



"Por un Futuro Seguro"

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

www.ipsfa.com

ACTA DE LA SESIÓN CD-36/2021

30 DE SEPTIEMBRE DE 2021.

LUGAR Y FECHA:

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

ASISTENCIA:

Consejo Directivo:

Director Presidente:	SR. GRAL. DE DIVISIÓN	CARLOS ALBERTO TEJADA MURCIA
Directores Propietarios:	SR. CNEL. ART. DEM.	JOSÉ WILFRIDO AGUILAR ALVARADO
	SR. CNEL. PA. DEM	ARQUIMIDES VILLATORO REYES
	SR. CAP. INF.	ADIRIO ELI TORRES TREJO
Secretario:	SR. CONTRALMIRANTE	JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ Gerente General

AGENDA:

- I.- COMPROBACIÓN DE QUÓRUM.
- II.- LECTURA Y APROBACIÓN DE LA AGENDA.
- III.- APROBACIÓN DEL ACTA CD-35/2021 DE FECHA 28SEPO021.
- IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.
 - A.- Solicitud de compra de lotes del Complejo Habitacional Kuaukali Norte, por dos señores Oficiales de alta en la Fuerza Armada.
- 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 DEL ACTA CD-35/2021 DE FECHA 28SEP021.

El Consejo Directivo aprobó el Acta de la Sesión CD-35/2021 de fecha 28 de septiembre de 2021.

IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.

A.- Solicitud de compra de lotes del Complejo Habitacional Kuaukali Norte, por dos señores Oficiales de alta en la Fuerza Armada.

El señor Gerente General informó al Honorable Consejo Directivo que este punto lo presentaría la Licda. Karen Marcela Escalante Cuellar, Jefe de la Unidad de Negocios InmoIPSFA, quien inició su presentación explicando como antecedente que se recibieron en oficinas de IPSFA dos solicitudes de señores Oficiales de alta en la Fuerza Armada, para poder adquirir lotes en el Complejo Habitacional Kuaukali Norte.

La Licda. Escalante informó que la primera solicitud proviene del señor [REDACTED] en la que manifiesta su interés de adquirir el lote No.18, del Polígono "F" del Complejo Habitacional Kuaukali Norte, con un área de 367.93 v².

Seguidamente expuso que en su nota el señor [REDACTED] expresa que en mayo de 2010 la Ing. Jenny de Medina, quien fungía en esa época como Coordinadora de ventas del Departamento de Inmuebles de este Instituto, le recomendó no realizar el depósito de \$1,000.00, en concepto de reserva, porque el proyecto no contaba aún con los permisos de construcción por parte de la Alcaldía Municipal de Nuevo Cuscatlán y del Ministerio del Medio Ambiente, por lo que sería imposible realizar el proyecto, razón por la que no pudo realizar la reservación del terreno. Es por lo anterior que el señor [REDACTED] actualmente solicita se le autorice adquirir el lote a razón de \$135.00 v².

Asimismo, explicó, que se solicitó opinión a la Unidad de Asuntos Jurídicos y Regulatorios sobre la solicitud realizada, concluyendo que de conformidad al Instructivo para la Comercialización del Proyecto Inmobiliario Kuaukali Norte, a criterio de dicha Unidad el precio bajo el cual se debe realizar la compraventa solicitada, es de \$155.00 la vara cuadrada, en vista de que no realizó la reservación, la cual es el requisito para que se le brinde un precio preferencial.

La Licda. Escalante como parte de su intervención explicó que tomando como base la Resolución No. 53 del Acta de la Sesión CD-16/2017, de fecha 04 de mayo de 2017, en donde se autorizó el Plan de Mercadeo y la Política de Venta Kuaukali, que entre sus apartados se mencionan los siguientes:

- ✓ El precio de venta para señores Oficiales que han reservado será de \$135/v².
- ✓ El precio de venta para señores Oficiales que no reservaron y que tienen interés será de \$155/v².



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

- ✓ Si no se cubre la demanda de 131 lotes con señores Oficiales, se cubrirá con la venta al público con precio de \$160/v² como mínimo.
- ✓ Cualquier caso no contemplado en esta política deberá ser autorizado por el Consejo Directivo.
- ✓ En todo el proyecto, no debe obtenerse menos de \$8,566,422.57.

Por lo que enmarcados en el apartado: Cualquier caso no contemplado en esta política deberá ser autorizado por el Consejo Directivo se somete a consideración del Honorable Consejo Directivo la solicitud realizada por el señor [REDACTED]

[REDACTED] de autorizar la venta del lote #18, del Polígono “F” a razón de \$135.00 la V², es decir, a un monto de \$49,670.55, ya que, de acuerdo a lo manifestado por el referido solicitante en su carta, en su momento se le recomendó no realizar la reservación, debido a la falta de permisos de construcción por parte de la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán y el Ministerio de Medio Ambiente, información que era imprecisa. Asimismo, otro de los factores que se puede tomar en consideración es su calidad de oficial de alta en la Fuerza Armada y con esta venta se busca la mejora en su calidad de vida y la de su grupo familiar, ya que esta fue la visión y objetivo original del desarrollo del proyecto habitacional.

Además, es importante destacar, que con la venta del lote también se daría cumplimiento al objetivo siguiente: En todo el proyecto, no debe obtenerse menos de \$8,566,422.57 contemplado dentro de la Política de Venta del Proyecto Kuaukali; ya que a la fecha se han vendido 117 lotes, que en conjunto suman un valor de \$8,077,098.65, quedando un restante de 14 lotes disponibles, que si se vendieran a \$135.00 la v² se obtendría un ingreso de \$882,306.00, es decir que el ingreso total en concepto de venta de todo el Complejo Habitacional Kuaukali Norte alcanzaría la suma de \$8,959,404.65, sobrepasando el monto mínimo establecido.

Por otra parte, la Licda. Escalante presentó también la solicitud realizada por el señor [REDACTED] quien en su nota manifiesta el interés de adquirir el lote No. 4, del Polígono “A” del Complejo Habitacional Kuaukali Norte, de un área de 673.33 v². En dicha nota expresa que, en aquel entonces no pudo realizar el depósito de \$1,000.00, en concepto de reserva, debido a que la administración anterior le manifestó que ya no había lotes disponibles para la venta, razón por la cual [REDACTED] actualmente solicita se le autorice adquirir el lote No. 4, del Polígono “A” a un valor de \$135.00 por v².

Sobre el particular la Licda. Escalante expuso que al igual que en el caso anterior, siempre enmarcados en el apartado establecido en la política aprobada por el Consejo Directivo, en el que se establece que: Cualquier caso no contemplado en esta política deberá ser autorizado por el Consejo Directivo se somete a

consideración del Honorable Consejo Directivo la solicitud realizada por el señor [REDACTED], de adquirir el lote No. 4, del Polígono "A" del Complejo Habitacional Kuaukali Norte, con un área de 673.33 v² a razón de \$135.00 por v²; es decir, a un valor de venta de \$90,899.55, ya que, de acuerdo a lo manifestado por el referido solicitante en su carta, éste no pudo realizar en su momento la reservación, debido a que la administración anterior le manifestó que no había lotes disponibles para la venta, lo cual era impreciso. Asimismo, otro de los factores que se puede tomar en consideración al igual que en el caso anterior es su calidad de oficial de alta en la Fuerza Armada, tomando en cuenta además que esta adquisición mejorará su calidad de vida y la de su grupo familiar, ya que esta fue la visión y objetivo original del desarrollo del proyecto habitacional.

Además, es importante resaltar, que con la venta del lote también se daría cumplimiento al objetivo siguiente: En todo el proyecto, no debe obtenerse menos de \$8,566,422.57 contemplado dentro de la Política de Venta del Proyecto Kuaukali; ya que a la fecha se han vendido 117 lotes, que en conjunto suman un valor de \$8,077,098.65, quedando un restante de 14 lotes disponibles, que si se vendieran a \$135.00 la v² se obtendría un ingreso de \$882,306.00, es decir que el ingreso total en concepto de venta de todo el Complejo Habitacional Kuaukali Norte alcanzaría la suma de \$8,959,404.65, sobrepasando el monto mínimo establecido.

En vista de lo anterior, la Administración recomienda:

1. Que se autorice de conformidad al Art. 12 literal h) de la Ley del Instituto, y con base en el Plan de Mercadeo y la Política de Venta Kuaukali, relativa específicamente a que cualquier caso no contemplado en dicha política deberá ser autorizado por el Consejo Directivo, la venta del lote No. 18, del Polígono "F" del Complejo Habitacional Kuaukali Norte, con un área de 367.93 v², inscrito a favor del IPSFA en la matrícula Número 30268688-A0090, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad, al señor Cnel. [REDACTED] por un monto de \$49,670.55; a razón de \$135.00 por v².
2. Que se autorice de conformidad al Art. 12 literal h) de la Ley del Instituto, y con base en el Plan de Mercadeo y la Política de Venta Kuaukali, relativa específicamente a que cualquier caso no contemplado en dicha política deberá ser autorizado por el Consejo Directivo, la venta del lote No. 4, del Polígono "A" del Complejo Habitacional Kuaukali Norte, con un área de 673.33 v², inscrito a favor del IPSFA en la matrícula Número 30268688-A0004, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad, al [REDACTED]. [REDACTED] al precio de \$90,899.55; a razón de \$135.00 por v².



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Sobre el particular el Consejo Directivo resolvió:

RESOLUCIÓN No. 156:

1. Autorizar de conformidad al Art. 12 literal h) de la Ley del Instituto, y con base en el Plan de Mercadeo y la Política de Venta Kuaukali, relacionado específicamente a que cualquier caso no contemplado en dicha política deberá ser autorizado por el Consejo Directivo, la venta del lote No. 18, del Polígono "F" del Complejo Habitacional Kuaukali Norte, de un área de 367.93 v², inscrito a favor del IPSFA en la matrícula Número 30268688-A0090, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad, [REDACTED]. [REDACTED] por un monto de \$49,670.55; a razón de \$135.00 por v².

2. Autorizar de conformidad al Art. 12 literal h) de la Ley del Instituto, y con base en el Plan de Mercadeo y la Política de Venta Kuaukali, relacionado específicamente a que cualquier caso no contemplado en dicha política deberá ser autorizado por el Consejo Directivo, la venta del lote No. 4, del Polígono "A" del Complejo Habitacional Kuaukali Norte, de un área de 673.33 v², inscrito a favor del IPSFA en la matrícula Número 30268688-A0004, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad, [REDACTED]. [REDACTED] al precio de \$90,899.55; a razón de \$135.00 por v².

Autorizar en ambos casos al señor Gerente General, para que comparezca en el otorgamiento de las respectivas escrituras de compraventa, en nombre y representación del Instituto, así como para recibir el precio de las ventas.

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

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 martes cinco de octubre de 2021 a partir de las 1430 horas. En cuanto a los puntos a desarrollar en la Agenda serán los siguientes:

A.- Informe de Auditoría Externa 1er. Trimestre 2021.

B.- Prestaciones y Beneficios.

C.- Suficiencia de Reservas de Saneamiento de la Cartera de Préstamos.

VIII.- CIERRE DE LA SESIÓN.

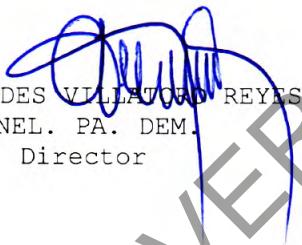
No habiendo más que hacer constar, se da por terminada la presente Acta que contiene seis folios útiles, a las quince y treinta horas del día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, la cual firmamos.



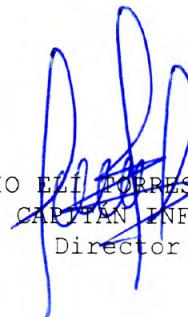
CARLOS ALBERTO TEJADA MURCIA
GENERAL DE DIVISIÓN
Presidente



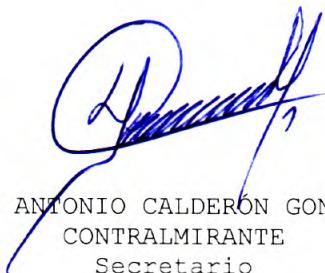
JOSÉ WILFRIDO AGUILAR ALVARADO
CNEL. ART. DEM
Director



ARQUIMIDES VILLATORO REYES
CNEL. PA. DEM.
Director



ALIRIO ELÍ TORRES TREJO
CAPITAN INF.
Director



JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ
CONTRALMIRANTE
Secretario