



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

ACTA DE LA SESIÓN CD-01/2012

05 DE ENERO DE 2012.

### LUGAR Y FECHA:

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

### ASISTENCIA:

Consejo Directivo:

Director Presidente: SR. GENERAL DE AVIACIÓN

JAIME LEONARDO PARADA GONZALEZ

Directores Propietarios: SR. CNEL. MAN SR. TCNEL.PA.DEM. Y LIC.

NELSON DE JESÚS ARGUETA RAMÍREZ  
FEDERICO EZEQUIEL REYES GIRÓN  
CANALES

SR. MYR. E ING.

JOSÉ ANTONIO PÉREZ

TTE. DE NAVIO

OSCAR ORLANDO ZÚNIGA CATIVO

SR. LIC.

JORGE ERNESTO SERRANO MENDOZA

SR. SGTO.MYR.Y LIC.

MIGUEL ÁNGEL BELTRÁN PALACIOS

Secretario:

SR. CNEL. Y LIC.

RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA

Gerente General

### AGENDA:

I.- COMPROBACIÓN DE QUÓRUM.

II.- APERTURA DE LA SESIÓN.

III.- APROBACIÓN DEL ACTA CD-48/2011 DE FECHA 21DIC011.

IV.- APROBACIÓN Y DESARROLLO DE LA AGENDA.

A.- Informe General del Proyecto habitacional Kuaukali.

B.- Solicitud autorización compensación social a favor de Alcaldía de Nuevo Cuscatlán para el proyecto KUAUKALI.

C.- Solicitud autorización suscripción de convenio entre el IPSFA y el Ministerio de la Defensa Nacional, para realización de obras de demolición y terracería en Kuaukali, a través del Comando de Ingenieros de la Fuerza Armada.

D.- Presentación del Plan Estratégico 2012 - 2016.

E.- Prestaciones y Beneficios.

V.- CORRESPONDENCIA RECIBIDA.

VI.- PUNTOS VARIOS.

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.- APERTURA DE LA SESIÓN.

El Consejo Directivo dio apertura a la sesión a las doce horas del cinco de enero de dos mil doce.

III.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA CD-48/2011 DE FECHA 21DIC011.

El Consejo Directivo aprobó el Acta de la sesión CD-48/011 de fecha 21 de diciembre de 2011.

IV.- APROBACIÓN Y DESARROLLO DE LA AGENDA.

A.- Informe General del Proyecto habitacional Kuaukali.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el Arquitecto César Alvarado Reyes, Asesor Urbanístico de la Gerencia General, quien inició explicando que el proyecto es denominado KUAUKALI que significa Casa de Guerreros Águilas, ubicado en la Finca Florencia sobre Calle a Huizúcar Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad; con un área actual aproximadamente de 110 Mz, y con vocación agrícola, En general, la topografía varía del 15% al 50% de pendientes, y con altitudes desde los 904msnm hasta lo 1054msnm. Los cuerpos de agua más importantes son la Quebrada El Perol y sus afluentes; explicó que antes de las gestiones realizadas, el inmueble tenía restricciones ambientales en la mayoría de su extensión, y el primer logro de la gestión fue obtener la calificación del terreno para desarrollo urbano.

A continuación el señor Gerente General, explicó que el terreno se encontraba con limitaciones para su comercialización, debido a la afectación de uso de suelo del mismo, por la anterior Ordenanza Municipal de Nuevo Cuscatlán, es decir que en más del 60% del área no era posible el desarrollo por ser área protegida, y solamente se habían podido vender algunas porciones de terreno sobre la carretera existente. En vista de lo anterior, y atendiendo instrucciones del Consejo Directivo para analizar opciones de desarrollo y comercialización del inmueble, se adoptó la estrategia de desarrollarlo con un proyecto habitacional para beneficiar principalmente a la población de señores Oficiales y Suboficiales de la Fuerza Armada; lo cual implicó negociaciones con la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán la cual estaba en proceso de



## “Por un Futuro Seguro”

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

[www.ipsfa.com](http://www.ipsfa.com)

modificación de su Ordenanza Municipal; teniendo un costo para el Instituto de 2.5 manzanas destinadas para compensación social y 1.5 manzanas para reubicación de familias en periferia.

En resumen, manifestó que se ha logrado convertir un terreno de difícil venta en un inmueble con gran valor y futura plusvalía.

El Arq. Alvarado continuó explicando que el proyecto contará con 356 Viviendas y 107 Lotes, sumando 478 parcelas que beneficiarán igual número de familias. Entre las características del proyecto está la de ser totalmente cerrado con muro perimetral, dividido en 5 sectores; a continuación el Arq. Alvarado mostró el diseño, dividido en sectores: para oficiales y sub oficiales, en ambos casos con viviendas de una y dos plantas, mostrando diseños exteriores e interiores de las mismas; explicó que las viviendas se encuentran separadas unas de otras por zonas verdes; asimismo explicó también que cada sector contará con un área social que incluye piscina, área de canchas y juegos, salón de usos múltiples y área para gimnasio y caseta de control de acceso. También explicó que los 107 lotes referidos no contendrán viviendas y serán para venta al público.

El Arq. Alvarado explicó que se ha estimado que la construcción del proyecto se realice en 2 años, y se ejecutará en 2 etapas; de tal forma que no se quede inconcluso con la llegada del invierno, previniendo así, problemas de deslaves, desbordamientos y riesgos ambientales.

Continuó explicando que la Construcción del Proyecto será financiada por el IPSFA, y se pretende que la Banca otorgue créditos a los afiliados del IPSFA para la compra de viviendas, así como también para los clientes que compren lotes, y que si existen afiliados que no califiquen en la Banca, el IPSFA trataría de otorgarles el financiamiento. Explicó además que las viviendas se venderán a los señores oficiales al costo, con lo cual se tendría una importante reducción del precio, y para hacer rentable el proyecto, los sectores de lotes “para venta al público” se venderían a precios de mercado.

Asimismo explicó que el proyecto es autoabastecido con una de las fuentes de agua más abundante y puras que existen en el país; además, que no se altera la topografía, con lo cual se evita que haya cambios en el micro clima como consecuencia del desarrollo y, que también se tendrán estanques en las áreas verdes que además de favorecer la vida silvestre, ayudará a la infiltración y mitigar impactos de las aguas lluvias. Asimismo manifestó que la localización de las viviendas se hace atendiendo criterios paisajísticos, lo que busca que las viviendas creen una sensación de espacio distintivo, además se busca que la mayoría de los futuros habitantes tenga vista al paisaje existente.

Por otra parte explicó las siguientes características del proyecto:

- ✓ El proyecto cuenta con una reserva forestal de 31.5 manzanas que en su mayoría está cultivada de café; los lotes son muy amplios y tienen un corredor biológico en medio de cada polígono que ayudará a la comunicación de la vida silvestre.
- ✓ Será totalmente reforestado haciendo compensación ambiental de 10 árboles por cada 1 que se talle. El manejo de las Aguas Lluvias tendrá un mecanismo de retardación de crecidas conocido como "impacto hidrológico cero" que evita deslaves aguas abajo.
- ✓ Se tendrán mecanismo de inyección de las agua lluvias al manto freático lo que contribuirá a evitar que se agote la fuente de abastecimiento de agua potable.
- ✓ Las instalaciones para la red eléctrica, telefonía, cable e internet serán totalmente subterráneas, el alumbrado público será eficiente y fotovoltaico. Los sistemas de drenajes tendrán plantas de tratamiento de última generación.
- ✓ Se tendrá un régimen de condominio que normará los mantenimientos de infraestructuras, vigilancia, jardinería, actuaciones paisajísticas, etc.
- ✓ Cada sitio está dotado de áreas verdes recreativas y un club social equipado con gimnasio, canchas, piscinas, salas de usos múltiples, cafeterías, y áreas para celebración de eventos.
- ✓ Se nombrará un administrador de condominio que se encargará de velar por el adecuado mantenimiento del complejo.
- ✓ En las áreas calificadas como Reserva Forestal se continuaría cosechando Café Gourmet, y el producto de su explotación serviría para contribuir al pago del mantenimiento del complejo.
- ✓ El complejo será cerrado, con la debida seguridad y accesos controlados.

El Arq. Alvarado explicó finalmente los impactos favorables del proyecto:

- ✓ Generará múltiples fuentes de empleo, partiendo con la participación de más de 40 empresas que directamente participarán en la construcción.
- ✓ Se estima que por cada trabajador que directamente se desempeñe en la construcción, la obra generará una proporción de 5 empleos más que en forma indirecta estarán trabajando en alimentación, logística, producción de materiales y servicios colaterales.
- ✓ El municipio de Nuevo Cuscatlán tendrá una fase de "Pleno Empleo" que contribuirá a incrementar la calidad de vida de los habitantes.
- ✓ Los impuestos derivados de la fase constructiva permitirán que la municipalidad incremente la inversión pública.
- ✓ El proyecto desarrolla el concepto de "Compensación Social" lo



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

que se traduce en tierras que la municipalidad recibe para la realización de proyectos de vivienda social, polideportivos y edificaciones para la atención social de la población. Este enfoque permitirá que a la par del proyecto, la alcaldía logrará que el municipio sea libre de déficit habitacional.

- ✓ Hasta la fecha el Municipio de Nuevo Cuscatlán ha tenido escasez de agua potable. Con el proyecto, el IPSFA aportará 200 mechas a la Alcaldía, vendiéndoseles el agua del pozo que será perforado.

Adicional a lo anterior, el Arq. Alvarado explicó los avances en los procesos de gestión del proyecto:

- ✓ Que la primera piedra fue colocada el 29 de julio de 2011
- ✓ En agosto/2011 se inicia proceso de comercialización, realizándose reservaciones seleccionando tipos de casa a construirse en cada terreno seleccionado, contando a la fecha con 259 reservaciones
- ✓ Normalmente un proceso de aprobación de un proyecto de esta naturaleza y magnitud toma año y medio, no obstante se ha avanzado sustancialmente en tan solo 6 meses (después de la publicación de la ordenanza en junio de 2011)
- ✓ Se logró presentar hasta la fecha, los siguientes trámites:
  - Demarcación de Línea de construcción (ya resuelto)
  - Calificación de Lugar. Uso de Suelos (ya resuelto)
  - Factibilidad de Drenajes de Aguas Lluvias (ya resuelto)
  - Revisión Vial y Zonificación. Se tuvo que presentar en tres ocasiones haciéndosele cambios cada vez a solicitud de AMUSDELI (ya resuelto).

Para llevar a cabo estos procesos se contó con el producto de varios Estudios que permitieron disponer de la información requerida.

- ✓ Quedando pendiente para la aprobación final los siguientes trámites que se realizarán entre diciembre 2011 y enero 2012:
  - Permiso Ambiental (Ya revisado extraoficialmente por el MARN y ya presentado )
  - Permiso de Parcelación (es el siguiente trámite después del EIA. Se gestionará en AMUSDELI)
  - Permiso de Tala de Árboles

Estos trámites pendientes se documentarán con Estudios y Diseños que actualmente se encuentran en fase final los cuales explicó en detalle.

El Arq. Alvarado continuó explicando que se ha avanzado en la preparación de una Estrategia de Construcción del Proyecto que tiene los siguientes objetivos: Agilización de los procesos, Economía en costos de construcción, Cumplimiento de Normativas, Aseguramiento de la Calidad y Transparencia. Adicionalmente explicó lo siguiente:

- ✓ Que se ha contratado una Empresa Consultora que está aportando los recursos profesionales, técnicos y administrativos necesarios para el cumplimiento de las tareas y responsabilidades incluidas en el proyecto en las actividades de Planificación, Asesoría y Supervisión del Proyecto.
- ✓ Esta estructura de coordinación y apoyo ingenieril a la Gerencia de Inversiones, pretende lograr una gestión de dirección con una flexibilidad razonable, pero a la vez cumpliendo con las exigencias del sistema de controles a los cuales estarán sometidas cada una de las empresas seleccionadas para la ejecución de los diferentes contratos.
- ✓ En este sentido organizará la información derivada de los diseños y permisos y realizará la programación de la obra, estableciendo los procesos constructivos que intervienen a fin de determinar un número óptimo de empresas que se contratarán.
- ✓ Dará asistencia en la preparación de términos de referencia para las licitaciones de contratos para la urbanización. Posteriormente dará asistencia en el desarrollo de las licitaciones de la construcción de las obras civiles y acabados.
- ✓ Dirigirá Y Supervisará la Obra y todos los contratos que la compongan, tomando todas las medidas y recomendado las decisiones para mantener la obra apegada a la calidad, tiempo y costo.

Finalmente presentó además un programa de actividades a partir de las aprobaciones de las entidades respectivas, y que el Estudio de Impacto Ambiental sea aprobado por el MARN en enero 2012, para posteriormente obtener el permiso de construcción en AMUSDELI. Si se cumplen los supuestos mencionados se estima el arranque del proyecto con la demolición del sector I en la segunda semana de enero/2012, para contar con el terreno listo para iniciar el proceso de la licitación de terracería. Posteriormente resumió los costos estimados del proyecto, y la necesidad de inyección de capital en el segundo semestre del presente año.

Al respecto el Consejo Directivo se dio por enterado y encomendó a la Administración continuar con el proceso de trámites legales y contrataciones iniciales de acuerdo a procedimientos legales.



B.- Solicitud autorización compensación social a favor de Alcaldía de Nuevo Cuscatlán, para el proyecto KUAUKALI.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el Arquitecto César Alvarado Reyes, Asesor Urbanístico de la Gerencia General, quien inició explicando que la ordenanza Municipal de Nuevo Cuscatlán permite solamente un área de impermeabilización del 30% del área de cada lote en cualquier proyecto de urbanización, por lo que con fecha 07OCT011 el señor Gerente General del IPSFA solicitó al Alcalde de Nuevo Cuscatlán, aplicar la normativa Supletoria Cap. VI Art. 31 de la Ordenanza Municipal para la Regulación de Usos de Suelo y Actuaciones Urbanísticas, en el sentido de efectuar Cesión de zona verde mayor a la establecida por la normativa” y recibir el “Bono de aumento de huella de impermeabilización” del 10% adicional; es decir que podamos contar con el 40% de área impermeable del lote en vez del 30%, en la urbanización “Kuaukali”. En respuesta a dicha petición, con fecha 06DIC011 se recibe nota del Alcalde de Nuevo Cuscatlán, manifestando que el Concejo Municipal aprueba el incremento del área impermeable del lote habitacional del 30% al 40%; pero solicitando el otorgamiento de 1.5 Mz de terreno en concepto de compensación social para que la Municipalidad pueda realizar obras sociales como: Reubicar a familias del Municipio que habitan en zonas de alto riesgo y desarrollo de proyectos de viviendas para las familias que se reubicarán.

El Arq. Alvarado explicó los artículos de la ordenanza municipal que aplican en este caso y que son los siguientes: CAPITULO V DE LA NORMATIVA DE LA PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN, específicamente el Art. 28.- Normas de parcelación habitacional en suelos con pendientes iguales o menores al 20%, que se refiere:

- a) Lote mínimo 250 m<sup>2</sup>
- b) El área impermeable máxima del área del lote será del 30%.

Y el Art. 29.- Normas de parcelación en zonas habitacionales con pendientes mayores al 20% y menores del 45%, referente a:

- i) El área Impermeable máxima del área total del lote será del 30%. El diseño urbanístico tendrá que ser respetuoso con el entorno ambiental existente, no realizando terracería masiva que modifique la configuración natural del terreno sino solamente la huella de construcción; y por último el CAPITULO VI APLICACIÓN DE NORMATIVA SUPLETORIA específicamente el Art. 29.- que establece que la normativa supletoria, es aplicable para las zonas habitacionales ZOHA-20 Y ZOHA-45, y contiene los criterios que deberán cumplir las Urbanizaciones, parcelaciones y construcciones individuales de tipo habitacional, para hacerse acreedores a “Bonos de Impermeabilización”, que para el caso del IPSFA aplica el numeral 5 que se refiere a compensación social con base a lo establecido en el Art. 31 para obtener el Bono de aumento en huella de impermeabilización del 10%.

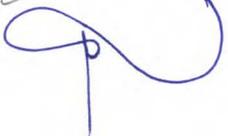


A continuación mostró con esquemas el efecto del incremento de área impermeable que actualmente en un terreno de 250 m<sup>2</sup>, una casa de 72 m<sup>2</sup> ocupa casi el 30% de impermeabilización, por lo que no es posible dotar de cochera techada a las viviendas, y que con el incremento del 10% de área de impermeabilización, esto sí es posible; mostró además imágenes, en las cuales, aun en las viviendas en donde los clientes no han solicitado cochera, tendrán el espacio autorizado para que en un futuro inmediato puedan ampliar la casa y colocar la cochera techada, o una terraza, o un dormitorio adicional.



De igual forma el Arq. Alvarado explicó las ventajas para terrenos con áreas mayores, es decir, de 800 m<sup>2</sup> o incluso de 1500 m<sup>2</sup>, para lo cual, pasar del 30% de impermeabilización al 40%, le autoriza al cliente a ampliar su vivienda con complementos que se suelen requerir para un mejor disfrute del hogar como son:

- ✓ Terrazas
- ✓ Piscinas
- ✓ Canchas de tenis o de basquetbol
- ✓ Kioskos de barbacoa
- ✓ Estudios
- ✓ Dormitorios adicionales con sus baños
- ✓ Apartamento para personal de seguridad o para visitantes o familiares



A continuación el señor Gerente General, explicó que el beneficio de entregar en compensación social las 1.5Mz solicitadas por la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán, además de permitir incrementar el área de construcción anteriormente explicada por el Arq. Alvarado, es que se podrá trasladar en dicha porción de terreno, a la Comunidad denominada la Cuartería, que se ubica colindante al proyecto.

El Arq. Alvarado continuó explicando las ventajas de trasladar a la Comunidad La Cuartería:

- ✓ Que la comunidad La Cuartería está conformada por más de 25 familias situadas la mayor parte en un terreno vecino, algunas de ellas ubicadas en terreno del IPSFA
- ✓ Que constituye un problema para el proyecto Kuaukali, ya que deteriora la imagen urbana, son un foco de inseguridad, se ubican en un lugar en donde la terracería los afecta.
- ✓ Que El Alcalde se compromete en trasladarla a cambio de recibir las 1.5 manzanas que nos pide en compensación social adicional por incremento de área a impermeabilizar.

Adicional a lo anterior, el Arq. Alvarado explicó que el área a entregar en compensación social por su ubicación tiene restricciones urbanísticas, ya que la Ordenanza Municipal vigente



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

de Nuevo Cuscatlán, ha calificado el sitio bajo el código ZOIS “Zona de interés Social” categoría “Suelo urbanizable y de interés Social”, siendo de difícil comercialización para el IPSFA.

El Arq. Alvarado continuó explicando que en virtud de la aceptación por parte de la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán de la solicitud efectuada por el Instituto para la ampliación del área de construcción (impermeabilización), se solicita al Consejo Directivo lo siguiente:

- 1.- Autorizar la Donación Irrevocable a favor de la Alcaldía Municipal de Nuevo Cuscatlán de 1.5 manzanas en concepto de compensación social adicional, para que la municipalidad de Nuevo Cuscatlán pueda realizar obras sociales tales como: reubicación de familias del municipio que habitan de alto riesgo específicamente que incluye a la comunidad denominada La Cuartería, y desarrollar un proyecto de vivienda para las familias que serán reubicadas, todo ello de conformidad al Art. 31 de la Ordenanza Municipal vigente.
- 2.- Autorizar al señor Gerente General, para comparecer al otorgamiento de la Escritura Pública de Donación Irrevocable a favor de la Alcaldía Municipal de Nuevo Cuscatlán.

A continuación el Lic. Manuel Ángel Serrano, Jefe del Departamento Jurídico presentó la opinión jurídica siguiente:

En primera instancia explicó las leyes aplicables para este caso, y que son:

### I) CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA:

El Art. 203 de la Constitución otorga autonomía a los municipios, y para tal efecto establece: “Los Municipios serán autónomos en lo económico, en lo técnico y en lo administrativo, y se regirán por un Código Municipal, que sentará los principios generales para su organización, funcionamiento y ejercicio de sus facultades autónomas.

Los Municipios estarán obligados a colaborar con otras instituciones públicas en los planes de desarrollo nacional o regional”.

La autonomía del Municipio comprende entre otras cosas, de conformidad al Art. 204 Numeral 5° de la Constitución, “Decretar las ordenanzas y Reglamentos locales”.

### II) LEY URBANISMO Y CONSTRUCCION:

Art. 1 inciso 2°. Establece: “La elaboración, aprobación y ejecución de planes de Desarrollo Urbano y Rural de la localidad, corresponde al respectivo municipio, los que deberán enmarcarse dentro de los planes de Desarrollo Regional o Nacional de Vivienda y Desarrollo.

REGLAMENTO DE LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION:

Art. 65 Establece: Las parcelaciones con un número de lotes igual o mayor a 80 deberán contar con una zona destinada a Lote de Escuela o Equipamiento Social equivalente a 8.0 m2/lote.

IV) ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLÁN  
Capítulo VI: APLICACIÓN DE NORMATIVA SUPLETORIA, Art. 31: Establece un Bono de Aumento de Huella de Impermeabilización del 10% adicional, al 30% que establece al Art. 28 literal b) de dicha ordenanza.

Finalmente el Lic. Serrano concluyó lo siguiente: Que tomando en cuenta las disposiciones legales citadas, y considerando los beneficios que obtendrá el Instituto para la realización del Complejo habitacional, con el otorgamiento de la donación del área solicitada por la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán, el Departamento Jurídico considera que es procedente otorgar la referida donación a favor del municipio de Nuevo Cuscatlán, equivalente a 1.5 MZ, en concepto de compensación social adicional que solicita la referida municipalidad, para autorizar al IPSFA el 10% adicional como Bono de Aumento de Huella de Impermeabilización, para el desarrollo del complejo habitacional "KUAUKALI"; tomando en cuenta que la regulación legal sobre esta materia corresponde exclusivamente a los municipios, con base a la autonomía municipal que les otorga la Constitución, y que cada institución que ejecuta proyectos habitacionales debe cumplir.

En vista de lo anterior la Gerencia General recomienda:

- 1.- Autorizar el otorgamiento de 1.5 manzanas en concepto de Compensación Social, terreno a desmembrarse de la finca Florencia, a favor de la Alcaldía Municipal de Nuevo Cuscatlán, para que dicha municipalidad pueda realizar obras sociales tales como: reubicación de familias del municipio que habitan de alto riesgo, específicamente las de la comunidad denominada La Cuartería, y desarrollar un proyecto de viviendas para las familias reubicadas, todo ello de conformidad al Art. 31 de la Ordenanza Municipal vigente. A cambio de lo anterior, el IPSFA recibirá:
  - a.- La aprobación para aumentar del 30% al 40% del área de impermeabilización de los lotes que conforman el proyecto Kuaukali.
  - b.- El compromiso de la Alcaldía Municipal de Nuevo Cuscatlán, de reubicar en el terreno dado en compensación social, la comunidad de "La Cuartería".
- 2.- Autorizar al señor Gerente General, para comparecer al otorgamiento de la Escritura Pública de Donación Irrevocable a favor de la Alcaldía Municipal de Nuevo Cuscatlán.



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Al respecto el consejo Directivo Resolvió:

### RESOLUCION No. 01

1.- Autorizar el otorgamiento de 1.5 manzanas en concepto de Compensación Social, terreno a desmembrarse de la finca Florencia, a favor de la Alcaldía Municipal de Nuevo Cuscatlán, para que dicha municipalidad pueda realizar obras sociales tales como: reubicación de familias del municipio que habitan de alto riesgo, específicamente las de la comunidad denominada La Cuartería, y desarrollar un proyecto de viviendas para las familias reubicadas, todo ello de conformidad al Art. 31 de la Ordenanza Municipal vigente. A cambio de lo anterior, el IPSFA recibirá:

a.- La aprobación para aumentar del 30% al 40% del área de impermeabilización de los lotes que conforman el proyecto Kuaukali.

b.- El compromiso de la Alcaldía Municipal de Nuevo Cuscatlán, de reubicar en el terreno dado en compensación social, la comunidad de “La Cuartería”

2.- Autorizar al señor Gerente General, para comparecer al otorgamiento de la Escritura Pública de Donación, del terreno de 1.5 manzanas, a favor de la Alcaldía Municipal de Nuevo Cuscatlán.

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

C.- Solicitud de autorización suscripción de convenio entre el IPSFA y el Ministerio de la Defensa Nacional, para realización de obras de demolición y terracería en Kuaukali, a través del Comando de Ingenieros de la Fuerza Armada.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo que este punto lo presentaría el Licenciado Manuel Ángel Serrano Mejía, Jefe del Departamento Jurídico, en compañía de la Licenciada Mirna Elena Alfaro Rodríguez, Colaborar Jurídico de Escrituración de dicho Departamento.

El Lic. Serrano Mejía, inició su presentación manifestando como antecedentes que el Instituto actualmente se encuentra desarrollando el Complejo Habitacional “KUAUKALI”, ubicado en Finca Florencia, del municipio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, dentro del cual será necesario desarrollar una serie de actividades previas para la ejecución de dicho complejo.

Que como parte de las instituciones estatales, el Ministerio de la Defensa Nacional, ha constituido dentro del Comando de Ingenieros

de la Fuerza Armada, el Fondo de Actividades Especiales, el cual autoriza la Venta de Productos y/o Servicios como los que requiere el Instituto para la ejecución de las obras que son parte del desarrollo del complejo habitacional.

Manifestó que la base legal para poder llevar a cabo este tipo de convenios es la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP), según lo dispuesto en el Artículo 4 literal (b) de la misma Ley, la cual exceptúa los bienes y servicios que tienen lugar en el marco de convenios, el cual literalmente dice: "Se considerarán excluidos de la aplicación de esta Ley, los convenios que celebren las instituciones del Estado, entre sí".

El objeto de la firma del referido convenio es la unificación, facilitación y simplificación de los procesos de adquisición de servicios requeridos por el IPSFA, relativos al desarrollo del Complejo Habitacional antes mencionado, mediante la realización de obras de Terracería, Demolición, Remoción de Escombros y otras obras que sean requeridas en la ejecución del complejo habitacional.

Continuó expresando que las ventajas que se consideran que se lograría con la firma de dicho convenio interinstitucional sería en los siguientes tres aspectos:

- 1.- Tiempo: Se reduciría el tiempo para iniciar las obras de ejecución del Complejo Habitacional "Kuaukali", ya que se evitarían los procesos de Licitación que tarda aproximadamente dos meses y medio.
- 2.- Factor climático: Se aprovecharía la época de verano para iniciar las obras de demolición del Sector Uno que se ha proyectado iniciar en la Primera Etapa del Complejo Habitacional "Kuaukali", demoliendo la infraestructura existente en el ex - beneficio de café, desalojando el ripio y conformando la terracería, para dejar el terreno listo para iniciar las obras de urbanización del terreno.
- 3.- Financiero: Representaría un costo menor para el Instituto en términos económicos, en relación a la contratación de una empresa para la ejecución de dichas obras.

Que en virtud de lo anterior se recomienda autorizar al señor Gerente General, para que comparezca en representación del Instituto en la firma del referido Convenio con el Ministerio de la Defensa Nacional. Asimismo, para lleve a cabo los diferentes contratos derivados del convenio antes mencionado.

Sobre el particular el Consejo Directivo resolvió:



RESOLUCIÓN No. 02

Autorizar al señor Gerente General, para que comparezca en representación del Instituto en la firma del referido Convenio con el Ministerio de la Defensa Nacional.

Asimismo, para que lleve a cabo los diferentes contratos derivados del convenio antes mencionado.

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

D.- Presentación del Plan Estratégico 2012 - 2016.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo desarrollaría el ingeniero Juan Pablo Tóchez, Jefe de la Unidad de Desarrollo Organizacional, quien explicó como antecedente, que el Plan Estratégico Institucional (PEI) para el período 2012-2016, fue aprobado por el Honorable Consejo Directivo, el mes de agosto del 2011, según resolución No. 220 del acta CD-29/2011. Posteriormente el Ing. Tóchez presentó la versión revisada y modificada de dicho plan, sus estrategias, macroactividades e indicadores; explicando además su estructura y contenido, y cómo está relacionado con los planes operativos. Este plan podrá ser revisado anualmente o cuando se requiera por el Consejo Directivo y será la guía que orientará la actividad del Instituto por los próximos 5 años.

Sobre el particular el Consejo Directivo, resolvió:

RESOLUCIÓN No. 03

Aprobar el plan presentado e incorporar una macro actividad para realizar un estudio sobre la factibilidad de crear un seguro médico para la Fuerza Armada.

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

E.- Prestaciones y Beneficios.

a.- Solicitud de Préstamo Personal de la señora [REDACTED] Pensionada por Sobrevivencia.

El señor Gerente General informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el Licenciado Guillermo Patricio Majano, Jefe del Departamento de Préstamos, quien manifestó que se ha recibido una solicitud de préstamo personal, de Pensionada por Sobrevivencia, según el siguiente detalle:

Nombre	Monto Solicitado	Cuota	Pensión	Garantías
[Redacted] López	\$2,105.52	\$ 67.94	249.04	- Pensión - Fiador Solidario
Total	\$2,105.52			

Expresó el Licenciado Majano Trejo, que las solicitudes se someten a consideración del Consejo Directivo, en vista de que no hay una línea de préstamos para Pensionados de Sobrevivencia, pero que el Consejo Directivo está facultado para autorizarlos, pues según el Art. 4, literal a) de la Ley del IPSFA, se aplica regímenes especiales a quienes gocen de pensión militar y a sus beneficiarios, y según el Art. 65 del Reglamento General de la Ley del IPSFA, quienes se encuentren sujetos de regímenes especiales deben cumplir con las garantías especiales que determine el Consejo Directivo, para lo cual la solicitante presenta un fiador solidario.

En base a los Arts. 4, literal a) y 12, literal g) de la Ley del IPSFA, la Gerencia General recomienda que sea autorizada la solicitud de préstamo personal a la señora Dora Alicia Contreras de López.

Sobre el particular el Consejo Directivo resuelve:

RESOLUCIÓN No. 04

Autorizar la solicitud de préstamo personal, a la señora [Redacted], según el siguiente detalle:

Nombre	Monto	Plazo	Tasa de Interés	Cuota
[Redacted]	\$ 2,105.52	36 meses	10% anual	\$67.94

Encomendar a la Gerencia General los demás detalles legales y administrativos pertinentes.

b.- Préstamos Hipotecarios.

El señor Gerente General presentó al Honorable Consejo Directivo para su conocimiento y resolución, tres solicitudes de préstamos con garantía hipotecaria primera hipoteca por un monto de US \$51,300.00, conforme aparece en Anexo "A" a la presente Acta. Asimismo informó que con base al análisis efectuado la Gerencia General del Instituto, recomienda se aprueben las tres solicitudes de primera hipoteca, según las condiciones del caso.



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Al respecto el Consejo Directivo resolvió:

1) Primeras Hipotecas.

a) Afiliados en situación activa

(1) RESOLUCIÓN No. 05

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

MONTO: US \$20,800.00  
PLAZO: 25 años.  
INTERES: 8.50% anual sobre saldos.  
DESTINO: Adquisición de vivienda.  
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.  
FORMA DE PAGO: 300 cuotas mensuales de US \$182.23 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.  
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Condominio La Ceiba, Colonia Bernal, final 2ª Calle Poniente y Pasaje Salazar, Apartamento No. 15, San Salvador.  
OBSERVACIONES: - Ninguna.

(2) RESOLUCIÓN No. 06

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del señor [REDACTED] de alta en la Segunda Brigada de Infantería “Gral. Tomás Regalado”, en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$14,000.00  
PLAZO: 25 años.  
INTERES: 8.50% anual sobre saldos.  
DESTINO: Cancelación de hipoteca y mejoras en la vivienda.  
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.  
FORMA DE PAGO: 300 cuotas mensuales de US \$122.07 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.  
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Lotificación Santa María, 4ª Calle Poniente, y

Pasaje 1, Block I, Casa No. 2,  
Cantón Ashapuco, Ahuachapán.

OBSERVACIONES: - Ninguna.

b) Empleados PNC.

(1) RESOLUCIÓN No. 07

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del señor [REDACTED], Agente de la PNC, en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$16,500.00  
PLAZO: 25 años.  
INTERES: 8.50% anual sobre saldos.  
DESTINO: Adquisición de vivienda.  
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.  
FORMA DE PAGO: 300 cuotas mensuales de US \$143.33 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.  
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Urbanización Jardines del Volcán IV Etapa, Pasaje 28 Poniente y Pasaje 17 Norte, Polígono B-21, Casa No. 7, Santa Tecla, La Libertad.

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.

**VI.- CORRESPONDENCIA RECIBIDA.**

No se presentaron novedades en esta sesión.

**VII.- PUNTOS VARIOS.**

No se presentaron puntos varios en esta sesión.

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

El Honorable Consejo Directivo acuerda realizar la próxima reunión el día miércoles once de enero de 2011 a partir de las 1200 horas. En cuanto a los puntos a desarrollar en la Agenda serán los siguientes:

A.- Examen especial al informe de las reservas y recomendación de reclasificación.



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

- B.- Orden de cambio de proyecto de instalación del sistema de agua potable Greenside, Santa Elena por la empresa IPMM.
- C.- Solicitud autorización firma de convenio con TP, relacionadas con obras de urbanización del proyecto Greenside.
- D.- Prestaciones y Beneficios.

### IX - CIERRE DE LA SESIÓN.

No habiendo más que hacer constar, se da por terminada la presente Acta que contiene diecisiete folios útiles, a las dieciséis horas del día cinco de enero de dos mil doce, la cual firmamos.

GRAL. AVC.  
JAIME LEONARDO PARADA GONZALEZ  
Presidente

CNEL. MAN  
NELSON DE JESÚS ARGUETA RAMÍREZ  
Director

TCNEL. PA. DEM. Y LIC.  
FEDERICO EZEQUIEL REYES GIRÓN CANALES  
Director

MYR. E ING.  
JOSÉ ANTONIO PÉREZ  
Director

TTE. DE NAVIO  
OSCAR ORLANDO ZÚNIGA CATIVO  
Director

LIC.  
JORGE ERNESTO SERRANO MENDOZA  
Director

SGTO. MYR. Y LIC.  
MIGUEL ÁNGEL BELTRÁN PALACIOS  
Director

CNEL. Y LIC.  
RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA  
Secretario

ANEXOS:

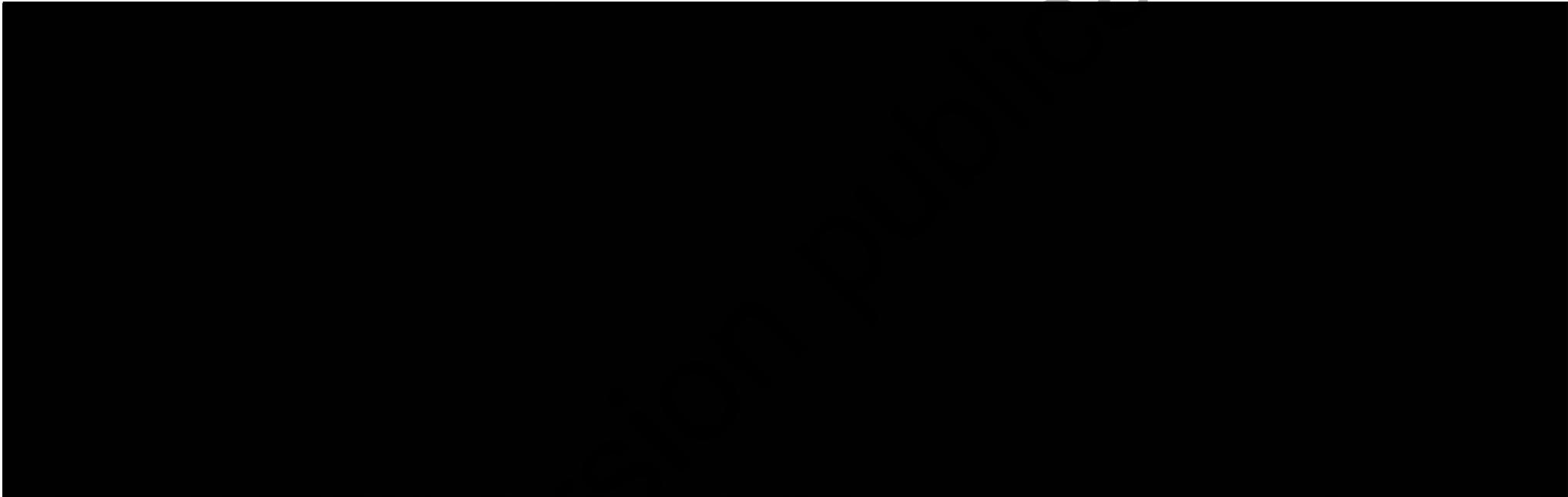
“A”: Préstamos hipotecarios.

Version pubblica

A N E X O: "A"



PRESTAMOS HIPOTECARIOS CD - 01/2012 DE FECHA 05 DE ENERO DE 2011



ver