

## “Por un Futuro Seguro”

Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com



ACTA DE LA SESIÓN CD-35/2014

10 DE SEPTIEMBRE DE 2014.

### LUGAR Y FECHA:

En el salón de sesiones del Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada, a partir de las doce horas del diez de septiembre de dos mil catorce.

### ASISTENCIA:

#### Consejo Directivo:

Director Presidente:	SR. GENERAL DE DIVISIÓN	RAFAEL MELARA RIVERA
Directores Propietarios:	SR. CNEL. INF. DEM.	ARQUÍMEDES LÓPEZ SERRANO
	SR. TCNEL. PA. DEM.	ARQUÍMIDES VILLATORO REYES
	SR. CNEL. INF. DEM.	JOSÉ ROBERTO ZAMORA HERNÁNDEZ
	SR. TTE. DE NAVIO	MARIO ARQUÍMIDES MEJÍA CÁCERES
	SR. TTE. DE TRANS.	RICARDO RAFAEL SILIEZAR ESPINOZA
Secretario:	SR. LIC.	JORGE ALBERTO SOSA GONZÁLEZ
	SR. CNEL. Y LIC.	RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA Gerente General

### AGENDA:

- I.- COMPROBACIÓN DE QUÓRUM.
- II.- LECTURA Y APROBACIÓN DE LA AGENDA.
- III.- APROBACIÓN DEL ACTA CD-34/2014 DE FECHA 03SEP014.
- IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.
  - A.- Solicitud autorización compra terreno denominado El Pino para desarrollar el proyecto Kuaukali Sur.
  - B.- Solicitud de boletos aéreos a la ciudad de Culiacán, México, por parte de la Federación Salvadoreña de Amputados, para participar en Mundial de Fútbol Amputados 2014.
  - C.- Prestaciones y Beneficios.
- V.- PUNTOS VARIOS.
- VI.- CORRESPONDENCIA RECIBIDA.
- VII.- PROPUESTA DE PRÓXIMA SESIÓN Y AGENDA A DESARROLLAR.
- VIII.- CIERRE DE LA SESIÓN.

### DESARROLLO DE LA SESIÓN:

**I.- COMPROBACIÓN DE QUÓRUM:**

Se determinó que existía quórum legal, comprobando que el rol de asistencia se encuentra debidamente firmado por los señores miembros del Consejo Directivo.

**II.- LECTURA Y APROBACIÓN DE LA AGENDA.**

**III.- APROBACIÓN DE LA AGENDA Y ACTA ANTERIOR DE FECHA 03SEP014**

El Consejo Directivo aprobó el Acta de la sesión CD-34/014 de fecha 03 de septiembre de 2014.

**IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.**

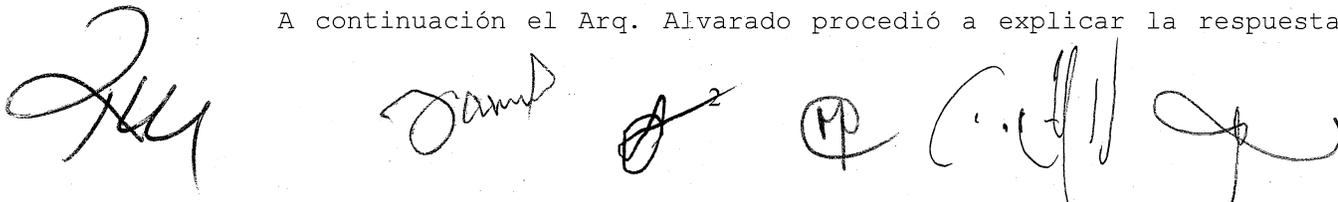
A.- Solicitud autorización compra terreno denominado El Pino para desarrollar el proyecto Kuaukali Sur.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo desarrollaría el Arq. César Alvarado, asesor técnico urbanístico y la Arq. Delmy Beatriz Vela, Jefe del Depto. de Inmuebles.

La Arq. Vela inició su intervención, presentando los antecedentes siguientes: que con fecha 17JUL014, el Consejo Directivo autorizó a la administración la negociación para la adquisición del inmueble donde se desarrollarán los sitios del 2 al 5 del proyecto Kuaukali, condicionado a la obtención de una pre factibilidad ambiental por parte del MARN; que con fecha 31JUL2014, el Consejo Directivo autorizó que de no llegarse a ningún acuerdo con el MARN, se pasara a la siguiente instancia vía judicial; que con fecha 20AGO014, el Consejo Directivo autorizó gestionar el trámite de aprobación del Estudio de Impacto Ambiental para el sitio I de Kuaukali Norte; las gestiones para la negociación del inmueble para el desarrollo de Kuaukali Sur; las gestiones para iniciar un estudio de factibilidad del proyecto Cementerio en sitio original de Kuaukali, la gestión para la concesión de un crédito para financiar la construcción del proyecto Kuaukali; y que toda la gestión anterior está autorizada previo a las respuestas de precalificación de los proyectos respectivos por parte del MARN.

Al respecto el señor Gerente, explicó que el MARN ya respondió, se recibieron las respuestas en forma simultánea y que para el Sitio I, el MARN manifiesta que se proceda con la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental y acepta que se retomen todos los estudios y planos que se presentaron para el estudio del proyecto completo; respecto al terreno para desarrollar los sitios del 2 al 5 se pronunciaron sobre la viabilidad ambiental del terreno que se pretende intervenir, así como restricciones y requerimientos a tomar en cuenta para un desarrollo urbanístico con enfoque de protección y conservación del medio ambiente. Solamente para el cementerio han solicitado un diseño preliminar para pronunciarse.

A continuación el Arq. Alvarado procedió a explicar la respuesta





"Por un Futuro Seguro"

Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com

del MARN respecto al terreno denominado El Pino, no sin antes presentar la ubicación del mismo, el cual se encuentra en el municipio de Huizúcar y es propiedad de la Sociedad Pinto Palomo e Hijos, con una extensión aproximada de 75 mz, y cultivada de café.

El Arq. Alvarado mostró la carta firmada por la señor Lic. Lina Pohl, Ministra del MARN, de fecha 21AGO014, en la cual expresa que producto de la visita de campo realizada el 3 de julio de 2014, se determina la viabilidad ambiental del terreno, así como restricciones y requerimientos a tomar en cuenta para un desarrollo urbanístico con enfoque de protección y conservación del medio ambiente. Manifestó el Arq. Alvarado que si hubiéramos tenido esta apertura de ese ministerio hace dos años con el proyecto original de Kuaukali no se habría tenido el resultado actual. Explicó que anexo a la carta, el MARN presenta instrucciones para desarrollar el proyecto en condiciones que sean aceptadas por ese ministerio, entre otros aspectos mencionan que la topografía es variada y en algunos casos la pendiente es entre el 3% y el 12% pero en otros es accidentada hasta 36 y 60% tal es el caso de las porciones donde se desarrollarán los sitios 4 y 5, en donde se deberán desarrollar medidas de mitigación, otro aspecto importante que mencionan es que existen en el terreno la confluencia de cauces e inicio del Rio Las Lajas y que será necesario considerar en el proyecto las medidas ambientales y de monitoreo de las fuentes superficiales y los impactos potenciales que implique el desarrollo del proyecto y que en cambio en donde se desarrollarán los sitios 2 y 3 tienen pendientes bastantes bajas es decir su topografía es plana y permite un desarrollo urbanístico aceptable. Se aclaró que la carta no es un permiso ambiental y se deberá realizar el proceso de evaluación ambiental correspondiente.

Continuó explicando la Arq. Vela sobre las gestiones realizadas por la Gerencia General referente al precio del terreno, y que la propuesta inicial del IPSFA fue de  $\$2.5/v^2$ , no obstante la sociedad solicita  $\$12.5/v^2$ , explicó que se intercambiaron cartas con diferentes propuestas de compra venta hasta llegarse a un valor acordado de  $\$7.5/v^2$ , solicitando la sociedad una promesa de venta con un anticipo de  $\$300,000.00$  y el resto en un mes y que la próxima cosecha de café sería recolectada por ellos. El IPSFA respondió, que sería sometido a aprobación del Consejo Directivo y posteriormente se le comunicaría la resolución correspondiente.

La Arq. Vela explicó que la Unidad Jurídica Institucional, realizó un informe registral al inmueble en referencia, el cual establece que existe un gravamen sobre el inmueble de  $\$200,000.00$  mas  $\$84,680.00$  sobre la cosecha de café. Al respecto el vendedor ha manifestado a la Gerencia General que entregaría el inmueble libre de gravamen. Continuó explicando que respecto al área del terreno, el antecedente dice que tiene una extensión de 87.9 mz, además el vendedor manifiesta que tiene 75 mz y el plano entregado por el vendedor que data de 1950 establece un área de 73 mz, por lo anterior se efectuó un levantamiento topográfico y se corroboró que el área real del inmueble sin incluir calles nacionales que lo atraviesan es de  $712,768.36 v^2$  que equivale a 71 mz  $2,768.36 v^2$ , por lo que aplicando el precio de  $\$7.5/v^2$  el valor asciende a  $\$5,345,762.70$ ; explicó además que se realizó avalúo al inmueble por un perito certificado por la SSF quien reporta un valor de  $\$6.53/v^2$ . Al respecto explicó que el perito valúa un terreno rústico es decir una finca de café, tal como está en la

*[Handwritten signatures and initials]*

actualidad, no pueden incluir la plusvalía del mismo, ya que los peritos no pueden valorar un inmueble a futuro ni en retrospectiva porque no pueden asegurar situaciones pasadas ni futuras, pero si se tuvieran las aprobaciones con los cambios de uso de suelo, incrementaría su valor.

A continuación el Arq. Alvarado presentó la evaluación técnico-económica siguiente: inició con el plano del terreno con curvas de nivel mostrando las calles internas que dividen el terreno en porciones, a continuación presentó el plano de pendientes donde claramente se puede observar la clasificación siguiente: áreas donde no existe limitación para construir y que es la mayoría del terreno, el cual se encuentra casi plano; áreas donde existe mayor pendiente y la limitante es construir obras de mitigación; y finalmente áreas con pendientes elevadas y donde no es permitida la construcción, estas últimas se ubican en las quebradas existentes y en la porción 5 con pendientes arriba del 30%. A continuación mostró 3 planos más presentando las áreas aprovechables y en las que no se podría construir explicando que éstas últimas representan solo el 18% del total del área del inmueble.

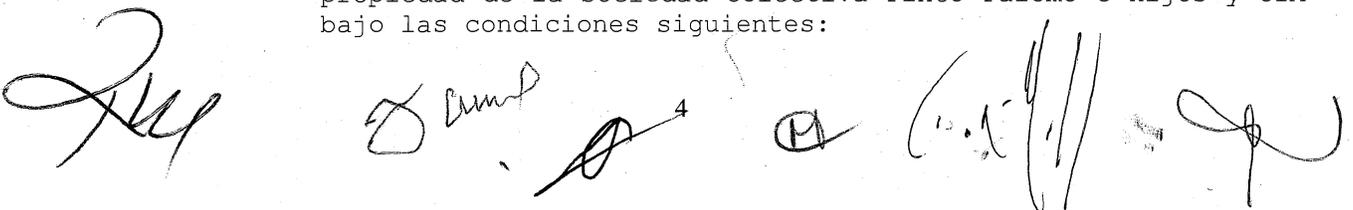
El Arq. Alvarado presentó un pronóstico de rendimiento del terreno: que el área urbanizable según pre diseño es del 77.94% que incluye: 54.21% área útil (lotes), 5.42% área verde según normativa y 18.31% área de circulaciones; el resto de 22.06% son áreas que formarán parte del área ecológica.

A continuación el Arq. Alvarado finalmente presentó en cuadro resumen, el análisis del rendimiento proyectado de la tierra a adquirir:

Área del Terreno	712,768.38 v2
Costo v2	\$ 7.50 /v2
Costo del Terreno	\$ 5,345,762.82
Área Urbanizable	555,567.12 v2
Costo v2 Utilizable	\$ 9.62 /v2
Costo v2 Útil Rustica (386,397.30 v2)	13.83 /v2
Urbanización v2	\$ 55.00 /v2
Costo v2 urbanizada	\$ 68.83 /v2
Precio v2	\$ 100.00 /v2
Margen por v2	\$ 31.17 /v2
Margen Proyectado	\$12,042,115.68

Después de lo anterior la administración recomendó:

- 1.- Autorizar la compra del terreno denominado Finca El Pino, propiedad de la Sociedad Colectiva Pinto Palomo e hijos y CIA bajo las condiciones siguientes:





## “Por un Futuro Seguro”

Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com

- ✓ Extensión del inmueble: según antecedente es de 61 Ha, 45 Áreas y 68 m<sup>2</sup> que equivalen a 87 mz 9,323.89 v<sup>2</sup>, pero según levantamiento topográfico sin incluir calles nacionales es de 71 mz 2,768.36 v<sup>2</sup>
- ✓ Precio de compra: \$5,345,762.70 a razón de \$7.50/v<sup>2</sup>
- ✓ Forma de pago: anticipo de \$300,000.00 al firmar Promesa de venta, y el resto de \$5,045,762.70 en un plazo de 90 días prorrogables por un período de común acuerdo, si fuera necesario.
- ✓ En el caso del anticipo otorgado al vendedor, éste solo podrá descontar el 10% del valor en el caso que el IPSFA desista de la compra al vencimiento del plazo pactado o su prórroga.

2.- Delegar al señor Gerente General a comparecer en la firma de los documentos de promesa de venta y compra venta correspondientes.

El Consejo Directivo después de analizar toda la información presentada, aprobó por mayoría la adquisición del inmueble, habiendo dos abstenciones de los señores miembros:

a.- TCnel. Arquímedes Villatoro Reyes quien manifestó: “Es necesario mayores elementos de juicio en caso a establecer un cronograma de actividades a seguir para dar pasos firmes y que sean los más convenientes para desarrollar el nuevo proyecto. Estar claros de dónde se obtendrían los recursos económicos para la compra del terreno (préstamo, tasa de interés, plazo, garantías, etc.)” y

b.- El señor Cnel. Arquímedes López Serrano, quien manifestó: “Considero que desarrollar un proyecto de vivienda con acceso para el personal de miembros de la Fuerza Armada, es necesario ya que solventará las necesidades existentes; pero para el presente proyecto, por la ubicación del terreno, es necesario la elaboración de un Estudio de Factibilidad para determinar cuál será la aceptación de los posibles compradores y al mismo tiempo poder estimar cual será el tiempo de venta del proyecto”.

Al respecto el Honorable Consejo Directivo resolvió:

RESOLUCION No. 317

- 1.- Autorizar la compra del terreno denominado Finca El Pino, propiedad de la Sociedad Colectiva Pinto Palomo e hijos y CIA bajo las condiciones siguientes:

Extensión del inmueble: Según antecedente es de 61 Ha, 45 Áreas y 68 m<sup>2</sup> que equivalen a 87 mz 9,323.89 v<sup>2</sup>, pero según levantamiento topográfico sin incluir calles nacionales es de 71 mz 2,768.36 v<sup>2</sup>

Precio de compra: \$5,345,762.70 a razón de \$7.50/v<sup>2</sup>

Forma de pago: Anticipo de \$300,000.00 al firmar Promesa de venta, y el resto de \$5,045,762.70 en un plazo de 90 días prorrogables por un período de común acuerdo, si fuera necesario.  
En el caso del anticipo otorgado al vendedor, éste solo podrá descontar el 10% del valor en el caso que el IPSFA desista de la compra al vencimiento del plazo pactado o su prórroga.

- 2.- Delegar al señor Gerente General para que comparezca ante Notario, a firmar los documentos de promesa de venta y compra venta correspondientes, en el momento que se vayan dando los eventos.

Encomendar a la Gerencia General los demás aspectos legales y Administrativos correspondientes.

- B.- Solicitud de boletos aéreos a la ciudad de Culiacán, México, por parte de la Federación Salvadoreña de Amputados, para participar en Mundial de Fútbol Amputados 2014.

El señor Gerente General informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el Licenciado Rodolfo García Bonilla Gerente de Prestaciones, quien expuso como antecedente, las generales de la Asociación Salvadoreña de Fútbol de Amputados de El Salvador, dicha organización se forma en el año de 1987, como resultado del apoyo de Instituciones como lo son:

- ✓ Hospital Militar
- ✓ Gobierno Central



## “Por un Futuro Seguro”

Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com

- ✓ Gobierno de los Estados Unidos a través su Embajada
- ✓ Empresa Privada
- ✓ CERPROFA\*
- ✓ IPSFA\*

\*Apoyando con recursos a esta organización, tomando como base lo establecido en el art.58-A de la Ley del IPSFA.

Dada la acrecentada cantidad de sobrevivientes que necesitaban apoyo emocional, surgió la idea de considerar el deporte, como parte de la rehabilitación.

Asimismo, hizo una breve historia de los galardones obtenidos por esta selección nacional, en los diferentes campeonatos mundiales en que se han destacado:

- ✓ Tricampeona mundial (1987-1988-1989)
- ✓ Dos veces subcampeona mundial (1990-1991)
- ✓ Medalla de bronce, en el torneo denominado “Copa Hermandad”, realizada en la ciudad de Crespo, Argentina (2009)

Se recibe solicitud de parte de la Asociación Salvadoreña de Fútbol de Amputados (A.S.F.A. - El Salvador), en la que informan que dicha selección nacional ha sido invitada oficialmente a participar en el Campeonato Mundial 2014, a celebrarse en la ciudad de Culiacán, México. (30 de noviembre al 08 de diciembre de 2014), por lo que solicitan al Instituto el apoyo para la compra de boletos aéreos para dicha delegación.

Se hace la cotización respectiva, por parte de personal de esta Institución, por lo que se tiene que el precio por boleto es de aproximadamente de Ochocientos Noventa Dólares (\$890.00) según mercado.

Por lo que la administración recomienda al Honorable Consejo Directivo, tomando como base legal el Art.58-A de la Ley del IPSFA Autorizar el apoyo en la compra de tres boletos aéreos, considerando que este tipo de eventos, son parte de la rehabilitación moral, psicológica y profesional, a la vida activa de la población discapacitada de la Fuerza Armada.

Sobre el particular el Honorable Consejo Directivo resolvió:

### RESOLUCION No. 318

Autorizar la compra de tres boletos aéreos en apoyo a la Asociación Salvadoreña de Fútbol de Amputados (A.S.F.A. - El Salvador), con base a lo establecido en el Art. 58-A de la Ley del IPSFA.

Encomendar a la Gerencia General los demás aspectos legales y Administrativos correspondientes.

C.- Prestaciones y Beneficios.

1.- Beneficios.

a.- Préstamos Hipotecarios.

El señor Gerente General presentó al Honorable Consejo Directivo para su conocimiento y resolución, cuatro solicitudes de préstamos con garantía hipotecaria primera hipoteca por un monto de US \$156,600.00 conforme aparece en Anexo "" a la presente Acta. Asimismo informó que con base al análisis efectuado la Gerencia General del Instituto, recomienda se aprueben las cuatro solicitudes de primera hipoteca, según las condiciones del caso.

Al respecto el Consejo Directivo resolvió:

1) Primeras Hipotecas.

a) Afiliados en situación activa

(1) RESOLUCIÓN No. 319

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del señor [REDACTED] de alta en la Tercera Brigada de Infantería, en las condiciones siguientes:

MONTO:	US \$46,673.00
PLAZO:	25 años.
INTERES:	8% anual sobre saldos.
DESTINO:	Cancelación de hipoteca y otros destinos.
DESEMBOLSOS:	Una sola entrega.
FORMA DE PAGO:	300 cuotas mensuales de US \$389.65 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA:	Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Urbanización Residencial Los Cipreces, 10 <sup>a</sup> . Avenida Norte, Polígono C-1, Casa No. 25, Santa Tecla, La Libertad.
OBSERVACIONES:	- La Coordinación Jurídica de IPSFACRÉDITO deberá verificar que la hipoteca con el Banco Scotiabank El Salvador,



## "Por un Futuro Seguro"

Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com

Sociedad Anónima quede  
totalmente cancelada.

### (2) RESOLUCIÓN No. 320

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del señor [REDACTED]

[REDACTED] de alta en el Destacamento Militar No. 5, en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$25,600.00  
PLAZO: 15 años.  
INTERES: 8% anual sobre saldos.  
DESTINO: Cancelación de hipoteca y otros destinos.  
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.  
FORMA DE PAGO: 180 cuotas mensuales de US \$260.46 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.  
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en 67 Calle Poniente, Polígono 2, No 17, Residencial Alto Verde, Santa Ana.  
OBSERVACIONES: - Ninguna.

### (3) RESOLUCIÓN No. 321

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del señor [REDACTED]

[REDACTED] de alta en el Comando de Apoyo Logístico de la Fuerza, en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$33,699.00  
PLAZO: 25 años.  
INTERES: 8% anual sobre saldos.  
DESTINO: Adquisición de vivienda.  
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.  
FORMA DE PAGO: 300 cuotas mensuales de US \$280.42 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.  
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Colonia Santa Lucía, Calle Principal, Block A, No. 37, Cojutepeque, Cuscatlán.  
OBSERVACIONES: - Ninguna.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

c) Afiliados Decreto 727.

(1) RESOLUCIÓN No. 322

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del señor [REDACTED] de la Corte Suprema de Justicia, en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$17,000.00  
PLAZO: 15 años.  
INTERES: 8% anual sobre saldos.  
DESTINO: Adquisición vivienda.  
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.  
FORMA DE PAGO: 180 cuotas mensuales de US \$172.76 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.  
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Pasaje 2 Norte, Polígono C, Casa No. 45, Urbanización Residencial Altos de Santa Lucía, Santa Ana.  
OBSERVACIONES: Ninguna.

Los desembolsos de los préstamos autorizados por el Consejo Directivo, deben ser programados por el Departamento de Préstamos, de acuerdo a la disponibilidad del Instituto.

**V.- PUNTOS VARIOS.**

No se presentaron puntos varios en esta sesión.

**VI.- CORRESPONDENCIA RECIBIDA.**

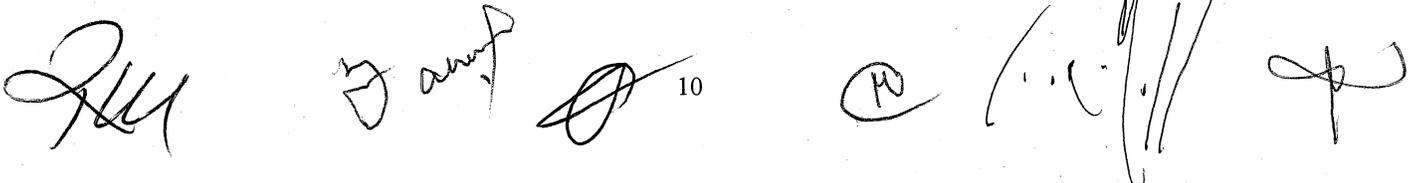
No se presentaron novedades en esta sesión.

**VII.- PROPUESTA DE PRÓXIMA SESIÓN Y AGENDA A DESARROLLAR.**

El Honorable Consejo Directivo acuerda realizar la próxima reunión el día miércoles diecisiete de septiembre de 2014 a partir de las 1200 horas. En cuanto a los puntos a desarrollar en la Agenda serán los siguientes:

- A.- Programación de actividades para llevar a cabo Proyecto Kuaukali e informe sobre la demanda de Kuaukali.
- B.- Prestaciones y Beneficios.

**VIII.- CIERRE DE LA SESIÓN.**

 10

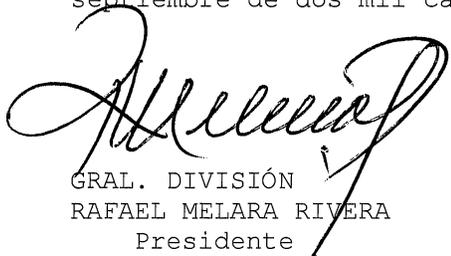


“Por un Futuro Seguro”

Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com

No habiendo más que hacer constar, se da por terminada la presente Acta que contiene once folios útiles, a las dieciséis horas del día diez de septiembre de dos mil catorce, la cual firmamos.

  
GRAL. DIVISIÓN  
RAFAEL MELARA RIVERA  
Presidente

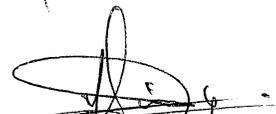
CNEL. INF. DEM.  
ARQUÍMEDES LÓPEZ SERRANO  
Director

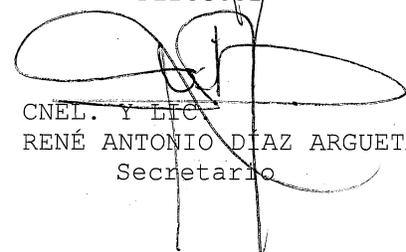
  
TCNEL. PA. DEM.  
ARQUÍMIDES VILLATORO REYES  
Director

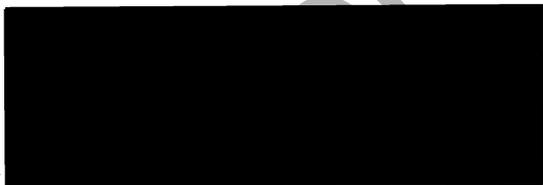
  
CNEL. INF. DEM.  
JOSÉ ROBERTO ZAMORA HERNÁNDEZ  
Director

  
SR. TTE. DE NAVÍO  
MARIO ARQUÍMIDES MEJÍA CÁCERES  
Director

  
TTE. DE TRANS.  
RICARDO RAFAEL SILIEZAR ESPINOZA  
Director

  
LIC.  
JORGE ALBERTO SOSA GONZÁLEZ  
Director

  
CNEL. Y LIC.  
RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA  
Secretario



Version pubblica