

GERENCIA GENERAL
UCP

GERENCIA LEGAL

LC - ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para promover la Licitación Competitiva CEPA LC-20/2024, “Suministro de repuestos e insumos para los sistemas de aire acondicionado del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, aprobar el Documento de Solicitud de Oferta, y autorizar al Presidente para nombrar el Panel de Evaluación de Ofertas.

=====

TERCERO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Noveno del Acta número 0017, de fecha 8 de diciembre de 2023, Junta Directiva adjudicó parcialmente la Licitación Competitiva CEPA LC-23/2023, “Suministro de repuestos para los sistemas de aire acondicionado del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez”, a las sociedades Sistemas Ecológicos, S.A. de C.V., por US \$8,387.14 y a Central de Rodamientos, S.A. de C.V., por US \$1,891.78 ambos montos IVA incluido, para un plazo contractual de 41 días calendario contados a partir de la fecha establecida como Orden de Inicio; y declaró desiertos los ítems que no cumplieron con requerimientos técnicos y económicos.

El AIES SOARG incluyó el suministro de repuestos e insumos para los sistemas de aire acondicionado, dentro de la Planificación Anual de Compras (PAC) 2024, se realizó actualización a la PAC, la cual fue verificada por la UCP y autorizada 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-20/2024, “Suministro de repuestos e insumos para los sistemas de aire acondicionado del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, aprobar el Documento de Solicitud de Oferta, y autorizar al Presidente para nombrar el Panel de Evaluación de Ofertas.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

La Sección de Electromecánica del AIES SOARG, es la responsable de realizar los mantenimientos correctivos y reparaciones diarias de los equipos de aire acondicionado que climatizan el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por lo que es necesario contar con repuestos para prever emergencias por desperfectos o fallas.

Entre los equipos que requieren el servicio de mantenimiento se encuentran diferentes tipos industriales, tales como 22 Chillers, 120 unidades manejadoras de aire, 4 torres de enfriamiento, 30 sistemas VRF, 100 unidades Fain Coil y 10 equipos tipo paquete; también se le da mantenimiento a equipos domiciliarios como 40 equipos tipo central y 250 equipos Mini Split. Asimismo, a algunos equipos de aire acondicionado, es necesario efectuarles reparaciones, como por ejemplo los que están ubicados en la zona de comercio de la terminal aérea y plaza cultural, entre otros.

Por lo antes expuesto, es necesaria la adquisición de repuestos, materiales y accesorios, tales como: compresores, manómetros, válvulas, fajas, filtros, refrigerantes, motores, entre otros, para mejorar la funcionalidad de los equipos, así como la reactivación de los mismos, con el objeto de evitar inconvenientes que afecten a los usuarios, generando un ambiente de confort dentro de la Terminal Aérea.

Los trabajos de mantenimiento son realizados por personal de la Unidad de Sistemas de Aire Acondicionado, quienes realizan la instalación, mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos de aire acondicionado, reparación completa de los sistemas mecánicos, eléctricos y de refrigeración, además instalación y reparaciones de ductería, y todo lo referente al sistema de aire acondicionado.

Los ítems declarados desiertos en la Licitación Competitiva CEPA LC-23/2023, no fueron solicitados nuevamente ya que la licitación se adjudicó en el mes de diciembre de 2023, por lo que la Unidad Solicitante los incluyó en el requerimiento para el 2024. El presupuesto incrementó en comparación con el año 2023, debido a la adición de ítems y por la actualización de precios con base en el sondeo de mercado realizado, de acuerdo al siguiente detalle:

PRESUPUESTO 2023						PRESUPUESTO 2024		DIFERENCIA -2023-2024	
Presupuesto Total		Adjudicado		Desierto		Monto Total sin incluir IVA US \$	No de Ítems	Monto Total sin incluir IVA US \$	No de Ítems
Monto sin incluir IVA US \$	No de Ítems	Presupuesto US \$	N° de ítems	Presupuesto US	N° de ítems				
95,917.88	60	9,500.00	31	86,417.88	29	161,499.71	75	65,581.83	15

En ese sentido, el Supervisor Mecánico Interino de la Sección Electromecánica del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, mediante Memorando JEM-199/2024 y requisición No. 280/2024, por un monto de US \$161,499.71 sin incluir IVA y US \$182,494.67 IVA incluido, solicitó a la Unidad de Compras Públicas promover la contratación de repuestos e insumos para equipos de aire acondicionado.

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 otra parte, la Unidad Solicitante, en cumplimiento a lo establecido en los literales c) y d) del artículo 23 de la LCP “De los solicitantes y sus responsabilidades”, determinó la necesidad del suministro y realizó el sondeo de mercado, con el cual pudo verificar la viabilidad técnica y económica para esta contratación.

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, DINAC y CEPA.

IV. MARCO NORMATIVO

Artículos 5, 18, 19, 20, 23, 39, 77 y 87 de la LCP.

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, el Supervisor Mecánico Interino de la Sección Electromecánica del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, recomienda a Junta Directiva autorizar promover la Licitación Competitiva CEPA LC-20/2024, “Suministro de repuestos e insumos para los sistemas de aire acondicionado del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, 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-20/2024, “Suministro de repuestos e insumos para los sistemas de aire acondicionado del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, y aprobar el Documento de Solicitud de Oferta.
- 2° Autorizar al Presidente para nombrar el Panel de Evaluación de Ofertas.
- 3° Autorizar a la Jefa Interina de la UCP para realizar las publicaciones correspondientes.

GERENCIA GENERAL
UCP

GERENCIA LEGAL

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorizar la Modificativa N° 1 a los contratos suscritos entre CEPA y las sociedades ECSSA EL SALVADOR, S.A. DE C.V. e INFOTECH, S.A. DE C.V., derivados de la Licitación Competitiva CEPA LC-19/2023, “Ampliación y fortalecimiento del módulo del Sistema de Información de Vuelos (FIDS) para el proyecto Ampliación del Área de Registro de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, en el sentido de prorrogar en SESENTA (60) DIAS CALENDARIO, el plazo para la instalación y puesta en servicio de los equipos, siendo el nuevo plazo contractual de TRESCIENTOS SETENTA (370) DIAS CALENDARIO, manteniendo los mismos términos y condiciones contractuales.

=====

QUINTO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Séptimo del Acta número 0013, de fecha 10 de noviembre de 2023, Junta Directiva adjudicó la Licitación Competitiva CEPA LC-19/2023, “Ampliación y fortalecimiento del módulo del Sistema de Información de Vuelos (FIDS) para el proyecto Ampliación del Área de Registro de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, parcialmente de la siguiente manera: a las sociedades ECSSA EL SALVADOR, S.A. DE C.V., los ítems 1, 2 y 3 por US \$99,420.80 e INFOTECH, S.A. DE C.V., el ítem 4 por US \$19,000.00, todos los precios IVA incluido, para un plazo contractual de TRESCIENTOS DIEZ (310) DÍAS CALENDARIO, contados a partir de la fecha establecida como orden de inicio.

Los contratos con las sociedades INFOTECH, S.A. DE C.V. Y ECSSA EL SALVADOR, S.A. DE C.V., fueron suscritos el 24 de noviembre de 2023, las órdenes de inicio fueron establecidas a partir del 29 de noviembre de 2023.

El plazo contractual establecido fue de trescientos diez (310) días calendario, el cual comprende 45 días para la recepción del suministro, 240 días para la instalación y puesta en funcionamiento y 25 días para revisiones, elaboración de actas y subsanaciones si hubiere, según lo siguiente:

Descripción	Plazo en días calendario	Fechas
Orden de inicio		29 de noviembre de 2023
Entrega del suministro	45	12 de enero de 2024
Instalación y puesta en funcionamiento de los equipos	240	8 de septiembre de 2024
Revisiones y subsanaciones	25	
Plazo contractual	310	3 de octubre de 2024

II. OBJETIVO

Autorizar la Modificativa N° 1 a los contratos suscritos entre CEPA y las sociedades ECSSA EL SALVADOR, S.A. DE C.V. e INFOTECH, S.A. DE C.V., derivados de la Licitación Competitiva CEPA LC-19/2023, “Ampliación y fortalecimiento del módulo del Sistema de Información de Vuelos (FIDS) para el proyecto Ampliación del Área de Registro de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, en el sentido de prorrogar en SESENTA (60) DIAS CALENDARIO, el plazo para la instalación y puesta en servicio de los equipos, siendo el nuevo plazo contractual de TRESCIENTOS SETENTA (370) DIAS CALENDARIO, manteniendo los mismos términos y condiciones contractuales.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

De acuerdo a los contratos derivados de la Licitación Competitiva CEPA LC-19/2023, “Ampliación y fortalecimiento del módulo del Sistema de Información de Vuelos (FIDS) para el proyecto Ampliación del Área de Registro de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, suscritos con las sociedades INFOTECH, S.A. DE C.V. y ECSSA EL SALVADOR, S.A. DE C.V., el suministro fue entregado en el plazo establecido en el DSO, según consta en las actas de recepción del suministro, emitidas el 5 y 29 de enero de 2024, respectivamente.

En los 2 contratos, en su cláusula TERCERA se estableció la forma de pago en dos partes, conforme a lo siguiente:

“Se efectuarán 2 pagos, el primero por el suministro contratado equivalente al 70% del monto del contrato y un pago final, equivalente al 30% del monto del contrato, por la instalación de los equipos suministrado a requerimiento del Administrador de Contrato, contra entrega del Acta de Recepción Parcial y/o Definitiva, correspondiente de cada empresa de CEPA, según corresponda”.

Una vez entregado el suministro por ambas contratistas y para poder realizar la instalación de los equipos para el Sistema de Información de Vuelos (FIDS), se solicitó al Administrador de la Contratación Directa CEPA CD-14/2023, “Ampliación del área de registro de pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, proporcionar las fechas autorizadas programadas para la finalización del proyecto, el cual está siendo ejecutado por la UNION DE PERSONAS PRODEYCO-ICON.

Al respecto, el Administrador de Contrato de la Contratación Directa CEPA CD-14/2023, “Ampliación del área de registro de pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, por medio de nota de fecha 21 de mayo de 2024 indicó que mediante el Punto Octavo del Acta número 0033, de fecha 19 de abril de 2024, Junta Directiva autorizó la Modificativa No. 5 al Contrato de dicho proceso, en el sentido de prorrogar por ciento veintiún (121) días calendario, el plazo de ejecución física de la obra, quedando el nuevo plazo contractual de cuatrocientos noventa y seis (496) días calendario, y se tiene programada la ejecución y finalización para el 7 de noviembre de 2024.

En consecuencia, y debido a que no es posible finalizar la instalación de los equipos para el Sistema de Información de Vuelos (FIDS), el Administrador de Contrato considera necesario otorgar una prórroga de 60 días calendario, al plazo para la instalación y puesta en servicios de los equipos de los 2 contratos, siendo el nuevo plazo contractual de TRESCIENTOS SETENTA (370) DÍAS CALENDARIO, de acuerdo a lo siguiente:

PLAZOS Descripción	CONTRATO ACTUAL		MODIFICATIVA N° 1	
	Días calendario	Fechas	Días calendario	Fechas
Orden de inicio		29 de noviembre de 2023		29 de noviembre de 2023
Entrega del suministro	45	12 de enero de 2024	45	12 de enero de 2024

PLAZOS Descripción	CONTRATO ACTUAL		MODIFICATIVA N° 1	
	Días calendario	Fechas	Días calendario	Fechas
Instalación y puesta en funcionamiento de los equipos	240	8 de septiembre de 2024	300	7 de noviembre de 2024
Revisiones y subsanaciones	25	N/A	25	N/A
Plazo contractual	310	3 de octubre de 2024	370	2 de diciembre de 2024

Por lo anterior, el Administrador de Contrato, consultó a las sociedades INFOTECH, S.A. DE C.V. y ECSSA EL SALVADOR, S.A. DE C.V., su disposición para prorrogar el plazo contractual, bajo las mismas condiciones, por un período de 60 días calendario comprendidos del 4 de octubre al 2 de diciembre de 2024, dando respuesta mediante notas de fecha 13 de junio de 2024, la sociedad INFOTECH, S.A. DE C.V. y el 24 de junio de 2024, la sociedad ECSSA EL SALVADOR, S.A. DE C.V., su disposición de prorrogar el plazo contractual.

El último párrafo del artículo 158 de la LCP establece lo siguiente: *“Podrán realizarse prórrogas a los plazos de entrega de las obligaciones contractuales por causas no imputables al contratista, a solicitud de estos últimos o a requerimiento de la institución contratante, según las necesidades y previo aval técnico del administrador de contrato, este tipo de prórrogas serán tramitadas como modificaciones contractuales siguiendo las aprobaciones reguladas en este artículo. La prórroga del plazo para el cumplimiento de obligaciones no dará derecho al contratista a reclamar una compensación económica adicional”*.

El Administrador de Contrato, tomando en cuenta que las causas del atraso no son imputables a los contratistas, emitió su aval técnico según consta en el memorando MOPS-033/2024 de fecha 26 de junio de 2024, en cual también hace constar que dicha prórroga no dará derecho al contratista a reclamar una compensación económica adicional. Asimismo, solicitó a la Unidad de Compras Públicas (UCP), gestionar la Modificativa N° 1 a los contratos suscritos entre CEPA y las sociedades ECSSA EL SALVADOR, S.A. DE C.V. e INFOTECH, S.A. DE C.V., derivados de la Licitación Competitiva CEPA LC-19/2023, “Ampliación y fortalecimiento del módulo del Sistema de Información de Vuelos (FIDS) para el proyecto Ampliación del Área de Registro de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, en el sentido de prorrogar el plazo contractual en SESENTA (60) DIAS CALENDARIO, siendo el nuevo plazo para la instalación y puesta en servicios de los equipos, de TRESCIENTOS (300) DIAS CALENDARIO, manteniendo los mismos términos y condiciones contractuales

IV. MARCO NORMATIVO

De conformidad a lo establecido en los artículos 18, 19, 20, 23, 39, 158 y 162 de la Ley de Compras Públicas (LCP).

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, el Administrador de Contrato recomienda a Junta Directiva autorizar la Modificativa N° 1 a los contratos suscritos entre CEPA y las sociedades ECSSA EL SALVADOR, S.A. DE C.V. e INFOTECH, S.A. DE C.V., derivados de la Licitación Competitiva CEPA LC-19/2023, “Ampliación y fortalecimiento del módulo del Sistema de Información de Vuelos (FIDS) para el

proyecto Ampliación del Área de Registro de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, en el sentido de prorrogar en SESENTA (60) DIAS CALENDARIO, el plazo para la instalación y puesta en servicio de los equipos, siendo el nuevo plazo contractual de TRESCIENTOS SETENTA (370) DIAS CALENDARIO, manteniendo los mismos términos y condiciones contractuales.

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

- 1° Autorizar la Modificativa N° 1 a los contratos suscritos entre CEPA y las sociedades ECSSA EL SALVADOR, S.A. DE C.V. e INFOTECH, S.A. DE C.V., derivados de la Licitación Competitiva CEPA LC-19/2023, “Ampliación y fortalecimiento del módulo del Sistema de Información de Vuelos (FIDS) para el proyecto Ampliación del Área de Registro de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, en el sentido de prorrogar en SESENTA (60) DIAS CALENDARIO, el plazo para la instalación y puesta en servicio de los equipos, siendo el nuevo plazo contractual de TRESCIENTOS SETENTA (370) DIAS CALENDARIO, manteniendo los mismos términos y condiciones contractuales.
- 2° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar la modificativa del contrato correspondiente.
- 3° Autorizar a la Jefe Interina de la UCP, para que requiera al contratista la correspondiente modificativa o endoso de la Garantía de Cumplimiento Contractual, según el nuevo plazo contractual.
- 4° Autorizar a la Jefe Interina de la UCP, para realizar la notificación correspondiente.

GERENCIA GENERAL
GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GCIA. DESARROLLO DE NEGOCIOS

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., por el local identificado como 2-37, con un área de 644.72 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 el funcionamiento de una SALA VIP, por el período comprendido del 6 de julio de 2024 al 31 de julio de 2031.

=====

NOVENO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Décimo del Acta número 2827, de fecha 22 de diciembre de 2016, Junta Directiva autorizó suscribir contrato de Explotación de Negocios con la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., por el local 2-37 A, por el plazo de 5 años, durante el período comprendido del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2021, bajo las siguientes condiciones comerciales:

NOMBRE DEL USUARIO	LOCAL	AREA M2	TARIFA (US \$) más IVA	RENTA MÍNIMA Y PORCENTAJE S.I.B. (US \$) Más IVA		USO	GCC (US \$)	PRC (US \$)	PLAZO
TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A.	2-37 A	530.74	60.00	15%	31,844.40	SALÓN VIP	EXENTO	CPSM	5 AÑOS

A través del Punto Cuarto del Acta número 2835, de fecha 1 de febrero de 2017, Junta Directiva autorizó modificar el Ordinal 2° del Punto Décimo del Acta número 2827, de fecha 22 de diciembre de 2016, en el sentido de cambiar las condiciones comerciales del local identificado como 2-37 A, cuyo funcionamiento es la operación de un Salón VIP, correspondiente a la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, siendo estas condiciones las siguientes:

NOMBRE DEL USUARIO	LOCAL	AREA M2	TARIFA (US \$/m ²) MÁS IVA	RENTA MÍNIMA Y PORCENTAJE S.I.B. (US \$) MÁS IVA		USO	GCC (US \$)	PRC (US\$)	PLAZO
TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A.	2-37 A	530.74	40.00	15.00%	21,229.60	SALÓN VIP	EXENTO	CPSM	AÑO 2017
			50.00	15.00%	26,537.00				AÑO 2018
			60.00	15.00%	31,844.40				AÑO 2019 AL AÑO 2023

El contrato de Explotación de Negocios, por el local 2-37 A, fue suscrito entre CEPA y la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., el 7 de febrero de 2017.

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

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

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

Ante la emergencia por COVID-19, por medio de resolución conjunta entre CEPA y la AAC, de fecha 15 de marzo de 2020, se resolvió, entre otros, suspender temporalmente los vuelos de aviación general internacional en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; por lo que la Junta Directiva de CEPA, mediante el Punto Sexto del Acta número 3045, de fecha 16 de marzo de 2020, restringió la actividad comercial derivada de la operación del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, considerando que la oferta estaba dirigida exclusivamente a los pasajeros y usuarios de la referida terminal, adoptándose las medidas legales y comerciales para evitar una desmejora económica injustificada en sus arrendatarios.

En ese sentido, Junta Directiva autorizó la suspensión temporal de los Contratos de Arrendamiento y de Explotación de Negocios suscritos entre CEPA y los arrendatarios que operan en el Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, y los arrendatarios cuya actividad comercial estaba relacionada con la operación aeroportuaria de la referida terminal, dentro de los cuales se encontraban los contratos de Explotación de Negocios suscritos con la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., por los locales identificados como 2-37 A y 2-37 B.

Como resultado de lo anterior, la vigencia de los referidos contratos se extendió, según el siguiente detalle:

Local	Fecha de finalización del contrato
2-37 A	5 de julio de 2024
2-37 B	3 de febrero de 2024

Considerando que la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A. de C.V., posee dos contratos vigentes para la operación de la Sala VIP dentro de las instalaciones aeroportuarias, y con el objetivo de efectuar un solo proceso de negociación comercial para la nueva relación contractual, que incorpore los dos locales utilizados por la línea aérea para el funcionamiento de la Sala VIP,

Junta Directiva mediante el Punto Noveno del Acta número 0023, de fecha 26 de enero de 2024, autorizó modificar el contrato de explotación de negocios suscrito el 30 de agosto de 2017, con la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., por el local identificado como 2-37 B, en el sentido de establecer que la fecha de finalización del contrato sería el 5 de julio de 2024.

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., por el local identificado como 2-37, con un área de 644.72 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 el funcionamiento de una SALA VIP, por el período comprendido del 6 de julio de 2024 al 31 de julio de 2031.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

En vista que la vigencia de la relación contractual por los locales 2-37 A y 2-37 B, finaliza el 5 de julio de 2024, la Gerencia de Desarrollo de Negocios efectuó el análisis pertinente y determinó que es procedente efectuar el proceso correspondiente para la formalización de un nuevo contrato, considerando el valor que representa la operación de la SALA VIP de la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., en las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, y su contribución a la prestación de servicios complementarios que derivan en una experiencia integral para sus usuarios.

Además, se considera oportuno unificar el área destinada para la operación de la SALA VIP en el local 2-37, que comprenderá las áreas de los locales 2-37 A de 530.74 metros cuadrados y 2-37 B de 113.98 metros cuadrados, haciendo un total de 644.72 metros cuadrados.

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-104/2024, de fecha 20 de mayo de 2024, la Gerencia de Desarrollo de Negocios remitió a la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., la siguiente propuesta comercial para suscribir un contrato de arrendamiento con CEPA, por el local 2-37, para la operación de una SALA VIP, por el período comprendido del 6 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
2-37	644.72	US \$75.00 más IVA	US \$48,354.00 más IVA	15.00 % más IVA

Asimismo, se estableció que la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., deberá cancelar el monto de US \$483,540.00, a razón de US \$750.00 por metro cuadrado más IVA, en concepto de Renta Fija Inicial.

En reunión sostenida entre la Gerencia de Desarrollo de Negocios y la Gerencia de Compras de AVIANCA, se determinó la viabilidad para la continuación del negocio, solicitando la referida sociedad cancelar el monto correspondiente de Renta Fija Inicial, mediante cuatro cuotas de igual valor, cancelando la primera a la firma del documento contractual, y las siguientes tres cuotas cada 6 meses.

Por medio de correo electrónico de fecha 4 de julio de 2024, la señora Angie Barreto en su calidad de Strategic Procurement Manager, expresó la anuencia para suscribir el contrato de arrendamiento por el local identificado como 2-37.

La sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., ha dado estricto cumplimiento a las cláusulas contractuales, según lo manifestado por la Administradora del referido contrato, por medio de correo electrónico de fecha 3 de julio de 2024.

En aras de otorgar a la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., el área adecuada para el funcionamiento de la sala VIP y considerando que la nueva relación contractual contribuirá al fortalecimiento de los ingresos para la Comisión, por medio del ajuste de las condiciones comerciales, la Gerencia de Desarrollo de Negocios estima procedente gestionar ante Junta Directiva la autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., por el local identificado como 2-37, con un área de 644.72 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 el funcionamiento de una SALA VIP, por el período comprendido del 6 de julio de 2024 al 31 de julio de 2031.

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 TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., por el local identificado como 2-37, con un área de 644.72 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 el funcionamiento de una SALA VIP, por el período comprendido del 6 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:

- 1° Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., por el local identificado como 2-37, con un área de 644.72 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 el funcionamiento de una SALA VIP, por el período comprendido del 6 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
2-37	644.72	US \$75.00 más IVA	US \$48,354.00 más IVA	15.00 % más IVA

La sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., cancelará a CEPA el canon de arrendamiento mensual, equivalente a US \$48,354.00 más IVA, 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.

- 2° La sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., deberá cancelar a CEPA el monto de US \$483,540.00 más IVA, a razón de US \$750.00 por metro cuadrado más IVA, en concepto de Renta Fija Inicial.

El referido monto deberá ser cancelado de la siguiente forma:

Monto	Fecha
US \$120,885.00 más IVA	A la firma del contrato de arrendamiento
US \$120,885.00 más IVA	Seis meses después de la fecha de firma de contrato
US \$120,885.00 más IVA	Doce meses después de la fecha de firma de contrato
US \$120,885.00 más IVA	Dieciocho meses después de la fecha de firma de contrato

- 3° La sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., deberá presentar a la firma del Contrato de Arrendamiento, la Garantía de Cumplimiento del mismo por US \$163,921.00 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 TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., 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 sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., 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 en 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 TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., 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, la sociedad TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., 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.
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 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 TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A., 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.