



IPSFA
INSTITUTO DE PREVISION
SOCIAL DE LA
FUERZA ARMADA

“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

ACTA DE LA SESIÓN CD-14/2012

12 DE ABRIL 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 doce de abril de dos mil doce.

ASISTENCIA:

Consejo Directivo:

Director Presidente: SR. GENERAL DE
DIVISIÓN

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

TTE. DE NAVIO
SR. LIC.

Secretario: SR. CNEL. Y LIC.

CÉSAR ADONAY ACOSTA BONILLA
NELSON DE JESÚS ARGUETA RAMÍREZ
FEDERICO EZEQUIEL REYES GIRÓN
CANALES
OSCAR ORLANDO ZÚNIGA CATIVO
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-13/2012 DE FECHA 28MAR012.
- IV.- APROBACIÓN Y DESARROLLO DE LA AGENDA.
 - A.- Informe avance proyecto cementerio.
 - B.- Discusión proyectos de Inversión futuros.
 - C.- 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 doce de abril de dos mil doce.

III.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA CD-13/2012 DE FECHA 28MAR012.

El Consejo Directivo aprobó el Acta de la sesión CD-13/012 de fecha 28 de marzo de 2012.

IV.- APROBACIÓN Y DESARROLLO DE LA AGENDA.

A.- Autorización para finiquitar relación IPSFA-MICOMI, sin penalización.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo desarrollaría el Licenciado Oscar Gustavo Munguía Mayorga, Asesor Jurídico Institucional, quién inició su presentación manifestando como antecedente que el Instituto, con base a la resolución CD-04/2012, de fecha 25ENE012, autorizó dar por terminado el Contrato de Arrendamiento entre IPSFA-MICOMI, sobre un inmueble ubicado en Alameda Manuel Enrique Araujo y pasaje Número 2, Block 18, entre Avenida Olímpica y Pasaje Numero 2, de la Colonia Escalón, de esta ciudad, de una extensión superficial de 2,798.43 metros cuadrados, equivalentes a 4,004 varas cuadradas, para un plazo de 20 años, a partir del uno de marzo de 2000. La desocupación debería de hacerse en un plazo de treinta días.

Que para lograr lo encomendado por el Consejo Directivo, se realizaron las siguientes gestiones:

- 1.- Notificación por medio de cartas, a cada uno de los representantes de la Sociedad MICOMI, S.A. de C.V., de la Resolución emitida por el Consejo Directivo antes relacionada, en la que se les comunicaba el contenido de la misma, en los términos arriba señalados.
- 2.- Los representantes de la Sociedad MICOMI, S.A. de C.V. se allanaron a la estrategia preconcebida por el IPSFA y aceptaron desocupar voluntariamente el inmueble objeto del contrato, pidiendo se les concediera un plazo de noventa días para la desocupación.
- 3.- Con el fin de oficializar y formalizar la terminación de la relación contractual se les requirió proporcionar la documentación necesaria para comprobar la personería con que actuaban y la legitimidad de su mandato, a efecto de proceder a la elaboración del documento correspondiente.
- 4.- La Sociedad MICOMI, S.A. de C.V. proporcionó los documentos requeridos.





“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

En virtud de lo antes expuesto, se solicita autorización al Consejo Directivo, para dar por terminada la relación contractual entre IPSFA-MICOMI, bajo el entendido de que dicha Sociedad pagará los cánones de arrendamiento e intereses adeudados, más recargos por mora, hasta la fecha de desocupación del inmueble. Tanto el pago total de lo adeudado, como la desocupación del inmueble están condicionados a que el IPSFA renuncie, de conformidad al artículo 1408 del Código Civil, a la alternativa de hacer efectiva judicialmente la Cláusula X del Contrato de Arrendamiento relativa al pago correspondiente a cinco o sesenta cuotas de arrendamiento a partir de la mora; ya que, para ello se requeriría que primeramente se compruebe judicialmente la mora existente, por medio de dos reconveniones de pago, lo que implicaría soportar todo un proceso judicial. Cabe a bien mencionarles Honorables Miembros del Consejo Directivo que, por más esfuerzos que realizó el Departamento Jurídico del Instituto, no consiguió que las autoridades judiciales reconocieran las reconveniones de pago para probar la mora. Por tanto, aceptar convencionalmente la terminación de la relación IPSFA-MICOMI, es conveniente porque evitamos todo un proceso judicial y recuperamos de forma inmediata los cánones adeudados, intereses y recargos por mora debidos por MICOMI; así como, liberamos el inmueble para disponer plenamente del mismo; realizarlo o arrendarlo a mejor precio.

Tomando en cuenta lo anterior, se recomienda:

- 1.- Autorizar al señor Coronel y Licenciado René Antonio Díaz Argueta, Gerente General, para que firme el documento de terminación de la relación contractual IPSFA-MICOMI, sin hacer efectiva la penalización por mora.
- 2.- Aceptar los cánones adeudados juntamente con los intereses debidos y recargos por mora amparados en el contrato.
- 3.- Aceptar y otorgar el finiquito respectivo.

Al respecto el Consejo Directivo resolvió

RESOLUCIÓN No. 94

- 1.- Autorizar al señor Coronel y Licenciado René Antonio Díaz Argueta, Gerente General de la Institución para que firme el documento de terminación de la relación contractual entre el IPSFA-MICOMI, en los términos antes expuestos y sin hacer efectiva la Cláusula X del Contrato de Arrendamiento referente a la penalización por mora, de conformidad a lo estipulado el Art. 1408 del Código Civil, sobre el inmueble ubicado en Alameda Manuel Enrique Araujo y pasaje Número 2, Block 18, entre Avenida Olímpica y Pasaje Numero 2, de la Colonia Escalón, de esta ciudad.

2.- Aceptar los cánones adeudados juntamente con los intereses debidos y recargos por mora amparados en el Contrato de Arrendamiento.

3.- Aceptar y otorgar el Finiquito respectivo.

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

B.- Informe avance proyecto cementerio.

El señor Gerente General manifestó al Honorable Consejo Directivo que este punto lo presentaría el Arquitecto César Alvarado Reyes, Asesor Técnico Urbanístico de la Gerencia General, haciendo la aclaración que este proyecto nació hace más de año y medio y que el objetivo es dar a conocer el grado de avance del mismo.

El Arq. Alvarado, inicio explicando que el Estudio de Factibilidad que a continuación se presenta, es en cumplimiento al plan estratégico Institucional, y consiste en la implementación de un Proyecto de Cementerio del IPSFA, el cual surge por la detección de la necesidad de proporcionar los servicios que brinda un cementerio con sus obras conexas, a los afiliados y pensionados del Instituto, quienes representan un mercado potencial así como también a clientes particulares. Explicó además que un cementerio es un servicio necesario para una población y se encuentra regulado por Ley de Cementerios y Medio Ambiente actualmente vigente, en donde la municipalidad juega un papel importante, contemplándose en base a dicha Ley, el aporte de Compensaciones Sociales, entre ellas la construcción de un área de uso exclusivo para Pobres de Solemnidad y diversas obras de mitigación de beneficio para la vecindad.

El Arq. Alvarado continuó haciendo un resumen de la conclusión del Estudio de Mercado el cual fue realizado en forma interna a través de un equipo de trabajo nombrado para tal fin y que en su oportunidad fue presentado al Consejo Directivo, y que entre otros menciona que: a) existe interés en las poblaciones (militar y civil) para comprar espacios en un Parque Cementerio; b) existe un 28% de la población encuestada como mercado potencial para adquirir un servicio en el parque Cementerio de forma anticipada, se estima que podría representar 157,313 personas, relacionados a la población total de los municipios considerados (San Salvador, Santa Tecla y Antiguo Cuscatlán), dentro del segmento buscado que es clase media, clase media alta; c) dado que la propuesta se localiza en el municipio de Mejicanos, se considera que esta área se incorporaría de igual forma a los sectores antes considerados.

A continuación el Arq. Alvarado presentó el planteamiento del proyecto: a) que el terreno seleccionado está ubicado en Mejicanos, San Salvador, colindando al norte con lotificaciones



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

privadas, al sur con Finca Las Margaritas, al este con la colonia La Gloria y al oeste con el volcán de San Salvador; b) se ha considerado un Complejo Funerario destinado a Militares y otros cuerpos de seguridad afines, de personalidades insignes, así como también un sector para la población civil; c) contará con plazas para realizar actos; servicios de funeraria, capilla, crematorio, plaza de honor, espacios de congregación y un área de nichos colocados en dos formas: enterrados y en vertical, parque ecológico, respetando al máximo la vegetación del lugar con la creación de senderos peatonales agregando elementos afines, como es el agua; d) tendrá una capacidad estimada de 50,000 nichos lo que podría permitir que sea perpetuo.

Explicó además el análisis del sitio, para lo cual presentó la fotografía aérea del terreno, explicando que el terreno tiene un área de 80 Mz aprox., el cual podrá ser desarrollado en etapas, mostrando además fotografías con las vistas de sus alrededores desde diferentes puntos del inmueble: las áreas urbanizadas que lo circundan así como las quebradas que lo delimitan; explicó además que el proyecto ha sido consensado previamente con el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, MARN, de tal forma que se nos otorgaron Términos de Referencia para la elaboración del Respectivo Estudio de Impacto Ambiental; pero también explicó que en este momento existe una limitante que se relaciona con el uso de suelo, lo cual estaba en proceso de solventarse en la Alcaldía de Mejicanos pero que el cambio de administración ha estancado en forma momentánea dicho proceso, y a continuación explicó lo siguiente: que el terreno está dividido en dos porciones por la proyección del Periférico Norte, que la porción contigua a Residencial La Gloria cuenta con permisos pero la porción norte es área restringida que requiere modificación de uso de suelo que establece la Ordenanza Municipal de Mejicanos, gestión que se retomará una vez entre en funciones la nueva administración.

El Arq. Alvarado continuó explicando que el proyecto contará con sectores diferenciados: el área de sepultura que incluye parqueos, capillas de velación y plazas, el área administrativa que incluye fábrica de nichos, tratamiento de cuerpos, conserjería y el área de cremación, bodega de insumos, vivero para jardinería y hangar para tractores, para lo cual mostró el diagrama de relaciones, explicando además la facilidad del enfoque civil junto al militar es decir llevar a cabo también homenajes a personalidades y creación de plaza de armas.

A continuación explicó que no se cuenta con un diseño definido pero si se tiene intenciones de diseño, mostrando en plano la ubicación del acceso y circulaciones vehiculares y peatonales, así como la ubicación de plazas, monumentos, las áreas de sepultura y ubicación de las áreas administrativas; presentando opciones de mausoleos, osarios en estructuras verticales, jardinería etc.

Continuó explicando que como resultado de la investigación de mercado previa, presentó los siguientes supuestos de la operación:

- ✓ Se proyecta concretar la venta de 13,000 nichos en 10 años desarrollando un 24% de su capacidad
- ✓ El precio del nicho se estima en \$3,000 y se incrementaría a razón de un 4% anual
- ✓ Se financiaría la adquisición a 8 años al 21% anual
- ✓ En este período la construcción se haría en 2 fases, el primer año se invierten \$9,293,860 en Tierra, Pre inversión, Terracería y jardines, Parques, Circulaciones, Edificaciones, Plazas y Monumentos. El sexto año se invierten \$1,740,000 en más obras en general más un crematorio.
- ✓ La inversión se recupera totalmente entre el séptimo y octavo año.
- ✓ El Cementerio se volvería referente urbano de los servicios funerarios oficiales e insignes.

A continuación el Arq. Alvarado, presentó estimaciones de ingresos y egresos para los primeros 10 años del proyecto y su correspondiente evaluación económica, lo cual se resume en la siguiente tabla:

INGRESOS		\$49,798,086
Primas 5% del precio	\$2,497,064	
Cuotas a 8 años al 21% anual	\$47,301,022	
TOTAL INGRESOS		\$49,798,086
EGRESOS		
INVERSIÓN		\$11,033,860
Compra de Tierra	\$4,500,000	
Diseños y Permisos	\$ 250,000	
Construcción	\$6,283,860	
GASTOS		\$4,077,972
Administración de Oficina	\$1,314,654	
Gastos de venta, Publicidad	\$1,200,611	
Mantenimiento	\$1,562,708	
TOTAL EGRESOS		\$15,111,832
SUPERAVIT		\$34,686,253
TIR		24.62%
VAN	6%	\$17,080,135



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

También presentó gráficas de flujos y recuperación de la inversión. Posteriormente presentó el análisis de sensibilidad que se resume a continuación:

- ✓ El modelo presentado rinde una TIR del 24.68% anual con un VAN de \$17,080,135 con un costo de oportunidad del 6%.
- ✓ El modelo es sensible a la venta de nichos y al precio, los datos antes presentados se producirían con ventas de 13,000 nichos al precio de referencia de \$3,000/nicho.
- ✓ El Punto de Equilibrio a ese mismo precio sería la venta de 4,500 nichos; o bien, para 13,000 nichos el Precio de Equilibrio sería de \$1,300/nicho.
- ✓ Con el supuesto de venta originales de 13,000 nichos a \$3,000 c/u, un incremento del doble de la inversión (pasar de \$11 millones a \$22 millones), aun dejarían un rendimiento arriba del 10% anual.
- ✓ Si el Gasto se triplicara manteniendo cifras de \$1 millón en lugar de \$345 mil anuales, el rendimiento sería del 17.50%

El Arq. Alvarado explicó a continuación el estado actual de las negociaciones con la Alcaldía de Mejicanos:

- ✓ El proyecto se ha vendido a la municipalidad de Mejicanos y a OPAMSS como una contribución para resolver la falta de espacios para enterramiento así también de capacidad económica, ya que este municipio no cuenta con los recursos financieros para realizar una inversión de esta magnitud.
- ✓ Por su ubicación geográfica, el proyecto abarca los municipios de Ayutuxtepeque y Cuscatancingo, lo cual garantizan clientes potenciales de ambos al ser circundantes a Mejicanos.
- ✓ Con el actual Concejo Municipal se llevaron a cabo varias presentaciones para la venta del proyecto y poder gestionar la modificación de ordenanza municipal y calificación de suelo y se tiene la percepción que acuerden la autorización de cambio de uso de suelo antes del cambio de Gobierno.

Finalmente explicó los pasos siguientes:

- ✓ Presentación del proyecto al nuevo Gobierno Municipal, y seguir el trámite de cambio de calificación del uso de suelos.
- ✓ De ser favorable, se podría iniciar la fase de pre inversión en este mismo año, y como primera acción proceder con la negociación y adquisición del terreno; y además la realización de los estudios, diseños y trámites de permisos, programándose su construcción para la segunda mitad del 2013.

- ✓ Paralelo a estas acciones, se organizarían los planes económicos y operacionales para financiarse y ejecutarse el proyecto.

El señor Gerente General explicó que se tiene programado, en forma inmediata continuar con el proceso de adquisición del terreno, explicando que no es fácil encontrar un terreno con la extensión suficiente para un proyecto de esta magnitud, mencionó además que previamente exploró otras zonas como Santa Elena, Nejapa y Zaragoza pero los precios son muy elevados, en cambio con el terreno seleccionado se espera negociarlo a buen precio, manifestó que el propietario inició ofreciendo \$15/v², y que en respuesta ofreció \$3.00/v², a lo cual el propietario ha considerado el precio en \$10/v² y hasta \$8.00/v² y se espera todavía obtener un buen precio: el terreno tiene además la ventaja de ser accesible y es un terreno con la extensión suficiente para futuro crecimiento.

Después de lo anterior, la administración recomendó:

Autorizar continuar con el proyecto de Cementerio, delegando a la Gerencia General para:

- 1.- Gestionar con la Alcaldía de Mejicanos, la obtención de permisos y con las demás entidades correspondientes.
- 2.- Proceder con las negociaciones de adquisición del terreno, la cual se formalizará hasta contar con la aprobación del desarrollo del proyecto en el inmueble.

Al respecto el Honorable consejo Directivo Resolvió:

RESOLUCION No. 95

- 1.- Gestionar con la Alcaldía de Mejicanos, la obtención de permisos y con las demás entidades correspondientes.
- 2.- Proceder con las negociaciones de adquisición del terreno, la cual se formalizará hasta contar con la aprobación del desarrollo del proyecto en el inmueble.

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

C.- Discusión proyectos de Inversión futuros.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo que este punto lo presentaría el señor Cnel. y Lic. Francisco Rivas, Gerente de Inversiones, quien inició la exposición planteando que la Ley del IPSFA, en su Artículo 93, establece las opciones en las que pueden ser invertidos los fondos de las reservas del Instituto, y que son las siguientes:



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

- 1.- Préstamos hipotecarios.
- 2.- Bienes inmobiliarios para venta.
- 3.- Adquisición de inmuebles y construcción o remodelación de edificios.
- 4.- Préstamos personales.
- 5.- Depósitos (ahorro y a plazos).
- 6.- Préstamos a instituciones de servicio de la FA.
- 7.- Valores mobiliarios del Estado para financiar vivienda (hasta 10% del total de las reservas).
- 8.- Bonos del Estado en moneda extranjera.
- 9.- Certificados de valores y depósitos emitidos o garantizados por bancos nacionales o el Estado.
- 10.- Títulos valores emitidos por entidades extranjeras.

Agregó que el Honorable Consejo Directivo, en el Plan Estratégico Institucional vigente, Estrategia 2.2.2, estableció ya la necesidad de buscar nuevos proyectos de inversión y que, por tanto, este punto tenía como propósito comenzar su realización.

Expuso asimismo que el Instituto tiene inversiones en inmuebles, con fondos de las diversas reservas, detallándolas así:

- 1.- De la Reserva de Pensiones, inversiones inmobiliarias por \$29,5 millones, lo que constituye el 32% de los fondos de esa reserva.
- 2.- De la Reserva de Fondo de Retiro, inversiones inmobiliarias por \$38,0 millones, lo que constituye el 78% de los fondos de esa reserva.
- 3.- De la Reserva de Rehabilitación, inversiones inmobiliarias por \$800 mil, lo que constituye el 4% de los fondos de esa reserva.
- 4.- De la Reserva de Seguro de Vida, no hay inversiones inmobiliarias.
- 5.- Del total de las reservas, la inversión en inmuebles es por un monto de \$178,2 millones, que constituye el 38% de los fondos de las mismas.

Explicó el señor Coronel Rivas, que la información anterior la transmitía para que sirviera de marco de referencia para cualquier iniciativa de inversión que quisiera ser planteada y que, como podía inferirse, la financiación de todo proyecto que se considerara debería pasar por hacer líquidos los fondos invertidos en inmuebles, los que -dadas las características de los mismos y las condiciones económicas del país- no son de fácil realización.

Finalizó sus palabras introductorias a este punto expresando que la Administración está dando cumplimiento a la Estrategia 2.1.2 formulada en el Plan Estratégico Institucional de dar valor agregado a los inmuebles para lograr su liquidación y continuará reforzando las actividades que tienen que ver con esa realización.

A continuación, el señor Gerente General, abrió la discusión en cuanto a proyectos nuevos, para que cualquiera de los honorables miembros del Consejo expusiera sus ideas.

El señor Presidente del HCD expresó que la principal preocupación debe ser la de encontrar estrategias efectivas para que el 38% de los fondos de las reservas que se encuentran invertidos en inmuebles sea convertido en fondos líquidos, para lo cual deben formularse y ejecutarse las estrategias de mercadeo más adecuadas para los fines del IPSFA.

Asimismo en el Consejo Directivo se planteó la idea de desarrollar proyectos que se hayan definido como rentables y venderlos, sin que el IPSFA fuera quien los ejecutara, como por ejemplo invertir en proyectos de generación de energía solar, haciendo además los estudios de factibilidad correspondientes.

Sobre el particular el Consejo Directivo se dio por enterado.

D.- Prestaciones y Beneficios.

1.- Beneficios.

a.- Caso especial 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, un caso especial de solicitud de préstamo personal de señor afiliado del Instituto.

Que presenta este caso con base a Resolución No. 174, numeral 3, literal e) del Acta CD-15/009, de fecha 14ABR009, 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 emergencia invocada por el afiliado, se encuentra debidamente comprobada, de conformidad al Art. 73 de la Ley del IPSFA.

RESOLUCIÓN No. 96

Autorizar el refinanciamiento del préstamo personal, del señor afiliado:



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

No	Grado o Cargo	NOMBRE	Unidad Militar	Monto Solicitado	Monto a recibir aproximado	% Pagado del Préstamo Actual	Emergencia Justificada	Documentación Completa
1	Gral.	[REDACTED]	PENS. RET.	\$13.694.46	\$ 1.130.63	10%	Gastos para compra de medicamentos de su hija.	Si
				\$13.694.46	\$ 1.130.63			

Este Consejo considera que la emergencia presentada por la Gerencia General de dicho afiliado se encuentra debidamente comprobada, conforme al Art. 73 de la Ley del IPSFA.

Encomendar a la Gerencia General los detalles administrativos correspondientes.

b.- Solicitud autorización desgravación parcial de porción de terreno de la señora Tomasa de Jesús Rivera Zelaya, Afiliada Decreto No. 727.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo desarrollaría el Licenciado Guillermo Patricio Majano, quien informó que a la señora [REDACTED], Afiliada por medio del Decreto Legislativo No. 727, se le concedió préstamo hipotecario para compra de terreno, ubicado en Los Potreros, Lote #3, Block "A", jurisdicción de Mejicanos, San Salvador, actualmente conocido como Col. San Miguel, Pasaje San Carlos, Block A, Casa No. 3, Mejicanos, San Salvador, en fecha 10OCT007, según las siguientes condiciones: Monto: US\$7,400.00, Plazo: 25 años, Tasa de Interés: 10% anual.

Expresó el Licenciado Majano, que la señora de Zelaya solicita al Consejo Directivo se le autorice la desgravación de 101.50 M2, de un área total de 208.63 M2.

Que de acuerdo al análisis se concluye lo siguiente:

- ✓ El área de terreno y construcciones que respaldarían el préstamo una vez desmembrada la porción solicitada, representa suficiente garantía para el Instituto.

En vista de lo anterior, la Gerencia General recomienda: Autorizar en base al Art. 12, Literal h) de la ley del IPSFA, la desgravación parcial de 101.50 M2, de la propiedad de la señora [REDACTED] ubicada en Los Potreros, Lote #3, Block "A", jurisdicción de Mejicanos, San Salvador, actualmente conocido como Colonia San Miguel, Pasaje San Carlos, block A, Casa No. 3, Mejicanos, San Salvador, la cual se encuentra gravada

en primera hipoteca a favor del Instituto.

Al respecto el Consejo Directivo, resolvió

RESOLUCIÓN No. 97

Autorizar en base al Art. 12, Literal h) de la Ley del IPSFA, la desgravación parcial de 101.50 M2, de la propiedad de la señora [REDACTED], ubicada en Los Potreros, Lote #3, Block "A", jurisdicción de Mejicanos, San Salvador, actualmente conocido como Col. San Miguel, Pje. San Carlos, block A, Casa No. 3, Mejicanos, San Salvador, la cual se encuentra gravada en primera hipoteca a favor del Instituto.

Encomendar a la Gerencia General los detalles legales y administrativos correspondientes.

c.- Informe de Gestión de Préstamos 2011 - febrero 2012.

El señor Gerente General informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el Licenciado Guillermo Patricio Majano, Jefe del Departamento de Préstamos, quien inició mostrando los aspectos más relevantes de las condiciones con que actualmente se conceden los préstamos en el Instituto, como lo son la tasa de interés, el plazo y monto máximos, porcentajes de financiamiento, pagos por seguros, servicios de avalúos y gastos o descuentos por los trámites.

A continuación presentó el Licenciado Majano, un esquema en el que se resumen las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas bajo las cuales operan los préstamos, resaltando que la cartera de préstamos es una cartera rentable, y que se debe aprovechar las futuras reformas a la Ley del IPSFA para hacerla crecer, dado que existen limitantes en la Ley actual que hacen que los préstamos sean menos competitivos comparados con los que ofrece la banca.

En cuanto a las operaciones de préstamos, se hizo énfasis en la tendencia al crecimiento que muestra la inversión en los préstamos hipotecarios desde noviembre de 2011, fecha en que se disminuyeron las tasas de interés para los nuevos préstamos; también en la disminución de los saldos de la cartera de préstamos durante el periodo evaluado, de US \$67.4 a US \$63.2 millones y en que los ingresos por intereses y recuperación de capital no han sido impactados por los cambios de las tasas de interés, dado que estas aplican para los nuevos préstamos y no para la totalidad de los casos y que el crecimiento de



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

las carteras a las nuevas tasas será de manera gradual.

Mostró el Licenciado Majano, la clasificación de la cartera de préstamos al mes de febrero de 2012, en la que se pudo apreciar, que de los saldos totales (US\$63,193,766.56), el 73.31% se encuentra en categoría A1, que es la de menor riesgo, el 18.70% en categoría A2, el 3.88% se encuentra en categorías de la B a la D2, y el resto, en categoría E, con un 4.66% de participación, correspondiendo la mayoría en este último caso, a préstamos hipotecarios que se encuentran en proceso de recuperación judicial.

Por otro lado, explicó el Licenciado Majano, que la tasa de rentabilidad de la cartera está acorde con la tasa de interés promedio ponderada, siendo esta del 10.1%, mostrándose un comparativo de dicha tasa para los años de 2009 a 2011.

En cuanto a la morosidad de los préstamos, mencionó que en promedio se tienen 238 registros con atrasos de más de 60 días, de una cartera promedio de 12,511 registros, que para su recuperación se realizan gestiones administrativas internas y por medio de una empresa externa; y que durante el periodo, la tasa de morosidad ha mostrado una tendencia al crecimiento.

Como producto de una investigación que se realiza de manera periódica, mostró el Licenciado Majano, una comparativa de las condiciones de concesión de los préstamos hipotecarios y personales, entre algunas Instituciones Bancarias y el Instituto, así como también ejemplos comparativos para los mismos tipos de préstamos; como resultado de dicha investigación, se puede apreciar que en los préstamos hipotecarios las condiciones son muy similares, resaltándose que en la banca las tasas de interés son menores y que en el Instituto las primas de los seguros son más bajas y no hay cobro de comisiones por servicio, lo que compensa la diferencia en las tasas de interés, resultando al final tasas de interés reales más altas en las Instituciones bancarias que en el IPSFA; y en cuanto a los préstamos personales, sobresale que el plazo máximo ofrecido por el Instituto es menor a los ofrecidos por la banca y que en el IPSFA no hay cobro de comisiones por administración ni por seguro de deuda, a diferencia de los bancos, en este caso las tasas reales son bastante variadas y la diferencia la hace los plazos mayores que ofrece la banca.

Concluyó el Licenciado Majano, que después de las

disminución en la tasa de interés, la inversión en préstamos ya muestra señales de crecimiento, que durante el período analizado los saldos de la cartera de préstamos han tendido a disminuir; que se ha percibido interés de parte de los clientes por adquirir préstamos con la nueva tasa; que los ingresos por intereses y capital se mantienen estables; y a pesar que algunas condiciones que ofrece el Instituto no son tan favorables para los usuarios de los créditos, siendo esta la causa de la fuga de algunos de ellos, siempre el Instituto representa una alternativa para la obtención de financiamiento, principalmente para destinos de vivienda.

A manera de recomendación, y si se quisiera mejorar aún más las condiciones de otorgamiento de los créditos en el Instituto, se presentaron algunas recomendaciones, siendo estas una posible disminución de 0.5% en la tasa de interés de los nuevos préstamos hipotecarios, no cobrar los gastos por avalúos, disminuir el número de fiadores para los usuarios de préstamos personales y que son afiliados por medio del Decreto No. 727, o disminuir los gastos por escrituración de los préstamos hipotecarios.

Sobre el particular el Consejo Directivo resuelve:

RESOLUCIÓN No. 98

- 1.- Disminuir la tasa de interés de los nuevos préstamos hipotecarios, al 8.0% anual, a partir del 01MAY012.
- 2.- Disminuir los gastos por formalización de los préstamos hipotecarios al 0.10%, a partir del 01MAY012.

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

c.- Préstamos Hipotecarios.

El señor Gerente General presentó al Honorable Consejo Directivo para su conocimiento y resolución, cinco solicitudes de préstamos con garantía hipotecaria primera hipoteca por un monto de US \$132,774.36, 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 cinco solicitudes de primera hipoteca, según las condiciones del caso.

Al respecto el Consejo Directivo resolvió:

- 1) Primeras Hipotecas.



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

a) Afiliados en situación activa

(1) RESOLUCIÓN No. 99

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

MONTO: US \$62,000.00
PLAZO: 25 años.
INTERES: 8.50% anual sobre saldos.
DESTINO: Cancelación de hipoteca y mejoras en la vivienda.
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 300 cuotas mensuales de US \$539.70 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Colonia El Bosque, Calle A, Casa No. 130, San Salvador.
OBSERVACIONES: - El Departamento Jurídico deberá verificar que la hipoteca con el Banco Citibank, El Salvador, S.A., quede totalmente cancelada.

(2) RESOLUCIÓN No. 100

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

MONTO: US \$13,219.36
PLAZO: 15 años.
INTERES: 8.50% anual sobre saldos.
DESTINO: Cancelación de hipoteca y mejoras en la vivienda.
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 180 cuotas mensuales de US \$138.76 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Colonia San Emilio, Pasaje 3, Polígono I, Casa No.

OBSERVACIONES: 2, Santa Elena, Usulután.
- Ninguna.

b) Afiliados Decreto 727.

(1) RESOLUCIÓN No. 101

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del señor [REDACTED] del Instituto Nacional "Doctor Francisco Martínez Suárez", en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$24,100.00
PLAZO: 25 años.
INTERES: 8.50% anual sobre saldos.
DESTINO: Adquisición de vivienda.
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 300 cuotas mensuales de US \$208.38 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Reubicación Núcleo 2, Polígono 7, Casa No. 10, El Dorado, Chalatenango.
OBSERVACIONES: - Ninguna.

(2) RESOLUCIÓN No. 102

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del señor [REDACTED] Orientador del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo Integral de la Niñez y la Adolescencia, en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$12,000.00
PLAZO: 25 años.
INTERES: 8.50% anual sobre saldos.
DESTINO: Adquisición de terreno.
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 300 cuotas mensuales de US \$102.63 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Cantón El Paraíso, Calle El Paraíso, Lote sin número, Turín, Ahuachapán.
OBSERVACIONES: - Ninguna.

b) Pensionados



Version publico



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

(1) RESOLUCIÓN No. 103

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del señor [REDACTED] Pensionado por Retiro, en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$21,455.00
PLAZO: 15 años.
INTERES: 8.50% anual sobre saldos.
DESTINO: Mejoras en la vivienda.
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 180 cuotas mensuales de US \$222.01 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Lotificación Brisas de la Laguna, Calle Las Ninfas, Block A, Lote No. 3, Cantón Palo Verde, Apaneca, Ahuachapán.
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 jueves diecinueve de abril de 2012 a partir de las 1200 horas. En cuanto a los puntos a desarrollar en la Agenda serán los siguientes:

- A.- Estrategia venta de inmuebles.
- B.- Clasificación de la Información del IPSFA.
- C.- Solicitud resolución de Consejo caso Tribunal Supremo Electoral.
- D.- Prestaciones y Beneficios.

IX - CIERRE DE LA SESIÓN.

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

GRAL. DIVISION
CÉSAR ADONAY ACOSTA BONILLA
Presidente

CNEL. MAN.
NELSON DE JESÚS ARGUETA RAMÍREZ
Director

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

TTE. DE NAVÍO
OSCAR ORLANDO ZÚNIGA CATIVO
Director

LIC.
JORGE ERNESTO SERRANO MENDOZA
Director

CNEL. Y LIC.
RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA
Secretario

ANEXOS:

"A": Préstamos hipotecarios.

ANEXO : "A"

