

GERENCIA AIES
GERENCIA FINANCIERA
DEPTO. ADMON. DE PERSONAL

GERENCIA LEGAL
UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Informe sobre trámites realizados en el Ministerio de Trabajo y Previsión Social derivados de la presentación por parte del SITTEAIES, del Pliego de Peticiones relativo al Contrato Colectivo de Trabajo el AIES y solicitud de nombramiento de la Comisión Negociadora.

=====

SEGUNDO:

I. ANTECEDENTES

Sobre la Titularidad del SITTEAIES:

Mediante resolución emitida a las nueve horas con treinta minutos del día doce de diciembre del año dos mil trece, el Departamento Nacional de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo y Previsión Social erróneamente otorgó la titularidad del Contrato Colectivo de Trabajo suscrito entre CEPA y el Sindicato de Trabajadores por Establecimiento del Aeropuerto Internacional El Salvador de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (SITEAIES), a favor de la Seccional por Empresa CEPA del nuevo Sindicato de Trabajadoras y Trabajadores de la Industria Aeroportuaria de El Salvador y Conexos (SITTEAIES).

Sobre la Celebración/Revisión del Contrato Colectivo de Trabajo:

Mediante Acta número Dos de Asamblea Seccional Extraordinaria del SITTEAIES, se aprobó iniciar un conflicto colectivo de trabajo económico o de intereses con CEPA, con el fin de celebrar un Contrato Colectivo de Trabajo.

De acuerdo a solicitud de fecha diecisiete de diciembre de dos mil trece, el SITTEAIES solicitó a la Dirección General de Trabajo del Ministerio de Trabajo y Previsión Social, iniciar el mencionado conflicto encaminado a celebrar el Contrato Colectivo de Trabajo que vinculará a la Seccional por Empresa CEPA del SITTEAIES y a CEPA.

La Dirección General de Trabajo, el día quince de enero de dos mil catorce, erróneamente resolvió tener por recibida la solicitud de Revisión del Contrato Colectivo de Trabajo, notificando a CEPA dicha situación, el día veinticinco de enero de dos mil catorce, para iniciar el trámite legal correspondiente.

De la Negativa a Negociar presentada por CEPA:

El día veinticuatro de enero de dos mil catorce, representantes de CEPA, sostuvieron reunión con la Comisión Negociadora del SITTEAIES, en la cual se expresó que a efectos de dar seguimiento al proceso correspondiente, la Junta Directiva de CEPA debía nombrar a la respectiva Comisión Negociadora, situación con la que dicho Sindicato estuvo de acuerdo.

El día treinta y uno de enero de dos mil catorce, el Presidente de CEPA, por autorización de Junta Directiva presentó ante la Dirección General de Trabajo, con base a lo establecido en el Artículo 488 del Código de Trabajo, la interposición de la negativa a la petición realizada por el SITTEAIES por las siguientes razones:

- a) Falta de Titularidad del Contrato Colectivo de Trabajo, ya que el Departamento de Organizaciones Sociales otorgó la misma a la Seccional del Sindicato y no al Sindicato mismo, que es finalmente quien tiene la personalidad jurídica para hacerlo;
- b) El Sindicato solicitó básicamente la celebración de un nuevo contrato con CEPA y no la revisión del Contrato Colectivo vigente, como erróneamente lo notificó la Dirección General de Trabajo; y,
- c) El ámbito de aplicación del Pliego de Peticiones presentado por el SITTEAIES no se limita únicamente a los trabajadores que laboran en y para el Aeropuerto Internacional de El Salvador.

Respuesta SITTEAIES:

Sobre lo anterior, el SITTEAIES presentó escrito de fecha doce de febrero de dos mil catorce, mediante el cual aclaró que la solicitud presentada por dicho Sindicato se refiere a la revisión del Contrato Colectivo de Trabajo vigente, el cual sería aplicable a los trabajadores y trabajadoras del establecimiento AIES, y no a la celebración de un nuevo contrato.

En cuanto a la Titularidad del Contrato, el SITTEAIES solicitó al Departamento Nacional de Organizaciones Sociales mediante escrito de fecha diecisiete de febrero del presente año, rectificación de la resolución en la cual otorga la Titularidad del Contrato a la Seccional por Empresa CEPA y no al Sindicato como persona jurídica, así como aclarar que el mismo aplica únicamente a los trabajadores y trabajadoras que prestan sus servicios en y para el AIES.

Modificación Ministerio de Trabajo y Previsión Social:

Mediante resolución emitida a las diez horas del día dieciocho de febrero del presente año, el Departamento Nacional de Organizaciones Sociales, modificó su resolución de fecha doce de diciembre del año dos mil trece, en el sentido de otorgar la Titularidad del Contrato Colectivo de Trabajo a favor del SITTEAIES, por medio de su Seccional por Empresa, aclarando también en dicha resolución que el ámbito de aplicación de dicho Contrato es únicamente para los trabajadores y trabajadoras que prestan sus servicios en y para el Aeropuerto Internacional de El Salvador (AIES).

Asimismo, ese Departamento resolvió informar sobre dicha situación a la Dirección General de Trabajo de esa Cartera de Estado, autoridad ante la cual CEPA presentó su negativa a negociar.

II. OBJETIVO

Hacer del conocimiento a Junta Directiva los pormenores relacionados con los trámites realizados tanto por la Administración como por el SITTEAIES en cuanto a la solicitud de Revisión del Contrato Colectivo de Trabajo presentada por éste, así como solicitar se instruya al Presidente de la Institución, a presentar un escrito informando la disposición de CEPA a iniciar la etapa de trato directo con el SITTEAIES, en vista de haberse solucionado los argumentos interpuestos por CEPA, autorizando a su vez la designación de la Comisión Negociadora para tales efectos.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Después de tomar en cuenta los antecedentes expuestos se concluye lo siguiente:

- a) El Sindicato ha aclarado que, su intención final es la Revisión del Contrato Colectivo de Trabajo vigente, cuyo ámbito de aplicación es únicamente para los trabajadores y trabajadoras que laboran en y para el Aeropuerto Internacional de El Salvador;
- b) El Departamento Nacional de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo y Previsión Social, ha corregido su actuación en cuanto a otorgar erróneamente la Titularidad del Contrato Colectivo de Trabajo del AIES, a la Seccional por Empresa AIES del SITTEAIES y no a la persona jurídica del Sindicato, modificando su resolución de fecha doce de diciembre de dos mil trece, en el sentido de otorgar la Titularidad del Contrato al Sindicato directamente, aclarando en la misma que el ámbito de aplicación del contrato es para los trabajadores que laboran en el establecimiento AIES; y,
- c) El SITTEAIES en reuniones sostenidas con representantes de CEPA, ha expresado su voluntad de iniciar la Etapa de Trato Directo, en los términos antes señalados.

En vista que, los argumentos legales interpuestos por CEPA en su negativa para negociar con el SITTEAIES, han sido resueltos, y que la Dirección General de Trabajo, instancia ante la cual se ha interpuesto la misma, aún no ha resuelto sobre la misma, resultaría importante que ésta Comisión exprese su voluntad de iniciar la Etapa de Trato Directo con el mencionado Sindicato, situación que se encuentra dentro de los parámetros legales del Derecho Colectivo de Trabajo y que evitaría complicar la relación entre CEPA y el SITTEAIES sin causa justificada.

Por lo tanto, es recomendable instruir al Presidente de la Junta Directiva para presentar los escritos necesarios en los términos antes relacionados, así como designar a las personas que integrarán a la Comisión Negociadora para representar los intereses de CEPA, integrada por las siguientes personas:

- ✓ Licenciada Dina Saca, Jefe del Departamento Administrativo e Interina de Recursos Humanos del AIES;
- ✓ Licenciada Eugenia de Caballero, Jefe de Administración de Personal de Oficina Central;
- ✓ Licenciado Marco Cativo, Jefe de Bienestar Social de Oficina Central;

- ✓ Licenciada Gabriela Alemán, Abogado de la Gerencia Legal; y,
- ✓ Licenciado Francisco Muñoz, Técnico Financiero de Oficina Central.

IV. MARCO NORMATIVO

Artículo 484 del Código de Trabajo

Artículo 488 del Código de Trabajo

Artículo 3 literales d) y m) del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de CEPA

Junta Directiva se dio por enterada del informe sobre los trámites realizados tanto por CEPA como por el SITTEAIES, en el Ministerio de Trabajo y Previsión Social sobre la revisión del Contrato Colectivo de Trabajo del Aeropuerto Internacional de El Salvador, y considera atendibles las razones expuestas., por lo cual, con base en los antecedentes, razones y las normas citadas, ACUERDA:

- 1° Autorizar el Inicio de la Etapa de Trato Directo con el SITTEAIES, con el objeto de revisar el Contrato Colectivo de Trabajo, cuyo ámbito de aplicación será para los trabajadores y trabajadoras que laboran en y para el Aeropuerto Internacional de El Salvador.
- 2° Autorizar al Presidente de la Junta Directiva de CEPA, para presentar ante el Ministerio de Trabajo y Previsión Social, los escritos preparados por la Gerencia Legal de CEPA y que correspondan para dar inicio a la Etapa de Trato Directo en los términos expresados en el contenido del presente punto.
- 3° Designar como miembros de la Comisión Negociadora que representará los intereses de CEPA en la mencionada Etapa de Trato Directo, a las siguientes personas:
 - ✓ Licenciada Dina Saca, Jefe del Departamento Administrativo e Interina de Recursos Humanos del AIES.
 - ✓ Licenciada Eugenia de Caballero, Jefe de Administración de Personal de Oficina Central.
 - ✓ Licenciado Marco Cativo, Jefe de Bienestar Social de Oficina Central.
 - ✓ Licenciada Gabriela Alemán, Abogado de la Gerencia Legal; y
 - ✓ Licenciado Francisco Muñoz, Técnico Financiero de Oficina Central.
- 4° Designar como coordinador de la Comisión Negociadora de CEPA al Lic. Marco Cativo, Jefe de Bienestar Social de Oficina Central.
- 5° Instruir a la Comisión Negociadora a informar a esta Junta Directiva, sobre el avance de la Etapa de Trato Directo mensualmente.
- 6° Autorizar la aplicación inmediata del presente acuerdo.

GERENCIA PUERTO DE LA UNION
GERENCIA FINANCIERA
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

GERENCIA LEGAL
UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

ADMINISTRACION CEPA

Solicítase autorización para dar en arrendamiento a la sociedad VGS, El Salvador, S.A. de C.V., un terreno de **cuatrocientos diez mil novecientos sesenta y seis punto veintidós metros cuadrados**, ubicado en el Cantón Punta Gorda, jurisdicción de la ciudad y Departamento de La Unión, adyacente al Puerto de CORSAIN; por un plazo de hasta setenta y cinco años.

=====

TERCERO:

I. ANTECEDENTES

Mediante nota de fecha siete de noviembre de 2013, la sociedad VGS Group, informó a la Presidencia de CEPA, su interés en un terreno de 100 acres, ubicado en el Puerto de La Unión, para el desarrollo de una terminal marítima destinada al manejo de Gas Licuado Natural (LNG por sus siglas en inglés), solicitando a su vez, ser considerados como primera opción para el arrendamiento del mismo, en caso de estar disponible.

La Presidencia de CEPA, mediante nota de fecha 8 de noviembre de 2013, informó a la sociedad VGS Group, que se evaluaría su propuesta inicial y que se tiene un terreno disponible para su proyecto, además se comunicó las gestiones que tendría que realizar para llevar a cabo una promesa de arrendamiento.

En nota de fecha 6 de febrero de 2014, la sociedad VGS El Salvador, S.A. de C.V., solicitó a CEPA el arrendamiento del terreno, remitiendo a su vez las condiciones de su interés para la suscripción del contrato correspondiente, entre estas solicitan un plazo de 75 años, además de ofrecer que en su oportunidad podrían prestar algunos servicios o equipos a CEPA.

A través de nota de fecha 7 de febrero de 2014, la Presidencia de CEPA, informó a la sociedad VGS El Salvador, S.A. de C.V., que de acuerdo a su propuesta, de establecer una terminal de regasificación cerca del Puerto de La Unión, en un terreno de aproximadamente de cuatrocientos doce mil metros cuadrados, por un plazo de 75 años, le informó que diferentes Ministerios se han involucrado en este proyecto como : Economía, Hacienda, Agencia de Promoción de Exportaciones e Inversiones de El Salvador (PROESA), y a la Secretaría Técnica de la Presidencia de la República, dicha solicitud sería sometida a consideración de la Junta Directiva de CEPA, con análisis realizado por esta Institución.

II. OBJETIVO

Autorizar dar en arrendamiento a la sociedad VGS, El Salvador, S.A. de C.V., un terreno propiedad de CEPA, ubicado en el Cantón Punta Gorda del Municipio de La Unión, Departamento de La Unión, con un área de cuatrocientos diez mil novecientos sesenta y seis punto veintidós metros cuadrados, el cual será destinado exclusivamente para la construcción de una planta de almacenamiento y distribución de gas natural licuado (LNG, por sus siglas en inglés: Liquefied Natural Gas); adicionalmente, el Arrendatario proyecta construir una terminal a flote de

regasificación, un fondeadero, un atracadero de gabarras o barcos y una dársena de maniobras adyacente al área terrestre, además de tanques de almacenamiento y tuberías submarinas para dichos tanques (el “Proyecto”). Por un plazo contractual de hasta setenta y cinco años, contados a partir del día cinco de marzo de dos mil catorce; con un canon de arrendamiento y demás condiciones contractuales expresados en el contenido del presente acuerdo.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Además de los antecedentes antes mencionados, personal de CEPA, específicamente de las Gerencias de Polos de Desarrollo, Puerto de la Unión Centroamericana, e incluso la Presidencia de CEPA, han sostenido una serie de reuniones con representante de la sociedad VGS El Salvador, con el objeto de analizar la viabilidad del arrendamiento del terreno, así como del proyecto que se pretende desarrollar en éste.

En tal sentido, se han realizado los respectivos análisis técnicos, sobre la solicitud de la sociedad VGS El Salvador, S.A. de C.V., determinando primeramente que se encuentra disponible para ser arrendado, un inmueble ubicado en el Cantón Punta Gorda del Municipio de La Unión, propiedad de CEPA, ya que dicho inmueble anteriormente estuvo arrendado a la Sociedad Cutuco Energy Central América S.A. de C.V., hasta el año 2013, y el cual reúne las condiciones para el proyecto que VGS quiere desarrollar en El Salvador.

En ese orden, siendo que el inmueble será destinado para una inversión en un proyecto de gran magnitud, cuyo financiamiento requerirá inversiones millonarias, proyecto que sería de gran importancia en el ámbito energético para El Salvador, en tal sentido se justifica que el plazo del arrendamiento sea hasta de 75 años, con prórrogas escalonadas, sujetos a que al finalizar los primeros treinta años se efectuará una revisión integral del cumplimiento de las condiciones contractuales, sí se hubieren cumplido éstas, se prorrogará por otro período de veinticinco años y, al finalizar este período, es decir al año cincuenta y cinco del contrato, se efectuará una nueva revisión integral del cumplimiento de las condiciones contractuales, sí se hubieren cumplido éstas, se prorrogará por otro período de veinte años, hasta completar los setenta y cinco años.

Por otra parte, en cuanto a los cánones del arrendamiento, estos también serán de forma escalonada, partiendo el primer año, una cuota de cero punto cincuenta centavos de dólar de los Estados Unidos de América, por metro cuadrado por año, los cuales se pagarán por adelantado, dicho canon será aumentado sucesivamente, hasta llegar al canon de cuatro dólares de los Estados Unidos de América, por metro cuadrado por año, del año quince en adelante.

El contrato contendría ciertas condiciones, relacionadas con el proyecto a construir, cuyo objetivo es que CEPA se asegure que el inmueble será utilizado para el objeto que se ha arrendado, entre éstas:

Llevar a cabo el estudio de prefactibilidad y factibilidad técnica, así como la obtención de los permisos correspondientes. Iniciar la construcción de las obras que requiera el proyecto para su operación, y las demás instalaciones necesarias para la operación del mismo, todas las cuales deberán haber finalizado dentro de un período no mayor de cinco años, a partir de la fecha de la vigencia del presente contrato. Una vez finalizada la construcción principal al año cinco, el Arrendatario deberá garantizar que el proyecto se encuentra operando.

En caso que la Arrendataria no cumpla las obligaciones contractualmente establecidas en el contrato, incluyendo la referida a que al final del quinto año no comience las operaciones del Proyecto, y proceda la terminación del contrato, ésta deberá pagar a la Arrendante la suma de UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, garantizada con la Garantía de Fiel Cumplimiento.

Por otra parte se establecerá en el contrato que la arrendante y la arrendataria, se podrán facilitar los servicios portuarios, los cuales deberán ser debidamente implementados de conformidad a la Ley, para lo cual se pagarán las tarifas que correspondan, pudiendo las partes incluso modificar el presente contrato para dichos efectos.

Se establecerá una cláusula de salida del contrato, denominada “**TERMINACIÓN ANTICIPADA**”, debido al incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por las partes según el contrato, en el caso de la arrendataria, como consecuencia que no inicie el estudio de prefactibilidad y factibilidad, dentro de los plazos establecidos; o que no solicite y tramite los permisos correspondientes, o en el caso que no realizare las inversiones necesarias y finalizare la construcción principal para poder operar al final de los primeros cinco años del plazo contractual.

En tal sentido las Gerencias de Polos de Desarrollo y del Puerto de La Unión Centroamericana, han concluido que tomando en cuenta los aspectos antes mencionados, es procedente que se otorgue el arrendamiento a VGS El Salvador, S.A. de C.V., bajo las siguientes condiciones contractuales:

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO. Que en este acto la Arrendante por medio de su representante legal, entrega en arrendamiento a la Sociedad “**VGS EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**”, la Arrendataria, un inmueble rústico de un área de **CUATROCIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO VEINTIDOS METROS CUADRADOS**, el cual la Arrendataria lo destinará exclusivamente para la construcción de una planta de almacenamiento y distribución de gas natural licuado (LNG, por sus siglas en inglés: Liquefied Natural Gas); adicionalmente, el Arrendatario proyecta construir una terminal a flote de regasificación, un fondeadero, un atracadero de gabarras o barcos y una dársena de maniobras adyacente al área terrestre, además de tanques de almacenamiento y tuberías submarinas para dichos tanques (el “Proyecto”), para lo cual deberá contar previamente con las autorizaciones correspondientes, según establezcan las leyes nacionales y las autoridades gubernamentales respectivas.

CLÁUSULA CUARTA: PLAZO. El presente contrato de arrendamiento estará vigente por un período de hasta **SETENTA Y CINCO AÑOS** sujetos a lo siguiente: Al finalizar los primeros treinta años se efectuará una revisión integral del cumplimiento de las condiciones contractuales, especialmente las contenidas en la cláusula quinta iii); si se hubieren cumplido éstas, se prorrogará por otro período de veinticinco años y, al finalizar este período de veinticinco años, es decir al año cincuenta y cinco del contrato, se efectuará una nueva revisión integral del cumplimiento de las condiciones contractuales, si se hubieren cumplido éstas se prorrogará por otro período de veinte años, hasta completar los setenta y cinco años. El plazo iniciará a partir del día cinco de marzo del año dos mil catorce, a partir del cual el contrato será obligatorio. Lo anterior, sin perjuicio de las causales de terminación que en él se contemplan.

CLÁUSULA QUINTA: CONDICIONES CONTRACTUALES: Durante el período del contrato la Arrendataria se obliga a cumplir: i) durante los dos primeros años contados a partir de la fecha de vigencia del contrato, llevar a cabo el estudio de prefactibilidad y factibilidad técnica, así como la obtención de los permisos correspondientes; ii) una vez que la Arrendataria cuente con los permisos, deberá iniciar la construcción de las obras que requiera el proyecto para su operación, y las demás instalaciones necesarias para la operación del mismo, todas las cuales deberán haber finalizado dentro de un período no mayor de cinco años, a partir de la fecha de la vigencia del presente contrato. Una vez finalizada la construcción principal al año cinco, el Arrendatario deberá garantizar que el proyecto se encuentra operando. iii) Al concluir el año treinta, la Arrendataria deberá estar al día con los cánones de arrendamiento que a esa fecha correspondan, estar operando y mostrar evidencia de que el personal nacional contratado cuenta con los beneficios de ley que les corresponden, así como el cumplimiento de normativa nacional aplicable al contrato y demás exigencias contractuales. iv) Al año cincuenta y cinco, para poder otorgar la prórroga, la Arrendante y la Arrendataria revisarán el cumplimiento integral de las condiciones contractuales, especialmente las contempladas en el literal anterior.

CLÁUSULA SEXTA: CANON DE ARRENDAMIENTO. La Arrendataria se obliga a pagar a la Arrendante de forma anticipada, de acuerdo con el siguiente detalle: **a)** Durante el primer año, una cuota de CERO PUNTO CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado por año, los cuales se pagarán de manera semestral por adelantado, durante los primeros diez días hábiles del primero y sexto mes del contrato. **b)** Durante el segundo año, una cuota anual de CERO PUNTO CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado por año, dentro de los primeros diez días hábiles de dicho año; **c)** Durante los años tres y cuatro del plazo contractual, la cantidad de UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado por año dentro de los primeros diez días hábiles de dicho año; **d)** Durante los años cinco y seis, UN DÓLAR PUNTO CINCUENTA CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado por año, dentro de los primeros diez días hábiles de dicho año; **e)** Durante los años siete y ocho, la cantidad de DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado por año dentro de los primeros diez días hábiles de dicho año; **f)** Durante los años nueve y diez, la cantidad de DOS DÓLARES PUNTO CINCUENTA CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado por año, dentro de los primeros diez días hábiles de dicho año; **g)** Durante los años once y doce, la cantidad de TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado por año, dentro de los primeros diez días hábiles de dicho año; **h)** Durante los años trece y catorce, la cantidad de TRES DÓLARES PUNTO CINCUENTA CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado por año, dentro de los primeros diez días hábiles de dicho año; **i)** Del año quince en adelante se pagarán CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado por año, dentro de los primeros diez días hábiles de cada año; **j)** En todos los años del contrato, el canon se pagará tal como se ha descrito y deberá pagarse además el correspondiente Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). A partir del año quince en adelante, el canon será ajustado anualmente de conformidad al índice de inflación publicado por el Banco Central de Reserva de El Salvador. Es convenido por las partes que el referido canon de arrendamiento podrá ser revisado durante la vigencia del contrato; asimismo, se podrá renegociar en el evento de que la Arrendataria o Arrendante solicitasen cualquier servicio u operación adicional.

CLÁUSULA SEPTIMA: PENALIDAD: en caso que la Arrendataria no cumpla las obligaciones contractualmente establecidas en las cláusulas Segunda, Quinta y Octava, incluyendo la referida a que al final del quinto año no comience las operaciones del Proyecto, y proceda la terminación del contrato, ésta deberá pagar a la Arrendante la suma de UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, garantizada con la Garantía de Fiel Cumplimiento.

CLÁUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA ARRENDATARIA. En virtud del presente contrato y durante la vigencia del mismo, la Arrendataria se obliga: **A)** A pagar el canon de arrendamiento en la forma establecida en el presente contrato. **B)** A hacer uso del inmueble que recibe en arrendamiento, única y exclusivamente para el desarrollo y operación del Proyecto en los términos descritos en la cláusula Segunda sobre el objeto del contrato, para lo cual deberá contar con previa autorización y permiso de las autoridades gubernamentales correspondientes y de la Arrendante. Será obligación de la Arrendataria construir las infraestructuras y facilidades básicas para sus operaciones en un período de cinco años. **C)** A informar al finalizar cada cuatrimestre por escrito y con detalle ejecutivo y técnico a CEPA, sobre el avance del Proyecto. **D)** A presentar a la Arrendante, en un plazo no mayor a veinticuatro meses a partir de la fecha de inicio del contrato, evidencia que demuestre los términos y condiciones técnicas y de financiamiento de la construcción del Proyecto, por medio de una “Hoja de términos y condiciones para el desarrollo del Proyecto”, debiendo demostrar el cumplimiento de la normativa nacional aplicable. **E)** La Arrendataria deberá construir las instalaciones que correspondan conforme planos, especificaciones técnicas y normas vigentes nacionales e internacionales en materia de instalaciones de plantas de regasificación de gas natural licuado, los cuales deberán ser presentados a CEPA, debidamente aprobados por todas las instituciones gubernamentales que correspondan. De dichos planos una copia quedará en poder de CEPA, debidamente firmada y sellada por los profesionales responsables contratados por dicha empresa, la Arrendataria no podrá hacer variación alguna sin dar conocimiento previo a CEPA, siendo obligatorio que cualquier cambio sustancial a los documentos del Proyecto cuente con los permisos gubernamentales respectivos. **F)** A devolver el inmueble a la Arrendante en las condiciones en que le fue entregado o con las mejoras aceptadas por la Arrendante, en el caso de no cumplir con el inicio de las operaciones dentro del período de cinco años antes señalado, procediendo la terminación del contrato conforme a la cláusula Decimoprimera. **G)** La Arrendataria podrá ceder y transferir los derechos y obligaciones del presente contrato a cualquier Sociedad o Empresa que forme parte de su grupo empresarial en el proyecto, en todo caso la arrendataria requerirá la previa autorización de CEPA, de ser autorizada la cesión por la arrendante, el cesionario deberá respetar todas las condiciones del contrato. **H)** La Arrendataria deberá contar oportunamente con los permisos legales y licencias necesarias para la construcción y posterior operación de las instalaciones, las cuales deberá mantener vigentes durante el plazo de vigencia del contrato. **I)** Será obligación de la Arrendataria, el pago de toda clase de impuestos, tasas y contribuciones fiscales, que como consecuencia de la construcción y operación del Proyecto se originen durante el plazo del arrendamiento. **J)** En todo caso, la Arrendataria deberá cumplir con toda la normativa ambiental vigente. **K)** Devolución del Inmueble: Al vencimiento del Plazo Contractual, la Arrendataria se compromete a devolver a la Arrendante el inmueble descrito en este contrato, en el estado en que éste se encuentre como derivación del Proyecto, para esa fecha; es decir, aquellas modificaciones y mejoras que sean consistentes con la adecuación del inmueble para los usos contemplados en el objeto del contrato (exceptuándose todos los bienes muebles - equipos, y construcciones que se puedan remover del inmueble) quedarán a beneficio gratuito de la Arrendante. En razón de las

modificaciones y mejoras, la Arrendante no pagará indemnización o precio alguno a la Arrendataria a cambio de las mismas. La Arrendataria estará obligada a remover o retirar del inmueble las construcciones que la Arrendante considere necesario retirar. Si la terminación del contrato fuere por incumplimiento contractual, mutuo acuerdo o por declaratoria judicial, la Arrendataria deberá ejecutar la entrega material dentro de los noventa días subsiguientes a la terminación o declaratoria. **L)** La Arrendataria tendrá derecho a instalar rótulos para su publicidad, dentro del espacio arrendado siempre que cuente con la aprobación previa de la Arrendante, quien deberá concederle su aprobación de acuerdo con las propias regulaciones sobre la materia. **M)** La Arrendataria se obliga a dar cumplimiento a todas las medidas aplicables de seguridad que establecen las leyes, reglamentos y normas de seguridad reconocidas nacional e internacionalmente, incluyendo las medidas de seguridad que indique CEPA. **N)** La Arrendataria deberá contar con sus propias pólizas de seguros que garanticen la seguridad de sus instalaciones para daños propios y de terceros, así mismo del personal para la propia seguridad de su perímetro e instalaciones. En caso de que la Arrendataria tenga reclamos que hacer a terceros para resarcirse de responsabilidades en que hubiere incurrido conforme el literal anterior, o por cualquier otro motivo, a consecuencia de la permanencia u operación de las instalaciones, CEPA prestará la colaboración, proporcionando a la Arrendataria los informes, documentos y cualquier otra prueba que disponga, que cooperen el esclarecimiento del caso. **Ñ)** La arrendataria se obliga a dar cumplimiento a todas las Leyes nacionales e internacionales, aplicables a este contrato, inclusive Leyes laborales y de Prevención de Riesgos en los Lugares de Trabajo y sus Reglamentos. **O)** La Arrendataria se obliga a reparar y resarcir a CEPA inmediatamente cualquier daño que CEPA hubiere sufrido en su propiedad por cualquier causa que de conformidad con este contrato es responsabilidad de la Arrendataria reparar. La Arrendataria comenzará las obras de reparación sin esperar que su aseguradora le dé respuesta a su reclamo. **P)** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los servicios de energía eléctrica y conexos, y el correspondiente cargo por uso de red, agua potable, tratamiento de aguas negras, recolección y disposición final de desechos sólidos, así como la instalación de líneas telefónicas internas y directas; así como cualquier otro servicio necesario para el ejercicio del arrendamiento objeto del presente Contrato, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del arrendamiento a que se refiere el presente Contrato, de conformidad a las tarifas correspondientes. **Q)** La Arrendataria se obliga a cuidar el inmueble y a responder por todos los daños que por cualquier causa le ocasione, conforme a lo que al respecto se estipula en el Código Civil, en el entendido de que la Arrendataria no está obligada a responder por aquellos daños que se deban a fuerza mayor o caso fortuito.

CLÁUSULA NOVENA: OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA ARRENDANTE. A) Entregar el inmueble a la Arrendataria, concediéndose a ésta el derecho de uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble; **B) SERVIDUMBRES Y DERECHOS DE PASO:** Si existiere alguna situación sobreviniente que afecte a la Arrendataria el acceso al inmueble por cualquier vía pública, en este caso la Arrendante emitirá las condiciones a incluirse en el Contrato de Servidumbre a celebrarse entre ambas partes. La Comisión se compromete a otorgar servidumbre y derecho de paso necesario para habilitar el acceso al inmueble, objeto del presente contrato, a carreteras y otras vías públicas. Por su parte la Arrendataria, durante la vigencia del contrato, se compromete a otorgar a la Arrendante los permisos que sean necesarios, como derecho de paso y de tuberías en el terreno arrendado. **C)** Podrá ceder los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, previo conocimiento de la Arrendataria, y respetando los derechos de la Arrendataria. **D)** CEPA no

asume responsabilidad alguna de tipo laboral o de cualquier otra clase, respecto al personal de los diferentes niveles operativos de la Arrendataria, ya que esta última será responsable de las medidas de seguridad, prevención y conducta de su personal, así como del cumplimiento de todas las leyes laborales nacionales e internacionales aplicables. **E)** Conforme a la normativa legal aplicable, la Arrendante podrá facilitar los servicios portuarios de remolcaje, pilotaje, que requiera la Arrendataria, para los buques vinculados con el Proyecto, los cuales deberán ser debidamente implementados, para lo cual la arrendataria deberá pagar las tarifas que correspondan, pudiendo las partes modificar el presente contrato para dichos efectos siempre dentro de los límites de ley.

CLÁUSULA DÉCIMA: MODIFICACIÓN DEL CONTRATO. La Arrendante y la Arrendataria podrán, por mutuo acuerdo, modificar, enmendar o cambiar el presente contrato en cualquier momento de la vigencia del mismo, especialmente por eventos tales como: la necesidad de otorgarse servicios de dragado, pilotaje, remolque y demás necesarios, debiendo a tal efecto cumplirse con los requisitos de ley correspondientes.

CLÁUSULA DÉCIMAPRIMERA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO. **A)** La finalización del presente contrato será al cumplir los setenta y cinco años de haberse suscrito; no obstante, podrá darse por terminado antes de su vencimiento por mutuo acuerdo de las partes. **B)** Debido al incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por las partes según este contrato. **C) TERMINACIÓN ANTICIPADA POR INCUMPLIMIENTO DE LA ARRENDATARIA:** La Arrendante tendrá derecho a la terminación anticipada en los siguientes casos: **Uno)** En el caso que la Arrendataria no inicie el estudio de prefactibilidad y factibilidad dentro del primer año contado a partir de la fecha de vigencia del presente contrato. **Dos)** En el caso que la Arrendataria no cumpla la obligación de realizar el estudio de prefactibilidad y factibilidad dentro de los primeros dos años contados a partir de la fecha de vigencia del presente contrato, así como solicitar y tramitar los permisos correspondientes, salvo que se solicite ampliación de dicho período a la Arrendante por no haber concluido los estudios u obtenido los permisos antes citados por causa no imputable a la Arrendataria. **Tres)** En el caso que no realizare las inversiones necesarias y finalizare la construcción principal para poder operar al final de los primeros cinco años del plazo contractual, salvo fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobado. **Cuatro)** En el caso que no cumpliera con las obligaciones establecidas para los años treinta y cincuenta y cinco, como se detalla en la cláusula Quinta. **Quinto)** En los demás casos que la Arrendataria no haya cumplido con sus demás obligaciones contractuales. Determinado el incumplimiento, la Comisión le notificará por escrito, especificando claramente la falta a sus obligaciones. La Arrendataria tendrá un período máximo de treinta días para proporcionar a la Comisión, las explicaciones pertinentes o en su defecto, para corregir las faltas. **D)** A solicitud de la Arrendataria en caso que, una vez concluidos sus estudios de prefactibilidad y factibilidad, los que se estiman concluyan en cualquier momento dentro de los primeros dos años de vigencia del presente contrato, considere que el Proyecto no es viable, teniendo la Arrendataria la responsabilidad de pagar el monto de arrendamiento correspondiente a esos primeros dos años y la Arrendante el derecho a hacer efectiva la garantía de fiel cumplimiento. **E) TERMINACIÓN ANTICIPADA POR PETICIÓN DE LA ARRENDATARIA.** En el caso que a la finalización del tercer año, contado a partir de la vigencia del presente contrato, y habiéndose efectuado por parte de la Arrendataria las inversiones necesarias para iniciar operaciones, las condiciones para la recalada de los buques LNG a la terminal de VGS no sean seguras; en este caso la Arrendataria podrá dar por terminado el contrato por no poder materializar su negocio y sin la obligación de pagar ninguna penalización, pero deberá

estar solvente con el canon de arrendamiento que corresponda al tercer año. No obstante, las partes podrán establecer de mutuo acuerdo modificaciones al contrato que les permita, conforme a la ley, efectuar actividades que contribuyan a solventar esa situación. En todo caso, las condiciones y servicios requeridos por la Arrendataria, serán proporcionados por la Arrendante, de conformidad a la profundidad operativa que se establezca conforme a lo dispuesto en la reforma al artículo seis de la LEY DE CONCESION DE LA TERMINAL PORTUARIA MULTIPROPOSITO ESPECIALIZADA EN CONTENEDORES, FASE I, DEL PUERTO DE LA UNION CENTROAMERICANA. Las partes acuerdan expresa y especialmente que la Arrendante no tendrá responsabilidad alguna, si no se cumplen las condiciones para la recalada de los buques dentro del período expresado.

CLÁUSULA DÉCIMASEGUNDA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. Al inicio del segundo semestre del plazo del contrato, la Arrendataria tendrá la obligación de presentar a la Arrendante, a más tardar veinte días hábiles después de esa fecha, una garantía de cumplimiento de contrato, por un monto de **UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, la cual estará vigente por el plazo contractual más sesenta días adicionales, y deberá renovarse anualmente durante todo el plazo del contrato.

CLÁUSULA DÉCIMATERCERA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS CONTRACTUALES. **A) Trato Directo:** En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del presente contrato, éstas acuerdan procurar la solución de tales diferencias amigablemente mediante el Trato Directo, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus representantes o delegados especialmente acreditados. **B) Arbitraje:** Cualquier controversia, excepto las establecidas en la letra C) abajo relacionada, que dentro de un plazo de treinta días hábiles, no hubiere podido ser resuelta en la fase de arreglo directo, será sometida a conocimiento de árbitros en derecho, nombrados de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente. El tribunal de arbitraje estará integrado por tres árbitros, nombrados, uno por cada parte, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que una de las partes notifique por escrito a la otra, su decisión de someter a arbitraje la controversia; y el tercero quien actuará como presidente del tribunal, será nombrado por los dos primeros árbitros, quienes tendrán un plazo no mayor a quince días hábiles para designar el tercero. Si una de las partes no procede a la designación de su árbitro dentro del plazo de quince días hábiles, o si los árbitros ya designados no logran ponerse de acuerdo en el nombramiento del tercero dentro de los quince días hábiles que antes se indican, cualquiera de las partes podrá acudir alternativamente o al Centro de Mediación, Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, para que se haga la designación correspondiente o a la Cámara de Comercio Internacional con sede en París, Francia, o en el Centro Internacional de Arbitraje de Nueva York, sometiéndose las partes a las reglas de procedimiento de cualquiera de los foros que se elijan. Una vez establecida la sede del arbitraje éste deberá conducirse en idioma castellano y/o en el idioma inglés, o en ambos, y bajo la legislación salvadoreña y la internacional aplicable. Los gastos de arbitraje serán pagados por cada una de las partes, con excepción del tercer árbitro, cuyos costos serán cubiertos en un cincuenta por ciento por cada una de las partes. **C) No podrá ser materia de arbitraje el cobro de lo adeudado a CEPA en concepto de cánones de arrendamiento, tarifas aplicables por este contrato y toda otra suma adeudada en cualquier concepto, pudiendo en este caso CEPA reclamarlos por la vía ejecutiva.**

CLÁUSULA DÉCIMACUARTA: CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del presente Contrato, si tales incumplimientos derivan o son consecuencia directa de eventos de fuerza mayor o caso fortuito de acuerdo con la ley. No obstante, la parte afectada por cualquiera de dichos hechos tendrá que notificar a la otra tal situación por escrito para poder suspender sus obligaciones según lo establecido en esta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMAQUINTA: LUGAR PARA RECIBIR NOTIFICACIONES. La Comisión señala como dirección para recibir notificaciones o comunicaciones, sus oficinas situadas en el cuarto nivel del Edificio Torre Roble, San Salvador, las cuales deberán ser dirigidas al representante legal del arrendante (CEPA) y VGS El Salvador, Sociedad Anónima de Capital Variable, Edificio Interalia, segundo nivel, Boulevard Santa Elena y Calle Alegría, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador.

CLÁUSULA DÉCIMASEXTA: DOMICILIO Y RENUNCIAS. El presente contrato estará sujeto y se interpretará de acuerdo con las leyes de la República de El Salvador. Designan los contratantes como domicilio especial el de esta ciudad a la competencia de cuyos tribunales se someten para la ejecución del laudo respectivo.

IV. MARCO NORMATIVO

De conformidad a lo establecido en el Artículo 3, literales d) y g) del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de CEPA, la cual establece que son atribuciones de la Junta Directiva: d) Autorizar la celebración de contratos y formalizar todos los instrumentos que fueren necesarios en el ejercicio de sus funciones, g) Enajenar, retener, conservar, explotar, dar en arrendamiento los bienes muebles e inmuebles adquiridos por la Comisión, de acuerdo con el presente artículo, según convenga a los intereses de la Institución.

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 dar en arrendamiento a la sociedad VGS, El Salvador, S.A. de C.V., un terreno propiedad de CEPA, ubicado en el Cantón Punta Gorda del Municipio de La Unión, Departamento de La Unión, con un área de **cuatrocientos diez mil novecientos sesenta y seis punto veintidós metros cuadrados**, el cual será destinado exclusivamente para la construcción de una planta de almacenamiento y distribución de gas natural licuado (LNG, por sus siglas en inglés: Liquefied Natural Gas); adicionalmente, el Arrendatario proyecta construir una terminal a flote de regasificación, un fondeadero, un atracadero de gabarras o barcos y una dársena de maniobras adyacente al área terrestre, además de tanques de almacenamiento y tuberías submarinas para dichos tanques (el "Proyecto"), por un plazo contractual de hasta setenta y cinco años, contados a partir del día cinco de marzo de dos mil catorce; con un canon de arrendamiento y demás condiciones contractuales expresados en el contenido del presente acuerdo.

- 2° Autorizar al Presidente de la Junta Directiva o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, la firma del contrato correspondiente.
- 3° Autorizar la aplicación inmediata del presente acuerdo.

El ingeniero Nelson Vanegas hace constar que no concurre con su voto en la decisión de otorgar en arrendamiento a la sociedad VGS, El Salvador, S.A. de C.V., un terreno de cuatrocientos diez mil novecientos sesenta y seis punto veintidós metros cuadrados, ubicado en la jurisdicción de la ciudad y Departamento de La Unión, adyacente al Puerto de CORSAIN, manteniendo y reiterando el respeto a la decisión de los miembros de la Junta Directiva que lo suscriben, de la cual disiente por las siguientes razones:

1. Actualmente, CEPA no cuenta con una política sobre arrendamiento de zonas extraportuarias, que contenga lineamientos concretos sobre el perfil de las empresas potenciales arrendatarias, tipo de inversiones que se pretende atraer y nichos de negocio, naturaleza de los proyectos e impacto general, vocación de los terrenos, cánones, entre otros criterios fundamentales.

Lo anterior, podría crear vacíos y ausencia de respaldos suficientes en el otorgamiento del presente arrendamiento, que podrían dejar precedentes no favorables a la Institución.

2. El contrato contiene cláusulas que exceden el marco de un arrendamiento de terrenos, como la posibilidad de modificarse por eventos, tales como: la necesidad de otorgarse servicios de dragado, pilotaje, remolque y otros.

Asimismo, se contempla la posibilidad de terminación a solicitud de la arrendataria, en el caso que a la finalización del tercer año, contado a partir de la vigencia del presente contrato, y habiéndose efectuado por parte de la Arrendataria las inversiones necesarias para iniciar operaciones, las condiciones para la recalada de los buques LNG a la terminal de VGS no sean seguras.

Con dicha estipulación, se considera que se genera un riesgo de demanda de daños y perjuicios contra el Estado, si a dicha fecha no se establecieren las condiciones requeridas.

3. No existe prueba ni respaldo de la capacidad financiera del inversionista para llevar adelante un Proyecto.

En el contrato se establece que la arrendataria destinará el terreno exclusivamente para la construcción de una planta de almacenamiento y distribución de gas natural licuado, proyectando adicionalmente construir una terminal a flote de regasificación, un fondeadero, un atracadero de gabarras o barcos y una dársena de maniobras adyacente al área terrestre, además de tanques de almacenamiento y tuberías submarinas para dichos tanques.

Se considera que un Proyecto de tal envergadura, requiere una inversión de recursos financieros, que la arrendataria difícilmente podrá asumir, o calificar para acceder a créditos que la respalden.

Por tales razones, disiento de la aprobación de suscribir el arrendamiento.

“No habiendo nada más que hacer constar, se da por terminada la sesión a las catorce horas con treinta minutos de este mismo día, firmando el acta el Presidente y los Directores Propietarios y Suplentes que asistieron; cuyo contenido ha sido revisado por el Secretario de la Junta Directiva y la Asesora Jurídica de la Junta Directiva”.