

COMISIÓN EJECUTIVA HIDROELÉCTRICA DEL RÍO LEMPA

ACTA

Sesión número tres mil quinientos treinta y cuatro (No. 3534) celebrada por la Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa, en las oficinas centrales, a las diez horas (10:00 horas) del veintidós de agosto de dos mil doce.

Asisten el Director Presidente José Leopoldo Samour Gómez; los Directores Manuel Fermín Oliva Quezada y Tom Hawk; los Directores Suplentes Rubén Ernesto Rivas Castro con funciones de Propietario, David Antonio López Villafuerte en sustitución de Eric David Schwank Martínez y Julio Alberto Olano Noyola; y, el Director Ejecutivo Jaime Eduardo Contreras Lemus.

- I Se lee y aprueba la Agenda.
- II Se lee y firma el Acta No. 3533 del 15 de agosto de 2012.
- III El Director Ejecutivo, ingeniero Jaime Eduardo Contreras Lemus, somete a consideración la autorización para la compra de seis inmuebles del proyecto hidroeléctrico El Chaparral.

La adquisición de inmuebles inició en el año de 2002 y las de infraestructuras en el año de 2003; a la fecha se han adquirido 543 terrenos que equivalen a 1,260.30 manzanas y 77 infraestructuras, según el detalle siguiente:

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

Año	Total terrenos adquiridos	Total manzanas adquiridas	Total infraestructuras
2002	20	115.38	0
2003	24	96.76	1
2004	75	244.50	4
2005	91	260.69	12
2006	73	181.66	14
2007	39	60.91	11
2008	34	43.16	5
2009	55	36.72	9
2010	46	43.32	8
2011	56	152.93	9
2012	30	24.27	4
Total	543	1,260.30	77

Se ha continuado con el proceso de negociación para la adquisición de inmuebles ubicados en el área de influencia del proyecto hidroeléctrico El Chaparral; al momento se tiene un 87.02% del total de lotes estimados a comprar, restando el 12.98% aproximadamente; desde el año 2002 hasta julio de 2012, el precio promedio pagado por manzana es de US\$6,341.69. Existe resistencia por parte de algunos propietarios a finalizar procesos de negociación con precios de valúos realizados por técnicos de CEL y peritos privados, lo cual obedece a factores de oposición al proyecto y aspectos de oportunidad, en los que el propietario desea obtener beneficio económico con la venta.

A la fecha se ha logrado finalizar la negociación de seis inmuebles.

Los inmuebles por adquirir, están identificados según planos de CEL, como:

No.	No. de lote	Propietario	Ubicación
1	CH-73	Eladio Díaz Rivas	Cantón La Ceibita, municipio de Carolina, departamento de San Miguel.
2	CH-172		
3	CH-173		
4	CH-39	Julio Alberto Nolasco	Lugar denominado "El Olominero" de la jurisdicción de Carolina, distrito de Sesorí, departamento de San Miguel; hoy lugar Tatamarcos, barrio San Agustín, municipio de Carolina, departamento de San Miguel.
5	CH-85		Cantón Soledad Terrero, municipio de Carolina, departamento de San Miguel; hoy caserío La Pitahaya, cantón Soledad Terrero, municipio de Carolina, departamento de San Miguel.
6	CH-195		Denominado Tierras Coloradas, situado en el lugar conocido como Ojos de Agua, suburbios del barrio San Agustín, de la villa de Carolina, distrito de Sesorí, departamento de San Miguel; hoy Sitio Ojos de Agua, municipio de Carolina, departamento de San Miguel.

Para la adquisición de los inmuebles se cuenta con disponibilidad presupuestaria en el Codenti 717, específico de gasto "61201 Terrenos" y "61299 Inmuebles Diversos" del proyecto hidroeléctrico El Chaparral.

Los montos negociados se detallan a continuación:

No	No. de lote	Propietario	Área en (v ²)	Área en manzanas	Precio por manzana (US\$)	Valor total (US\$)
1	CH-73	Eladio Díaz Rivas	20,210.63	2.021063	6,500.00	13,136.91
2	CH-172		15,958.38	1.595838	6,500.00	10,372.95
3	CH-173		2,350.98	0.235098	6,500.00	1,528.14
4	CH-39	Julio Alberto Nolasco	42,361.45	4.236145	8,500.00	36,007.23
5	CH-85		61,120.24	6.112024	6,500.00	39,728.16
6	CH-195		4,557.89	0.455789	6,800.00	3,099.37
Total						103,872.76

El valor a pagar por los inmuebles, se ha determinado a partir de valúo pericial efectuado por técnicos de la Comisión y por la empresa valuadora Valúos Profesionales Portillo, S.A. de C.V., la cual está registrada en la Superintendencia del Sistema Financiero.

A efecto de comparar el monto negociado por CEL con los valúos realizados y negociados con base en valúos de Peritos Externos, a continuación se presenta el cuadro comparativo y la diferencia restante del proceso de negociación:

No.	No. de lote	Propietario	Perito Externo (US\$)	Monto Negociado (US\$)	Diferencia	
					(US\$)	%
1	CH-73	Eladio Díaz Rivas	16,370.61	13,136.91	3,233.70	19.75
2	CH-172		12,447.53	10,372.95	2,074.58	16.67
4	CH-39	Julio Alberto Nolasco	42,361.45	36,007.23	6,354.22	15.00
5	CH-85		45,840.18	39,728.16	6,112.02	13.33

Con base en los criterios de negociación aprobados en el Punto V de la Sesión No. 3379 del 14 de enero de 2010, se aplicó el numeral 2, indicando que existen propiedades que por su tamaño o por el porcentaje de afectación, los montos a pagar son inferiores a CINCO MIL 00/100 DÓLARES (US\$5,000.00). En estos casos, tomando en cuenta el tiempo y los costos requeridos para la contratación de valuadores privados autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), se instruyó que se tomen como referencia los valúos elaborados por técnicos de CEL.

A efecto de comparar el monto negociado por CEL con el valúo realizado por Técnicos de CEL, a continuación se presenta el cuadro comparativo y la diferencia restante del proceso de negociación:

No.	No. de lote	Propietario	Técnico CEL (US\$)	Monto negociado (US\$)	Diferencia	
					(US\$)	%
3	CH-173	Eladio Díaz Rivas	1,880.78	1,528.14	352.64	18.75
6	CH-195	Julio Alberto Nolasco	3,646.31	3,099.37	546.94	15.00

La situación actual registral de los inmuebles es la siguiente:

No.	No. de lote	Propietario	Matrícula No.	Asiento No.	Registro
1	CH-73	Eladio Díaz Rivas	80144031-00000	1	San Miguel
2	CH-172		80144045-00000	1	
3	CH-173		80061514-00000	2	
4	CH-39	Carece de antecedente inscrito			
5	CH-85	Julio Alberto Nolasco	80142221-00000	1	
6	CH-195		Carece de antecedente inscrito		

Los lotes Nos. CH-73, CH-172, CH-173 y CH-39, se comprarán en su totalidad; y de forma parcial, se comprarán los lotes Nos. CH-85 y CH-195.

Los montos negociados consideran las características de los inmuebles, los valores comerciales en la zona y el costo de oportunidad producto del desarrollo del proyecto.

Por lo anterior, y con el objeto de darle continuidad al proceso de adquisición de inmuebles, que permita avanzar en la ejecución del proyecto hidroeléctrico El Chaparral, la Coordinación de Proyectos recomienda autorizar la compra de dichos seis inmuebles y el pago de derechos de registro.

La Comisión, con base en lo anterior, **ACUERDA:**

1. Autorizar la negociación, compra de seis inmuebles y el pago de derechos de registro, para continuar con el desarrollo del proyecto hidroeléctrico El Chaparral, de acuerdo al detalle siguiente:

No	No. de lote	Propietario	Área en (v ²)	Área en manzanas	Precio por manzana (US\$)	Valor total (US\$)	Derechos de registro (US\$)
1	CH-73	Eladio Díaz Rivas	20,210.63	2.021063	6,500.00	13,136.91	83.16
2	CH-172		15,958.38	1.595838	6,500.00	10,372.95	65.52
3	CH-173		2,350.98	0.235098	6,500.00	1,528.14	10.08
4	CH-39	Julio Alberto Nolasco	42,361.45	4.236145	8,500.00	36,007.23	227.43
5	CH-85		61,120.24	6.112024	6,500.00	39,728.16	250.74
6	CH-195		4,557.89	0.455789	6,800.00	3,099.37	19.53
Total						103,872.76	656.46

2. Autorizar la suscripción de los documentos correspondientes.

IV El Director Ejecutivo, ingeniero Jaime Eduardo Contreras Lemus, somete a consideración la Modificación No. 3 al Contrato No. CEL-4526-S, “**Servicios de seguridad para las instalaciones de la CEL para el año 2012**”, suscrito con COSASE, S.A. de C.V., así como la creación de una plaza de carácter permanente en el sistema de pago por contrato de Supervisor de Seguridad.

En el Punto VI de la Sesión No. 3490 del 30 de noviembre de 2011, la Comisión autorizó adjudicar la Licitación Pública No. CEL-42/11, “**Servicios de seguridad para las instalaciones de la CEL año 2012**”, a COSASE, S. A. de C.V.

El 29 de diciembre de 2011, se emitió la Modificación No. 1 al mencionado contrato, con el objeto de reducir el número de guardias a contratar de 145 a 125. Posteriormente en el Punto III de la Sesión No. 3513 del 26 de abril de 2012, se autorizó la Modificación No. 2, cuyo objeto fue incrementar tres (3) guardias, dos en la casa de alojamiento de San Luis de La Reina, Proyecto El Chaparral y uno (1) en el estacionamiento ubicado en la 11 Avenida Norte, para los empleados de Oficina Central.

Actualmente, el Proyecto El Chaparral cuenta con 23 guardias de seguridad privada, distribuidos en diferentes áreas del proyecto, como se detalla a continuación:

Ubicación	No. de Guardias
Complejo habitacional	10
Oficina San Luis de La Reina	2
Alojamiento personal técnico de CEL	2
Vivero	4
Oficina sitio presa	5
Total	23

La Gerencia Administrativa recibió solicitud de parte de la Coordinación de Proyectos, exponiendo la necesidad de incrementar la presencia de la seguridad privada de CEL en el Proyecto El Chaparral, en vista que ASTALDI, S.p.A., Sucursal El Salvador, con base en un acuerdo legal con la Comisión, entregará en 90 días a CEL obras y bienes que requieren ser resguardos ya que podrán ser utilizados para el desarrollo posterior de las obras. Ante tal situación, dicha Coordinación considera necesario contar con personal encargado que garantice una disuasión efectiva para evitar usurpaciones o daños y que personas desafectas puedan impedir las labores normales, garantizando simultáneamente el resguardo de dichos bienes propiedad de CEL, mientras se realiza una nueva licitación del proyecto; por lo que es necesario contar con anticipación con la seguridad privada en el sitio de la obra, para controlar las actividades de entrada, salida, y resguardo en algunas áreas claves, que es necesario vigilar.

Actualmente ASTALDI cuenta con 39 guardias de seguridad que custodian la obra, y el perímetro que se cubre es aproximadamente 116 manzanas. Ante el retiro de ASTALDI y de la seguridad del lugar del proyecto, el sitio de la obra se vuelve más vulnerable, por los antecedentes que han sucedido, y el mayor riesgo de ser sujetos a sabotaje, vandalismo, usurpaciones o cualquier acto delincencial en dicho lugar.

A fin de evitar tales hechos y con el propósito de custodiar la obra, el Jefe del Área de Seguridad y Vigilancia efectuó una visita de campo en conjunto con la Coordinación de Proyectos, para verificar las posiciones necesarias mínimas en su Primera Fase, siendo éstas las siguientes:

No.	Ubicación	No. de guardias
1.	Pluma	4
2.	Margen derecho	4
3.	Pluma cantera	4
4.	Canal de desfogue	2
5.	Plantel acopio de materiales	2
6.	Portal de entrada túnel de desvío	2
7.	Casa de máquinas	2
8.	Relleno sanitario	2
	Total	22

Asimismo, se determinó la necesidad de contratación de (13) trece guardias en una Segunda Fase, para algunas rondas, áreas externas u otro sitio que se consideren importantes; ya que no se cuenta con muros, bardas, portones, casetas, lo que vuelve vulnerable dicho sitio.

Por lo anterior, la Gerencia Administrativa considera conveniente se contrate un total de 35 guardias de seguridad adicionales a los existentes, para la custodia de la obra y bienes en el Proyecto El Chaparral, en dos fases así:

Primera Fase (22 guardias), por un monto de (US\$38,960.00), a partir del 1 de septiembre al 31 de diciembre de 2012.

Segunda Fase (13 guardias), por un monto de (US\$11,440.00), a partir del 1 de noviembre hasta el 31 de diciembre de 2012.

El plazo de la Modificación No. 3 será a partir del 1 de septiembre al 31 de diciembre de 2012, por un monto de CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS 00/100 DÓLARES (US\$50,400.00), más IVA, lo cual no excede del veinte por ciento del monto original del contrato, para lo cual la Gerencia Administrativa, cuenta con la disponibilidad presupuestaria del específico de gastos 54306.

Conforme al artículo 83-A de la LACAP, la Institución podrá modificar los contratos en ejecución independientemente de su naturaleza y antes del vencimiento del plazo, siempre que concurren circunstancias imprevistas y comprobadas. Asimismo, el artículo 15 del Contrato No. CEL-4526-S, permite las modificaciones ante circunstancias imprevistas y comprobadas.

En el presente caso, el arreglo alcanzado con ASTALDI, S.p.A., su retiro del Proyecto y la entrega a CEL de obras y bienes que requieren ser resguardados, constituye una circunstancia imprevista y comprobada, que no pudo ser planificada oportunamente, y por tanto justifica tal modificación.

Por otra parte, la Gerencia Administrativa, considera necesario se autorice crear una plaza en ejecución de carácter permanente en el sistema de pago por contrato de Supervisor de Seguridad de CEL para el proyecto El Chaparral, ya que habrá que coordinar, monitorear y supervisar a los guardias, incluyendo los 23 que existen actualmente y los 35 a ser contratados, ubicados en diferentes lugares como son: Oficinas de San Luis de La Reina, el Complejo habitacional, así como el sitio del proyecto; lo que requiere de una persona a tiempo completo dedicada a ejecutar estos trabajos, quien adicionalmente debe coordinar enlaces con la Policía Nacional Civil, Fuerza Armada u otras instituciones con las cuales sea necesario contactar en diferentes momentos.

Por lo anterior, la Coordinación Administrativa Financiera, recomienda emitir la Modificación No. 3 al Contrato No. CEL-4526-S, para la contratación de treinta y cinco (35) guardias de seguridad adicionales a los existentes, para la custodia de la obra y bienes en el Proyecto El Chaparral, en dos fases así: Primera Fase (22 guardias), por un monto de (US\$38,960.00), a partir del 1 de septiembre hasta el 31 de diciembre de 2012 y segunda fase (13 guardias), por un monto de (US\$11,440.00), a partir del 1 de noviembre hasta el 31 de diciembre de 2012. Asimismo la creación de una (1) plaza de carácter permanente en el sistema de pago por contrato, para las funciones de Supervisor de Seguridad en el Proyecto El Chaparral.

La Comisión, con base en el artículo 83-A de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, al Artículo 15 del contrato y con base en la recomendación de la Coordinación Administrativa Financiera, **ACUERDA:**

1. Autorizar la Modificación No. 3 al Contrato No. CEL-4526-S, **“Servicios de seguridad para las instalaciones de CEL año 2012”**, suscrito con COSASE, S.A. de C.V., que consiste en incrementar treinta y cinco (35) guardias de seguridad en el Proyecto El Chaparral, por un monto total de CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS 00/100 DÓLARES (US\$50,400.00), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). Dichas contrataciones se harán de la siguiente manera:



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature that appears to be 'A. H.' and several other initials and marks.

- a) Primera Fase (22 guardias), por un monto de TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA 00/100 DÓLARES (US\$38,960.00), a partir del 1 de septiembre al 31 de diciembre de 2012.
 - b) Segunda Fase (13 guardias), por un monto de ONCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA 00/100 DÓLARES (US\$11,440.00), a partir del 1 de noviembre hasta el 31 de diciembre de 2012.
2. Autorizar a la Administración la creación de una (1) plaza de carácter permanente en el sistema de pago por contrato, para las funciones de Supervisor de Seguridad en el Proyecto El Chaparral.
 3. Autorizar la suscripción de los documentos correspondientes.
 4. Autorizar la aplicación inmediata del presente acuerdo.

V INFORMES

- a) Informe proyecto El Cimarrón, Coordinación de Proyectos. Junta Directiva toma nota.

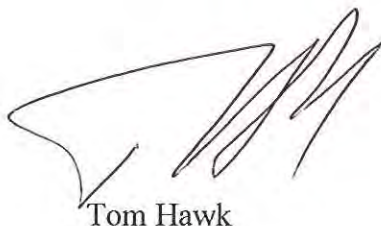
VI No habiendo más que tratar, se levanta la sesión a las doce horas del mismo día.



José Leopoldo Samour Gómez



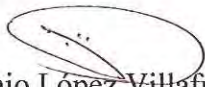
Manuel Fermín Oliva Quezada



Tom Hawk



Rubén Ernesto Rivas Castro



David Antonio López Villafuerte



JECL/LGG/ndeg