

GERENCIA GENERAL
GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., por el local identificado como C-10, para el funcionamiento de una Sala VIP en el Tercer Nivel de la Ampliación del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por un plazo de 10 años, contados a partir de la fecha de firma del acta de entrega definitiva del local.

=====
SEPTIMO:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Punto Decimoctavo del Acta número 3083, de fecha 15 de enero de 2021, Junta Directiva autorizó promover el procedimiento por Competencia Pública CEPA TC-03/2021, “SELECCIÓN DE UN OPERADOR PARA LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UNA SALA VIP EN EL SEGUNDO Y TERCER NIVEL DE LA AMPLIACIÓN DEL EDIFICIO TERMINAL DE PASAJEROS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, SAN ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ”, y aprobó los respectivos Términos de Competencia.

A través del Punto Séptimo del Acta número 3088, de fecha 1 de marzo de 2021, Junta Directiva autorizó declarar cerrado sin selección el procedimiento por Competencia Pública CEPA TC-03/2021, “SELECCIÓN DE UN OPERADOR PARA LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UNA SALA VIP EN EL SEGUNDO Y TERCER NIVEL DE LA AMPLIACIÓN DEL EDIFICIO TERMINAL DE PASAJEROS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, SAN ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ”, debido a que a la convocatoria no concurrió proponente alguno.

Asimismo, instruyó a la Gerencia de Polos de Desarrollo a realizar el análisis correspondiente para determinar los factores que deberán potenciarse para la promoción de un nuevo procedimiento, evaluando las posibles modificaciones a los requerimientos establecidos en los referidos Términos de Competencia, lo cual deberá ser aprobado por la Junta Directiva.

En ese sentido, mediante el Punto Decimosegundo del Acta número 3091, de fecha 26 de marzo de 2021, Junta Directiva autorizó promover el procedimiento por Competencia Pública CEPA TC-05/2021, “SELECCIÓN DE UN OPERADOR PARA EL ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UN LOCAL PARA FUNCIONAMIENTO DE UNA SALA VIP EN EL SEGUNDO Y TERCER NIVEL DE LA AMPLIACIÓN DEL EDIFICIO TERMINAL DE PASAJEROS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, SAN ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ”, y aprobó los respectivos Términos de Competencia.

No obstante, mediante el Punto Cuarto del Acta número 3095, de fecha 7 de mayo de 2021, Junta Directiva autorizó declarar cerrado sin selección el procedimiento por Competencia Pública CEPA TC-05/2021, “SELECCIÓN DE UN OPERADOR PARA EL ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UN LOCAL PARA FUNCIONAMIENTO DE UNA SALA

VIP EN EL SEGUNDO Y TERCER NIVEL DE LA AMPLIACIÓN DEL EDIFICIO TERMINAL DE PASAJEROS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, SAN ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ”, debido a que a la convocatoria no concurrió proponente alguno.

De igual forma, volvió a instruir a la Gerencia de Polos de Desarrollo a realizar el análisis que corresponda para determinar factores que pudieran potenciar la promoción de un nuevo procedimiento, evaluando las posibles modificaciones a los Términos de Competencia, lo cual deberá ser aprobado por Junta Directiva.

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., por el local identificado como C-10, para el funcionamiento de una Sala VIP en el Tercer Nivel de la Ampliación del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por un plazo de 10 años, contados a partir de la fecha de firma del acta de entrega definitiva del local.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Mediante nota de fecha 3 de junio de 2021, la señora Edith Guadalupe Evanov González Müller en su calidad de Representante Legal de la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A de C.V., manifestó a la Administración Superior, que posterior al análisis de las Competencias Públicas promovidas por la Comisión para dar en arrendamiento un local para el funcionamiento de una Sala VIP en la Ampliación del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, su representada presenta una propuesta para la operación de la Sala VIP, bajo los términos y condiciones siguientes:

- “Local a operar: tercera planta de la ampliación con acceso desde el segundo nivel a través de ascensor.
- Plazo: contrato suscrito por un periodo de 10 años.
- Renta Mensual: pago por metro cuadrado de acuerdo a lo siguiente:
 - 1er año \$40.00 más IVA
 - 2do año \$50.00 más IVA
 - 3er año al décimo año \$60.00 más IVA
- Los primeros 6 meses únicamente pagar el 15% SIB; esto debido a que no contamos con datos que garanticen la operatividad de esta zona y los niveles de pasajeros son aún inferiores a los números que manejábamos antes de la pandemia.
- Porcentaje sobre Ingresos Brutos: 15% más IVA (cual resulte mayor).
- Renta Fija: Doscientos Mil 00/100 Dólares (US \$200,000.00) más IVA, pagaderos a la firma del contrato.
- Periodo de Gracia: Plazo de noventa días calendario mientras AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., adecua el espacio asignado; contados desde la fecha de entrega del local en gris hasta el acta de entrega definitiva del local.
- Tener un área designada de Lobby/Recepcionista en el segundo nivel frente al ascensor y gradas de acceso. Esta área de acceso no sea incluida dentro del Canon de Arrendamiento.
- El mantenimiento del ascensor sea a costo de CEPA.”

La Administración Superior, considerando que los dos procedimientos previos fueron declarados cerrados y sin selección, determinó los factores necesarios para atender la solicitud planteada por la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A de C.V., para el funcionamiento de una Sala VIP en el Tercer Nivel de la Ampliación del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, remitiendo mediante nota GG-108/2021, de fecha 7 de junio de 2021, las condiciones comerciales y términos correspondientes:

- a) Área: 439.00 metros cuadrados ubicados en el tercer nivel de la Ampliación del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, con acceso desde el segundo nivel a través del elevador.
- b) Plazo: 10 años, contados a partir de la fecha de firma del acta de entrega definitiva del local.
- c) La Renta Mensual por metro cuadrado por el arrendamiento y explotación del referido local de acuerdo al siguiente detalle:
 - a. 1er año: US \$40.00 más IVA
 - b. 2do año: US \$50.00 más IVA
 - c. 3er en adelante: US \$60.00 más IVA

Estableciéndose que los primeros 6 meses a partir del acta definitiva de entrega del local, la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., cancelará a CEPA únicamente el 15.00 % sobre los ingresos brutos (SIB), como incentivo para la recuperación económica afectada por la pandemia.

A partir del séptimo mes, la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., deberá cancelar a la CEPA la correspondiente Renta Mensual o el 15.00 %, ambos más IVA, el que resulte mayor.

- d) La sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., deberá cancelar a la CEPA una Renta Fija de doscientos mil 00/100 dólares (US \$200,000.00) más IVA, previo a la firma del contrato.
- e) Se otorgará a la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., un plazo de 90 días calendario como período de gracia para la adecuación del espacio asignado, contados desde la fecha del acta de entrega del local en gris.
- f) Se otorgará a la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., un área designada como Lobby de Acceso en el segundo nivel, frente al ascensor y gradas, la cual no formará parte del área designada para el canon de arrendamiento.
- g) El mantenimiento del ascensor entre el segundo y tercer nivel donde funcionará la Sala VIP, será cubierto por CEPA.

h) La sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., deberá presentar a la firma del contrato de arrendamiento respectivo, la Garantía de Cumplimiento de Contrato por un valor de setenta y nueve mil veinte 00/100 dólares (US \$79,020.00), o en su defecto un cheque certificado por igual valor, a favor de CEPA para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato que se suscriba.

En caso de presentar documento financiero, deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.

La Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá estar vigente por el plazo contractual más treinta días adicionales.

i) La sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., deberá presentar a la firma del contrato correspondiente, copia de la Póliza de Responsabilidad Civil a satisfacción de CEPA, por lesiones a personas, incluyendo muerte y daño a las propiedades causados a CEPA y/o a terceros, por un monto límite único y combinado para bienes y personas de hasta US \$11,430.00, la cual deberá estar vigente por el plazo contractual más treinta días adicionales.

A través de nota de fecha 8 de junio de 2021, la señora Edith Guadalupe Evanov González Müller en su calidad de Representante Legal de la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A de C.V., manifestó la aceptación de las condiciones y términos expuestos por la Comisión en la nota GG-108/2021, para la operación de la Sala VIP.

Habiéndose efectuado un análisis de los motivos por los cuales a las convocatorias de las Competencias Públicas CEPA TC-03/2021 y CEPA TC-05/2021, no asistieron proponentes, los posibles interesados manifestaron que la inversión (pago de renta inicial y adecuaciones) a realizar por el volumen del área superaba la capacidad financiera.

La sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A de C.V., actualmente tiene vigentes otros contratos de arrendamiento suscritos con CEPA, de los cuales ha dado cumplimiento a las cláusulas contractuales y se encuentra solvente a la fecha del pago de sus obligaciones, según lo manifestado por la Administradora de Contrato mediante correo electrónico de fecha 10 de junio de 2021 y por la Sección de Facturación y Cobros mediante correo electrónico de fecha 10 de junio de 2021, respectivamente.

En vista de lo anterior, considerando la importancia que los usuarios de las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, cuenten con una alternativa adicional para el esparcimiento, la generación de ingresos no aeronáuticos para la Comisión, además de la experiencia de la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., en el manejo de la Sala VIP, la Gerencia de Polos de Desarrollo considera procedente suscribir contrato con la referida sociedad, por el local identificado como C-10, para el funcionamiento de una Sala VIP en el Tercer Nivel de la Ampliación del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por un plazo de 10 años, contados a partir de la fecha de firma del acta de entrega definitiva del local.

IV. MARCO NORMATIVO

Artículo 9 de la Ley Orgánica de CEPA.

Artículo 3 literal d) del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de CEPA, relacionado a la atribución de la Junta Directiva de autorizar la celebración de contratos y formalizar todos los instrumentos que fueren necesarios en el ejercicio de sus funciones.

V. RECOMENDACIÓN

Por lo anterior, la Gerencia de Polos de Desarrollo recomienda a Junta Directiva autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., por el local identificado como C-10, para el funcionamiento de una Sala VIP en el Tercer Nivel de la Ampliación del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por un plazo de 10 años, contados a partir de la fecha de firma del acta de entrega definitiva del local.

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

1° Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., por el local identificado como C-10, para el funcionamiento de una Sala VIP en el Tercer Nivel de la Ampliación del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por un plazo de 10 años, contados a partir de la fecha de firma del acta de entrega definitiva del local, bajo las siguientes condiciones comerciales:

-Identificación del local: C-10

-Área: 439.00 metros cuadrados

-Canon de arrendamiento mensual:

- i. seis meses a partir de la fecha del acta de entrega definitiva: 15% sobre los ingresos brutos (SIB), más IVA
- ii. séptimo hasta el doceavo mes de contrato: US \$40.00 más IVA o el 15% sobre los ingresos brutos (SIB), más IVA, el que resulte mayor.
- iii. segundo año: US \$50.00 más IVA, o el 15% sobre los ingresos brutos (SIB), más IVA, el que resulte mayor.
- iv. tercer año en adelante: US \$60.00 más IVA, o el 15% sobre los ingresos brutos (SIB), más IVA, el que resulte mayor.

Los cánones por el arrendamiento del local serán pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas.

Estableciéndose que los primeros 6 meses a partir del acta de entrega definitiva del local, la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., cancelará a CEPA únicamente el 15.00% sobre los ingresos brutos (SIB), más IVA, como incentivo para la recuperación económica afectada por la pandemia.

- 2° La sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., deberá cancelar a la CEPA una Renta Fija de DOSCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$200,000.00) más IVA, previo a la firma del contrato.
- 3° Autorizar otorgar a la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., un período de 90 días calendario contados a partir de la fecha de firma del acta de entrega del local en gris, para la adecuación de dicho espacio.
- 4° Instruir a la Administradora de Contrato para que suscriba el acta de entrega del local en gris, mediante la cual se hará constar la entrega del local a la Arrendataria y el inicio de los 90 días calendario para la adecuación de dicho espacio.
- 5° Instruir a la Administradora del Contrato para que suscriba un Acta de Entrega Definitiva del Local, en donde se hará constar la finalización de las adecuaciones de dicho espacio por parte de la Arrendataria y el inicio del plazo contractual. Dicho documento deberá ser emitido dentro de los noventa días calendario otorgados para la adecuación del local.
- 6° El plazo otorgado para la adecuación del local podrá ser prorrogado por la Junta Directiva de CEPA, por causa justificada debidamente documentada por la Arrendataria.
- 7° La sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., deberá presentar, dentro de los quince días calendario previos al inicio del plazo contractual correspondiente, la Garantía de Cumplimiento de Contrato por US \$79,020.00, o en su defecto un cheque certificado por igual valor, a favor de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato que se suscriba.

En caso de presentar documento financiero, la Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.

La Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá estar vigente a partir de la fecha de inicio del plazo del contrato, por todo el plazo contractual más treinta días adicionales.

- 8° La sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., deberá presentar dentro de los quince días calendario previos a la fecha de firma del acta de entrega del local en gris, copia de la Póliza de Responsabilidad Civil, a entera satisfacción de CEPA, por lesiones a personas, incluida muerte y daños a propiedad causados a CEPA y a terceros, por un monto límite único y combinado para bienes y personas de hasta US \$11,430.00. La referida Póliza deberá estar vigente a partir de la fecha de firma del acta de entrega del local en gris, por todo el plazo contractual y ser emitida por una institución bancaria, crediticia, financiera o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de la República de El Salvador.
- 9° La Administradora de Contrato será la responsable de solicitar a la Arrendataria la Garantía de Cumplimiento de Contrato y Póliza de Responsabilidad Civil, según los términos y plazos previstos en los ordinales anteriores.

10° Previo a la firma del contrato de arrendamiento, la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., deberá presentar las siguientes solvencias vigentes:

- i. Tributaria, en original o emitida por medio del sistema electrónico;
- ii. De seguridad social, en original o emitidas por medio del sistema electrónico:
 - ISSS régimen de salud;
 - Instituciones Previsionales: ISSS Unidad de Pensiones e IPSFA
 - Administradora de Fondos de Pensiones: CRECER y CONFIA.

En caso de no cotizar alguna AFP y/o Instituto Previsional, deberá presentar constancia emitida por dicha institución, en la que exprese que no tiene personal cotizante de la misma.

- iii. Solvencia municipal, en original, la cual debe corresponder al municipio del domicilio según su Escritura de Constitución o de la última modificación realizada a la misma.

En caso que la actividad comercial de la sociedad sea desarrollada en un municipio distinto a lo establecido en la Escritura de Constitución o de su última modificación, deberá presentar constancia de no registro de actividad comercial y deberá presentar la solvencia del municipio donde realiza la actividad comercial.

11° Dentro del contrato de arrendamiento a suscribir se incorporarán las siguientes condiciones:

- a) Se otorgará el área designada como Lobby de Acceso en el segundo nivel, frente al ascensor y gradas, la cual no formará parte del área designada para el canon de arrendamiento.
- b) El mantenimiento del ascensor entre el segundo y tercer nivel donde funcionará la Sala VIP, será cubierto por CEPA.
- c) La sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., será responsable de cubrir los costos de adecuación del espacio y equipamiento para el funcionamiento de la Sala VIP y el Lobby de Acceso, a excepción de lo relacionado al ascensor.
- d) La sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., deberá presentar a la Administración de CEPA, los planos de la distribución del espacio para la correspondiente revisión y autorización.
- e) Si durante la vigencia del respectivo contrato, la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., decidiera no continuar con el mismo, se le cobrará 90 días de arrendamiento adicionales contados a partir de la fecha de no utilización del local; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo.
- f) En caso de mora en los pagos, se aplicará el 2% de interés mensual sobre el monto adeudado; y CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato ya relacionada, siendo esto causa de terminación de contrato.

Continuación Punto VII

7g

- 12° Si en el lapso de treinta días hábiles contados a partir del día siguiente de haber recibido la notificación del presente acuerdo, la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. de C.V., no ha formalizado el contrato respectivo, éste quedará sin efecto automáticamente.
- 13° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para suscribir el documento contractual correspondiente.
- 14° Autorizar a la Gerencia de Polos de Desarrollo, para notificar el presente acuerdo.