
3. Acta de recepción parcial de las once horas del 19 de enero de 2024, en la que consta que la sociedad TRIBOLOGÍA Y COMBUSTIBLE, S.A. DE C.V., realizó la tercera entrega parcial por un monto total de DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$18,880.00) sin incluir IVA, correspondiente al ítem aceite para motor 15W 40, entrega que se realizó con cinco (5) días de retraso.
4. Acta de recepción definitiva de las once horas del 19 de enero de 2024, en la cual se hizo constar que la Contratista realizó tres entregas, según detalle de las actas de recepción parcial antes relacionadas.
5. Informe rendido a la Unidad de Compras Públicas por parte del Administrador de la Orden de Compra número 225/2023, ingeniero José Orlando Palacios Ávalos, contenido en el Memorando 09/2024 de fecha 25 de enero de 2024, por medio del cual comunicó que la sociedad TRIBOLOGÍA Y COMBUSTIBLE, S.A. DE C.V., entregó treinta y dos (32) barriles de aceite para motor 15W 40 con cinco (5) días de mora.

- **Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez:**

1. Acta de recepción provisional de las diez horas con treinta minutos del 12 de enero de 2024, en la que consta que esa misma fecha la Contratista realizó la entrega de la totalidad de los bienes, por un monto total de TRESCIENTOS CUARENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR (US \$341.44) sin incluir IVA, es decir, dentro del plazo estipulado.
2. Acta de recepción de las diez horas con treinta minutos del 12 de enero de 2024, mediante la que se recibió de forma definitiva el suministro y consta que la Contratista entregó los bienes el 12 de enero de 2024.

En la resolución que dio inicio al procedimiento sancionatorio se estableció que presentaba retraso la entrega realizada el 19 de enero de 2024, correspondiente a la Orden de Compra número 225/2023, Puerto de Acajutla, por lo que la multa inicial fue calculada únicamente sobre el monto de la obligación contractual recibida en forma tardía, según lo dispuesto en el artículo 175 de la Ley de Compras Públicas (LCP).

A la Contratista se concedió el plazo de diez (10) días hábiles para que ejerciera su derecho de defensa, según consta en notificación de fecha 11 de marzo de 2024; sin embargo, no se pronunció al respecto.

En vista que la sociedad TRIBOLOGÍA Y COMBUSTIBLE, S.A. DE C.V., no dio respuesta a la primera audiencia, el 11 de abril de 2024 se le concedió un nuevo plazo con la finalidad de que ejerciera su derecho de defensa y aportara prueba para justificar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones adquiridas, pero nuevamente no se mostró parte ni presentó evidencia relacionada con la mora atribuida.

En consecuencia, la prueba agregada en el expediente administrativo sancionatorio y la falta de contradicción por parte de la sociedad TRIBOLOGÍA Y COMBUSTIBLE, S.A. DE C.V., comprueba que el retraso antes detallado se debió a causas imputables a la Contratista.

El artículo 175 de la Ley de Compras Públicas establece que «Cuando el contratista incurra en mora en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales por causas imputables al mismo, podrá imponerse, previo el debido proceso, el pago de una multa por cada día calendario de retraso», siendo los porcentajes de multa diaria los siguientes: 1) En los primeros treinta días de retraso, cero punto uno por ciento del valor total de la obligación entregada de forma tardía; 2) En los siguientes treinta días, cero punto ciento veinticinco por ciento del valor total de la obligación entregada de forma tardía; y 3) En los siguientes días de retraso, cero punto quince por ciento del valor total de la obligación entregada de forma tardía; en tal sentido, el cálculo de la multa con respecto a la Orden de Compra número 225/2023, se muestra a continuación:

Monto de la Orden de Compra N° 225/2023, sin IVA US \$	Vencimiento del plazo	Fecha de entrega	Días de retraso	Monto de entrega, sin IVA US \$	Porcentaje para cálculo	Multa US \$
34,539.18	14/01/2024	28/11/2023	No aplica	8,000.00	No aplica	No aplica
		12/12/2023	No aplica	7,659.18	No aplica	No aplica
		19/01/2024	5	18,880.00	0.1 % (5 días)	94.40
TOTAL MULTA US \$						94.40

De acuerdo a lo anterior, el monto de la multa a imponer a la sociedad TRIBOLOGÍA Y COMBUSTIBLE, S.A. DE C.V., es de NOVENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$94.40).

No obstante el cálculo anterior, debe atenderse el artículo 175 de la Ley de Compras Públicas, que dispone: «La multa mínima a imponer en incumplimientos en los contratos u órdenes de compra cuyo monto exceda los DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA derivados de todos los métodos de contratación, será por el equivalente de un salario mínimo del sector comercio vigente»; por consiguiente, la eventual multa a imponer a la sociedad TRIBOLOGÍA Y COMBUSTIBLE, S.A. DE C.V., resulta de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$365.00), conforme al Decreto Ejecutivo número 10, publicado en el Diario Oficial número 129, tomo 432, de fecha 07 de julio de 2021.

En atención al artículo 104 de la Ley de Procedimientos Administrativos, se informa a la Contratista que la presente resolución puede ser impugnada ante la Junta Directiva de CEPA por medio del recurso de reconsideración regulado en los artículos 132 y 133 de la misma Ley, en el plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de la respectiva notificación, el cual es potestativo y no agota la vía administrativa; o por medio del recurso de apelación en el plazo de quince (15) días hábiles, el cual debe ser interpuesto ante la Junta Directiva de CEPA para ser conocido por el Tribunal de Apelaciones de Compras Públicas, todo de conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 y 77 del Reglamento de la Ley de Compras Públicas y con la opinión emitida el 12 de marzo de 2024 por la Dirección Nacional de Compras Públicas (DINAC).

IV. MARCO NORMATIVO

Artículos 174, 175, 180 y 187 de la Ley de Compras Públicas.

Artículos 104, 112, 132, 133 y 154 de la Ley de Procedimientos Administrativos.

Artículos 64, 73 y 77 del Reglamento de la Ley de Compras Públicas

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° Imponer multa a la sociedad TRIBOLOGÍA Y COMBUSTIBLE, S.A. DE C.V., por la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$365.00), por haber incurrido en retraso de cinco (5) días en el cumplimiento de la Orden de Compra número 225/2023, derivada de la Comparación de Precios CEPA-CDP 99/2023, «Suministro de lubricantes para el Puerto de Acajutla, Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, y Ex FENADESAL».
- 2° Ordenar a la sociedad TRIBOLOGÍA Y COMBUSTIBLE, S.A. DE C.V., el pago de la multa por la cantidad antes establecida, en la Sección de Tesorería Institucional, en el plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la respectiva notificación; caso contrario, no se suscribirán contratos ni emitirán nuevas órdenes de compra, conforme con lo dispuesto en el artículo 180 de la Ley de Compras Públicas.
- 3° Delegar a la Gerencia Legal para realizar las notificaciones correspondientes.