

Pelean negocio en aeropuerto

Tras operar y rentar los locales comerciales de la terminal 1 del AICM por 20 años, Fumisa quiere más, pero las autoridades dicen no

LILIAN CRUZ

El Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México (AICM) y la inmobiliaria Fumisa iniciaron 2014 disputándose un negocio millonario: la explotación comercial de los locales de la terminal aérea.

Se trata de ganancias promedio anuales de mil millones de pesos, según datos de Fumisa, cuyo contrato para la operación de los locales concluyó el 31 de diciembre pasado.

El AICM decidió que a partir del 1 de enero tomaría el control comercial de la mayoría de los 38 mil metros cuadrados que Fumisa explotó por 20 años.

Fumisa asegura que el AICM no puede tomar el control porque existe la orden de un juez que se lo prohíbe y porque la inmobiliaria aún no alcanza la Tasa Interna de Retorno (TIR) de 12.82 por ciento que se pactó con Aeropuertos y Servicios Auxiliares (ASA) en 1991.

Pide una prórroga por 10 años o una indemnización.

Mientras la disputa se resuelve, 180 locatarios operan con incertidumbre.

Según Alfonso Sarabia, director del AICM, el 80 por ciento de ellos ya firmó con el aeropuerto el nuevo contrato de renta o una carta de intención para hacerlo.

Algunos más firmaron antes de que terminará el 2013

con Fumisa por 3 años, pero otros reconocen que se han retrasado con la renta porque no saben a quién pagar.

“No sé qué hacer. Si pago al AICM y resulta que Fumisa es la que va a seguir cobrando las rentas, ¿quién me garantiza que el aeropuerto me regresará el dinero?”

“Ahora, si pago a Fumisa y pierdo con el AICM, ¿quién me garantiza que voy a recuperar mi renta? Y dicen que si no pago ya no podré operar. Todo es confuso”, dijo el arrendatario de un local en la terminal 1.

Sin embargo, para Sarabia las cosas son muy claras.

A Fumisa lo invita a hacer otra vez las cuentas, pese a que la inmobiliaria entregó a un juez esa información a petición del AICM, para determinar si obtuvo o no los rendimientos estimados para los 20 años.

“Estamos seguros de que se alcanzó eso y más”, aseguró Sarabia en entrevista.

Según sus cálculos, Fumisa le debe al AICM más de 6 mil millones de pesos por la explotación de los espacios comerciales.

También dice que si en la revisión de cuentas resulta que no se alcanzó la TIR, el aeropuerto está dispuesto a compensar a la inmobiliaria en un periodo que sería pactado.

A los locatarios, el directivo les manda un mensaje directo:

o firman con el AICM o habrá consecuencias.

“Si no han firmado (para este fin de semana) va a haber consecuencias. Va a haber aseguramiento de locales y de personas que no quieran firmar”, advirtió.

Fumisa, cuyo accionista principal es el fondo de inversión Advent International, está atento a las acciones.

“Fumisa está preparada para actuar contra actos de derecho, contra actuaciones de autoridad, atropellos o abuso del poder.”

“No podemos ponernos a golpes con granaderos, pero iremos y denunciaremos las conductas que correspondan”, aseguró Ruffo Pérez Pliego, director de Fumisa.

Insiste en que la TIR no se alcanzó en los 20 años y que no se va a salir del aeropuerto hasta que no alcance la meta o se le indemnice según sus cálculos.

Para el primer semestre de 2013, Fumisa informó al juez que la TIR era de 5.43 por ciento. Asegura que no llegará al 6 por ciento al contabilizar el año completo.

El 15 de abril de 2013, el Juez Vigésimo Noveno de lo Civil del Tribunal Superior de

Justicia del Distrito Federal decretó que Fumisa debe seguir explotando los espacios comerciales hasta que haya una resolución sobre el caso de la TIR,



según el expediente 304/2013. Sin embargo, ese mismo juez declaró hace unos días que no era competente, pese a que la PGR contestó por una demanda de Fumisa el año pasado, que el caso debe ventilarse ante un Juzgado de Distrito en Materia Civil en el DF.

La inmobiliaria decidió recusar juez y ahora esperan que el Tribunal local resuelva.

Ayer por la tarde, mediante un comunicado el ATCM informó que pone a disposición del público para renta 120 espacios y locales comerciales desocupados en la terminal 1.



La inmobiliaria Fumisa tiene presencia en el aeropuerto desde 1991.

908 millones

de pesos (4 mil millones a pesos actuales) invirtió para desarrollar la zona comercial, el estacionamiento internacional y otras obras.

Fuente: Fumisa

11

aeropasillos son operados por esta empresa.

180

locatarios tienen contratos con Fumisa.

80%

firmó nuevo contrato con ella por 3 años antes de que concluyera el 2013.

92%

es el factor de ocupación de los locales en renta.

Crea carta de intención dudas entre arrendatarios

Acusan que AICM fuerza a locatarios

Dice **Aeropuerto** que sólo busca dar tranquilidad a los comerciantes

LILIAN CRUZ

Una carta de intención enviada sin sellos, ni membrete, ni firma es lo que locatarios de la terminal 1 del **Aeropuerto** Internacional de la Ciudad de México (**AICM**) han recibido en la última semana para "invitarlos" a aceptar nuevos contratos de arrendamiento.

De acuerdo con Ruffo Pérez Pliego, director de Fumisa, el **Aeropuerto** está haciendo actos de intimidación hacia los locatarios, pues es ilegal que les hagan firmar un contrato cuando el **AICM** no tiene los derechos de uso y goce de esos bienes.

En una copia de la misiva obtenida por REFORMA, comprometen al locatario a firmar un contrato de arrendamiento mercantil con el **AICM** con vigencia de un año y a terminar cualquier relación con Fumisa.

Alfonso Sarabia, director

del **AICM**, aseguró que esas hojas no las entregó el **Aeropuerto**, aunque reconoce que sí envió cartas, pero que éstas sí tienen sus logotipos.

Asegura que el **AICM** quiere darle a los locatarios todas las facilidades para que estén tranquilos con los espacios que tienen.

Dijo que el contrato que ofrece el **AICM** tiene más ventajas que el de Fumisa.

En un recorrido realizado, los locatarios que quisieron hablar del tema aseguraron que el personal del **Aeropuerto** les entregó la hoja sin sellos.

"Nos han llegado papeles de Fumisa y del **AICM**. Parece que hay un pleito, pues ahora el **Aeropuerto** va a ser el que nos rente, pero no sabemos bien cómo está el asunto", dijo la empleada de una tienda que ofrece a los pasajeros bebidas, comida rápida y dulces.

Otro de los locatarios, que vende recuerdos de alto valor, comentó que acudió a la dirección comercial con la carta.

"Llegue, pregunté y me dijeron si estaba dispuesto firmar el contrato.

"Le dije que primero quería leerlo y me dijo que no se podía, pero que me garantizaba que era el mismo contrato que el que tenía con Fumisa. Insistí hasta que lo imprimió, quise llevármelo para que lo viera mi abogado y dijo que no se podía. Lo leí y de lo poco que entendí vi que era distinto y no cumplía con algunas cosas. Me negué a firmarlo y me lo quitaron", comentó el locatario en el **Aeropuerto** Internacional.

El directivo de **AICM** aseguró que los contratos tendrán vigencia de un año, pues harán una "evaluación" de los locatarios, para saber si están al corriente en sus impuestos, pago de luz, agua y teléfono.

Sarabia dijo que el interés por tomar el control comercial es porque quieren reinvertir las ganancias para mejorar las instalaciones del lugar.

De las primeras obras que buscan arreglar, dijo el directivo, quieren mejorar 42 kilómetros de drenaje, pues varios fragmentos están quebrados o muestran deficiencias.

Tiene atractivo

El Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México es el más importante del País por el número de personas que lo utilizan y por las conexiones que ofrece.

CARTA DE INTENCIÓN

A _____ de Diciembre del 2013.

LIC. RAFAEL CASTRO GONZALEZ
Director General Adjunto Comercial y de Servicios
Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México S.A. de C.V.
Presente

Por medio de la presente, el suscrito en mi carácter de apoderado legal de la empresa _____, considerando que el contrato de subarrendamiento suscrito con la empresa Inmobiliaria Fumisa, S.A. de C.V., concluye el 31 de diciembre de 2013 y que de este mismo se desprende que la relación entre dicha inmobiliaria y el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, S.A. de C.V., también concluye en la fecha indicada, manifiesto la voluntad e intención de mi representada para

- Celebrar con Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, S.A. de C.V., el contrato de arrendamiento mercantil respecto del local comercial número _____ en _____ ubicado _____ para el periodo que transcurre del primero de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil _____.

- Aclaro que no es intención y no existe la voluntad de mi representada de continuar ninguna relación respecto del contrato de arrendamiento antes descrito, o de cualquier naturaleza que se desprenda del mismo, con Inmobiliaria Fumisa, S.A. de C.V.**

_____ área comercial, ubicada en el Área Internacional, en la Terminal 1, sito en en Avenida Capitán Carlos León s/n, Colonia Peñón de los Baños, segundo nivel, del edificio "B", Delegación Venustiano Carranza, C.P. 15620, México Distrito Federal.

Sin otro particular, le envío un cordial saludo

ATENTAMENTE

Nombre y firma _____ del _____

Domicilio arrendatario: _____

***Se anexa copia de la identificación oficial del que suscribe.

250,000

personas al día transitan por el AICM en temporada baja.

28.5 millones

de viajeros usaron esta terminal hasta noviembre de 2013.

290,000

personas al día utilizan el aeropuerto capitalino en temporada alta.

15.3 millones

de esos pasajeros se movilizaron por la terminal 1 del AICM.

EN DISCORDIA

La carta enviada a locatarios está en blanco y fue desconocida por el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México.