

"Por un Futuro Seguro"



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

www.ipsfa.com

ACTA DE LA SESIÓN CD-34/2012

05 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de dos mil doce.

ASISTENCIA:

Consejo Directivo:

Director Presidente: SR. GENERAL DE DIVISIÓN

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

Secretario:

SR. CAP. DE NAVIO TTE. DE NAVIO SR. CAP. E ING.

SR. LIC. SR. CNEL. Y LIC.

CÉSAR ADONAY ACOSTA BONILLA
NELSON DE JESÚS ARGUETA RAMÍREZ
FEDERICO EZEQUIEL REYES GIRÓN
CANALES

(Ausente con excusa)

MIGUEL ANGEL MEJÍA LINARES
OSCAR ORLANDO ZÚNIGA CATIVO
JOSÉ RICARDO FRANCISCO MORA
ZEPEDA

JORGE ERNESTO SERRANO MENDOZA
RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA
Gerente General

AGENDA:

- I.- COMPROBACIÓN DE QUÓRUM.
- II.- APERTURA DE LA SESIÓN.
- III.- APROBACIÓN DEL ACTA CD-33/2012 DE FECHA 29AGO012.
- IV.- APROBACIÓN Y DESARROLLO DE LA AGENDA.

- A.- Solicitud otorgamiento de Poder Especial al señor Gerente General para venta de inmuebles que conforman la Residencial Loma Linda.
- B.- Informe presupuesto de proyectos de inversión en inmuebles para el año 2013.
- C.- Solicitud autorización Comisión Tegucigalpa, Honduras.
- D.- 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 septiembre de dos mil doce.

III.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA CD-33/2012 DE FECHA 29AGO012.

El Consejo Directivo aprobó el Acta de la sesión CD-33/012 de fecha 29 de agosto de 2012.

IV.- APROBACIÓN Y DESARROLLO DE LA AGENDA.

A.- Solicitud otorgamiento de Poder Especial al señor Gerente General para venta de inmuebles que conforman la Residencial Loma Linda.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el Licenciado Manuel Ángel Serrano Mejía, Jefe del Departamento Jurídico, quien expresó que según resolución Número 279, contenida en Acta de Sesión CD- 37/2011, de fecha 04 de octubre de 2011, el Consejo Directivo autorizó al señor Gerente General para otorgar la escritura de Constitución de Régimen de Condominio de la "Residencial Loma Linda"; así como las respectivas escrituras de compraventas que forman parte de la misma Residencial, manifestando que la Escritura Pública de Constitución de Régimen de Condominio fue otorgada el día 07 de octubre de 2011, y está compuesto por 18 unidades habitacionales, distribuidas en 12 Residencias y 6 Apartamentos, los cuales se encuentran sometidas al Régimen que regula la "Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos".

Expresó que con el objeto de lograr que los procesos de comercialización de las Residencias y Apartamentos que forman parte del Condominio "Residencial Loma Linda", se realicen de una forma más ágil y oportuna, específicamente con financiamiento bancario o de Instituciones de Crédito, es necesario consolidar en un solo Poder Especial, la facultad para vender o prometer en venta, otorgado al señor Gerente General, cumpliendo con los requisitos que para tal efecto establece el Código Civil.

Por otra parte, manifestó que la base legal para ello se encuentra determinada en el Art. 1902, del Código Civil, que establece que debe otorgarse un Poder Especial para vender, por lo que en el mismo se debe facultar al señor Gerente General para vender las



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Residencias y Apartamentos que forman parte de La “Residencial Loma Linda” en representación del IPSFA, detallándose en el poder la ubicación, situación y los números de inscripción en el Registro de la Propiedad Registro de la Propiedad de cada uno de los inmuebles objeto de la venta.

Que en virtud de lo anterior y para efectos de agilizar el proceso de venta respectivo, y de conformidad al Art. 7 de la Ley del IPSFA, se recomienda: Que el Consejo Directivo autorice al señor General de División César Adonay Acosta Bonilla, Presidente del Consejo Directivo, para que otorgue Poder Especial a favor del Coronel y Licenciado René Antonio Díaz Argueta, Gerente General, a efecto de que comparezca en representación del Instituto, al otorgamiento de las respectivas Escrituras de Compraventas, promesas de venta u otros instrumentos legales que sean necesarios de las Residencias y Apartamentos que forman parte del Condominio “Residencial Loma Linda”.

Al respecto el Honorable Consejo Directivo Resolvió:

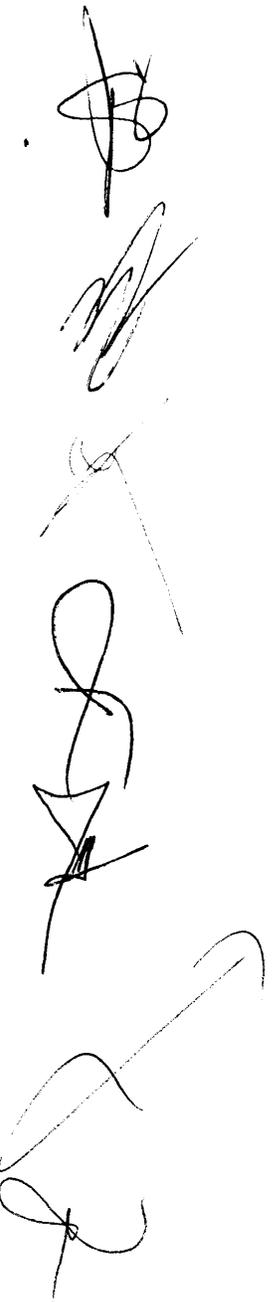
RESOLUCION No. 303

Autorizar de conformidad al Art. 7 de la Ley del IPSFA al señor General de División César Adonay Acosta Bonilla, Presidente del Consejo Directivo, para que otorgue Poder Especial a favor del señor Coronel y Licenciado René Antonio Díaz Argueta, Gerente General, para que en nombre del Instituto, comparezca al otorgamiento de las respectivas Escrituras de Compraventas, promesas de venta u otros instrumentos legales que sean necesarios, de las Residencias y Apartamentos que forman parte del Condominio “Residencial Loma Linda.”

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

B.- Informe presupuesto de proyectos de inversión en inmuebles para el año 2013.

El señor Gerente General manifestó al Honorable Consejo Directivo que este punto lo presentaría el Arq. César Alvarado Reyes, Asesor Urbanístico de la Gerencia General, quien informó sobre los proyectos en marcha y los programados para el próximo año, explicó además que en algunos de ellos, la inversión ya se encuentra totalmente finalizada como en el caso del Residencial Loma Linda y Greenside Santa Elena, y solo se percibirán ingresos, excepto algunos gastos de mantenimiento que deben efectuarse mientras se venden en su totalidad; explicó que para el Residencial Loma Linda se espera recuperar la inversión realizada, y que según reportes del área de ventas, se está comercializando una casa cada dos meses en promedio; en cuanto a Greenside Santa Elena, mencionó que es un proyecto de gran rendimiento para el IPSFA, actualmente se



ha percibido un total de \$1,615,076.94, en Promesa de Venta \$1,746,098.75 y en negociación \$1,232,534.85, se espera que al obtener la recepción parcial de la obra por parte de la Alcaldía puedan concretarse las ventas que se tienen en Promesa de Venta ya que algunos clientes tramitarán su financiamiento con la banca para la cual es requisito la recepción de las obras. Continuó explicando que otros proyectos se encuentran en etapas de obtención de permisos como Lotificación Las Flores, Urbanización Rosita y Santa Elena en Santa Ana, y Kuaukali; en relación con la Parcelación las Flores, se espera iniciar ventas hasta en el año 2014, no así con Kuaukali que se espera recibir ingresos en el próximo año, una vez se obtengan los permisos y haber iniciado obras de construcción; con relación al proyecto de Urbanización de las fincas Rosita y Santa Elena en Santa Ana, se ha efectuado el proceso de contratación de diseño y estudios, y se considera que el próximo año todavía se encontrará en la etapa de obtención de permisos por lo que hasta en el año 2014 se espera recibir ingresos.

En cuanto a los egresos, el Arq. Alvarado mencionó los proyectos:

- a. Greenside Sta. Elena Sur-Oeste, que se refiere a la 2ª Etapa de terrenos que actualmente se encuentran en estado rústico sin obras de urbanización y mencionó que ya se realizó la contratación de servicios para elaborar el diseño y estudios correspondientes, y poder iniciar obras de urbanización el próximo año; explicó además el Arq. Alvarado que una porción ha sido solicitada por la actual administración municipal de Nuevo Cuscatlán, en calidad de compensación por el proyecto Kuaukali por lo que el diseño de la urbanización se reduce casi en un 50%, b. mencionó además sobre el Cementerio Militar, explicó que es un proyecto para 10 años, que se esperaba que la tierra se adquiriría en el mes de septiembre del presente año y que se aprobaba el proyecto en 7 meses para iniciar la primera etapa de construcción; al respecto el señor Gerente General amplió la información explicando que el propietario del inmueble falleció y se ha tenido que retomar negociaciones con sus familiares, pero está pronto a concretar la compra del mismo, también explicó que está en pláticas con la Alcaldía de Mejicanos para la modificación de la Ordenanza Municipal a efectos de cambio de usos de suelo del inmueble por lo cual nos solicita compensación social de 7 mz., y en 3 de ellas la Municipalidad construiría el cementerio para la población de Mejicanos; todo lo anterior será presentado en detalle a consideración del Consejo Directivo en su momento; c. Respecto a la Urbanización de las fincas Rosita y Santa Elena en Santa Ana, manifestó que el mercado en ese Departamento, no está dinamizado por lo que el margen de utilidad es de \$2 millones aproximadamente, que se espera poder iniciar obras de urbanización en el segundo semestre del próximo año, siempre y cuando se cuente con los permisos correspondientes; al respecto el señor Gerente General, mencionó que el objeto de realizar obras de inversión en el inmueble es para poder realizarlo, pero que no se ha dejado de



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

comercializar y que de recibirse oferta conveniente se venderá en las condiciones actuales.

A continuación el Arq. Alvarado mencionó que para el inmueble Torre El Salvador también se tiene programado los proyectos siguientes: sustitución del cielo falso existente en cada nivel, por ser éste flamable y presenta riesgo en un incendio; así como también el cambio de luminarias fluorescentes existentes por tecnología LED con lo que se espera un ahorro en la factura del consumo de energía eléctrica. Mencionó también que para incrementar la capacidad actual de estacionamiento, se ha proyectado su ampliación en el área de acceso del edificio de estacionamiento.

El resumen de los proyectos con ingresos y egresos estimados para el año 2013 se presenta a continuación:

Proyectos de Inversión	Total 2013
Ingresos	
Loma Linda	\$2,044,563.00
Greenside Santa Elena	\$11,075,444.00
Cementerio Militar	\$321,898.00
Lotificación Las Flores	\$218,001.00
Kuaukali	\$38,387,801.00
Total de Ingresos	\$52,047,707.00
Egresos	
Greenside Sta Elena	\$2,700,000.00
Cementerio Militar	\$5,399,981.00
Lotificación Las Flores	\$274,985.00
Urbanización Santa Ana	\$3,487,301.00
Kuaukali	\$31,866,021.00
Otros Proyectos de Mantenimiento	
Torre El Salvador	\$531,707.00
a. Ampliación parqueo Etapa 1: \$250,000.00	
b. Cambio luminarias tipo LED \$200,000.00	
c. Cambio de cielo falso \$81,707.00	
Total de Egresos	\$44,259,995.00

Al respecto la Gerencia General recomendó: Autorizar incluir en el presupuesto del año 2013, los presupuestos de inversión y de egresos en inmuebles tal como fueron presentados.

Al respecto el Honorable consejo Directivo Resolvió:

RESOLUCION No. 304

Autorizar incluir en el presupuesto del año 2013, los presupuestos de inversión y de egresos en inmuebles de acuerdo al siguiente detalle:

Proyectos de Inversión	Total 2013
Ingresos	
Loma Linda	\$2,044,563.00
Greenside Santa Elena	\$11,075,444.00
Cementerio Militar	\$321,898.00
Lotificación Las Flores	\$218,001.00
Kuaukali	\$38,387,801.00
Total de Ingresos	\$52,047,707.00
Egresos	
Greenside Sta Elena	\$2,700,000.00
Cementerio Militar	\$5,399,981.00
Lotificación Las Flores	\$274,985.00
Urbanización Santa Ana	\$3,487,301.00
Kuaukali	\$31,866,021.00
Otros Proyectos de Mantenimiento	
Torre El Salvador	\$531,707.00
a. Ampliación parqueo Etapa 1: \$250,000.00	
b. Cambio luminarias tipo LED \$200,000.00	
c. Cambio de cielo falso \$81,707.00	
Total de Egresos	\$44,259,995.00

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

C.- Solicitud autorización Comisión Tegucigalpa, Honduras.

El señor Gerente General informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el Ingeniero Juan Pablo Tóchez, Gerente Administrativo, quien manifestó que con el propósito de realizar escrituración de compra venta de inmuebles de este Instituto con cliente que reside en la ciudad de Tegucigalpa, Honduras, se hace necesario autorizar una comisión para los días 06 y 07 de septiembre de 2012, proponiendo que sea realizada por el Licenciado Oscar Gustavo Munguía Mayorga, Asesor Jurídico de este Instituto.

Sobre el particular el Consejo Directivo resolvió:



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

RESOLUCIÓN No. 305

- 1.- Nombrar al Licenciado Oscar Gustavo Munguía Mayorga, Asesor Jurídico, para realizar Comisión Oficial a la ciudad de Tegucigalpa, Honduras, a fin de gestionar trámites legales del IPSFA, del 06 al 07SEPT012, ambas fechas inclusive; para dicha Comisión se asigna como Motorista al señor Salomón Navarro.
- 2.- Autorizar la erogación de \$150.00 de viáticos, por día y por persona del jueves 06 al viernes 07 de SEPT. de 2012, ambas fechas inclusive, de acuerdo a lo estipulado en el Art. 15 del Reglamento de viáticos vigente.

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

D.- Prestaciones y Beneficios.

a.- Casos especiales refinanciamiento de Préstamos Personales.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el señor Licenciado Guillermo Patricio Majano, Jefe del Departamento de Préstamos, quien sometió a consideración del Honorable Consejo Directivo, tres casos especiales de solicitudes de préstamos personales de señores afiliados del Instituto.

Que presenta estos casos con base al Art. 73 de la Ley del IPSFA, en vista de que los afiliados no han cancelado el 50% del préstamo anterior otorgado por el IPSFA, requisito establecido por el Consejo Directivo para otorgar a los afiliados un nuevo préstamo. Que la Gerencia General recomienda se apruebe el refinanciamiento de los préstamos por considerar que las emergencias invocadas por los afiliados, se encuentran debidamente comprobadas, de conformidad al Art. 73 de la Ley del IPSFA.

RESOLUCIÓN No. 306

Autorizar el refinanciamiento de los préstamos personales, de los señores afiliados:



Este Consejo considera que las emergencias presentadas por la Gerencia General de dichos afiliados se encuentran debidamente comprobadas, conforme al Art. 73 de la Ley del IPSFA.

Encomendar a la Gerencia General los detalles administrativos correspondientes.

b.- Préstamos Hipotecarios.

El señor Gerente General presentó al Honorable Consejo Directivo para su conocimiento y resolución, siete solicitudes de préstamos con garantía hipotecaria primera hipoteca por un monto de US \$146,391.65 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 siete 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. 307

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

MONTO:	US \$40,208.32
PLAZO:	25 años.
INTERES:	8% anual sobre saldos.
DESTINO:	Cancelación de hipoteca y mejoras en la vivienda.



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 300 cuotas mensuales de US \$336.10 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Urbanización Hacienda San José, Pasaje 19, Polígono K-1, Casa No. 9, Santa Tecla, La Libertad.
OBSERVACIONES: - El Departamento Jurídico deberá verificar que la hipoteca con ACACES de R.L., quede totalmente cancelada.

(2) RESOLUCIÓN No. 308

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

MONTO: US \$7,599.12
PLAZO: 15 años.
INTERES: 8% anual sobre saldos.
DESTINO: Cancelación de hipoteca y mejoras en la vivienda.
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 180 cuotas mensuales de US \$76.61 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Lotificación San Fernando, Calle Principal, Casa sin número, San Vicente.
OBSERVACIONES: - El Departamento Jurídico deberá verificar que la hipoteca con la Caja de Crédito de San Vicente, quede totalmente cancelada.

(3) RESOLUCIÓN No. 309

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor de la señora [REDACTED] de alta en el COSAM, en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$24,050.00
PLAZO: 25 años.

INTERES: 8% anual sobre saldos.
DESTINO: Cancelación de hipoteca y mejoras en la vivienda.
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 300 cuotas mensuales de US \$201.10 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Reparto Santa Margarita, Pasaje K, Grupo 11, Casa No. 16, Ciudad Delgado, San Salvador.
OBSERVACIONES: - Ninguna.

(4) RESOLUCIÓN No. 310

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor de la señora Administrativo Especialista [REDACTED] de alta en el Ministerio de la Defensa Nacional, en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$14,354.40
PLAZO: 15 años.
INTERES: 8% anual sobre saldos.
DESTINO: Mejoras en la vivienda.
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 180 cuotas mensuales de US \$147.43 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Urbanización Jardines de Selsut, Avenida Selsut y Pasaje Peatonal, Polígono B-1, Casa No. 21, Ilopango, San Salvador.
OBSERVACIONES: - Ninguna.

(5) RESOLUCIÓN No. 311

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

MONTO: US \$13,000.00
PLAZO: 20 años.
INTERES: 8% anual sobre saldos.
DESTINO: Adquisición de vivienda.



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 240 cuotas mensuales de US \$117.21 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Lotificación Casa Blanca, Polígono 3, Pasaje sin número, Casa No. 12, Olocuilta, La Paz.
OBSERVACIONES: - Ninguna.

(6) RESOLUCIÓN No. 312

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del señor [REDACTED] del Cuerpo de Bomberos de El Salvador, en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$13,000.00
PLAZO: 25 años.
INTERES: 8% anual sobre saldos.
DESTINO: Cancelación de hipoteca y mejoras en la vivienda.
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 300 cuotas mensuales de US \$109.32 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Lotificación Las Mercedes, Calle Las Mercedes, Lote sin número, San Sebastián Salitrillo, Santa Ana.
OBSERVACIONES: - Ninguna.

b) Empleados IPSFA.

(1) RESOLUCIÓN No. 313

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

MONTO: US \$34,179.81
PLAZO: 25 años.
INTERES: 8% anual sobre saldos.
DESTINO: Cancelación de hipoteca y mejoras en la vivienda.
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 300 cuotas mensuales de US

\$282.59 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y prima de seguro.

GARANTIA:

Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Lotificación Lomas de Villanueva, Calle 5, Polígono A, Lote No. 8, Cantón Las Dispensas, San José Villanueva, 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 doce de septiembre de 2012 a partir de las 1200 horas. En cuanto a los puntos a desarrollar en la Agenda serán los siguientes:

- A.- Compensaciones ambientales para la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán.
- B.- Compensación ambiental para construcción de pozo.
- C.- Prestaciones y Beneficios.

IX - CIERRE DE LA SESIÓN.

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

GRAL. DIVISIÓN
CÉSAR ALONAY ACOSTA BONILLA
Presidente

CNEL. MAN.
NELSON DE JESÚS ARGUETA RAMÍREZ
Director

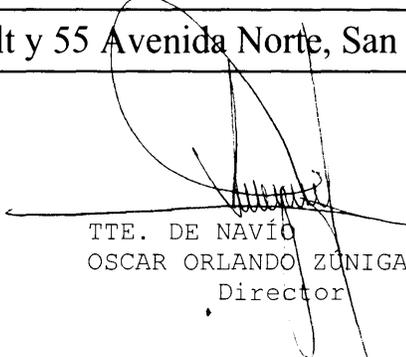


“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

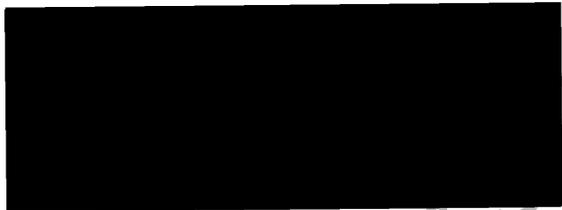

CAPITÁN DE NAVÍO
MIGUEL ÁNGEL MEJÍA LINARES
Director


TTE. DE NAVÍO
OSCAR ORLANDO ZÚNIGA CATIVO
Director


CAP. E ING.
JOSÉ RICARDO FRANCISCO MORA ZEPEDA
Director


LIC.
JORGE ERNESTO SERRANO MENDOZA
Director


CNEL. Y LIC.
RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA
Secretario



Version publica

version publica