

GERENCIA GENERAL
GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para suscribir contrato de explotación de negocios con la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., por el servicio de suministro de combustible y distribución de productos de petróleo para la aviación, aeronaves y compañías aéreas que operan en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, debiendo cancelar un canon mensual de US \$0.048 más IVA, por galón suministrado y vendido, por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2031.

=====
OCTAVO:

I. ANTECEDENTES

A través del Punto Tercero del Acta número 2826, de fecha 20 de diciembre de 2016, Junta Directiva autorizó suscribir contratos de Explotación de Negocios del rubro suministro de combustible del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, entre ellos, con la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., por un plazo de 5 años a partir del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2021, bajo las siguientes condiciones comerciales:

- Explotación de Negocios:

NOMBRE DEL USUARIO	N° LOCAL	RENTA MÍNIMA MENSUAL Y PORCENTAJE SOBRE INGRESOS BRUTOS O VENTAS (US \$)		USO	VALOR DE LA GARANTÍA (US \$)	VALOR PÓLIZA (US \$)
PUMA EL SALVADOR, S.A. DE C.V.	ENSC-03	N/A	0.048/GLN. VENDIDO	SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE	EXENTO	CERTIFICADO DE PÓLIZA DE SEGURO MUNDIAL

El referido acuerdo fue notificado a la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. DE C.V., mediante nota GG-983/2016, de fecha 26 de diciembre de 2016, suscribiendo el contrato correspondiente el 3 de febrero de 2017.

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contrato de explotación de negocios con la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., por el servicio de suministro de combustible y distribución de productos de petróleo para la aviación, aeronaves y compañías aéreas que operan en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, debiendo cancelar un canon mensual de US \$0.048 más IVA, por galón suministrado y vendido, por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2031.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Mediante nota de fecha 14 de septiembre de 2021, el ingeniero Jaime Batlle Guzmán, en su calidad de Gerente General de la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. DE C.V., manifestó a la Administración Superior, el interés por realizar el proceso de renovación del contrato de explotación de negocios suscrito con la Comisión por el suministro de combustible en las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

En la misma comunicación remitió la oferta según las siguientes condiciones:

-Plazo del Contrato: 15 años, a partir del 1 de enero de 2022, venciendo el 31 de diciembre de 2037, con opción de extenderlo por períodos iguales.

-Otras condiciones: iguales a las del contrato vigente.

En atención al requerimiento planteado por la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. DE C.V., y posterior al análisis correspondiente, la Gerencia General de CEPA, por medio de nota GG-361/2021, de fecha 16 de septiembre de 2021, remitió la propuesta comercial para formalización del nuevo contrato de explotación de negocios, vigente por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2031:

Identificación	Canon mensual	Uso
ENSC-03	US \$0.048 más IVA, por galón suministrado y vendido.	Suministro de combustible y distribución de productos de petróleo para la aviación, aeronaves y compañías aéreas en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

Por medio de nota de fecha 24 de septiembre de 2021, el ingeniero Jaime Batlle Guzmán, Gerente General de la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. DE C.V., expresó su anuencia a los términos expuestos por la Comisión en la notificación GG-361/2021, de fecha 16 de septiembre de 2021.

La administradora del contrato mediante correo electrónico de fecha 30 de septiembre de 2021, manifestó que la arrendataria cumple con sus obligaciones contractuales.

En vista de lo anterior y la importancia que la prestación del servicio de suministro de combustible representa en las operaciones aeronáuticas, además de la contribución a los ingresos no aeronáuticos para la Comisión, la Gerencia de Polos de Desarrollo, estima procedente gestionar ante Junta Directiva la autorización para suscribir contrato de explotación de negocios con la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., por el servicio de suministro de combustible y distribución de productos de petróleo para la aviación, aeronaves y compañías aéreas que operan en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, debiendo cancelar un canon mensual de US \$0.048 más IVA, por galón suministrado y vendido, por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2031.

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 explotación de negocios con la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., por el servicio de suministro de combustible y distribución de productos de petróleo para la aviación, aeronaves y compañías aéreas que operan en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, debiendo cancelar un canon mensual de US \$0.048 más IVA, por galón suministrado y vendido, por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2031.

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

- 1° Autorizar suscribir contrato de explotación de negocios con la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. DE C.V., por el servicio de suministro de combustible y distribución de productos de petróleo para la aviación, aeronaves y compañías aéreas que operan en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, debiendo cancelar un canon mensual de US \$0.048 más IVA, por galón suministrado y vendido, por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2031.

El referido canon podrá ser actualizado durante la vigencia del plazo contractual, si existiese alguna modificación a lo establecido en la Sección IV Tarifas y Recargos, de las Tarifas del Aeropuerto Internacional El Salvador y su Reglamentación.

- 2° Dentro del contrato a suscribir, se incorporarán las siguientes condiciones:

1. La sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., deberá presentar a la firma del documento contractual, copia del certificado de su Póliza de Seguro Mundial, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato.

La cobertura de la Póliza deberá ser por un límite único y combinado para lesiones y/o muertes de terceros, incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de terceros, incluyendo propiedad de esta Comisión, con motivo de las operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto.

2. Se incorporará en el Contrato, la cláusula Desarrollo de Proyectos Constructivos o Implementación de Políticas Comerciales, la cual establece “la CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el Contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: a) en caso que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoren su operatividad; b) por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA; c) por la implementación de otros proyectos debidamente autorizados que afecten el área o la

prestación de los servicios dentro de los terrenos arrendados. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con ciento ochenta días de anticipación sobre la terminación del contrato, la decisión de reubicar su espacio con la misma área; o la decisión de modificación de las condiciones comerciales; el cual será aprobado por CEPA. La presente cláusula no será aplicable durante los tres primeros años de contrato.”.

3. Independientemente del canon mensual, la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., será responsable de pagar los costos de adecuación del espacio y equipamiento, suministro de energía eléctrica y uso de red, instalación de telefonía interna, externa e internet, en caso de ser suministrada por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.
 4. Si durante la vigencia del respectivo contrato, la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., decidiera no continuar con el mismo, se le cobrará una penalidad equivalente al último canon mensual cancelado a CEPA por el servicio del suministro de combustible.
 5. En caso de mora en los pagos, se aplicará el 2% de interés mensual sobre el monto adeudado.
 6. El Administrador de Contrato será el responsable de velar por el cumplimiento de las cláusulas contractuales. Además, será el encargado de conformar y mantener actualizado el expediente de la ejecución del contrato, que deberá contener, entre otros, copia del contrato, copia de la póliza de responsabilidad civil, comunicación relevante con la Arrendataria, informes de hechos relevantes que deban ser subsanados por la Arrendataria o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales. El Administrador del Contrato será el responsable de requerir a la arrendataria la presentación de la póliza de responsabilidad civil y velar porque las mismas se mantengan vigentes durante el plazo contractual.
- 3° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato de arrendamiento.
 - 4° Si en el lapso de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente de haber recibido la notificación del presente acuerdo, la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., no ha formalizado el contrato respectivo, éste quedará sin efecto automáticamente.
 - 5° Autorizar a la Gerencia de Polos de Desarrollo, para notificar el presente acuerdo.

GERENCIA GENERAL
GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. DE C.V., por los terrenos identificados como T-07 y T-08, utilizados para el almacenaje de combustible y sistema contra incendios, respectivamente, con un área total de 11,339.55 metros cuadrados, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$6,614.74 más IVA, ambos terrenos ubicados en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2031.

NOVENO:

I. ANTECEDENTES

A través del Punto Tercero del Acta número 2826, de fecha 20 de diciembre de 2016, Junta Directiva autorizó suscribir contratos de arrendamiento de terrenos del rubro suministro de combustible del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, entre ellos, con la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., por un plazo de 5 años a partir del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2021, de acuerdo a las siguientes condiciones comerciales:

- Arrendamientos:

NOMBRE DEL USUARIO	Nº LOCAL	ÁREA (M ²)	TARIFA (US \$/m ²)	CANON ANUAL (US \$)	USO	VALOR GARANTÍA (US\$)	VALOR PÓLIZA (US \$)
PUMA EL SALVADOR, S.A. DE C.V.	T-07	4,000.00	5.00	20,000.00	ALMACENAJE DE COMBUSTIBLE	6,000.00	CERTIFICADO DE PÓLIZA DE SEGURO MUNDIAL
PUMA EL SALVADOR, S.A. DE C.V.	T-08	7,339.55	5.00	36,697.75	SISTEMA CONTRA INCENDIOS	10,500.00	CERTIFICADO DE PÓLIZA DE SEGURO MUNDIAL

El referido acuerdo fue notificado a la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., mediante nota GG-983/2016, de fecha 26 de diciembre de 2016.

CEPA y la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., suscribieron el contrato de arrendamiento el 3 de febrero de 2017.

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., por los terrenos identificados como T-07 y T-08, utilizados para el almacenaje de combustible y sistema contra incendios, respectivamente, con un área total de 11,399.55 metros cuadrados, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$6,614.74 más IVA, ambos terrenos ubicados en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2031.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Mediante nota de fecha 14 de septiembre de 2021, el ingeniero Jaime Batlle Guzmán, en su calidad de Gerente General de la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., manifestó a la Administración Superior, el interés por realizar el proceso de renovación del arrendamiento de los terrenos denominados T-07 y T-08, ubicados en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez. En la misma comunicación remitió la oferta según las siguientes condiciones:

-Plazo del Contrato: 15 años, a partir del 1 de enero de 2022, venciendo el 31 de diciembre de 2037, con opción de extenderlo por períodos iguales.

-Otras condiciones: iguales a las del contrato vigente.

En atención al requerimiento planteado por la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., y posterior al análisis correspondiente, la Gerencia General de CEPA por medio de nota GG-361/2021, de fecha 16 de septiembre de 2021, remitió la propuesta comercial para el arrendamiento de los terrenos identificados como T-07 y T-08, por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2031:

Identificación del terreno	Área (m ²)	Canon de arrendamiento Mensual	Canon de arrendamiento anual	Uso
T-07	4,000.00	US \$4,000.00 más IVA	US \$48,000.00 más IVA	Almacenaje de combustible
T-08	7,339.55	US \$7,339.55 más IVA	US \$88,074.60 más IVA	Sistema contra incendios
Total	11,339.55	US \$11,339.55 más IVA	US \$136,074.60 más IVA	

La sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., previo a la firma del contrato de arrendamiento, deberá cancelar a CEPA la cantidad equivalente a cinco años de canon de arrendamiento anual, es decir; US \$680,373.00 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios.

A través de nota de fecha 24 de septiembre de 2021, el ingeniero Jaime Batlle Guzmán, Gerente General de la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., expresó nuevamente el interés por renovar el contrato de arrendamiento suscrito con la Comisión, solicitando se someta a autorización una contrapropuesta comercial, considerando que por las medidas por la Pandemia por COVID-19, la industria de aviación ha sufrido grandes afectaciones a nivel global, lo cual puede ser percibido con la reducción de vuelos de algunas aerolíneas en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez:

Identificación del terreno	Área (m ²)	Canon de arrendamiento Mensual	Canon de arrendamiento anual	Uso
T-07	4,000.00	US \$2,333.33 más IVA	US \$28,000.00 más IVA	Almacenaje de combustible
T-08	7,339.55	US \$4,281.40 más IVA	US \$51,376.85 más IVA	Sistema contra incendios
Total	11,339.55	US \$6,614.74 más IVA	US \$79,376.85 más IVA	

Manifestando que su representada cancelará a CEPA la cantidad equivalente a tres años de canon de arrendamiento anual, es decir; US \$238,130.55 más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, diez días hábiles posteriores a la firma del contrato.

La Administración Superior y la Gerencia de Polos de Desarrollo, evaluaron lo planteado por la sociedad PUMA DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., considerando atendible la contrapropuesta presentada para la formalización del nuevo contrato de arrendamiento por los terrenos identificados como T-07 y T-08.

Mediante correo electrónico de fecha 30 de septiembre de 2021, la Sección de Facturación y Cobros de la Comisión, manifestó que la sociedad PUMA DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., canceló los cánones correspondientes al año 2021; sin embargo, presenta a la fecha un saldo pendiente de US \$105.59, en concepto de servicios relacionados al contrato vigente, por lo que previo a suscribir el contrato de arrendamiento correspondiente deberá estar solvente con el pago de sus obligaciones contractuales con CEPA.

La Administradora del contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad PUMA DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., informó mediante correo electrónico de fecha 30 de septiembre de 2021, que la arrendataria ha dado cumplimiento a las cláusulas contractuales.

Considerando la importancia que la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., cuente con los espacios adecuados para su operación comercial en las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, y que el arrendamiento de los terrenos contribuirá al incremento de los ingresos no aeronáuticos para la Comisión, la Gerencia de Polos de Desarrollo, estima procedente gestionar ante Junta Directiva la autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la referida sociedad por los terrenos identificados como T-07 y T-08, bajo las condiciones comerciales antes relacionadas.

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 PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., por los terrenos identificados como T-07 y T-08, utilizados para el almacenaje de combustible y sistema contra incendios, respectivamente, con un área total de 11,399.55 metros cuadrados, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$6,614.74 más IVA, ambos terrenos ubicados en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2031.

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

- 1° Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. DE C.V., por los terrenos identificados como T-07 y T-08, ubicados en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2031, según el siguiente detalle:

Identificación del terreno	Área (m ²)	Canon de arrendamiento Mensual	Canon de arrendamiento anual	Uso
T-07	4,000.00	US \$2,333.33 más IVA	US \$28,000.00 más IVA	Almacenaje de combustible
T-08	7,339.55	US \$4,281.40 más IVA	US \$51,376.85 más IVA	Sistema contra incendios

La sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. DE C.V., cancelará a CEPA US \$238,130.55 más IVA, equivalente a tres años de canon de arrendamiento anual, diez días hábiles posteriores a la firma del contrato.

- 2° La sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., deberá presentar a la firma del contrato la Garantía de Cumplimiento del mismo, 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, según los valores que se detallan a continuación:

Identificación del terreno	Área (m ²)	Canon de arrendamiento Mensual	Garantía de Cumplimiento de Contrato
T-07	4,000.00	US \$2,333.33 más IVA	US \$8,000.00 más IVA
T-08	7,339.55	US \$4,281.40 más IVA	US \$14,500.00 más IVA

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, y deberá estar vigente por el plazo contractual.

- 3° Dentro del contrato a suscribir, se incorporarán las siguientes condiciones:

1. La sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., deberá presentar a la firma del documento contractual, copia del certificado de su Póliza de Seguro Mundial, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato.

La cobertura de la Póliza deberá ser por un límite único y combinado para lesiones y/o muertes de terceros, incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de terceros, incluyendo propiedad de esta Comisión, con motivo de las operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto.

2. Se incorporará en el Contrato, la cláusula Desarrollo de Proyectos Constructivos o Implementación de Políticas Comerciales, la cual establece “la CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el Contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: a) en caso que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoren su operatividad; b) por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA; c)

por la implementación de otros proyectos debidamente autorizados que afecten el área o la prestación de los servicios dentro de los terrenos arrendados. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con ciento ochenta días de anticipación sobre la terminación del contrato, la decisión de reubicar su espacio con la misma área; o la decisión de modificación de las condiciones comerciales; el cual será aprobado por CEPA. La presente cláusula no será aplicable durante los tres primeros años, los cuales han sido pagados de forma anticipada por el Arrendatario”.

3. Independientemente del canon de arrendamiento mensual, la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., será responsable de pagar los costos de adecuación del espacio y equipamiento, suministro de energía eléctrica y uso de red, instalación de telefonía interna, externa e internet, en caso de ser suministrada por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.
 4. Si durante la vigencia del respectivo contrato, la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., decidiera no continuar con el mismo, se le cobrará 90 días del canon de arrendamiento mensual, contados a partir de la fecha de no utilización del área; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo.
 5. 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 en caso de mora por más de sesenta (60) días calendario, siendo esto causa de terminación de contrato.
 6. El Administrador de Contrato será el responsable de velar por el cumplimiento de las cláusulas contractuales. Además, será el encargado de conformar y mantener actualizado el expediente de la ejecución del contrato, que deberá contener, entre otros, el acta de entrega del área, copia del contrato, copia de la garantía de cumplimiento de contrato, copia de la póliza de responsabilidad civil, comunicación relevante con la Arrendataria, informes de hechos relevantes que deban ser subsanados por la Arrendataria o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales. El Administrador del Contrato será el responsable de requerir a la arrendataria la presentación de la garantía de cumplimiento de contrato y la póliza de responsabilidad civil y velar porque las mismas se mantengan vigentes durante el plazo contractual.
- 4° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato de arrendamiento.
 - 5° Si en el lapso de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente de haber recibido la notificación del presente acuerdo, la sociedad PUMA EL SALVADOR, S.A. de C.V., no ha formalizado el contrato respectivo, éste quedará sin efecto automáticamente.
 - 6° Autorizar a la Gerencia de Polos de Desarrollo, para notificar el presente acuerdo.

GERENCIA GENERAL
GERENCIA AEROPUERTO
GERENCIA FINANCIERA

GERENCIA LEGAL
GERENCIA POLOS DE DESARROLLO

ADMINISTRACION AEROPUERTO

Solicítase autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad COMERCIALIZADORA VÁSQUEZ PORTILLO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por el local número 10, con un área de 80.00 m², ubicado en el Centro Comercial AEROCENTRO del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para el establecimiento y operación de farmacia y tienda de conveniencia, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$1,600.00, a razón de US \$20.00 por metro cuadrado, más IVA, por el período comprendido a partir del 1 de octubre de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2022.

DECIMO:

I. ANTECEDENTES

La sociedad COMERCIALIZADORA VÁSQUEZ PORTILLO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, manifestó de forma verbal a la Administración Superior y a la Gerencia de Polos de Desarrollo, su interés en el arrendamiento de un espacio para el establecimiento y operación de farmacia y tienda de conveniencia, en las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

Posterior a la verificación de espacios disponibles en la terminal aeroportuaria, se consideró atendible la solicitud planteada por la sociedad COMERCIALIZADORA VÁSQUEZ PORTILLO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por lo que, mediante nota GDP-315/2021, de fecha 28 de septiembre de 2021, se remitieron las condiciones comerciales correspondientes al contrato de arrendamiento por un plazo comprendido del 1 de octubre de 2021 al 31 de diciembre de 2022:

Local	Área m ²	Canon de arrendamiento mensual por m ²	Canon de arrendamiento mensual más IVA	Garantía de Cumplimiento de Contrato	Póliza de Responsabilidad Civil
10	80	US \$20.00	US \$1,600.00	US \$ 9,600.00	US \$5,715.00

II. OBJETIVO

Autorizar suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad COMERCIALIZADORA VÁSQUEZ PORTILLO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por el local número 10, con un área de 80.00 m², ubicado en el Centro Comercial AEROCENTRO del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para el establecimiento y operación de farmacia y tienda de conveniencia, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$1,600.00, a razón de US \$20.00 por metro cuadrado, más IVA, por el período comprendido a partir del 1 de octubre de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2022.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Mediante nota recibida por correo electrónico el 29 de septiembre de 2021, el señor William Celestino Vásquez Portillo, en su calidad de Director Ejecutivo de la sociedad COMERCIALIZADORA VÁSQUEZ PORTILLO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, manifestó su anuencia a las condiciones y términos expuestos por la Comisión en la nota con referencia GPD-315/2021, para el arrendamiento del local número 10, ubicado en el centro comercial AEROCENTRO del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, indicando que este sería utilizado para el funcionamiento de farmacia y tienda de conveniencia.

En vista de lo anterior, con el objetivo de brindar a la sociedad COMERCIALIZADORA VÁSQUEZ PORTILLO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, un espacio adecuado para el funcionamiento de una farmacia y tienda de conveniencia, además de la generación de ingresos no aeronáuticos para la Comisión, se considera procedente gestionar ante Junta Directiva autorización para suscribir contrato de arrendamiento con la referida sociedad, por el local número 10, ubicado en el Centro Comercial AEROCENTRO, según las condiciones planteadas en la nota GPD-315/2021.

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 COMERCIALIZADORA VÁSQUEZ PORTILLO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por el local número 10, con un área de 80.00 m², ubicado en el Centro Comercial AEROCENTRO del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para el establecimiento y operación de farmacia y tienda de conveniencia, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$1,600.00, a razón de US \$20.00 por metro cuadrado, más IVA, por el período comprendido a partir del 1 de octubre de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2022.

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 COMERCIALIZADORA VÁSQUEZ PORTILLO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por el local número 10, con un área de 80.00 m², ubicado en el Centro Comercial AEROCENTRO del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para el establecimiento y operación de farmacia y tienda de conveniencia, debiendo cancelar un canon de arrendamiento mensual de US \$1,600.00, a razón de US \$20.00 por metro cuadrado, más IVA, por el período comprendido a partir del 1 de octubre de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2022.

- 2° La sociedad COMERCIALIZADORA VÁSQUEZ PORTILLO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, deberá presentar a la firma del contrato de arrendamiento, la Garantía de Cumplimiento de Contrato del mismo, por el valor de US \$9,600.00 o en su defecto un cheque certificado a favor de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, por igual valor, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato que se suscriba.

En caso de presentar documento financiero, deberá ser emitido 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.

- 3° La sociedad COMERCIALIZADORA VÁSQUEZ PORTILLO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, deberá presentar a la firma del contrato de arrendamiento, 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 \$5,715.00. La referida Póliza deberá estar vigente por el plazo contractual y ser emitida por una institución bancaria, crediticia, financiera o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de la República de El Salvador.

- 4° Dentro del contrato a suscribir, se establecerán las siguientes condiciones:

1. Se incorporará en el Contrato, la cláusula Desarrollo de Proyectos Constructivos o Implementación de Políticas Comerciales, la cual establece “la CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el Contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: en caso que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoren su operatividad o por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA, o cualquier otro proyecto que afecte el área o espacio objeto del presente. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con treinta días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de reubicar su espacio con la misma área; el cual será aprobado por CEPA”.
2. Independientemente del canon de arrendamiento, la sociedad COMERCIALIZADORA VÁSQUEZ PORTILLO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, será responsable de pagar los costos de adecuación del espacio y equipamiento, suministro de energía eléctrica y uso de red, instalación de telefonía interna, externa e internet, en caso de ser suministrada por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.
3. Si durante la vigencia del respectivo contrato, la sociedad COMERCIALIZADORA VÁSQUEZ PORTILLO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, decidiera no continuar con el mismo, se le cobrará 90 días de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización del espacio; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo.

4. En caso de mora en los pagos, se aplicará el 2% de interés mensual sobre el monto adeudado; y CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato ya relacionada, siendo esto causa de terminación de contrato.
5. El Administrador de Contrato será el responsable de velar por el cumplimiento de las cláusulas contractuales. Además, será el encargado de conformar y mantener actualizado el expediente de la ejecución del contrato, que deberá contener, entre otros, copia del contrato, copia de la garantía de cumplimiento de contrato, copia de la póliza de responsabilidad civil, comunicación relevante con la Arrendataria, informes de hechos relevantes que deban ser subsanados por la Arrendataria o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales. El Administrador del Contrato será el responsable de requerir a la arrendataria la presentación de la garantía de cumplimiento de contrato y la póliza de responsabilidad civil, velando porque las mismas se mantengan vigentes durante el plazo contractual.
- 5° Instruir a la Gerencia de Polos de Desarrollo solicitar a la sociedad COMERCIALIZADORA VÁSQUEZ PORTILLO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, toda la documentación legal, financiera y solvencias.
- 6° Si en el lapso de treinta días hábiles contados a partir del día siguiente de haber recibido la notificación del presente acuerdo, la sociedad COMERCIALIZADORA VÁSQUEZ PORTILLO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, no ha formalizado el contrato respectivo, éste quedará sin efecto automáticamente.
- 7° Autorizar al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente.
- 8° Instruir a la Gerencia de Polos de Desarrollo, para notificar el presente acuerdo.