

GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

MODIFICACION - ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para modificar a partir del 1 de diciembre de 2012, la Cláusula Segunda: Precio y Forma de Pago y Cláusula Sexta del Contrato de Arrendamiento para Negocio suscrito con ACOPEs de R.L., en el sentido de establecer el porcentaje de participación de CEPA en los ingresos brutos del Sistema Expendedor de Carretillas que opera en la primera planta del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional El Salvador, y el plazo contractual para que finalice el 31 de diciembre de 2015.

=====

I. ANTECEDENTES

En sesión de fecha 20 de noviembre de 2012, la Administración del Aeropuerto expuso ante Junta Directiva de esta Comisión, modificar a partir del 1 de diciembre de 2012, la Cláusula Segunda: Precio y Forma de Pago del Contrato de Arrendamiento para Negocio, suscrito el 22 de abril de 2009, entre CEPA y la Asociación Cooperativa de Comercialización, Aprovechamiento, Servicio, Ahorro y Crédito de Portadores de Equipaje de El Salvador de Responsabilidad Limitada, que puede abreviarse ACOPEs de R.L., en lo relacionado a:

- a. Establecer la Tarifa por Servicio de Carretilla portaequipaje de US \$3.00 por carrito, finalizando el 31 de diciembre de 2013.
- b. Establecer la siguiente modificación al canon de la explotación comercial:
 - I. Para el período de aceptación de la modificación contractual de nuestra Junta Directiva hasta el 31 de diciembre de 2012, una Renta Mínima de US \$2,000.00 ó el 13% sobre los ingresos brutos a pagar cual fuera mayor, más IVA.
 - II. Para el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013, un Canon basado en una Renta Mínima de US \$2,000.00 ó el 14% sobre los ingresos brutos a pagar cual fuera mayor, más IVA, previa revisión de las condiciones económicas del negocio.

Condiciones que fueron aceptadas por ACOPEs de R.L., en nota de fecha 16 de octubre de 2012.

La Administración del Aeropuerto, explicó a Junta Directiva de esta Comisión, que la modificación del Contrato de Arrendamiento para Negocio suscrito con ACOPEs de R.L., al incrementar el precio que se cobra a los usuarios del Sistema Expendedor Automático de Carretillas Portaequipajes, permitirá a la referida cooperativa mejorar sus ingresos y al mismo tiempo ofrecer un servicio de calidad, beneficiando a CEPA-AIES, en sus ingresos no aeronáuticos en este rubro por un monto aproximadamente de US \$49,000.00 anuales.

Al realizar el análisis de los Estados Financieros de los años 2009 al 2011, su Balance de Comprobación al 30 de septiembre de 2012, se observó que con el incremento de un dólar adicional existe oportunidad para mejorar el porcentaje de participación de CEPA en los referidos ingresos.

Por lo antes expuesto, Junta Directiva mediante el Punto Segundo de Acta número 2460, de fecha 20 de noviembre de 2012, consideró que es importante llegar a un adecuado entendimiento respecto al canon de arrendamiento para negocio con ACOPEs de R.L., por lo que acordó:

“Encomendar a la Gerencia del Aeropuerto Internacional El Salvador, que se negocie con dicha empresa, para llegar a un acuerdo y poder presentar el resultado de esta negociación a la Junta Directiva para su consideración”

II. OBJETIVO

Autorizar modificar a partir del 1 de enero de 2012, la Cláusula Segunda: Precio y Forma de Pago y Cláusula Sexta: Plazo del Contrato y Prórrogas del Contrato de Arrendamiento para Negocio suscrito con ACOPEs de R.L., en el sentido de establecer el porcentaje de participación de CEPA en los ingresos brutos del Sistema Expendedor de Carretillas que opera en la primera planta del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional El Salvador, y establecer el vencimiento del plazo contractual al 31 de diciembre de 2015, manteniendo las demás Cláusulas contractuales invariables.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Con la finalidad de atender lo encomendado por Junta Directiva de CEPA, en el Punto Segundo del Acta número 2460, de fecha 20 de noviembre de 2012, la Gerencia Aeroportuaria mediante nota GAES-509/2012, de fecha 22 de noviembre de 2012, hizo del conocimiento a ACOPEs de R.L.: *“... que la propuesta de incremento al servicio y al porcentaje de participación en el negocio por parte de CEPA, no fue autorizada por nuestra Junta Directiva..”*, proponiendo en la misma nota las siguientes condiciones económicas:

- a. Establecer el valor de US \$3.00 por el alquiler de carretilla portaequipaje a los pasajeros usuarios del sistema automatizado.
- b. Establecer para el Contrato de Arrendamiento para Negocio relacionado un canon mensual basado en una Renta Mínima de US \$2,000.00 ó el 26% sobre los ingresos brutos, más IVA.

Mediante nota ADM-038/2012, de fecha 3 de diciembre de 2012, la Administración Aeroportuaria, solicitó a ACOPEs de R.L. sus Estados Financieros debidamente auditados del año 2011 y al período del 1 de enero al 30 de septiembre de 2012, solicitando información complementaria de los Estados Financieros que no habían remitido en su oportunidad, entre otros el Estado de Flujo de Efectivo.

Mediante nota de fecha 10 de diciembre de 2012, dirigida a Junta Directiva con copia a la Gerencia del AIES, ACOPEs de R.L., expresa entre otros, que no tiene una respuesta conforme a lo propuesto y solicita que CEPA reconsidere la situación de la solicitud. De lo anterior Junta Directiva de CEPA, instruyó a la Gerencia del Aeropuerto que se continuará con la negociación.

Mediante nota GAES-536/2012, de fecha 11 de diciembre de 2012, la Gerencia del AIES, comunicó a ACOPEs de R.L., que conforme a la reunión sostenida el 4 de diciembre de 2012, se esperaba una propuesta de aceptación afirmativa de las condiciones expuestas mediante nota GAES-509/2012, de fecha 22 de noviembre de 2012, la cual a dicha fecha carecía de respuesta, convocándolos a una reunión de negociación el día miércoles 12 de diciembre de 2012.

Con fecha 17 de diciembre de 2012, ACOPEs de R.L. acepta las siguientes condiciones económicas:

- a. Ampliar el plazo contractual en dos años, con fecha de finalización el 31 de diciembre de 2015.
- b. Establecer el valor de US \$3.00 por el alquiler de carretilla portaequipaje a los pasajeros usuarios del sistema automatizado, a partir del 1 de enero de 2013.
- c. Porcentaje de participación de CEPA sobre los ingresos brutos:
 - I. Año 2013: 17%
 - II. Año 2014: 18%
 - III. Año 2015: 20%

IV. MARCO NORMATIVO

Lo solicitado por la Administración del Aeropuerto, es conforme a lo establecido en el Contrato de Arrendamiento para Negocio suscrito entre CEPA y ACOPEs de R.L., que conforme a lo establecido en la Cláusula Décimo Sexta: Modificaciones del Contrato, establece que *“La CEPA y la Arrendataria podrán modificar el presente Contrato, por medio de Instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados en forma correlativa y suscritos por el Representante Legal de la Arrendataria, o Apoderado debidamente acreditado, y la persona autorizada para ello por Junta Directiva de la Comisión. Dichas modificaciones formarán parte integrante del presente Contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes”*.

V. RECOMENDACION

La Administración del Aeropuerto, considerando que la modificación del Contrato de Arrendamiento para Negocios suscrito con ACOPEs de R.L., al incrementar el precio que se cobra a los usuarios del Sistema Expendedor de Carretillas, permitirá a esta cooperativa cubrir los gastos de operación, sin hacer recortes de los 175 empleados que conforman el personal que labora en el Aeropuerto, permitiendo a la Gerencia del AIES, ofrecer en el Aeropuerto un servicio de calidad, al mismo tiempo incrementar los ingresos no aeronáuticos por este rubro, por lo que es de la opinión que Junta Directiva autorice la modificación del Contrato de Arrendamiento para Negocio, suscrito con ACOPEs de R.L., conforme a lo expuesto anteriormente.

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 modificar a partir del 1 de enero de 2013, el Contrato de Arrendamiento para Negocios suscrito entre CEPA y la Asociación Cooperativa de Comercialización, Aprovechamiento, Servicio, Ahorro y Crédito de Portadores de Equipaje de El Salvador de Responsabilidad Limitada, (ACOPES de R.L.), las siguientes cláusulas contractuales:

a. Cláusula Segunda: Precio y Forma de Pago del Contrato de Arrendamiento, en el sentido de establecer que la Arrendataria cancelará a CEPA el siguiente canon de Arrendamiento, manteniendo las demás cláusulas contractuales invariables:

Periodo	Canon Mensual		Tarifa (US\$/Carretilla)
	Renta Mínima (US\$)	% SIB	
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013.	US\$2,000.00	17	3.00
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014	US\$2,000.00	18	3.00
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015	US\$2,000.00	20	3.00

b. Cláusula Sexta: Plazo del Contrato y Prórrogas: en el sentido de establecer en Romanos I) que el plazo del contrato es a partir del primero de abril de dos mil nueve hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil quince.

2° Autorizar mantener invariable las demás Cláusulas Contractuales.

3° Acopes de R.L. deberá presentar a la firma de la modificación del contrato una de la Garantía de Cumplimiento de Contrato por US \$26,000.00 ó en su defecto un cheque certificado a favor de CEPA por igual valor, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato que suscriba, así como una copia de la Póliza de Responsabilidad Civil por US \$5,715.00 contra cualquier responsabilidad por lesiones a personas, incluyendo muerte y daños a la propiedad causados a CEPA o a terceros, valor que CEPA puede solicitar su modificación conforme a la recomendación de sus Asesores en materia de Seguros; ambos documentos deberán estar vigentes por el plazo contractual, que finaliza el 31 de diciembre de 2015.

4° Autorizar al Presidente o al Gerente General para firmar la modificación del contrato correspondiente.

5° Autorizar la aplicación inmediata del presente acuerdo.

GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

CONVENIOS DE USO - ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorizar la celebración de nuevos Convenios de Uso de las Instalaciones del Aeropuerto Internacional El Salvador (AIES), con diferentes compañías aéreas que operan en el AIES, para el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013.

=====

TERCERO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Octavo del Acta número 2262, de fecha 15 de diciembre de 2009, Junta Directiva de esta Comisión, autorizó la celebración de nuevos Convenios de Uso Pacífico de las Instalaciones del Aeropuerto Internacional El Salvador, para el período del 1 de enero de 2010 al 31 de diciembre de 2012, de acuerdo al detalle siguiente:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA AEREA	CODIGO DE IDENTIFICACION	USO
AMERICAN AIRLINES INC.	CU-01	LINEA AEREA
ARROW AIR INC. (SUCURSAL EL SALVADOR)	CU-02	LINEA AEREA
AVIATECA, S.A.	CU-03	LINEA AEREA
COMPAÑIA MEXICANA DE AVIACION, S.A. DE C. V.	CU-04	LINEA AEREA
COMPAÑIA PANAMEÑA DE AVIACION, S.A. (COPA)	CU-05	LINEA AEREA
CONTINENTAL AIR LINES INC.	CU-06	LINEA AEREA
DELTA AIR LINES, INC.	CU-07	LINEA AEREA
LINEAS AEREAS COSTARRICENSES, S.A. (LACSA)	CU-08	LINEA AEREA
TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A.	CU-09	LINEA AEREA
UNITED PARCEL SERVICE CO. SUC. EL SALVADOR	CU-10	LINEA AEREA
TRANS AMERICAN AIRLINES, S.A., SUCURSAL EL SALVADOR	CU-11	LINEA AEREA
AMERIJET INTERNATIONAL INC. SUCURSAL EL SALVADOR	CU-12	LINEA AEREA

Desde el inicio de su vigencia a la fecha, el referido listado ha sufrido las siguientes modificaciones:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA AEREA	CONVENIO	ACCION	AUTORIZACIÓN DE JUNTA DIRECTIVA
ARROW AIR INC. (SUCURSAL EL SALVADOR)	CU-02	DAR POR FINALIZADO.	PUNTO TERCERO DE ACTA 2298 DE FECHA 17 DE AGOSTO DE 2010
COMPAÑIA AEROVIAS DEL CONTINENTE AMERICANO, S.A. SUCURSAL EL SALVADOR (AVIANCA)	CU-15	NUEVO CONVENIO.	PUNTO CUARTO DE ACTA 2298 DE FECHA 17 DE AGOSTO DE 2010.
IBERIA LINEAS AEREAS DE ESPAÑA, S.A.	CU-16	NUEVO CONVENIO	PUNTO SEGUNDO DE ACTA 2304 DE FECHA 28 DE SEPTIEMBRE DE 2010
SPIRIT AIRLINES INC. SUCURSAL EL SALVADOR	CU-13	NUEVO CONVENIO	PUNTO TERCERO DE ACTA 2341 DE FECHA 03 DE MAYO DE 2011.
COMPAÑIA DHL EXPRESS (EL SALVADOR) S.A. DE C.V.	CU-14	NUEVO CONVENIO.	PUNTO CUARTO DE ACTA 2368 DE FECHA 04 DE OCTUBRE DE 2011.
IBERIA LINEAS AEREAS DE ESPAÑA, S.A. OPERADORA	CU-16	CESIÓN DE DERECHOS	PUNTO SEGUNDO DE ACTA 2369 DE FECHA 11 DE OCTUBRE DE 2011.

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA AEREA	CONVENIO	ACCION	AUTORIZACIÓN DE JUNTA DIRECTIVA
COMPAÑÍA MEXICANA DE AVIACIÓN, S.A DE C.V.	CU-04	DAR POR FINALIZADO	PUNTO TERCERO DE ACTA 2401 DE FECHA 13 DE MARZO DE 2012.
COMPAÑÍA AÉREA AEROVÍAS DE MÉXICO, S.A. DE C.V. SUCURSAL EL SALVADOR	CU-17	NUEVO CONVENIO	PUNTO TERCERO DE ACTA 2403 DE FECHA 20 DE MARZO DE 2012.

Por lo anterior, CEPA a la fecha mantiene vigente quince Convenios de Uso Pacífico de las Instalaciones del Aeropuerto Internacional El Salvador, con compañías aéreas que poseen vuelos itinerados de forma regular, ya sea de pasajeros, transporte de carga o mixtos.

En vista que el Aeropuerto Internacional El Salvador, requiere que toda aerolínea que opera en sus instalaciones en forma regular o itinerada cumpla con toda la normativa y reglamentación nacional e internacional, poseer seguros que cubran cualquier incidente o accidente, así como poder autorizar con base al Convenio de Uso Pacífico, celebrar Convenios con las aerolíneas para que recolecten a nombre de CEPA el derecho de embarque.

II. OBJETIVO

Que la Comisión tenga un “*Convenio de Uso Pacífico de las Instalaciones del Aeropuerto Internacional El Salvador*”, que sirva como Convenio Marco, en el cual se especifiquen los derechos y obligaciones de CEPA y las diferentes líneas aéreas con las cuales lo suscriba, respecto al uso de las instalaciones aeroportuarias, tarifas, reglamentos, y normativas nacionales e internacionales, que los rigen y regulan, coadyuvando a que las operaciones sean realizadas de forma segura y eficiente, lo cual es un componente importante para mantener la categoría del Aeropuerto Internacional El Salvador.

Adicional al objetivo anterior, y conforme a los esfuerzos que CEPA está realizando a fin de obtener los fondos necesarios para los Planes de Rehabilitación, Modernización y Optimización del Aeropuerto Internacional El Salvador, y una vez finalizado el proceso de titularización, previa aprobación de Junta Directiva, se requiere la adición de una cláusula especial relacionada a los pagos que realizan las aerolíneas en concepto de Derecho de Embarque.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

El 31 de diciembre de 2012, se vencen los quince (15) Convenios de Uso Pacífico de las instalaciones del Aeropuerto Internacional El Salvador, suscrito entre CEPA y las diferentes compañías aéreas que poseen vuelos itinerados de forma regular, ya sea de pasajeros, transporte de carga o mixtos.

De dicho documento legal, se derivan los Contratos de Arrendamiento de locales y espacios comerciales, para líneas aéreas, Contratos de Explotación de Negocios (en el caso de TACA con su tienda libre TACA Club) y el Convenio de Cobro del Derecho de Embarque a través del Boleto Aéreo, que suscriben con esta Comisión, todas las aerolíneas que poseen vuelos originando en El Salvador, de forma directa o a través de códigos compartidos.

En caso que CEPA concrete el proceso de Titularización y previa autorización de Junta Directiva de esta Comisión, y a solicitud de la Gerencia Legal y Financiera, se sugiere incluir en los nuevos Convenios de Uso, a suscribir la siguiente Cláusula Especial:

“En caso que Junta Directiva de esta Comisión, apruebe el proceso de titularización o de algún otro instrumento financiero que CEPA necesite, las aerolíneas recolectarán el valor del uso de la terminal de pasajeros denominado derecho de embarque, así como el pago por otros servicios prestados a la aerolínea y serán depositados o transferidos en las cuentas que se le indiquen, para lo cual CEPA y la aerolínea suscribirán la orden irrevocable de pago respectiva, en la cual se especificará el número de cuenta bancaria, destinatario, plazos y demás datos que correspondan”.

IV. MARCO NORMATIVO

Lo solicitado por la Administración del Aeropuerto, es conforme a las “Tarifas del Aeropuerto Internacional El Salvador y su Reglamentación”, Acuerdo Ejecutivo Número 343, publicado en Diario Oficial N° 127, Tomo 320 del 07 de julio de 1993.

V. RECOMENDACIÓN DE LA ADMINISTRACION

Considerando que el documento legal identificado como Convenio de Uso Pacífico de las Instalaciones del Aeropuerto Internacional El Salvador, es un instrumento marco, del cual se derivan el Contrato de Arrendamiento de espacios y locales comerciales, Contrato de Explotación de Negocios (para el caso de TACA International Airlines, S.A.) y los Convenios de Cobro del Derecho de Embarque a través del Boleto Aéreo, la Gerencia del AIES, es de la opinión que se solicite a Junta Directiva la autorización para suscribir nuevos Convenios, por el plazo de un año, comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013, considerando que actualmente se encuentra en proceso, el Estudio “CONSULTORIA PARA LA ELABORACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL EL SALVADOR”, por parte de la empresa española Ingeniería y Economía del Transporte (INECO), quien proporcionará recomendaciones para reforzar su estructura administrativa, legal y operativa de dicho documento.

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 celebración de nuevos Convenios de Uso de las Instalaciones del Aeropuerto Internacional El Salvador, para el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013, conforme a lo antes expuesto y que formaran parte del contrato, con las siguientes líneas aéreas:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA AEREA	CODIGO DE IDENTIFICACION	USO
AMERICAN AIRLINES INC.	CU-01	LINEA AEREA
COMPAÑÍA DHL EXPRESS (EL SALVADOR) S.A. DE C.V.	CU-02	LINEA AEREA
AVIATECA, S.A.	CU-03	LINEA AEREA

COMPAÑÍA AÉREA AEROVÍAS DE MÉXICO, S.A. DE C.V. SUCURSAL EL SALVADOR	CU-04	LINEA AEREA
COMPAÑÍA PANAMEÑA DE AVIACION, S.A. (COPA)	CU-05	LINEA AEREA
CONTINENTAL AIR LINES INC.	CU-06	LINEA AEREA
DELTA AIR LINES, INC.	CU-07	LINEA AEREA
LINEAS AEREAS COSTARRICENSES, S.A. (LACSA)	CU-08	LINEA AEREA
TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A.	CU-09	LINEA AEREA
UNITED PARCEL SERVICE CO. SUC. EL SALVADOR	CU-10	LINEA AEREA
TRANS AMERICAN AIRLINES, S.A., SUCURSAL EL SALVADOR	CU-11	LINEA AEREA
AMERIJET INTERNATIONAL INC. SUCURSAL EL SALVADOR	CU-12	LINEA AEREA
COMPAÑÍA AEROVÍAS DEL CONTINENTE AMERICANO, S.A. SUCURSAL EL SALVADOR (AVIANCA)	CU-13	LINEA AEREA
IBERIA LÍNEAS AÉREAS DE ESPAÑA, S.A. OPERADORA	CU-14	LINEA AEREA
SPIRIT AIRLINES INC. SUCURSAL EL SALVADOR	CU-15	LINEA AEREA

- 2° Si en el lapso de 30 días calendario contados a partir de la notificación del Acuerdo que Junta Directiva emita al respecto, las compañías aéreas que hace referencia el Ordinal 1°, no ha formalizado su Convenio de Uso respectivo, el acuerdo quedará sin efecto.
- 3° Autorizar al Presidente o al Gerente General para firmar los Convenios correspondientes.
- 4° Autorizar la aplicación inmediata del presente acuerdo.

GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

CP - ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorizar declarar desierta la Competencia Pública “Arrendamiento de las Áreas Internas y Externas de los 14 Puentes de Embarque y Desembarque del Aeropuerto Internacional El Salvador, destinadas para la instalación de Publicidad para el período comprendido del 1 de septiembre de 2012 al 31 de diciembre de 2014”.

=====
CUARTO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Segundo de Acta número 2435, de fecha 31 de julio de 2012, Junta Directiva autorizó a la Administración Aeroportuaria someter a Competencia Pública el “ARRENDAMIENTO DE LAS AREAS INTERNAS Y EXTERNAS DE LOS 14 PUENTES DE EMBARQUE Y DESEMBARQUE DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL EL SALVADOR, DESTINADAS PARA LA INSTALACION DE PUBLICIDAD PARA EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2012 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014”, siendo sus fechas relevantes las siguientes:

- a. Publicación de Competencia Pública en periódicos: miércoles 8 de agosto de 2012.
- b. Venta de Bases de Competencia Pública: del miércoles 8 al viernes 10 de agosto de 2012.
- c. Presentación de Ofertas: lunes 20 de agosto de 2012.

Conforme a la publicación en periódicos, la fecha de la venta de bases de competencia se realizó los días 8, 9 y 10 de agosto de 2012 en horario de 08:00 a 12:00 y de 13:00 a 16:30 horas, comprando bases un total de diez (10) empresas:

1. Soluciones Visuales, S.A. de C.V.
2. Sistemas Publicitarios, S.A. de C.V.
3. Visual Media, S.A. de C.V.
4. IMC Medios Publicitarios de El Salvador, S.A. de C.V.
5. Airport Channel Corporation, S.A. de C.V.
6. Producciones y Eventos de El Salvador, S.A. de C.V.
7. Vía Directa, S.A. de C.V.
8. Bright Solutions, S.A. de C.V.
9. Corporación Venecia, S.A. de C.V.
10. Urban City, S.A. de C.V.

La fecha programada para presentación de ofertas fue el 20 de agosto de 2012, en el horario de 08:00 a 10:00 horas, en las oficinas de la Jefatura del Departamento Administrativo del AIES, habiéndose recibido solamente la oferta de Sistemas Publicitarios, S.A. de C.V., que cumplía con la evaluación de los Documentos Legales, Documentación Financiera y Técnica, sobrepasando el puntaje de los 70 Puntos mínimos requeridos, para ser elegible para continuar el proceso de evaluación de la Oferta Económica, la cual era inferior a los precios bases establecido en las bases de Competencia Pública.

De acuerdo al numeral 10 de la Sección II DE LA ADJUDICACIÓN de las correspondientes Bases, la Competencia Pública “Arrendamiento de las Áreas Internas y Externas de los 14 Puentes de Embarque y Desembarque del Aeropuerto Internacional El Salvador, destinadas para la instalación de Publicidad para el Período Comprendido del 1 de marzo de 2013 al 31 de Diciembre de 2014”, se declarará desierta si a la convocatoria no concurre Ofertante alguno o las ofertas no cumplen con los requisitos solicitados.

En ese sentido, dado que nueve de las empresas que compraron las bases de la Competencia Pública, no presentaron oferta y que la única que la presentó, lo hizo conforme a precios muy por debajo de lo establecido en las Bases de Competencia Pública, imposibilitando adjudicar la competencia pública para el período del 1 de septiembre de 2012 al 31 de diciembre de 2014, la Comisión de Evaluación de Ofertas es de la opinión de recomendar declarar desierta la competencia pública, según consta en su Acta de Evaluación.

La Gerencia del Aeropuerto, ha elaborado un cuadro resumen, en donde se muestra el proceso comparativo de los procesos anteriores vs. la nueva propuesta.

II. OBJETIVO

Autorizar declarar desierta la Competencia Pública “Arrendamiento de las Áreas Internas y Externas de los 14 Puentes de Embarque y Desembarque del Aeropuerto Internacional El Salvador, destinadas para la instalación de Publicidad para el período comprendido del 1 de marzo de 2013 al 31 de Diciembre de 2014”.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

La Administración del Aeropuerto, al sondear los motivos que imposibilitaron a las empresas que compraron bases, presentar una oferta conforme a las condiciones económicas establecidas en las bases de la Competencia Pública, se determinaron las siguientes causas:

- a. Precio: Todas las empresas consideraron que el precio por puente, era demasiado elevado conforme a los precios que se manejan en El Salvador, ya que a pesar de los esfuerzos de la Administración de promoverla internacionalmente, solamente empresas nacionales compraron bases.
- b. Tiempo de Comercialización: Al tener la adjudicación de las áreas internas y externas de los puentes de embarque, la empresa ganadora de la competencia pública tendría que asumir de inmediato el canon de arrendamiento correspondiente a los primeros meses, hasta que lograra comercializar.
- c. Garantía de Cumplimiento de Contrato (GCC) y Póliza de Responsabilidad Civil (PRC): la empresa Bright Solutions, S.A. de C.V., solicitó a CEPA reconsideraran los montos de las garantías, considerando que para el negocio de publicidad, se requiere de capacidad económica de desarrollo constante.

IV. MARCO NORMATIVO

Lo solicitado por la Administración del Aeropuerto, es conforme a las “Tarifas del Aeropuerto Internacional El Salvador y su Reglamentación”, Acuerdo Ejecutivo Número 343, publicado en Diario Oficial N° 127, Tomo 320 del 07 de julio de 1993, que en su SECCION IV - TARIFAS Y RECARGOS, establece en el numeral 15.- CANONES DE ARRIENDO APLICABLES A USUARIOS QUE NO SEAN LINEAS AEREAS, lo siguiente: “Por el alquiler de locales y/o terrenos a usuarios que no sean líneas aéreas, la Comisión determinará los cánones y condiciones de arrendamiento”.

V. RECOMENDACIÓN

Declarar desierto el Concurso Público denominado Competencia Pública “Arrendamiento de las Áreas Internas y Externas de los 14 Puentes de Embarque y Desembarque del Aeropuerto Internacional El Salvador, destinadas para la instalación de Publicidad para el período comprendido del 1 de septiembre de 2012 al 31 de diciembre de 2014”, debido a que la única empresa, que presentó oferta no cumplió con lo solicitado en el numeral 10 de la Sección II de las Bases de Competencia Pública, específicamente en lo relacionado a la renta mínima garantizada.

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 declarar desierta la Competencia Pública “Arrendamiento de las Áreas Internas y Externas de los 14 Puentes de Embarque y Desembarque del Aeropuerto Internacional El Salvador, destinadas para la instalación de Publicidad para el período comprendido del 1 de marzo de 2013 al 31 de Diciembre de 2014”, conforme a lo recomendado por el Comité Evaluador de Ofertas.
- 2° Autorizar la aplicación inmediata del presente acuerdo.

GERENCIA FENADESAL
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

ADMINISTRACION FENADESAL

Solicítase autorización para modificar el Ordinal 1° del Punto Tercero del Acta número 2463, de fecha 11 de diciembre de 2012, en el sentido de dejar sin efecto el arrendamiento autorizado a la Alcaldía Municipal de San Miguel.

=====

QUINTO:

I. ANTECEDENTES

En el Punto Tercero, del Acta 2463, de fecha 11 de diciembre de 2012, Junta Directiva de CEPA autorizó prorrogar para el año 2013, el arrendamiento con la Alcaldía Municipal de San Miguel, de un local de 159.00 metros cuadrados, y un área del patio de 14,118.30 metros cuadrados, que según el objeto del contrato serían utilizados para el desarrollo de actividades deportivas, éstos inmuebles forman parte de un área total aproximada de 30,881.42 metros cuadrados, de los cuales 858.00 metros cuadrados corresponden a las instalaciones de la estación de San Miguel, y 30,023.42 metros cuadrados al patio de la misma, inmueble ubicado sobre la 15ª Calle Oriente, entre 10ª y 8ª Avenida Sur, conocida como Calle FENADESAL y Avenida “Coronel Miguel Ángel Benett”, Calle Antigua a La Unión, Municipio y Departamento de San Miguel, todos los cuales son propiedad de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA), según inscripción del Centro Nacional de Registros. El referido Acuerdo de Junta Directiva sobre la prórroga del contrato de arrendamiento aún no ha sido notificado a la Alcaldía Municipal de San Miguel, por lo que la prórroga del contrato no ha surtido sus efectos jurídicos.

Con fecha 11 de diciembre del presente año, se recibió nota Ref.: P/SIS/SUBSIS/0249/12, mediante la cual la Secretaría de Inclusión Social de la Presidencia de la República, solicitó la donación a favor del Estado y Gobierno de El Salvador, /Presidencia de la República, del inmueble donde funcionó la Estación Ferroviaria de San Miguel, a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, para utilizarlo en la ejecución del Proyecto Ciudad Mujer, del Departamento de San Miguel, con lo cual se persigue la inclusión social y la generación de condiciones que permitan el desarrollo, principalmente de la mujer salvadoreña.

Según comunicación de la Secretaría de Inclusión Social, se está trabajando en el diseño e implementación de importantes proyectos que persiguen la inclusión social, por lo que el inmueble en referencia por su ubicación favorecería la ejecución de dicho proyecto.

En tal sentido tomando en consideración que los proyectos que desarrollaría la Secretaría de Inclusión Social en el referido inmueble, tienen un propósito social que generaría las condiciones que permitan el desarrollo de la mujer salvadoreña, es pertinente atender favorablemente la solicitud de la Secretaría de Inclusión Social y como consecuencia dejar sin efecto para el año 2013, el arrendamiento autorizado a la Alcaldía Municipal de San Miguel. Cabe mencionar que el referido inmueble no presta ningún beneficio a la población de San Miguel, puesto que no se encuentra siendo utilizado ni se han realizado edificaciones en el mismo por parte de la municipalidad arrendataria.

II. OBJETIVO

Modificar el Ordinal 1° del Punto Tercero del Acta 2463, de fecha 11 de diciembre de 2012, en el sentido de dejar sin efecto para el año 2013, la prórroga del arrendamiento autorizado a la Alcaldía Municipal de San Miguel, de un local de 159.00 metros cuadrados, y de un área del patio de 14,118.30 metros cuadrados, que pertenecen a la Estación Ferroviaria de San Miguel.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Siendo conveniente otorgar en donación el inmueble a la Presidencia de la República, a fin de que sea utilizado por la Secretaria de Inclusión Social, es procedente modificar el Ordinal 1° del Punto Tercero del Acta número 2463, de fecha 11 de diciembre de 2012, en el sentido de dejar sin efecto para el año 2013, la prórroga del arrendamiento autorizado a la Alcaldía Municipal de San Miguel, debido a la donación que se efectuará a favor del Estado y Gobierno de El Salvador, /Presidencia de la República, del inmueble de 30,881.42 metros cuadrados, donde funcionó la estación ferroviaria de la ciudad de San Miguel, del cual forma parte la porción arrendada a la Municipalidad de San Miguel.

IV. MARCO NORMATIVO

Decreto Legislativo No. 269, publicado en el Diario Oficial No. 93, Tomo No. 247, del día jueves 22 de mayo de 1975, en el que se establece que la empresa FENADESAL es propiedad exclusiva del Estado de El Salvador y su administración, explotación y dirección, se le confiere a la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA), debiendo ejecutarla conforme a una política ferroviaria, armonizada y complementaria que responda a los intereses del país.

Art. 2, de la Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma: la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA), tendrá a su cargo entre otros, administrar, explotar y dirigir todo el sistema ferroviario propiedad nacional.

V. RECOMENDACIÓN

Tomando en consideración que los proyectos que desarrollaría la Secretaria de Inclusión Social en el referido inmueble, tienen un propósito social que generaría las condiciones que permitan el desarrollo de la mujer salvadoreña, la Gerencia de FENADESAL recomienda dejar sin efecto para el año 2013, el arrendamiento autorizado a la Alcaldía Municipal de San Miguel.

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° Modificar el Ordinal 1° del Punto Tercero del Acta número 2463, de fecha 11 de diciembre de 2012, en el sentido de dejar sin efecto la prórroga del arrendamiento autorizado a la Alcaldía Municipal de San Miguel, por un local de 159.00 metros cuadrados, y de un área del patio de 14,118.30 metros cuadrados, propiedad de CEPA, que pertenecen a la Estación Ferroviaria de San Miguel y mantener invariable el resto del punto.

2º Autorizar la aplicación inmediata del presente acuerdo.

“Se hace constar que el presente acuerdo no contó con el voto favorable del Director Sr. Ricardo Cruz, quien expuso para ello las siguientes razones:

1. CEPA dejaría de percibir los ingresos provenientes de los cánones de arrendamiento del inmueble, lo cual no favorece a la actual situación financiera de esta institución.
2. Debería determinarse previamente que el inmueble no será útil posteriormente en cualquier proyecto de modernización del sistema ferroviario del país.
3. En caso que la ubicación del inmueble no sea adecuada para desarrollar futuros proyectos de FENADESAL, podría venderse el inmueble y con el precio de la venta adquirir otro inmueble ubicado convenientemente.
4. Siendo el inmueble propiedad de CEPA, puede gravarse con hipoteca para obtener financiamiento.
5. Para efectuar la donación a favor de la Secretaría de Inclusión Social, debería contarse con un valúo comercial del inmueble”.

GERENCIA FENADESAL
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

DONACION - ADMINISTRACION FENADESAL

Solicítase autorización para transferir a título de donación un área de 30,881.42 metros cuadrados, donde anteriormente funcionaba la Estación Ferroviaria de San Miguel, a favor del Estado y Gobierno de El Salvador, /Presidencia de la República.

=====

SEXTO:

I. ANTECEDENTES

Con fecha 11 de diciembre del presente año, se recibió nota Ref.: P/SIS/SUBSIS/0249/12, mediante la cual la Secretaría de Inclusión Social de la Presidencia de la República, solicitó la donación a favor del Estado y Gobierno de El Salvador, /Presidencia de la República, del inmueble ubicado sobre la 15ª Calle Oriente, entre 10ª y 8ª Avenida Sur, conocida como Calle FENADESAL y Avenida “Coronel Miguel Ángel Benett”, Calle Antigua a La Unión, Municipio y Departamento de San Miguel, propiedad de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA), según inscripción del Centro Nacional de Registro, inmueble donde antes funcionaba la estación del tren, el cual necesitan para desarrollar el Proyecto Ciudad Mujer, del Departamento de San Miguel, con lo cual se persigue la inclusión social y la generación de condiciones que permitan el desarrollo, principalmente de la mujer salvadoreña.

Según comunicación de la Secretaría de Inclusión Social, se está trabajando en el diseño e implementación de importantes proyectos que persiguen la inclusión social, por lo que el inmueble en referencia por su ubicación favorecería la ejecución de dicho proyecto.

El inmueble solicitado tiene un área de 30,881.42 metros cuadrados, de los cuales 858.00 metros cuadrados, corresponden a las instalaciones de la estación, y 30,023.42 metros cuadrados, al patio de la misma.

II. OBJETIVO

Donar en forma pura y simple a favor del Estado y Gobierno de El Salvador, /Presidencia de la República, un inmueble de 30,881.42 metros cuadrados, descrito en los antecedentes, el cual será utilizado por la Secretaria de Inclusión Social, para el desarrollo del Proyecto Ciudad Mujer, del Departamento de San Miguel.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Considerando que el inmueble de la Estación Ferroviaria de San Miguel ya no es necesario para los fines del transporte ferroviario, debido que por falta de demanda de servicio de traslado de carga por ferrocarril, las operaciones se suspendieron en este distrito desde el año de 1995; asimismo, que por su ubicación geográfica en el centro de la ciudad, el inmueble solicitado ya no está considerado para futuros proyectos de este modo de transporte, debido que un tren de carga no debe transitar por zonas altamente pobladas, ya que por motivos de seguridad tendría que reducir la velocidad y por ende, se incrementarían los tiempos de entrega.

La empresa Servizi Integrati Di Ingegneria Ed Architettura, con fecha 21 de diciembre del presente año, dio opinión técnica sobre la ruta que debería seguir un futuro ferrocarril de carga o de pasajeros, la cual en su nota dice: “Deseo comentarle que técnica y convenientemente los trenes de carga o pasajeros no deben pasar por los núcleos poblacionales de gran densidad por razones como las siguientes...” Y enumera por lo menos 5 razones por las que un sistema ferroviario nuevo debe evitar núcleos habitacionales.

En ese sentido, la administración de FENADESAL, considera que lo más conveniente es transferir el inmueble en referencia, mediante donación a favor del Estado y Gobierno de El Salvador, /Presidencia de la República, para que sea utilizado por la Secretaria de Inclusión Social, en la realización del Proyecto Ciudad Mujer, del Departamento de San Miguel.

El valor del terreno fue realizado por la Dirección General de Presupuesto del Ministerio de Hacienda, con fecha 12 de febrero de 2007, por un valor de US \$1,848,824.07 y actualizado por el perito de FENADESAL en US \$2,809,252.44, con el área debidamente corregida.

IV. MARCO NORMATIVO

Decreto Legislativo No. 120, publicado en el Diario Oficial No. 210, Tomo No. 245 de fecha 11 de noviembre de 1974, en el cual estableció que se inscribirían a favor de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA), los bienes inmuebles y derechos que pertenecieron a la International Railways of Central America (IRCA).

Art. 6, Inciso 5° de la Ley Orgánica de CEPA, establece que “la Comisión queda autorizada para enajenar los bienes muebles e inmuebles de su propiedad”.

Art. 3 literal d) del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de CEPA, establece que son atribuciones de la Junta Directiva “Autorizar la celebración de contratos y formalizar, todos los instrumentos que fueren necesarios en el ejercicio de sus funciones”.

V. RECOMENDACIÓN

La Gerencia de FENADESAL, recomienda la donación del inmueble, en vista que el mismo no es de utilidad para futuros proyectos de FENADESAL.

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, y escuchada la opinión del Asesor Jurídico de la Junta Directiva, ACUERDA:

- 1° Autorizar la donación en forma pura y simple a favor del Estado y Gobierno de El Salvador/Presidencia de la República, de un inmueble de 30,881.42 metros cuadrados, para el desarrollo del Proyecto Ciudad Mujer, del Departamento de San Miguel. Dicho inmueble se encuentra ubicado sobre la 15ª Calle Oriente, entre 10ª y 8ª Avenida Sur, conocida como Calle FENADESAL y Avenida “Coronel Miguel Ángel Benett”, Calle Antigua a La Unión, Municipio y Departamento de San Miguel, el cual es propiedad de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA), según inscripción del Centro Nacional de Registros.

Continuación Punto VI

6b

- 2° Autorizar a la Administración para realizar los trámites respectivos ante la Dirección General del Presupuesto del Ministerio de Hacienda, a efecto que se practique nuevo valúo sobre el respectivo inmueble.
- 3° Autorizar a la Administración para que oportunamente se hagan las operaciones contables de descargo correspondiente.
- 4° Autorizar que los derechos registrales de inscripción de la donación a favor del Estado y Gobierno de El Salvador, /Presidencia de la República, y cualquier otro gasto en que fuere necesario incurrir en el proceso de formalización de la donación, sean por cuenta de la Secretaría de Inclusión Social de la Presidencia de la República.
- 5° Autorizar al Presidente o al Gerente General para firmar el instrumento correspondiente.
- 6° Autorizar la aplicación inmediata del presente acuerdo.

“Se hace constar que el presente acuerdo no contó con el voto favorable del Director Sr. Ricardo Cruz, quien expuso para ello las siguientes razones:

1. CEPA dejaría de percibir los ingresos provenientes de los cánones de arrendamiento del inmueble, lo cual no favorece a la actual situación financiera de esta institución.
2. Debería determinarse previamente que el inmueble no será útil posteriormente en cualquier proyecto de modernización del sistema ferroviario del país.
3. En caso que la ubicación del inmueble no sea adecuada para desarrollar futuros proyectos de FENADESAL, podría venderse el inmueble y con el precio de la venta adquirir otro inmueble ubicado convenientemente.
4. Siendo el inmueble propiedad de CEPA, puede gravarse con hipoteca para obtener financiamiento.
5. Para efectuar la donación a favor de la Secretaría de Inclusión Social, debería contarse con un valúo comercial del inmueble”.

GERENCIA ACAJUTLA
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

ARRENDAMIENTO - ADMINISTRACION ACAJUTLA

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la empresa IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V., por un terreno de 8,379.36 metros cuadrados y 1,755.87 metros lineales de servidumbre, ubicados en los terrenos de CEPA, en el Puerto de Acajutla, para el plazo de seis meses, comprendidos del 1 de enero al 30 de junio de 2013, con un canon de US \$9.23 el metro cuadrado anual y US \$3.41 el metro lineal anual, más IVA.

=====
SEPTIMO:

I. ANTECEDENTES

En el Punto Séptimo del Acta número 2314, del 7 de diciembre de 2010, Junta Directiva autorizó suscribir contrato de arrendamiento con la empresa **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, por un terreno de 8,379.36 metros cuadrados, ubicado en las instalaciones del Puerto de Acajutla, para el almacenamiento y manejo de melaza, sebo y aceite vegetal, para el período de dos años, comprendidos del 1 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2012.

Con fechas 5 de octubre, 30 de noviembre y 13 de diciembre de 2012, se envió cartas Ref. : GCE-269, 328 y 347/2012, a la empresa **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, en las cuales se les hizo del conocimiento que el contrato por el arrendamiento de 8,379.36 metros cuadrados de terreno suscrito con CEPA-Acajutla, finaliza el 31 de diciembre de 2012, por lo cual CEPA le solicitó que comunicara por escrito su interés en continuar con el arrendamiento para el próximo año; así también se le solicitó que presentaran las descripciones técnicas del terreno y servidumbre, para continuar con el proceso de autorización del arrendamiento en cuestión.

Dicha solicitud se debe a que actualmente dicha empresa tiene suscrito un contrato que le concede el arrendamiento oneroso del terreno en que se ubica la planta y el goce gratuito de la servidumbre, condición que para la suscripción de un nuevo contrato ya no se mantendría, pues CEPA, Puerto de Acajutla, está uniformizando las condiciones para todos los clientes del Puerto, y en ese sentido, un nuevo contrato con **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, deberá contemplar el arrendamiento oneroso del terreno de la planta y la servidumbre onerosa de la tubería.

También se les comunicó que para los efectos de la celebración de un nuevo contrato, la Administración está en la disponibilidad de proponerlo favorablemente ante Junta Directiva, bajo las siguientes condiciones, las cuales han sido aplicadas a todas las renovaciones de contratos que hemos ido ejecutando:

1. Fijar cánones de arrendamiento, tomando de base el valor de mercado a la fecha de celebración del contrato, el cual para este año, el de terrenos es de US \$9.14 el metro cuadrado anual, y el de servidumbre US \$3.38 el metro lineal anual, en ambos casos más IVA, los cuales serán ajustados a partir del 1 de enero de 2013.

2. Fijar una fecha de vencimiento común a fin de mejorar el control de dichos contratos, el cual debe ser al 31 de diciembre del año en cuestión. Es decir que para este caso será desde el 1 de enero de 2013 al 31 de diciembre de 2014.
3. Fijar una sola modalidad para el ajuste de los cánones, así:
“El canon será ajustable anualmente de acuerdo al índice de inflación acumulada al mes de octubre publicado por el Banco Central de Reserva de El Salvador”.
4. **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, deberá presentar a la firma del contrato de terreno y servidumbre y a satisfacción de CEPA, póliza de responsabilidad civil emitida a su nombre y/o Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA) por daños a terceros en sus bienes y personas, incluyendo los daños a bienes propiedad de la Comisión y lesiones o muerte a empleados de la propietaria o que se encuentren a su servicio. Además deberá incluir la cláusula de responsabilidad civil cruzada y de contaminación, dicha póliza deberá estar vigente por el plazo contractual y por un monto que será determinado por nuestros asesores de seguros.
5. Deberán dar cumplimiento a todas las medidas de seguridad necesarias que establecen las leyes, reglamentos y normas de seguridad reconocidas nacional e internacionalmente, incluyendo las medidas de seguridad que indique CEPA.
6. Deberá establecerse que si la operatividad de **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, provocase un incremento en los costos del seguro comprendido dentro de la Póliza Paquete de CEPA, el correspondiente diferencial correrá por cuenta de la empresa arrendante, el cual será previamente consultado por CEPA a la compañía de seguros.
7. Si durante la vigencia del contrato **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, decidiera no continuar con el mismo, deberá cancelar el valor que restare del contrato hasta su vencimiento, y si requiriese reducir el área, también deberá cancelar el diferencial que corresponda a la reducción, por lo que restare hasta el vencimiento del plazo del contrato.
8. Si durante la vigencia del contrato, **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, no lo utiliza o lo hace de manera exigua, CEPA podrá dar por terminado el contrato y exigir el retiro inmediato por cuenta y riesgo de la empresa arrendante.
9. Si en el futuro las obras de ampliación del Puerto de Acajutla, o el desarrollo de procesos de privatización pudieran requerir una reubicación de la tubería dentro de los terrenos o muelles de CEPA, ésta lo comunicará a **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, para que haga dicha reubicación sin costo alguno para CEPA.

Así también, debido a que es política de esta Comisión actualizar las descripciones técnicas de las suscripciones de los nuevos contratos, el personal de ingeniería del Departamento de Mantenimiento del Puerto de Acajutla, procedió a la actualización de la descripción técnica del terreno arrendado y de la servidumbre a dicha empresa, siendo las medidas reales de 8,379.36 metros cuadrados de terreno y 1,755.87 metros lineales de servidumbre, por lo que dicha empresa estuvo de acuerdo con las descripciones mencionadas.

Por lo anterior, con fecha 20 de diciembre de 2012, se recibió contestación de **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, en la cual manifiestan su interés en continuar con el arrendamiento del terreno y servidumbre antes descritos y en las condiciones propuestas por CEPA, para el período de seis meses, **a partir del 1 de enero al 30 de junio de 2013**, y que dicha solicitud se debe a que la operación de la mencionada empresa ha sido irregular en los últimos dos años y que han operado prácticamente con pérdida.

II. OBJETIVO

Suscribir contratos con **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, por **8,379.36** metros cuadrados de terreno y **1,755.87** metros lineales de servidumbre, para el almacenamiento, manejo de melaza, sebo y aceite vegetal, así como para el paso y funcionamiento de tubería dentro de los terrenos del Puerto de Acajutla, respectivamente, bajo las condiciones expresadas y que formarán parte del contrato, por el período comprendido del **1 de enero al 30 de junio de 2013**, con lo cual CEPA obtendrá ingresos portuarios adicionales a la movilización de la carga.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Tomando en cuenta que **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, ha sido responsable con todas las obligaciones contraídas con CEPA en los contratos anteriores, la Gerencia del Puerto de Acajutla, estima conveniente continuar dando en arrendamiento el terreno y la servidumbre antes descritos a dicha empresa, ubicadas en los terrenos del Puerto de Acajutla, para el período de seis meses, a partir del **1 de enero al 30 de junio de 2013**, bajo las siguientes condiciones:

- a) El canon a pagar por el terreno será de **US \$9.23** el metro cuadrado anual, **más IVA**.
- b) El canon a pagar por la servidumbre será de **US \$3.41** el metro lineal anual, **más IVA**.
- c) El plazo será desde el **1 de enero al 30 de junio de 2013**.
- d) La modalidad para el ajuste de los cánones, es la siguiente:
“El canon será ajustable anualmente de acuerdo al índice de inflación acumulada al mes de octubre publicado por el Banco Central de Reserva de El Salvador”.
- e) **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, deberá presentar a la firma del contrato de terreno y servidumbre y a satisfacción de CEPA, póliza de responsabilidad civil emitida a su nombre y/o Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA), por daños a terceros en sus bienes y personas, incluyendo los daños a bienes propiedad de la Comisión y lesiones o muerte a empleados de la propietaria o que se encuentren a su servicio. Además deberá incluir la cláusula de responsabilidad civil cruzada y de contaminación, dicha póliza deberá estar vigente por el plazo contractual y por un monto que será determinado por los asesores de seguros de CEPA.
- f) Deberán dar cumplimiento a todas las medidas de seguridad necesarias que establecen las leyes, reglamentos y normas de seguridad reconocidas nacional e internacionalmente, incluyendo las medidas de seguridad que indique CEPA.
- g) Si la operatividad de **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, provocase un incremento en los costos del seguro comprendido dentro de la Póliza Paquete de CEPA, el correspondiente diferencial correrá por cuenta de la empresa arrendante, el cual será previamente consultado por CEPA a la compañía de seguros.

- h) Si durante la vigencia del contrato **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, decidiera no continuar con el mismo, deberá cancelar el valor que restare del contrato hasta su vencimiento, y si requiriese reducir el área, también deberá cancelar el diferencial que corresponda a la reducción, por lo que restare hasta el vencimiento del plazo del contrato respectivo.
- i) Si durante la vigencia del contrato, **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, no los utiliza o lo hace de manera exigua, CEPA podrá dar por terminado el contrato y exigir el retiro inmediato por cuenta y riesgo de la empresa arrendante.
- j) En el caso que el desarrollo de obras o de ampliación del Puerto de Acajutla, pudieran requerir una reubicación de la tubería dentro de los terrenos o muelles de CEPA, ésta lo comunicará a **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, por lo menos con unos 3 ó 6 meses de anticipación dependiendo del tipo de obra, para que haga dicha reubicación sin costo alguno para CEPA.

IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V., no presenta Garantía de Fiel Cumplimiento, en consideración a lo autorizado por Junta Directiva, en el ordinal 3° del Punto Séptimo, del Acta número 1317, del 30 de abril de 1991.

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.

V. RECOMENDACIÓN

Considerando las buenas relaciones existentes entre CEPA e **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, así como los beneficios económicos que se obtendrían por el arrendamiento del terreno de **8,379.36** metros cuadrados y los **1,755.87** metros lineales de **servidumbre** a dicha empresa, ubicados en el Puerto de Acajutla, la Gerencia del Puerto, recomienda a Junta Directiva la suscripción de nuevos contratos bajo las condiciones antes descritas, para un período de 6 meses, tiempo durante el cual esa empresa definirá si continúa operando.

Así también, según investigación efectuada en el Banco Central de Reserva, el índice de inflación acumulado al mes de octubre de 2012, fue de **1%**, lo que fue aplicado al canon de arrendamiento **más IVA**.

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 **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, por un **terreno** con un área de **8,379.36** metros cuadrados, para la instalación de tanques de almacenamiento y manejo de melaza, sebo y aceite vegetal, para el plazo de 6 meses, comprendidos del **1 de enero al 30 de junio de 2013**, con un canon de arrendamiento anual de **US \$9.23** el metro cuadrado, **más IVA**, a partir del 1 de enero de 2013.
- 2° Autorizar suscribir contrato de servidumbre, con **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, por un área de **1,755.87** metros lineales, para el paso y funcionamiento de tuberías dentro de los terrenos del Puerto de Acajutla, para el plazo de **6 meses**, comprendidos del **1 de enero al 30 de junio de 2013**, con un canon de **US \$3.41** el metro lineal anual, **más IVA**, a partir del 1 de enero de 2013.

Las condiciones especiales del contrato serán las siguientes:

- a) La modalidad para el ajuste de los cánones, es la siguiente:
“El canon será ajustable anualmente de acuerdo al índice de inflación acumulada al mes de octubre publicado por el Banco Central de Reserva de El Salvador”.
- b) **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, deberá presentar a la firma del contrato de terreno y servidumbre y a satisfacción de CEPA, póliza de responsabilidad civil emitida a su nombre y/o Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA), por daños a terceros en sus bienes y personas, incluyendo los daños a bienes propiedad de la Comisión y lesiones o muerte a empleados de la propietaria o que se encuentren a su servicio. Además deberá incluir la cláusula de responsabilidad civil cruzada y de contaminación, dicha póliza deberá estar vigente por el plazo contractual y por un monto que será determinado por los asesores de seguros de CEPA.
- c) Deberán dar cumplimiento a todas las medidas de seguridad necesarias que establecen las leyes, reglamentos y normas de seguridad reconocidas nacional e internacionalmente, incluyendo las medidas de seguridad que indique CEPA.
- d) Si la operatividad de **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, provocase un incremento en los costos del seguro comprendido dentro de la Póliza Paquete de CEPA, el correspondiente diferencial correrá por cuenta de la empresa arrendante, el cual será previamente consultado por CEPA a la compañía de seguros.
- e) Si durante la vigencia del contrato **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, decidiera no continuar con el mismo, deberá cancelar el valor que restare del contrato hasta su vencimiento, y si requiriese reducir el área, también deberá cancelar el diferencial que corresponda a la reducción, por lo que restare hasta el vencimiento del plazo del contrato respectivo.
- f) Si durante la vigencia del contrato, **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, no los utiliza o lo hace de manera exigua, CEPA podrá dar por terminado el contrato y exigir el retiro inmediato por cuenta y riesgo de la empresa arrendante.

- g) En el caso que el desarrollo de obras o de ampliación del Puerto de Acajutla, pudieran requerir una reubicación de la tubería dentro de los terrenos o muelles de CEPA, ésta lo comunicará a **IMPORTADORA INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**, por lo menos con unos 3 ó 6 meses de anticipación dependiendo del tipo de obra, para que haga dicha reubicación sin costo alguno para CEPA.
- 2° Si dentro del plazo máximo de 60 días posteriores a la fecha de la notificación del acuerdo respectivo, la arrendataria no ha formalizado el contrato respectivo, este quedará sin efecto automáticamente.
- 3° Autorizar al Presidente o al Gerente General para firmar el contrato correspondiente.
- 4° Autorizar la aplicación inmediata del presente acuerdo.

“No habiendo nada más que hacer constar, se da por terminada la sesión a las dieciséis 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 y el Asesor Jurídico de la Junta Directiva”.