



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

ACTA DE LA SESIÓN CD-41/2014

22 DE OCTUBRE 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 veintidós de octubre 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.	ARQUÍMEDES VILLATORO REYES
	SR. CNEL. INF. DEM.	JOSÉ ROBERTO ZAMORA HERNÁNDEZ
	SR. TTE. DE NAVIO	MARIO ARQUÍMEDES 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-40/2014 DE FECHA 15OCT014.
- IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.
  - A.- Situación de Liquidez del IPSFA propuesta de pagos para enero 2015.
  - B.- Propuesta de venta parcial de Cartera de Préstamos - Estrategia Liquidez 2015.
  - C.- Solicitud autorización venta de terreno denominado ex - Luis Francés, Nuevo Cuscatlán,
  - D.- Solicitud autorización precio de venta de veinte activos extraordinarios.
  - E.- Solicitud autorización modificar precio de venta de un activo extraordinario.
  - F.- Metodología de riesgo de mercado, liquidez y reputacional.
  - G.- 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 15OCT014

El Consejo Directivo aprobó el Acta de la sesión CD-40/014 de fecha 15 de octubre de 2014.

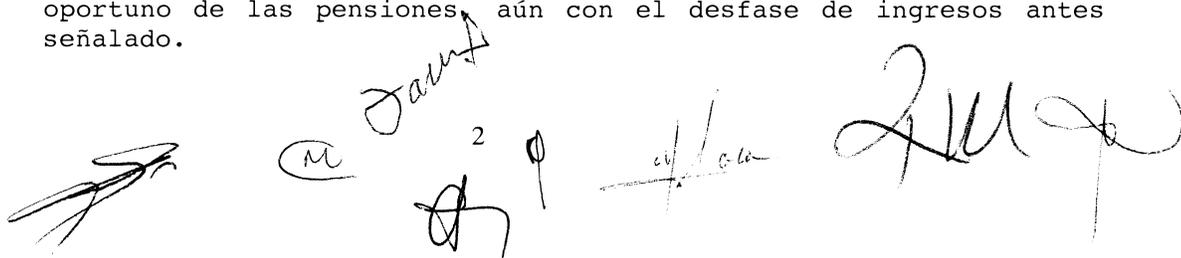
IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.

A.- Situación de Liquidez del IPSFA propuesta de pagos para enero 2015.

El señor Gerente General informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el Licenciado Francisco Sorto Rivas, Gerente Financiero, quien inició su presentación mencionando que con el propósito de conocer la situación de liquidez del IPSFA, para enero de 2015, se presenta la programación de ingresos y egresos del período comprendido del 1 de noviembre de 2014 al 31 de enero de 2015.

En dicha exposición, el Licenciado Sorto Rivas, expresó que como resultado del flujo de efectivo elaborado, a partir de la información brindada por las unidades organizativas del Instituto, al cumplir con los pagos de enero de 2015 sólo se contaría con un remanente de caja de \$424,565.26; agregó que la situación de liquidez se agrava porque más de \$3.0 millones de los ingresos previstos para el referido mes, se percibirían en la segunda quincena de éste, es decir, después de la fecha programada para el pago de prestaciones.

Se destacó, además, que para asegurar la disponibilidad financiera necesaria para atender el pago de las pensiones del mes de enero 2015, se tiene prevista la venta del inmueble denominado ex Luis Francés, además, se está gestionando un préstamo para el desarrollo del Proyecto Kuaukali, lo cual garantizaría el pago oportuno de las pensiones, aún con el desfase de ingresos antes señalado.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a circled 'M', a '2', and several other illegible marks.



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

El cuadro de Flujo de Efectivo presentado, [REDACTED]

En vista de lo anterior, y con el propósito de solventar la falta de liquidez para enero de 2015, de conformidad con el Art. 12 literal a) de la Ley del IPSFA, la Gerencia General recomienda:

- 1.- Interrumpir temporalmente el otorgamiento de préstamos, al menos para los meses de noviembre y diciembre de 2014 y enero de 2015.
- 2.- Diferir el pago de fondos de retiro del mes de enero 2015 por 60 días.
- 3.- Postergar el pago de las pensiones y salarios del personal a final de mes, de enero 2015, en función de las disponibilidades de liquidez.

Al respecto el Honorable consejo Directivo Resolvió:

RESOLUCION No. 362

Autorizar con base en el Art. 12 literal a) de la Ley del IPSFA, lo siguiente:

- 1.- Diferir el pago de fondos de retiro del mes de enero 2015 por 60 días.
- 2.- Postergar el pago de las pensiones y salarios del personal, al final de mes, de enero de 2015, en función de las disponibilidades de liquidez.

Encomendar a la Gerencia General los aspectos administrativos pertinentes.

B.- Propuesta de venta parcial de Cartera de Préstamos - Estrategia Liquidez 2015.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo que este punto lo presentaría el Licenciado Francisco Ángel Sorto Rivas, Gerente Financiero, quien inició la exposición mencionando que de conformidad al artículo 12 Literal "a" de la Ley IPSFA, se han examinado los posibles escenarios para la venta parcial de la cartera de préstamos del IPSFA, a fin de cubrir las necesidades de liquidez para el próximo año, principalmente, para sufragar las obligaciones del régimen de pensiones.

Continuando con la presentación, el Lic. Sorto informó que para el primer trimestre del año 2015, las necesidades de liquidez

3

Institucionales podrían ser de \$15,074,054.00, cubriéndose con ello, todas las operaciones del Instituto, incluyendo las inversiones previstas para el referido período.

Estimación de venta parcial de cartera de préstamos

Concepto	Marzo-2015			
	Operativo	Operativo S/Colocación	Operativo + Inversiones	Operativo+Inv. S/Colocación
Flujo Operativo	\$ (12422,615)	\$ (12422,615)	\$ (12422,615)	\$ (12422,615)
Flujo de Inversiones	\$ -		\$ (3201,439)	\$ (3201,439)
Flujos neto de colocación de préstamos	\$ -	\$ 1975,207	\$ -	\$ 1975,207
Necesidades de Financiamiento	\$ (12422,615)	\$ (10447,407)	\$ (15624,054)	\$ (13648,846)
Préstamo Kuaukali	\$ -		\$ 550,000	\$ 550,000
Venta Cartera de Préstamos	\$ 12422,615	\$ 10447,407	\$ 15074,054	\$ 13098,846

Continuado con la presentación explicó que las necesidades de financiamiento para cubrir las operaciones e inversiones programadas, hasta el mes de junio de 2015, ascenderían a \$19,021,968.00.

Estimación de venta parcial de cartera de préstamos

Concepto	Junio-2015			
	Operativo	Operativo S/Colocación	Operativo + Inversiones	Operativo+Inv. S/Colocación
Flujo Operativo	\$ (15689,224)	\$ (15689,224)	\$ (15689,224)	\$ (15689,224)
Flujo de Inversiones	\$ -		\$ (8282,744)	\$ (8282,744)
Flujos neto de colocación de préstamos	\$ -	\$ 3845,484	\$ -	\$ 3845,484
Necesidades de Financiamiento	\$ (15689,224)	\$ (11843,740)	\$ (23971,968)	\$ (20126,484)
Préstamo Kuaukali	\$ -	\$ -	\$ 4950,000	\$ 4950,000
Venta Cartera de Préstamos	\$ 15689,224	\$ 11843,740	\$ 19021,968	\$ 15176,484

La presentación sobre la estimación de la venta parcial de cartera de préstamos del IPSFA, [REDACTED]

Finalizada la presentación, la Gerencia General, de conformidad con el Artículo 12 literal "a" de la Ley IPSFA, recomienda al Honorable Consejo Directivo: se apruebe la gestión de venta

4



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

parcial de la cartera de préstamos del IPSFA, hasta por \$20,000,000.00, a fin de sufragar las necesidades institucionales de liquidez del año 2015.

Sobre el particular el Consejo Directivo, luego de lo presentado, resolvió:

### RESOLUCION No. 363

Aprobar la gestión de la venta parcial de la cartera de préstamos del IPSFA, hasta por \$20,000,000.00, a fin de sufragar las necesidades institucionales de liquidez del año 2015, con base en lo establecido en el Artículo 12 literal “a” de la Ley del IPSFA.

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

### C.- Solicitud autorización venta de terreno denominado ex - Luis Francés, Nuevo Cuscatlán.

El señor Gerente General, Coronel y Licenciado René Antonio Díaz Argueta, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo desarrollaría la Arq. Delmy Vela, jefe del Departamento de Inmuebles en compañía de la Ing. Jenny de Ramírez, Coordinadora de ventas de proyectos y del señor Cnel. y Lic. Francisco Rivas, Gerente de Inversiones

La Arq. Vela inició explicando que se ha recibido oferta de compra del inmueble ubicado en Nuevo Cuscatlán, denominado Ex Luis Francés, contiguo a Residencial Greenside Santa Elena; asimismo mostró un esquema de ubicación del mismo y continuó explicando que el inmueble fue adquirido por el IPSFA en el año 2006, que es un terreno rústico y que forma parte del área conocida como Greenside Sur Oeste; que el área original según escritura era de 41,979.73 M<sup>2</sup>, equivalentes a 60,064.60 v<sup>2</sup>, del cual se desmembró a favor de la Sociedad Lomas de Santa Elena una porción de 5,447.09 M<sup>2</sup>, equivalente a 7,793.70 V<sup>2</sup>; capacidad que quedó reducida, registralmente, a 36,532.64 M<sup>2</sup>, equivalentes a 52,270.90 V<sup>2</sup> y, catastralmente, a una composición geográfica integrada de tres porciones identificadas como porciones “A”, “B”, “C”, y un “resto” (área del pozo). La porción “A” de una capacidad de 3,071.51 M<sup>2</sup>, equivalente a 4,394.72 V<sup>2</sup>, le fue adjudicado a la misma Sociedad Lomas de Santa Elena a raíz del Convenio que se firmó con ellos, para el área verde de Esperanza II, que el IPSFA terminó donando a la alcaldía de Nuevo Cuscatlán, en nombre y representación de la Sociedad Lomas de Santa Elena; en consecuencia, actualmente, la extensión superficial del inmueble general en comento, ha quedado reducido, registralmente, a 33,461.13 M<sup>2</sup>, equivalentes a 47,876.18 V<sup>2</sup> y, catastralmente, a una composición geográfica configurada de dos porciones identificadas como porciones “B”, “C” y un “resto” (área del pozo). La porción de una extensión superficial, registralmente según su antecedente, de 22,958.34 M<sup>2</sup>, equivalentes

a 32,848.79 V<sup>2</sup>, es la que ha motivado esta solicitud para autorizar su venta. Finalmente se esclarece que, la porción "C" es lo que formará parte del "Boulevard Cuscatlán", de una capacidad registral de 10,102.78 M<sup>2</sup>, equivalentes a 14,455.07 V<sup>2</sup> y el "resto" donde se encuentra nuestro pozo, de una extensión superficial de 400 M<sup>2</sup>, equivalentes a 572.32 V<sup>2</sup>.

Continuó explicando que, como ya se esclareció el área de la porción "B" registralmente es de 32,848.79 v<sup>2</sup>, pero que según medición topográfica del inmueble efectuada por el Ingeniero Williams Torres Guardado de la empresa PRACME S.A. de C.V., tiene una extensión real, aunque todavía no catastral, de 31,967.14 v<sup>2</sup>, y que con esta última área se ha comercializado el inmueble.

A continuación la Arquitecta Vela, informó y mostró, al Consejo Directivo, la oferta de compra recibida de la empresa Inmobiliaria CAELUM S.A. de C.V. en la cual ofrece adquirir el inmueble por \$80.00 la vara cuadrada, ya que todavía tiene que realizar trámites internos y externos con las instituciones financieras, cambiar el uso de suelo a comercial y trámites de construcción. La forma de pago ofertada, sería inicialmente un 10% del valor del inmueble, equivalente a \$255,737.12 al momento de firmar la promesa de venta respectiva y el 90% restante en 60 días, equivalente a \$2,301,634.08.

La exponente siguió expresando que, la oferta fue analizada y que el área a vender aplicándole el valor de adquisición por vara cuadrada del inmueble de \$16.81, está arriba en \$2,020,003.82; de igual forma al aplicarle el valor en libros y del último avalúo realizado por perito certificado por la SSF de \$40.00 la vara cuadrada, está arriba en \$1,278,685.76; explicó además que ya se habían recibido ofertas de compra del terreno: de la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán por \$50.00 la vara cuadrada lo que hacía un total de \$1,598,357.20 pero quedó sin efecto y posteriormente la empresa INVERVAL S.A. de C.V. también ofertó \$50.00 la vara cuadrada, pero esta empresa no se presentó a formalizar la compra venta; con la oferta actual de \$80.00 la vara cuadrada, se recibiría el valor de \$2,557,371.51.

Continuó explicando que la inversión inicial que el IPSFA efectuó al adquirir el inmueble en su totalidad es decir 6 manzanas, a un valor de \$1,009,685.89 con un valor libros de \$2,402,583.91, se cubre con el valor de esta venta que corresponde a la mitad del inmueble de 3.1 Mz, sin contar con el ingreso de \$171,617.27 recibido en el año 2008 por la venta de una porción del inmueble a la empresa Lomas de Santa Elena S.A. de C.V., ni el ingreso que se estima recibir de la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán de \$722,753.60 por consecuencia de la supuesta venta de la porción "C" de terreno de la prolongación del Blvd. Cuscatlán, de una capacidad registral de 10,102.78 M<sup>2</sup>, equivalentes a 14,455.07 V<sup>2</sup>.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature with '6' above it, and several other initials and signatures on the right.



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Continuó explicando que la porción de terreno a vender tiene las afectaciones siguientes: el IPSFA construyó una tubería de impelencia de agua potable desde el plantel del pozo hacia los proyectos de la zona para abastecimiento de agua; además construyó un electroducto desde la red de DELSUR hasta la subestación eléctrica del pozo; se encuentra también en el terreno el acceso vehicular hacia el plantel del pozo del IPSFA; y por último se encuentra una porción del colector de aguas lluvias construido por la empresa TP S.A. de C.V., que recoge las aguas de los proyectos de la zona y sobre el cual, el IPSFA le otorgó servidumbre a dicha empresa; en total el área afectada es de 2,102.97 v<sup>2</sup>.

Siguió informando que al comprador le han explicado sobre la infraestructura existente y en pláticas con la Gerencia General, se le ofreció que si al desarrollar el terreno con su proyecto las ubicaciones de la tubería de agua potable y la de electricidad, no le son convenientes, el comprador podrá presentar al IPSFA, una propuesta de reubicación para realizar los cambios por cuenta del Instituto. Se les presentó también el esquema de la ubicación de la infraestructura antes mencionada y se les explicó que al descontar del área de venta de 31,967.14 v<sup>2</sup> el área de afectaciones de 2,102.97 v<sup>2</sup>, el área efectiva que podría utilizar el comprador se reduce a 29,864.17 v<sup>2</sup> por lo que en realidad el precio al que lo estaría comprando es de \$85.60/v<sup>2</sup> en vez de \$80.00/v<sup>2</sup>.

El Señor Gerente General, amplió lo anterior explicando que se podría descontar el área de servidumbres pero significaría una disminución en el precio de \$168,237.60 y siendo menor el valor de reubicarlos, es más conveniente que el IPSFA los realice a su costo.

Después de lo anterior, presentó las siguientes consideraciones:

- 1.- Que con la venta de este inmueble se cumple el Art. 134 de la Ley del IPSFA vendiendo el inmueble a un 375.91% arriba del de su adquisición; y además es 100% arriba del valor en libros.
- 2.- Que la transacción va de acuerdo a lo estipulado en el PEI en cuanto a desinvertir en la cartera de inmuebles para adquirir liquidez.
- 2.- Que el ingreso a percibir es capital fresco que puede ser reinvertido en lo que el IPSFA estime conveniente.
- 3.- Que es una venta directa sin intermediación.
- 4.- Que los \$2,020,003.82 producto de esta venta, se abonarán a las reservas técnicas del Régimen de Pensiones.

RESOLUCION No. 364

1.- Autorizar la venta de la porción de terreno de Finca Loma Linda conocido como Ex-Luis Francés, ubicado en el Municipio de Nuevo Cuscatlán, a favor de la empresa Inmobiliaria CAELUM S.A. de C.V., bajo las condiciones siguientes:

- ✓ Extensión: 31,967.14v<sup>2</sup> según medición topográfica, no obstante que según su antecedente, su extensión superficial después de segregaciones es de 32,848.79v<sup>2</sup>
- ✓ Precio: \$2,557,371.51
- ✓ Forma de pago: la empresa entregará el 10% del valor total en concepto de arras que equivale a \$255,737.15, al firmar promesa de venta, y el resto de \$2,301,634.36 en 60 días calendario.

2.- Dejar sin efecto la Resolución No. 684 de CD-46/2013, del 18DIC2013, en donde el Consejo Directivo autorizó la venta del inmueble antes mencionado a favor de INTERVAL S.A. de C.V.

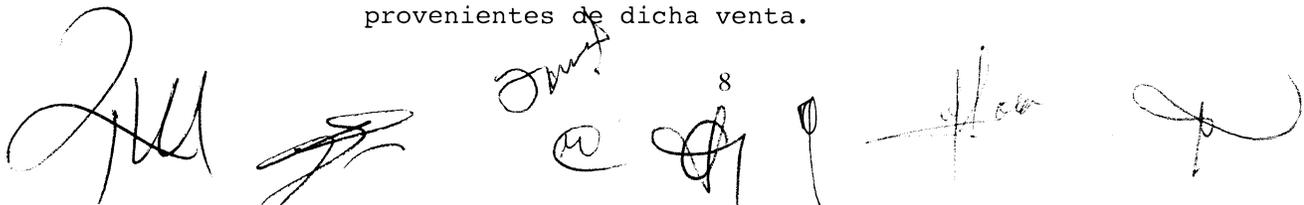
3.- El comprador se compromete a tomar en cuenta en el desarrollo del inmueble:

- a.- La existencia de tubería de impelencia de agua desde el pozo IPSFA hacia los proyectos existentes.
- b.- El electroducto subterráneo de energía eléctrica hacia la subestación eléctrica del pozo IPSFA.
- c.- Un acceso para el IPSFA, hacia el plantel del pozo.
- d.- La existencia de una porción del colector de aguas lluvias donde drenan todos los proyectos existentes, inclusive a futuro el inmueble a adquirir.

No obstante, el comprador podrá plantear al IPSFA, una propuesta de reubicación de lo siguiente: a) tubería de agua potable, b) electroducto y c) acceso al plantel; y los costos serían por cuenta del IPSFA, debiendo otorgar la empresa, por medio de instrumento legal, la promesa de constituir las servidumbres relacionadas.

Referente a la porción del colector de aguas lluvias en el terreno no puede ser modificado ya que se acordó mediante convenio firmado con fecha 30 de abril de 2012, entre la empresa TP S.A. de C.V y el IPSFA, constituir una servidumbre a favor de dicha empresa, lo cual debe ser respetado.

4.- Delegar al señor Gerente General para firmar los documentos legales correspondientes y a recibir los ingresos provenientes de dicha venta.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the middle, and several initials on the right.



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

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

D.- Solicitud autorización precio de venta de veinte activos extraordinarios.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría la Arq. Delmy Beatríz Vela, Jefe del Departamento de Inmuebles, quien explicó que el Instituto como parte de sus inversiones, otorga a favor de sus afiliados préstamos con garantía hipotecaria; pero algunos caen en mora, por lo que el Departamento de Préstamos traslada los casos al Departamento Jurídico para realizar gestiones legales para recuperar la inversión, por medio de la obtención del inmueble que tienen en garantía; una vez recuperado el inmueble, ya sea a través de subasta pública o dación en pago, el Departamento de Inmuebles procede a su comercialización de acuerdo a lo establecido en el Manual de Organización y Funcionamiento del Departamento de Inmuebles.

La Arq. Vela, explicó además que la tenencia de este tipo de inmuebles denominados activos extraordinarios, está normado en la Ley de Bancos Art. 71, literal d) el cual los define como los inmuebles adjudicados en virtud de acción judicial promovida contra sus deudores.

Continuó explicando la situación actual de la cartera de activos extraordinarios, que está formada por 146 inmuebles, de los cuales 56 se encuentran en proceso de comercialización; 8 se encuentran con clientes en proceso de obtención de financiamiento, 62 en proceso de inscripción en el CNR y de avalúos y 20 que actualmente se traen para autorización de precio de venta.

Explicó que a la fecha se ha concretizado la venta de 8 activos extraordinarios; y que se han tenido dificultades en la venta de dichos inmuebles por lo siguiente: a) la mayoría de inmuebles se encuentra en zonas de alta delincuencia y dominio de maras b) las instituciones financieras no otorgan financiamiento en dichas zona de alto riesgo delincencial, incluyendo el IPSFA, c) para los inmuebles que no están en zonas de dominio de maras, la mayoría de interesados en este tipo de inmuebles, obtiene financiamiento con el FSV, pero esta entidad tiene una cartera de este tipo de activos mucho mayor, e implementó la política de solicitar una prima del 40% si es activo de otros propietarios que no es el FSV, además no otorgar el 100% del valor de la vivienda si no que entre el 80 y 90%, medidas con las cuales obliga a los interesados a comprar los activos del FSV ya que éstos no cuentan con los recursos para cumplir esos requerimientos.

Continuó explicando que este tipo de inmuebles no reciben mantenimiento de sus deudores, las abandonan y algunas son

David 9

desmanteladas y al ser adjudicadas vía judicial, se hace necesario habilitarlas para poder venderlas.

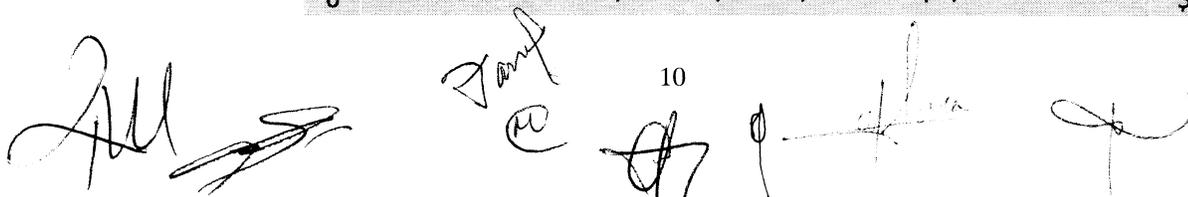
La Arq. Vela, manifestó que en esta oportunidad, se presentan 20 viviendas para autorización de venta, adjudicadas a través de subasta pública judicial, mostró cuadros resumen conteniendo los antecedentes de cada una desde el préstamo otorgado, el saldo de la deuda y el monto con el cual fueron adjudicados al IPSFA vía subasta pública judicial, por las 2/3 partes del avalúo que realizan en los juzgados; señaló además que los precios de venta propuestos, son en base a avalúos técnicos realizados por peritos externos certificados por la Superintendencia del Sistema Financiero; explicó que la primera opción de compra es para afiliados, de acuerdo a procedimiento establecido para venta de este tipo de activos, definiendo un período de 30 días para recibir ofertas y posteriormente se comercializan con particulares.

También mostró fotografías de las 20 viviendas que se presentan en esta ocasión, explicando las características de cada una, mencionó además que la mayoría se encuentra en zonas de alta delincuencia y dominio de maras, por lo que son de difícil venta.

En vista de lo anterior, la Gerencia General del IPSFA recomienda:

- 1.- Autorizar de conformidad a los Arts. 12, literal h) de la Ley del IPSFA y 9, literal f) de su Reglamento, la venta de las viviendas recuperadas en Pública Subasta, de acuerdo a lo siguiente:

No.	Inmueble	valor
1	Urb. El Manzano III, Senda 1, No.9, San Salvador	\$33,600.00
2	Urb. Res .La Gloria II, Pje.C-7, Block C-9, No.24, Mejicanos	\$27,000.00
3	Condominio Centro Urbano Lourdes, Edificio T, No.45, San Salvador	\$8,100.00
4	Urb. El Rosal II, Pol. K, Pje.7, No.9, Quezaltepeque, La Libertad	\$15,800.00
5	Urb. Las Gardenias, 5ª.C.O., No.2, Chalchuapa, Santa Ana	\$18,100.00
6	Lotificación Carrasco, Block B, No.15, Chalchuapa, Santa Ana.	\$6,000.00





## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

7	Urb. Nuevo Lourdes XI etapa, Senda 25, Block 40, No.55, Colón, La Libertad	\$10,100.00
8	Complejo Urbano AltaVista, Av. Veracruz Sur, Pol.46, No.19, San Martín	\$18,200.00
9	Urb. Las Margaritas, Pje.25, Pte. Pol. K, No.167, Soyapango	\$11,400.00
10	Bo. San Esteban, 6ª. C.O. lotes 1 y 2, Porción C, San Salvador	\$25,900.00
11	Colonia Las Moras, Pje. Ángel, No.10 o Pje. Jerusalén, Block A, No.11, Colón.	\$16,600.00
12	Centro Urbano Amatepec, Pje.5, No.45, Soyapango	\$10,450.00
13	Cantón Los Amates, calle a San Sebastián Salitrillo, casa No.2, Sta. Ana	\$12,600.00
14	Lotificación Palo Alto, Pol. B, parcela No.9, Cantón Cuyuapa, San Antonio del Monte	\$3,800.00
15	Parcelación Habitacional Tehuacán, Cantón Tehuacán, Pol. F, No.1, Tecoluca	\$5,700.00
16	Residencial Valladolid, Pje.4, Pol.10, No. 32, San Sebastián Salitrillo, Sta. Ana.	\$6,500.00
17	Urb. Colinas del Nte.. IV Etapa Pol "S", Pje.10, No 1, Ciudad Delgado	\$11,800.00
18	Urb. Prados de Venecia IV, Pje. 24, grupo 23, No. 20, Soyapango	\$9,900.00
19	Caserío Amatitlán, No. 1, Cantón Dolores Apulo, Ilopango	\$29,000.00
20	Parcelación La Mina II, Pje. 1, No. 31, Pol. O, Sensuntepeque, Cabañas	\$9,100.00
<b>total</b>		<b>\$289,650.00</b>

2.- Autorizar al señor Gerente General, a comparecer a la firma del documento legal al momento de concretizar la venta de las viviendas autorizadas para venta, facultándolo además para recibir los ingresos provenientes de dichas ventas.

3.- Continuar con la comercialización de viviendas adjudicadas

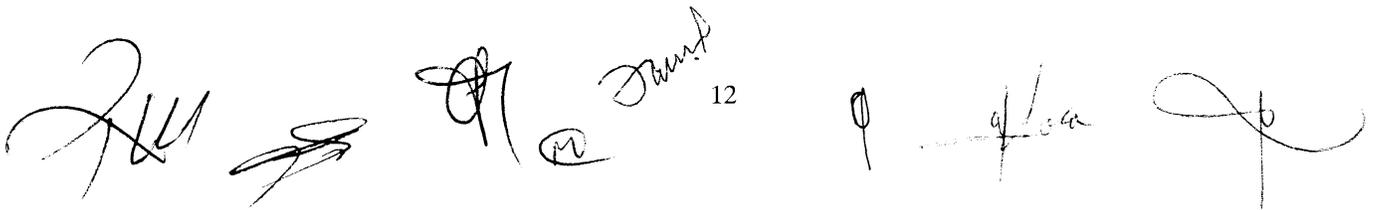
vía judicial al IPSFA y que ya se encuentran previamente autorizadas para su venta por el Consejo Directivo, facultando al señor Gerente General, para comparecer a la firma del documento legal de compra venta de estas viviendas, así como también, a recibir los ingresos provenientes de dichas ventas,

Sobre el particular el Consejo Directivo, luego de lo presentado, resolvió:

RESOLUCION No. 365

- 1.- Autorizar de conformidad a los Arts. 12, literal h) de la Ley del IPSFA y 9, literal f) de su Reglamento, la venta de las viviendas recuperadas en Pública Subasta, de acuerdo a lo siguiente:

No.	Inmueble	valor
1	Urb. El Manzano III, Senda 1, No.9, San Salvador	\$33,600.00
2	Urb. Res .La Gloria II, Pje.C-7, Block C-9, No.24, Mejicanos	\$27,000.00
3	Condominio Centro Urbano Lourdes, Edificio T, No.45, San Salvador	\$8,100.00
4	Urb. El Rosal II, Pol. K, Pje.7, No.9, Quezaltepeque, La Libertad	\$15,800.00
5	Urb. Las Gardenias, 5ª.C.O., No.2, Chalchuapa, Santa Ana	\$18,100.00
6	Lotificación Carrasco, Block B, No.15, Chalchuapa, Santa Ana.	\$6,000.00
7	Urb. Nuevo Lourdes XI etapa, Senda 25, Block 40, No.55, Colón, La Libertad	\$10,100.00
8	Complejo Urbano AltaVista, Av. Veracruz Sur, Pol.46, No.19, San Martín	\$18,200.00
9	Urb. Las Margaritas, Pje.25, Pte. Pol. K, No.167, Soyapango	\$11,400.00
10	Bo. San Esteban,6ª.C.O. lotes 1 y 2, Porción C, San Salvador	\$25,900.00





## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

11	Colonia Las Moras, Pje. Ángel, No.10 o Pje. Jerusalén, Block A, No.11, Colón.	\$16,600.00
12	Centro Urbano Amatepec, Pje.5, No.45, Soyapango	\$10,450.00
13	Cantón Los Amates, calle a San Sebastián Salitrillo, casa No.2, Sta. Ana	\$12,600.00
14	Lotificación Palo Alto, Pol. B, parcela No.9, Cantón Cuyuapa, San Antonio del Monte	\$3,800.00
15	Parcelación Habitacional Tehuacán, Cantón Tehuacán, Pol. F, No.1, Tecoluca	\$5,700.00
16	Residencial Valladolid, Pje.4, Pol.10, No. 32, San Sebastián Salitrillo, Sta. Ana.	\$6,500.00
17	Urb. Colinas del Nte.. IV Etapa Pol "S", Pje.10, No 1, Ciudad Delgado	\$11,800.00
18	Urb. Prados de Venecia IV, Pje. 24, grupo 23, No. 20, Soyapango	\$9,900.00
19	Caserío Amatitlán, No. 1, Cantón Dolores Apulo, Ilopango	\$29,000.00
20	Parcelación La Mina II, Pje. 1, No. 31, Pol. O, Sensuntepeque, Cabañas	\$9,100.00
<b>total</b>		<b>\$289,650.00</b>

2.- Autorizar al señor Gerente General, a comparecer a la firma del documento legal al momento de concretizar la venta de las viviendas autorizadas para venta, facultándolo además para recibir los ingresos provenientes de dichas ventas.

3.- Continuar con la comercialización de viviendas adjudicadas vía judicial al IPSFA y que ya se encuentran previamente autorizadas para su venta por el Consejo Directivo, facultando al señor Gerente General, para comparecer a la firma del documento legal de compra venta de estas viviendas, así como también, a recibir los ingresos provenientes de dichas ventas,

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

13

E.- Solicitud autorización modificar precio de venta de un activo extraordinario.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría la Arq. Delmy Beatriz Vela, Jefe del Departamento de Inmuebles, quien explicó que en el grupo de activos extraordinarios que están en proceso de comercialización, y que previamente fueron aprobados para venta por el Consejo Directivo, se cuenta con un inmueble sobre el cual se ha recibido oferta de compra por un valor inferior al que previamente fue autorizado.

A continuación explicó que la oferta recibida es por el inmueble ubicado en Cantón Obrajuelo, Polígono "Y", lote No. 9, Quelepa, San Miguel, y mostró un cuadro resumen con los antecedentes del inmueble que incluyen desde el deudor, fecha de otorgamiento del préstamo en el año 2003 por \$8,974.12, mas intereses que suman \$13,367.26, continuó explicando que el valor con el que fue recuperado vía judicial fue de \$7,025.75 el 18 de noviembre de 2009; y que el precio de venta autorizado por Consejo Directivo fue de \$10,000.00. Manifestó que casi 5 años después de gestiones de venta sin tener ningún interesado se recibe oferta del señor Jaime Alirio Orellana, quien inicialmente ofreció \$5,000.00 por su compra, manifestando que el último precio de compra de contado es de \$6,000.00.

La Arq. Vela continuó mostrando las fotografías del inmueble, donde se pudo observar que el techo que era de teja y madera se desplomó y fue desmantelada solo tiene paredes, sin puertas ni ventanas ni instalaciones de servicios básicos; el interesado ha manifestado que vive en la zona y el inmueble es para su hijo que está siendo extorsionado en otra zona en San Miguel y no tiene donde vivir, e invertirá en reconstruirla.

Explicó además que de acuerdo a opinión jurídica, para este tipo de inmuebles no aplica el Art. 134 de la Ley del IPSFA que establece que no se puede vender un inmueble a un valor menor del de su adquisición porque este tipo de activos no fueron adquiridos directamente por el IPSFA, mediante compra directa, sino que fueron financiados a afiliados mediante préstamo hipotecario y que por haber incurrido en mora, se recuperan vía judicial mediante adjudicación después de efectuarse la venta en pública subasta en los tribunales correspondientes. Los inmuebles en mención, debido al abandono por parte de los afiliados, se deterioran sustancialmente, disminuyendo su valor comercial y que por tener el afiliado saldo pendiente de intereses, resulta mayor la deuda total que el precio en que se puede vender. Que la Ley del IPSFA y su reglamento, otorgan facultades al Consejo Directivo en los Art. 12 Literal h) y 9 Literal f) del reglamento, el de acordar la venta de Bienes muebles en desuso y de Bienes Inmuebles.



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Después de lo anterior presentó las consideraciones siguientes:

- ✓ se elimina el riesgo de pérdida total por usurpación por maras y no poder vender el inmueble.
- ✓ Entidades como el Fondo Social para la Vivienda, no financian inmuebles desmantelados sino que reconstruidos, con servicios básicos, en este caso el comprador asumirá los costos de reconstrucción.
- ✓ Difícilmente se encontrará un comprador que lo adquiera en las condiciones actuales, en esa zona sin desarrollo y pago de contado.
- ✓ El Instituto disminuye su cartera de activos extraordinarios así como también el pasivo creado para la reserva del inmueble que el próximo mes tendría el 100%.
- ✓ Se desprende de un inmueble que por lo retirado de su ubicación, le es difícil al IPSFA el control, administración, mantenimiento y vigilancia por la alta presencia de pandillas y delincuencia.

Es la única oferta de compra recibida en casi 5 años de tenencia, no obstante las gestiones de venta realizadas con afiliados y particulares, a través de circulares a Unidades Militares, afiches, hojas volantes en la zona donde se ubican los inmuebles, publicaciones trimestrales en periódicos y página Web del IPSFA.

En vista de lo anterior la Gerencia General del IPSFA recomienda:

- 1.- Que se autorice, de conformidad a los Arts. 12, Literal h) de la Ley del IPSFA y 9, literal f) de su Reglamento, la venta de la vivienda recuperada en Pública Subasta, ubicada en Cantón Obrajuelo, Polígono “Y”, No.9, Quelepa, San Miguel, por el valor de \$6,000.00 a favor del señor [REDACTED] forma de pago de contado.
- 2.- Que se deje sin efecto la Resolución No 357 de la Sesión de Acta CD-47/2011, de fecha 14DIC2011, referente a la vivienda No. 12, en donde se autorizó por un valor de venta de \$10,000.00
- 3.- Que se delegue al señor Gerente General René Antonio Díaz Argueta a comparecer en la firma del documento de compraventa y a recibir los ingresos provenientes de dicha venta.

Sobre el particular el Consejo Directivo, luego de lo presentado, resolvió:

### RESOLUCION No. 366

- 1.- Autorizar de conformidad a los Arts. 12, Literal h) de la Ley del IPSFA y 9, literal f) de su Reglamento, la venta de

la vivienda recuperada en Pública Subasta, ubicada en Cantón Obrajuelo, Polígono "Y", No.9, Quelepa, San Miguel, por el valor de \$6,000.00 a favor del señor [REDACTED] forma de pago de contado.

- 2.- Dejar sin efecto la Resolución No. 357 de la Sesión CD-47/2011, de fecha 14DIC2011, referente a la vivienda No. 12, en donde se autorizó por un valor de venta de \$10,000.00
- 3.- Delegar al señor Gerente General René Antonio Díaz Argueta a comparecer en la firma del documento de compraventa y a recibir los ingresos provenientes de dicha venta.

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

F.- Metodología de riesgo de mercado, liquidez y reputacional.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo desarrollaría el Licenciado Edwin Mauricio Barraza Reyes, Jefe de la Unidad de Cumplimiento y Riesgos, el cual dio inicio a la presentación dando a conocer la base legal que regula los riesgos, que es la NPB4-47, la cual determina que riesgos deben administrar las entidades, dentro de los cuales se encuentran los de mercado, liquidez y reputacional, exponiendo la definición de cada uno de los riesgos. Mencionando primero la metodología de Mercado y cada uno de los factores, los cuales son tasa de interés, tasa de cambio y el precio de las acciones, continuó refiriéndose a la metodología de liquidez, citándose en las etapas que se efectúa el análisis, así como la estimación de este, el análisis de brechas y mostrando el funcionamiento del cuadro de liquidez, posteriormente se especificó los factores de riesgo reputacional, los cuales se utilizan para determinación de este riesgo.

Sobre el particular el Consejo Directivo, luego de lo presentado, resolvió:

RESOLUCION No. 367

- 1.- Aprobar las "Metodologías de los Riesgos Mercado, Liquidez y Reputacional".
- 2.- Iniciar las actividades de identificación de los riesgos referidos.

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

[Handwritten signatures and initials]



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

### G.- Prestaciones y Beneficios.

#### 1.- Beneficios.

El señor Gerente General presentó al Honorable Consejo Directivo para su conocimiento y resolución, dos solicitudes de préstamos con garantía hipotecaria primera hipoteca por un monto de US \$26,517.53

Asimismo informo que con base al análisis efectuado la Gerencia General del Instituto, recomienda se aprueben las dos 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. 368

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del

de alta en el Ministerio de la Defensa Nacional, en las condiciones siguientes:

MONTO:	US \$16,917.53
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 \$171.59 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA:	Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Calle Principal No. 7, Colonia San Francisco 1ª Etapa, San Marcos, San Salvador.
OBSERVACIONES:	- Ninguna.

##### b) Pensionados.

##### (1) RESOLUCIÓN No. 369

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del señor Pensionado por Invalidez, en las condiciones

17

siguientes:

MONTO: US \$9,600.00  
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 \$80.31 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.  
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Colonia Vista Hermosa, Pasaje Barillas No. 2, Casa No. 5, Mejicanos, San Salvador.  
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.

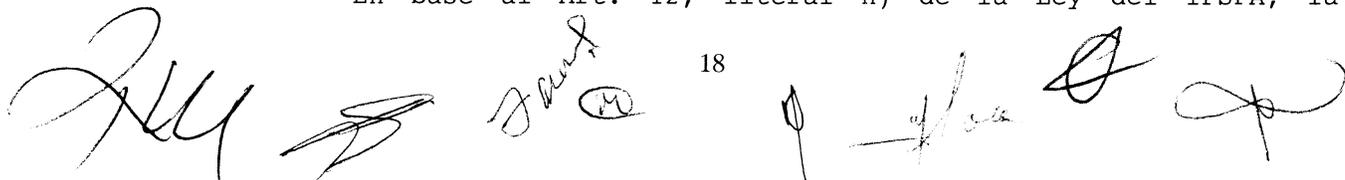
2.- Solicitud de modificación del destino del préstamo hipotecario del señor [REDACTED] de alta en el Ministerio de la Defensa Nacional.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo que este punto lo presentaría el Licenciado Guillermo Patricio Majano, Jefe de IPSFACRÉDITO, quien expresó que al señor Coronel [REDACTED] se le autorizó préstamo hipotecario, en resolución No. 347, contenida en el Acta CD-39/2014, de fecha 08OCT2014, en las condiciones siguientes:

Monto: US \$129,000.00  
Plazo: 25 años  
Interes: 8% anual  
Destino: Adquisición de Vivienda  
Valor de la cuota: US \$1,078.65

Mencionó que el señor [REDACTED] solicita al Consejo Directivo, que se le autorice modificar el destino aprobado, por el de Adquisición de Vivienda y Mejoras, debido a que ha llegado a un nuevo acuerdo con el vendedor y además necesita realizar mejoras en el inmueble a adquirir, y que las demás condiciones del préstamo se mantienen.

En base al Art. 12, literal h) de la Ley del IPSFA, la





## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Gerencia General recomienda: Autorizar Modificar la Resolución No. 347, contenida en el Acta CD-39/2014, de fecha 08OCT2014, de la siguiente manera:

Monto: US \$129,000.00  
Plazo: 25 años  
Interés: 8% anual  
Destino: Adquisición de Vivienda y Mejoras  
Valor de la cuota: US \$1,078.65

Sobre el particular el Consejo Directivo resolvió:

### RESOLUCIÓN No. 370

Autorizar modificar la Resolución No. 347, contenida en el Acta CD-39/2014, de fecha 08OCT2014, de la siguiente manera:

Monto: US \$ 129,000.00  
Plazo: 25 años  
Interés: 8% anual  
Destino: Adquisición de Vivienda y Mejoras  
Valor de la cuota: US \$1,078.65

### 3.- Informe de la situación de la mora registral.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo que este punto lo presentaría el Licenciado Guillermo Patricio Majano, Jefe de IPSFACRÉDITO, quien cubrió los siguientes tópicos:

El objetivo de la presentación es informar sobre el estado del saneamiento registral, que es la mora acumulada hasta diciembre de 2003, y sobre la situación de la mora de los préstamos otorgados del año 2004 a la fecha.

- ✓ Saneamiento registral: a diciembre del año 2003 se tenían 3,236 documentos no inscritos, y en enero del año 2004 se inició el plan del saneamiento registral.
- ✓ Situación del saneamiento registral: A junio del presente año se había registrado el 99.8% de los documentos, y al presente mes de octubre se tenía registrado el 99.9%, equivalente a 5 documentos pendientes de inscribir.
- ✓ Situación de la inscripción de documentos de enero del 2004 a la fecha: Al mes de junio del presente año había 8 documentos sin inscribir, mientras que al mes de octubre son 3 documentos, en ambos casos el porcentaje de documentos inscritos es del 99.9%.
- ✓ Detalle de los casos: se mostró el detalle de los registros que tienen documentos pendientes de inscribir y los motivos por los que no están inscritos.

19/10/14  
J. Majano  
A

(M)

|

Al respecto el Consejo Directivo se dio por enterado.

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 viernes treinta y uno de octubre de 2014 a partir de las 1200 horas. En cuanto a los puntos a desarrollar en la Agenda serán los siguientes:

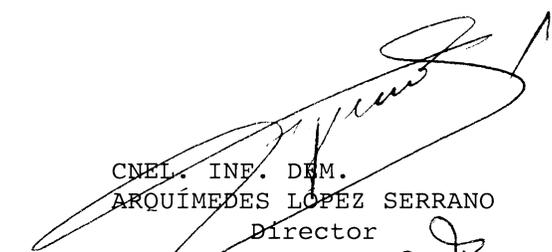
- A.- Informe de Auditoría Externa Financiero y Fiscal del Segundo Trimestre de 2014.
- B.- Informe de Auditoría Interna con referencia al 30 de septiembre de 2014.
- C.- Propuesta de aperturas y renovaciones y cancelaciones de Depósitos a Plazo Fijo de noviembre de 2014.
- D.- Solicitud de descargo y venta de activo fijo.
- E.- Prestaciones y Beneficios.

VIII.- CIERRE DE LA SESIÓN.

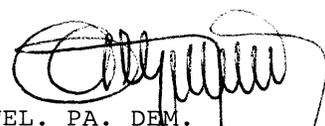
No habiendo más que hacer constar, se da por terminada la presente Acta que contiene veintiún folios útiles, a las quince y treinta horas del día veintidós de octubre de dos mil catorce, la cual firmamos.



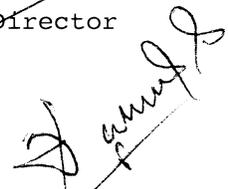
GRAL. DIVISIÓN  
RAFAEL MELARA RIVERA  
Presidente



CNEL. INF. DEM.  
ARQUÍMEDES LÓPEZ SERRANO  
Director



TCNEL. PA. DEM.  
ARQUÍMEDES VILLATORO REYES  
Director



CNEL. INF. DEM.  
JOSÉ ROBERTO ZAMORA HERNÁNDEZ  
Director



“Por un Futuro Seguro”

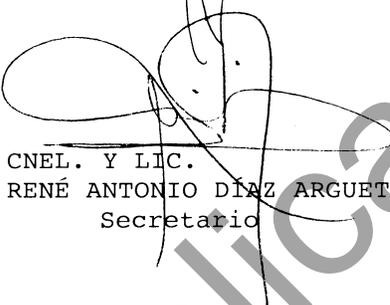
Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com

  
SR. TTE. DE NAVIO  
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