

GERENCIA AEROPUERTO
 GERENCIA FINANCIERA
 GERENCIA INGENIERIA

GERENCIA LEGAL
 UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

ADMINISTRACION CEPA

Proyecto de localización de inversiones en zonas extraportuarias del AIES, de empresas de alta intensidad tecnológica.

=====

SEGUNDO:

Se realizó una exposición sobre el Proyecto de localización de inversiones en zonas extraportuarias del AIES, de empresas de alta intensidad tecnológica, la cual contempla los siguientes aspectos:

1. Convenio de Casa Presidencial con la empresa XERALUX.
2. Interés estratégico de promover la localización de inversión en la zona extraportuaria del AIES de empresa miembro de Silicone Valley, California y de empresas proveedoras.
3. Proyecto de iluminación de la carretera del Aeropuerto Internacional de El Salvador a San Salvador.
4. Instalación de luces LED en infraestructuras gubernamentales, entre ellas el AIES.

El señor Presidente presentó los antecedentes de dicho proyecto.

A continuación, se tuvo la intervención del señor Gerson Martínez, Ministro de Obras Públicas, quien expresó que su visita es para conversar sobre las perspectivas de los grandes desafíos que se tienen en los temas portuarios y aeroportuarios, y es claro que se tiene un retraso respecto a los demás países.

Además, expresó lo siguiente:

- En el Ministerio de Obras Públicas, se vienen haciendo esfuerzos para contribuir al esfuerzo de CEPA, para que el Aeropuerto Internacional de El Salvador recupere su liderazgo.
- Con relación a la iluminación de la Autopista al Aeropuerto, manifestó que a dicho Ministerio le compete la infraestructura, y para el costo del consumo de la energía eléctrica, le recae la responsabilidad a las Municipalidades.
- Para el Proyecto de iluminación de la Autopista, se está trabajando en un estudio realizado por un equipo interinstitucional, quienes han estado recibiendo cotizaciones de servicios de diferentes empresas. Entre éstas, la empresa Xeralux, proveedor de luminarias LED, ha presentado un prototipo de luminarias multifuncional que puede funcionar con energía solar, para lanzarlo en América Latina.
- Además, dicha empresa ha expresado que consideran que existen las condiciones básicas para instalar una planta de alta tecnología en el país.
- Asimismo, manifestó que se estudiarán las posibilidades de financiamiento para la iluminación de la autopista, y que CEPA cuenta con el apoyo del Ministerio de Obras Públicas.

- Finalizó expresando que hay que aprovechar que las empresas quieran venir a invertir en El Salvador, que hay que ser diligentes y creativos para convocar a la inversión extranjera.

A continuación, el equipo de trabajo, conformado por el licenciado Alberto Jiménez, ingeniera Yicsi Rodríguez, arquitecto Guillermo Rodríguez, licenciado Douglas Meléndez, ingenieros Edwin Molina y Jaime Flores, expusieron a Junta Directiva el Proyecto de Inversiones en Zona Extraportuaria del AIES, de empresas de Alta Tecnología y adquisición de sistema inteligente de iluminación.

El contenido de dicha presentación, fue el siguiente:

- **PROYECTO DE ILUMINACIÓN DE LA CARRETERA DEL AIES A SAN SALVADOR (MOP)**
 - **POTENCIAL:**
 - ✓ Nueva imagen a la entrada del País.
 - ✓ Seguridad vehicular.
 - ✓ Información en tiempo real (tráfico, clima, etc.)
 - **ÁREA PROYECTADA:** Carretera AIES – San Salvador.
 - **EXTENSIÓN:** 42 kilómetros de distancia.
 - **MUNICIPIOS BENEFICIADOS:** Siete (7) San Salvador, San Marcos, Santo Tomás, Santiago Texacuangos, Olocuilta, San Juan Talpa y San Luis Talpa.

- **CARTA DE ENTENDIMIENTO ENTRE EL GOBIERNO DE EL SALVADOR Y LA EMPRESA XERALUX INC.**
 - **VISIÓN DE GOBIERNO:** El Gobierno de El Salvador está implementando una estrategia integral de promoción de inversión privada nacional y extranjera, como un medio para generar empleos de calidad y crecimiento alto y sostenido.
 - **GESTIÓN:** Durante los últimos meses se han establecido contactos con diferentes empresas de alta tecnología, para abrir paso a una mayor inversión extranjera directa que contribuya al desarrollo y crecimiento del país.
 - **RESULTADOS:** El Gobierno de El Salvador ha sido informado de la intención de la empresa XERALUX, Inc., de Sunnyvale, California, en Estados Unidos de América, productora de sistemas inteligentes de iluminación LED con sensores, de establecer en el país una base de operaciones para toda Latinoamérica.
 - **COMPROMISO CEPA:** Posterior a los análisis respectivos, este desarrollo industrial tecnológico se podría ubicar eventualmente en un inmueble propiedad de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA), localizada en una zona extraportuaria, dentro de los terrenos del Aeropuerto Internacional de El Salvador (AIES).

▪ **INTERÉS ESTRATÉGICO DE PROMOVER EL DESARROLLO DE INVERSIONES EN LA ZONA EXTRAPORTUARIA DEL AIES**

- **INTRODUCCIÓN:** Complementar la sinergia de modernización de las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador (AIES), mediante el desarrollo de las zonas extraportuarias, que convertirán los terrenos aeroportuarios en polos de desarrollo, creando un ciclo de inversión, dinamización económica y competitividad que permita en el mediano plazo, posicionar a El Salvador como un Centro Logístico y Tecnológico en la región.
- **ANTECEDENTES:**
 - ✓ Desarrollo de Parque Taiwán: 2005.
 - ✓ Desarrollo de Parque Jabil Circuits: 2006.
- **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:**
 - ✓ Área Proyectada: Sector Nororiente del AIES.
 - ✓ Extensión Proyectada Total: 10 manzanas (69,980 metros cuadrados).
 - ✓ Potencial: Atracción de empresas de desarrollo tecnológico, en las áreas de venta, distribución, instalación y desarrollo logístico.
 - ✓ Empresas Interesadas Actualmente:
 - XERALUX Inc.
 - Plexus Corporation.
 - ✓ Plazo de Arrendamiento: 20 años.
 - ✓ Inversión Inicial 2 lotes (2013): US \$742,249.79
 - ✓ Ingresos Anuales: US \$3.52 por metro cuadrado / anual.
 - ✓ Total Anual: US \$49,280.00 (dos lotes 14,000 m2).
- **COSTOS DE INSTALACIÓN:**
 - ✓ **Construcción de Lotes 1 y 2:** US \$377,526.42 (más IVA).
 - ✓ **Obras Complementarias (10 lotes):** US \$279,331.80 (más IVA).
 - ✓ **Total:** US \$656,858.22 (más IVA).
 - ✓ **Total:** US \$742,249.79 (con IVA).
- **ESQUEMA DE FINANCIAMIENTO:**
 - ✓ Eliminación de Proyecto contemplado en Anexo 1 UNOPS “Construcción y Equipamiento de Sala de Espera y Puente 18”, con un monto presupuestario de US \$3.0 millones.
- **ANÁLISIS FINANCIERO:**
 - ✓ **Tarifa Propuesta:** US \$3.58 m2/anual.
 - ✓ **Plazo de Arrendamiento:** 20 años
 - ✓ **Inversión:** US \$742,249.79 (con IVA).
- **BENEFICIOS:**
 - ✓ **PAÍS:** Atracción de nuevas empresas de alta tecnología que dinamizarán la economía y el desarrollo nacional, generando nuevas oportunidades y empleos para la población salvadoreña.
 - ✓ **INSTITUCIONALES:** Ampliación de la cartera de servicios que CEPA brinda a sus usuarios, dinamizando la carga aérea e impulsando los terrenos aeroportuarios en plataformas logísticas de primer nivel.
 - ✓ **AERONÁUTICOS:** Creación del Clúster Tecnológico Aeroportuario, el cual será el detonante del desarrollo extraportuario en las instalaciones del AIES.
 - ✓ **ECONÓMICOS:** Generación de nuevos ingresos por arrendamiento de terrenos en las instalaciones del AIES.

- ✓ **MEDIOAMBIENTALES:** Instalación de empresas “Verdes”, las cuales poseen certificaciones en construcción, procedimientos y productos LEED (Leadership in Energy & Environmental Design).

Para lo anterior, se presentaron las siguientes solicitudes para autorización de Junta Directiva:

- ✓ Autorizar la eliminación del proyecto del Anexo 1, suscrito con UNOPS “PROYECTO N° AIES / 007 / 2013 Construcción y equipamiento de Sala de Espera y Puerta 18”, para liberar fondos de los proyectos de titularización y poder invertirlos en el desarrollo del proyecto.
 - ✓ Autorizar los estudios de mercado y especificaciones técnicas para la contratación de un “Desarrollador de Zonas Francas”, en coordinación con PROESA, para dar inicio a las labores de desarrollo y promoción de la zona extraportuaria del AIES.
 - ✓ Autorizar el desarrollo de las Especificaciones Técnicas y posterior proceso licitatorio para las labores contempladas en el proyecto de “Adecuación de los Terrenos Extraportuarios del AIES”, bajo el monto presupuestado de US \$742,249.79 (IVA incluido).
 - ✓ Autorizar dar en arrendamiento los primero lotes de la zona extraportuaria a la empresa XERALUX Inc., y sus empresas vinculadas, según las condiciones antes definidas de plazo y canon de arrendamiento.
- **ADQUISICIÓN DE SISTEMA DE ILUMINACIÓN INTELIGENTE LED EN AIES**
- **ANTECEDENTES:**
 - ✓ **CANTIDAD DE LUMINARIAS INSTALADAS (5280.00):**
 - ✓ **CONSUMO HISTÓRICO ENERGÍA ELÉCTRICA TOTAL (2003 – 2012):**
 - **TOTAL:** US \$24,035,038.40
 - ✓ **TASA DE CRECIMIENTO 2003-2012:** 10%.
 - ✓ **TASA DE CRECIMIENTO 2008-2012:** 21%.
 - ✓ **% DE CONSUMO LUMINARIAS:** 23%.
 - ✓ **% DE CONSUMO ELÉCTRICO EQUIPOS:** 77%.
 - ✓ **PROYECCIÓN DE CONSUMO ELÉCTRICO LUMINARIAS 2022:** US \$2.4 millones.
 - **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:**
 - ✓ **NECESIDADES AIES:**
 - Disminuir los costos anuales de facturación eléctrica.
 - Literal g) PRODOC CEPA-PNUD “Formulación de una política y programas de gestión ambiental, cambio climático y eficiencia energética”.
 - Direccionar las instalaciones del AIES hacia la certificación LEED (Leadership in Energy & Environmental Design).

- ✓ **DECRETO EJECUTIVO 18:** de fecha 1 de febrero del presente año, publicado en el Diario Oficial Número 24, Tomo Número 398, del día 5 de febrero de dos mil trece, se emitió la Política de Ahorro y Austeridad del Sector Público de 2013, con aplicación para todas las instituciones que se rigen por la Ley Orgánica de Administración Financiera del Estado, donde establece que se deberá evaluar la sustitución de las luminarias de mayor consumo por otras con características ahorrativas.
- ✓ **CUMPLIMIENTO LINEAMIENTOS AMBIENTALES INTERNACIONALES:** 19 de enero de 2013: La ONU (Organización de las Naciones Unidas), aprueba el primer tratado para controlar las emisiones de mercurio.
- ✓ **EVALUACIÓN TÉCNICA:**
 - Tipo de Luminarias a Sustituir (Mayor Consumo): Vapor de Sodio, Mercurio e Incandescentes.
 - Cantidad de Luminarias a Sustituir: 1,964 luminarias
 - Tecnología Recomendada: LED (Light-Emitting Diode):
 - Menor potencia de funcionamiento.
 - Mayor ahorro por consumo (70%).
 - No posee Mercurio y Metales Pesados.
 - Monto Estimado de Luminarias: US \$1.55 millones
 - **EMPRESAS NACIONALES:**
 - NEONÉRGICA: proveedor de luminarias LED.
 - ENERGYCARE: proveedor de luminarias LED e Inducción (Mercurio).
 - PRIMA: proveedor de luminarias LED e Inducción (Mercurio).
 - **EMPRESAS INTERNACIONALES:**
 - XERALUX Inc.: proveedor de luminarias LED y Sistema Integrado de sensores de: clima, seguridad (CCTV), audio, etc., la cual utiliza tecnología WIFI.
 - REDWOOD Systems: proveedor de luminarias LED para interiores únicamente y Sistema Integrado de sensores de movimiento, la cual utiliza tecnología con cableado estructurado.
 - INOVATECH: proveedora de luminarias LED para interiores y exteriores, que integra a solicitud de clientes los sensores pero su información viaja con cableado eléctrico.
- **ESQUEMA DE FINANCIAMIENTO:**
 - ✓ Eliminación de Proyecto contemplado en Anexo 1 UNOPS “Construcción y Equipamiento de Sala de Espera y Puente 18”, con un monto presupuestario de US \$3.0 millones.
- **EVALUACIÓN FINANCIERA:**
 - ✓ VAN con un factor del 70% de ahorro: US \$4,563,940.50
 - ✓ Recuperación de Inversión: 2.5 años.
 - ✓ Beneficios Netos Acumulados: US \$9,592,625.00
 - ✓ Horizonte del Proyecto: 10 años

○ **FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:**

- ✓ **CONSTITUCION:** Es deber del Estado promover el desarrollo económico y social mediante el incremento de la producción, la productividad y la racional utilización de los recursos.
- ✓ **PLAN QUINQUENAL:** Establece dentro de sus apuestas estratégicas, revertir el proceso de degradación ambiental y convertir a El Salvador en un país ambientalmente ejemplar, constituir un sector público responsable, eficiente, eficaz, moderno, desconcentrado y descentralizado que brinde a la población servicios de calidad.
- ✓ **POLITICA ENERGETICA NACIONAL:** Que el Gobierno Central ha emitido la Política Energética Nacional y una de sus principales estrategias es promover el ahorro y uso adecuado de los recursos energéticos, incentivando el uso de tecnologías más eficientes en el sector público, el comercio, la industria, los servicios y el hogar, así como en el sector transporte, a través de normativas, incentivos y promoción educativa del ahorro energético, buscando disminuir la emisión de gases de efecto invernadero.
- ✓ **POLITICA AHORRO Y AUSTERIDAD 2013:** Establece que se deberá evaluar la sustitución de las luminarias de mayor consumo por otras con características ahorrativas.
- ✓ **LEY ORGANICA DE CEPA:** dentro de sus funciones y atribuciones está la planificación, construcción, mantenimiento, mejoramiento y ampliación de las estructuras portuarias, ferroviarias y demás instalaciones complementarias de estas, existentes o futuras, así como el mejoramiento del equipo necesario para el desempeño de sus funciones.
- ✓ **PROYECTO DE MODERNIZACIÓN:** El proyecto de modernización y ampliación del AIES debe considerar para su consumo energético, el ahorro, uso eficiente y amigable con el medio ambiente, a fin de facilitar la certificación LEED para instalaciones Eco inteligentes.
- ✓ **LACAP:** El Artículo 72 dictamina en lo pertinente, que la contratación directa solo podrá acordarse en alguna de las situaciones siguientes:
 - a.) Por tratarse de patentes, derechos de autor, especialidades artísticas o servicios altamente especializados que no son prestados en el país;
 - c.) Cuando se trate de proveedor único de bienes o servicios, o cuando en razón de los equipos, sistema, o detalles específicos de las necesidades de soporte con que cuenta la institución, sea indispensable comprar de una determinada marca o de un determinado proveedor, por convenir así a las necesidades e intereses técnicos y económicos de la Administración Pública.

○ **CONCLUSIONES TÉCNICAS Y LEGALES:**

✓ **TÉCNICAS:**

- La empresa XERALUX Inc. es dueña de la patente de la línea de iluminación XERALUX y en el marco de la Ley LACAP cumple las siguientes condiciones:
 - Es un servicio altamente especializado, y
 - Convenir así a las necesidades e intereses técnicos y económicos de la Administración Pública; y
 - Constituirse en un proveedor único en razón de las especificaciones de los bienes requeridos.

✓ **LEGALES:**

- PNUD: Las circunstancias que permiten el uso de contratación directa son:
 - No hay mercado competitivo para el requisito.
 - Cuando los requisitos de participación, producto patentado o servicio, se debe establecer porque otro equivalente no propietario del producto o servicio no cumple con el requisito.
 - CAFTA: En el caso de obras de arte o por razones relacionadas con la protección de derechos exclusivos de propiedad intelectual, tales como patentes o derechos de autor, o cuando por razones técnicas no haya competencia, las mercancías o servicios solo puedan ser suministrados por un proveedor determinado y no exista otra alternativa o sustituto razonable.

Los señores Directores, después de haber hecho sus observaciones y comentarios sobre la presentación, expresaron las siguientes consideraciones:

1. El tema principal a considerarse para este proyecto debe ser el Plan Maestro.
2. Es necesario contratar a un desarrollador para estructurar el desarrollo de las Zonas Extraportuarias.
3. Es necesario realizar una presentación a Junta Directiva de todos los Planes Maestros que tiene el AIES.
4. Que UNOPS presente la solicitud formal para el cambio del proyecto “Construcción y Equipamiento de Sala de Espera y Puente 18”.
5. Se pueden sustituir las luces del AIES en un proceso licitatorio y abierto.

“No habiendo nada más que hacer constar, se da por terminada la sesión a las veinte horas con cuarenta 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”.