

“Por un Futuro Seguro”



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

www.ipsfa.com

ACTA DE LA SESIÓN CD-10/2019

13 DE MARZO DE 2019.

LUGAR Y FECHA:

En el salón de sesiones del Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada, a partir de las doce horas del trece de marzo de dos mil diecinueve.

ASISTENCIA:

Consejo Directivo:

Director Presidente:	SR. GENERAL DE DIVISIÓN	FÉLIX EDGARDO NÚÑEZ ESCOBAR
Directores Propietarios:	SR. GENERAL DE BRIGADA	JOSÉ ROBERTO SALEH ORELLANA
	SR. MYR. EA. DEM	JAIME ERNESTO GUTIÉRREZ LUNA
	SR. CNEL. INF. DEM.	JORGE RIGOBERTO FUENTES VELARDE
	SR. TTE. DE NAVÍO	JOSÉ FERNANDO ALVARADO
	SR. CAP. TRANS	PEDRO OSVALDO GUADRÓN AYALA
	SR.	RAFAEL ANTONIO HERRERA ESCOBAR
Secretario:	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-09/2019 DE FECHA 05MAR019.
- IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.

- A.- Solicitud de “Propuesta de Proceso de Adquisición a través de la Bolsa de Productos y Servicios de El Salvador”
- B.- Solicitud autorización arrendamiento con promesa de venta finca El Carmen.
- C.- Pronunciamento del Consejo Directivo sobre la Suficiencia de Reservas de Saneamiento de Cartera de Préstamos.
- D.- Informe anual de Seguimiento al Plan Estratégico Institucional (PEI) 2018.
- E.- Informe anual de Seguimiento al Plan Operativo Anual (POA) 2018.
- F.- Informe de Evaluación Técnica de la Gestión Integral de Riesgos IPSFA 2018.
- 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 05MAR019.

El Consejo Directivo aprobó el Acta de la sesión CD-09/019 de fecha 05 de marzo de 2019.

IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.

A.- Solicitud de "Propuesta de Proceso de Adquisición a través de la Bolsa de Productos y Servicios de El Salvador"

El señor Gerente General, manifestó al Consejo Directivo, que este punto lo presentaría la Licda. Rocío Margarita Martínez de Chacón, Jefe del DACI, acompañada de la señora Licda. Ana Evelyn Rivera, Delegada de la bolsa.

La Licda. Martínez, presentó a la señora Rivera, quien inició informando que, BOLPROS es un mecanismo bursátil que ofrece una plataforma electrónica de subasta inversa para llevar a cabo negociaciones transparentes y eficientes de productos y servicios entre instituciones públicas y privadas.

Posteriormente explicó que, a inicio del año 2018 la Asamblea Legislativa aprobó el DECRETO LEGISLATIVO N° 875, publicado en el Diario Oficial No. 11, Tomo No. 418, de fecha 17 de enero del año 2018, el cual contiene reformas a la LEY DE BOLSAS DE PRODUCTOS Y SERVICIOS, que fue emitida por medio de Decreto Legislativo No. 33, de fecha 19 de junio de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 144, Tomo 336 del 8 de agosto de 1997, reformando así los artículos 2, 10 y 18 de dicha Ley, por medio del cual exime a las Municipalidades, Instituciones y Empresas del ESTADO de carácter autónomo, así como sus dependencias y organismos auxiliares, de recurrir a un Puesto de Bolsa para poder adquirir o vender sus Productos y Servicios en las Bolsas, sin la intermediación de un puesto de bolsa; asimismo, autoriza por medio de dicha Ley a la Bolsa de Productos y Servicios, para que actúe en Representación





“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

del Estado en las operaciones que este realice.

Mencionó que BOLPROS, tiene la Unidad de Servicios Institucionales (USI), la cual brinda los servicios de representación del Estado, así como asesoría, apoyo y seguimiento en la ejecución de todos los contratos que se realicen por medio del mercado bursátil, de manera transparente, ágil, eficiente y confiable; dando así cumplimiento al Decreto Legislativo N° 875, que entró en vigencia a partir del 26 de marzo de 2018.

También explicó sobre los beneficios que se obtenían al negociar con BOLPROS, siendo estos: transparencia, eficiencia y ahorro, así como los tiempos de adquisición los cuales son más cortos en comparación con un proceso normal a través de la LACAP.

Por otra parte la Licda. Rivera mencionó que, BOLPROS es supervisado por la Superintendencia del Sistema Financiero y Regulado por el Banco Central de Reserva.

Posteriormente la Licda. de Chacón, informó que se requiere adquirir 8 equipos de aires acondicionados según el siguiente detalle:

- ✓ 4 Equipos de 20 Toneladas TIPO SPLIT (Para los niveles 8° y 4° de la Torre El Salvador).
- ✓ 2 Equipos de 18 KBTU, TIPO MINISPLIT (Para Centros Recreativos)
- ✓ 1 Equipo de 24 KBTU, TIPO MINISPLIT (Para el área de Transporte).
- ✓ 1 Equipo de 12 KBTU, TIPO MINISPLIT. (Para la Bodega Rack, de informática).

Mencionó que se tiene un presupuesto aprobado por el monto de \$58,549.61 y explicó que es necesario firmar convenio con la Bolsa de Productos y Servicios, para habilitar esta modalidad de adquisición para diferentes productos y servicios, durante este período fiscal, ya que dicho convenio estará vigente desde su firma hasta el 31 de diciembre de 2019.

Por otra parte explicó que la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP), en su Art. 2 LIT. E, habilita esta modalidad de compra “Las contrataciones en el mercado bursátil que realicen las instituciones en operaciones de Bolsas legalmente establecidas, cuando así convenga a los intereses públicos, las cuales, respecto al proceso de contratación, adjudicación y liquidación se regirán por sus leyes y normas jurídicas específicas.

[Handwritten signatures and initials on the right margin, including names like Rivera, Chacón, and others.]

También mencionó, sobre una nota de fecha 12FEB019, dirigida al Presidente del Consejo Directivo, proveniente del Ministerio de Hacienda, en la que posibilita a las entidades públicas a considerar, dentro de su Plan Anual de Adquisiciones y Contrataciones, la utilización del mecanismo del mercado bursátil para la contratación de bienes y servicios, con el objeto de generar economías a escalas, que redunden en ahorros de recursos y agilización de procedimientos en las contrataciones públicas.

Por último la Licda. de Chacón, solicitó con base a lo explicado y de conformidad al Art. 2 Lit. E de la LACAP, autorización para:

- 1.- La adquisición a través de BOLPROS de los 8 aires acondicionados, hasta por un monto de \$58,549.61.
- 2.- Celebrar convenio, para la adquisición de los diferentes productos y servicios, facultando al señor Gerente General para que comparezca a la firma del mismo.
- 3.- Nombrar al señor Gerente General, para que gire órdenes de Compra/ Ventas por parte de la Institución.
- 4.- Delegar al señor Gerente General, todos los aspectos legales y administrativos correspondientes.

Sobre el particular el Consejo Directivo resolvió:

RESOLUCIÓN No. 34

- 1.- Autorizar la adquisición, a través de BOLPROS de 8 aires acondicionados, hasta por un monto de \$58,549.61.
- 2.- Autorizar la realización del convenio con BOLPROS, delegando al señor Gerente General, para que comparezca a la firma del mismo, también para que gire órdenes de Compra/Ventas por parte de la Institución.
- 3.- Informar sobre los resultados obtenidos de la negociación con BOLPROS.

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

B.- Solicitud autorización arrendamiento con promesa de venta finca El Carmen.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo desarrollarían, la Ing. Jenny de Ramírez, Coordinadora de ventas de inmuebles y la Arq. Delmy Vela, Jefe del Departamento de Inmuebles.

La Ing. de Ramírez inició explicando que el inmueble sobre el cual se ha recibido oferta de arrendamiento con promesa de venta es el denominado Finca El Carmen, ubicado sobre el Blvd. Sur, contiguo a





“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Residencial Pinares de Suiza, municipio de Santa Tecla, Depto. de La Libertad; el cual fue adquirido en el año 1994, con un área después de desmembraciones de 9Mz.

La Arq. Vela continuó presentando un resumen de la situación del inmueble en referencia:

1. Que el inmueble fue adquirido en el año 1994, a un valor de \$18.84/v².
2. Que en el año 1999:
 - a.- 5 años después de su adquisición, fue declarado por la Alcaldía de Sta. Tecla como Zona Agroforestal, por estar ubicado en la Cordillera del Bálsamo, prohibiendo todo tipo de construcción, lo cual quedó establecido en la Ordenanza Municipal, publicada en diario oficial No. 344.
 - b.- En ese mismo año, el MOP, solicitó al IPSFA le otorgara una porción de 1.9 mz para construir la prolongación del Blvd. Sur para mejorar la conectividad de la zona, y emitió acuerdo ejecutivo para pagar al IPSFA, de mutuo acuerdo a \$28.57/v², por lo que el IPSFA, autorizó al MOP la construcción de dicho bulevar y quedó a la espera del pago en concepto de indemnización, el cual no lo realizó durante todo ese año.
 - c.- Que la construcción de dicho bulevar, dividió en dos porciones el inmueble: a) una franja de terreno contiguo al Residencial Las Ardenas, que según la OPAMSS, su uso, solo es zona verde y no permiten ningún tipo de acceso por ser el bulevar una vía de flujo rápido; y b) el resto de 9 mz aprox.
3. En el año 2001, ocurrieron los terremotos de enero y febrero, ocasionando el deslave en “Las Colinas”, sector donde se ubica la Fca. El Carmen; y el MOP informa al IPSFA, que el terreno ya no vale lo acordado, si no que por avalúo que efectuó en ese momento, están dispuestos a pagar al IPSFA \$10.0/v².

Existe desacuerdo con el MOP, ya que el nuevo valor propuesto, es inferior al de adquisición, el IPSFA no aceptó porque estaría incumpliendo el Art. 134 de la Ley del IPSFA, el cual establece que no es posible vender un inmueble a un valor inferior al de su adquisición y el MOP promueve Juicio de Expropiación en contra del IPSFA.

4. En el año 2003 el Instituto adopta la política de valuación de sus inmuebles cada 5 años, incluyendo la Fca. El Carmen, lo cual fue efectuado por peritos certificados por la SSF, presentando dicho inmueble un devaluó por \$2.33/v² debido a que se encuentra en zona de deslizamientos; en ese momento se reconoció la pérdida.

[Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'Gh', 'P. Vela', and others.]

5. Que en el año 2007, la Alcaldía de Sta. Tecla, nuevamente modifica su Ordenanza Municipal y la publica en el Diario Oficial No. 377, en noviembre de 2007, en la cual declara, al área donde se encuentra el inmueble en referencia, como Zona de Amortiguamiento, la cual está contiguo a Zona de Alto Riesgo, prohibiendo la construcción de nuevos núcleos habitacionales.
6. Que en el año 2008, 5 años después de la primera valuación de inmuebles, la Fca. El Carmen presentó devaluó por \$1.95/v², y mostró fotografías en las cuales se observan los deslizamientos de tierra del terreno hacia el Blvd. Sur y Col. Las Ardenas, inundando dicha calle, situación que se repetía en cada invierno; explicó también, que en su momento, la Alcaldía de Sta. Tecla exigía al IPSFA, como propietario del inmueble, a efectuar obras de mitigación, pero al explicar que fue el MOP quien construyó y dejó el inmueble en esas condiciones, la Alcaldía por su cuenta obtuvo apoyo de ONG's y con autorización del IPSFA, construyó un muro de contención para mitigar en parte los deslizamientos que inundaban el bulevar en referencia.
7. Que en el año 2010, 9 años después, se recibe dictamen de Juez de lo Civil (juicio de expropiación) y obliga al MOP pagar al IPSFA \$20.00/v² por un área de 1.8mz (área modificada por el MOP durante el proceso del juicio ya que el área original era de 1.9mz) y el monto total a cancelar al IPSFA es de \$370,183.80.
8. Que durante el periodo 2003 y 2016 se logró vender porciones de terreno ubicadas contiguo a la Col. Las Ardenas, a propietarios de las viviendas de dicha colonia, lográndose dichas ventas a un valor de \$19.43/v², arriba del costo de \$18.43/v², habiéndose percibido ingresos por \$159,910.97
9. Que en el año 2013, nuevamente se lleva a cabo la valuación de todos los inmuebles del IPSFA incluyendo la Fca. El Carmen, 5 años después de la última valuación, y continúa devaluada, pero ahora a un valor de \$0.60/v², es decir dicho inmueble ha perdido por completo su valor comercial por las afectaciones de tipo ambiental en el mismo.
10. Que durante el 2016, aun no se recibía el pago por parte del MOP, aun efectuado gestiones de cobro incluso con el Sr. Ministro de Obras Públicas, quien explicaba la falta de recursos para cumplir con el compromiso de pago.
11. Que es hasta febrero de 2017, que se logró recuperar la deuda del MOP y recibir \$370,000.00
12. Que se han recibido ingresos por este inmueble la cantidad de \$529,910.97
13. En el año 2018 se llevó a cabo la última valuación de inmuebles, presentando la Fca. El Carmen un valor de \$1.33/v² lo que hace un valor en libros actual de \$118,039.26. Como se puede observar, continúa devaluado y no se recupera ni siquiera



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

al valor de 15 años atrás con la primera devaluación, ya que el uso de suelo se mantiene como zona de amortiguamiento.

14. Finalmente explicó que su valor de mercado ha caído sustancialmente en un 93% de su valor de adquisición de \$1,727,422.31.

La Ing. de Ramírez continuó la exposición con las gestiones de comercialización que a continuación se resumen:

1. Explicó que, en el año 2017, a la empresa TRANSAUTO S.A. de C.V le fue autorizado Arrendamiento con Promesa de Venta por Consejo Directivo en sesión de acta CD-11/2017, de fecha 16MAR017, Res. No 41, en el cual cancelaría el valor del terreno, pero en 180 cuotas mensuales fijas y sucesivas, durante el plazo de 15 años, por \$13,603.66 + IVA y cada cuota formaría parte del precio del terreno; la tradición del dominio y posesión del inmueble se realizaría hasta haber recibido el último pago acordado. En caso de desistimiento del promitente comprador, en cualquier momento dentro del plazo pactado, se da por terminada la negociación y el IPSFA recibe el inmueble y no tendría que hacer devolución de ninguna cuota recibida previamente.

Esta transacción entraba en vigencia hasta obtener los permisos para construir una Aduana en el terreno.

2. Con fecha 11MAY017, en sesión de acta CD-17/2017, Res.No.56, el Consejo Directivo autorizó modificar la resolución anterior, otorgándole un plazo máximo de 6 meses para obtener los permisos, entregando la empresa en Arras la cantidad de \$13,603.66 + IVA al firmar Contrato de Arrendamiento con Promesa de Venta.
3. El comprador no obtiene los permisos y solicitó ampliar el plazo a 10 meses.
4. Con fecha 22NOV017, CD-37/2017, Res.No.121, el Consejo Directivo, en vista de la solicitud del comprador para ampliar el plazo de obtención de permisos, autorizó dar por terminado el contrato, recibir las Arras por 13,603.66 + IVA y otorgar nuevo contrato con un plazo de 10 meses para obtener los permisos, contados del 01DIC017 al 01OCT018, entregando en Arras una nueva cantidad de \$13,603.66 + IVA. En caso de incumplimiento, se da por terminado el contrato sin obligación del IPSFA para devolver las Arras.

Finalmente, explicó la Ing. de Ramírez, que el comprador no pudo obtener los permisos, por lo que se dio por terminado el 2o contrato y el IPSFA se queda con las nuevas Arras por \$13,603.66 (en total fueron \$27,207.32 en los 2 contratos)

La Ing. de Ramírez continuó explicando que se ha recibido una oferta con la misma figura de Arrendamiento con Promesa de Venta por el inmueble en referencia, presentada por la empresa Grupo Volcano S.A. de C.V. la cual manifiesta que está de acuerdo en

[Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'JH', 'Jel', 'Gh', 'R', 'G', and 'K']

pagar el valor de \$1.7 millones siempre y cuando se le otorgue un plazo de 40 años a una tasa de interés del 2%; esta oferta no fue aceptada y presentó una última oferta modificando el plazo a 25 años con 2% de interés, cancelando cuotas mensuales hasta completar el valor total.

Continuó explicando que la oferta fue analizada y la empresa cancelaría cuotas fijas por \$7,309.57 + IVA mensuales (\$8,259.82), por un plazo de 25 años, con una tasa de interés del 2.0%; recibiendo al final del plazo la cantidad de \$2,192,871.54, es decir se recupera la inversión inicial (valor del inmueble) de \$1,727,422.31 y se tendría una diferencia a favor del IPSFA por \$465,449.23. Es importante mencionar que con el pago que se recibiría de capital más intereses, en un plazo de 1 año 5 meses, se recupera el valor en libros actual del inmueble.

Después de lo anterior, la Ing. de Ramírez, presentó las siguientes consideraciones:

- ✓ El inmueble actualmente no tiene valor comercial, su precio está fuera del valor del mercado, ya que se encuentra totalmente devaluado, por varias circunstancias ajenas al IPSFA: terremoto del 2001 que llevó a calificar la Cordillera del Bálsamo (donde se encuentra el inmueble) como de Alto Riesgo geológico y porque el inmueble específicamente fue calificado como zona de amortiguamiento, en la cual es prohibido construcciones y desarrollos habitacionales.
- ✓ El cliente, tiene pleno conocimiento de lo anterior, y ha manifestado que el uso del inmueble será para un vivero, sujeto a la obtención de permisos, lo que corre por su cuenta.
- ✓ De formalizarse la transacción, y finalizado el plazo de 25 años, se recupera la inversión inicial del terreno más un rendimiento, con lo cual se cumple con el Art.134 de la Ley del IPSFA, ya que supera el valor de adquisición, además, el valor en libros se recupera en 1 año 5 meses.
- ✓ No obstante que pudiera darse por finalizada la transacción antes de finalizar el plazo pactado, el IPSFA recibirá ingresos no programados y constantes de un inmueble que genera gastos (pago impuestos municipales por \$643.39 mensuales) y no había sido posible vender, aun habiéndose comercializado por periódicos, en forma directa y con intermediarios.
- ✓ La transacción va de acuerdo a lo estipulado en el PEI en cuanto a desinvertir en la cartera de inmuebles para adquirir liquidez.

Después de lo anterior, la Gerencia General recomendó:

- 1.- Que se autorice con base en el Art.12 literal h) de la Ley del IPSFA, el arrendamiento con promesa de venta del inmueble denominado Finca El Carmen, inscrito a favor del IPSFA bajo

[Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, 'Gh', 'R', and 'G']



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

la matrícula No. 30039751-00000, ubicado sobre Blvd. Sur, Jurisdicción de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, propiedad del IPSFA, a favor de la Empresa Grupo Volcano, S.A. de C.V., bajo las condiciones siguientes:

- a.- Extensión: 89,025.76 v² según antecedente.
- b.- Forma de pago:

Cancelará al IPSFA 300 cuotas fijas, anticipadas y sucesivas de \$7,309.57 + IVA mensuales (\$8,259.82), la cual incluye el interés del 2% anual, para un plazo de 25 años. La primera cuota será entregada al firmar el documento de Arrendamiento con Promesa de Venta. Cada cuota formará parte del precio de venta el cual se estipula en \$ 1, 727,422.31, recibándose al final del plazo la cantidad de \$2,192,871.54; no obstante, la forma de pago establecida, el arrendatario o promitente comprador, podrá realizar el pago total del monto pactado, en forma anticipada al vencimiento del plazo.

- La tradición del dominio, sobre dicho inmueble, se realizará hasta que el IPSFA haya recibido el último pago acordado en el contrato de arrendamiento con promesa de venta y la posesión del inmueble se entregará una vez firmada la escritura de compraventa.
- Para la amortización y control por parte del IPSFA del monto de venta del inmueble pactado con el arrendatario o promitente comprador, el IPSFA creará una tabla de amortización.

c.- Vigencia: A partir de la firma del Arrendamiento con Promesa de Venta

d.- Otras condiciones del Arrendamiento con Promesa de Venta:

- 1) En retraso en el pago de una cuota de arrendamiento, tendrá un recargo por mora del 5% sobre la cuota dejada de pagar.
- 2) En caso que el arrendatario o promitente comprador deje de pagar la cuota mensual establecida, por un período máximo de 3 meses consecutivos, se entenderá que éste ha desistido de continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de venta, dándose en este caso por terminado el referido contrato, sin necesidad de diligencias judiciales, lo cual no exime al

arrendatario del pago al IPSFA de los cánones adeudados, por haber usufructuado el inmueble. En este caso el IPSFA recibirá el inmueble y no tendrá obligación de efectuar devolución o reembolso de ninguna cantidad recibida.

- 3) En caso de desistimiento del arrendatario o promitente comprador, en cualquier momento dentro del plazo pactado, se dará por terminado el contrato y el IPSFA procederá a recibir el inmueble, quedando el libertad de promover su venta a otros ofertantes.
- 4) El arrendante o promitente comprador será responsable del pago de tasas y todo tipo de impuestos inherentes al negocio y al inmueble, así como de toda obra que realice en el inmueble y del cumplimiento de requerimientos resultantes de los permisos que obtenga a su costo, así como también, será responsable del cumplimiento de medidas ambientales y de cualquier multa que fuere impuesta al inmueble y por ende al IPSFA, imputable al comprador.
- 5) Dadas las restricciones ambientales y de otra índole que posee el inmueble, le será permitido al arrendatario o promitente comprador, subarrendar en forma parcial el inmueble bajo su exclusiva responsabilidad, sin que exista vinculación jurídica con el IPSFA; pero en caso de desistimiento o falta de pago de los cánones de arrendamiento pactados con el IPSFA, que llegaren a causar la terminación del contrato de arrendamiento con promesa de venta, el IPSFA no tendrá ninguna responsabilidad respecto a los subarrendantes.
- 6) Si el Arrendatario o promitente comprador efectúa el pago del precio total pactado por la compra del referido inmueble, antes del plazo establecido, pagará únicamente el saldo de capital que estuviere pendiente a esa fecha, descontándose los intereses que no se hubieren devengado, y en este caso el IPSFA procederá a otorgar la respectiva escritura de compraventa de inmueble.

2.- Que se delegue al señor Gerente General para comparecer en la firma del documento legal correspondiente y a recibir los ingresos provenientes de dicha transacción.



"Por un Futuro Seguro"

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

www.ipsfa.com

Al respecto el Consejo Directivo Resolvió:

RESOLUCIÓN No. 35

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

1.- Autorizar con base en el Art.12 literal h) de la Ley del IPSFA, el arrendamiento con promesa de venta del inmueble denominado Finca El Carmen, inscrito a favor del IPSFA bajo la matrícula No. 30039751-00000, ubicado sobre Blvd. Sur, Jurisdicción de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, propiedad del IPSFA, a favor de la Empresa Grupo Volcano, S.A. de C.V., bajo las condiciones siguientes:

- a.- Extensión: 89,025.76 v² según antecedente
- b.- Forma de pago:

Cancelará al IPSFA 300 cuotas fijas, anticipadas y sucesivas de \$7,309.57 + IVA mensuales (\$8,259.82), la cual incluye el interés del 2% anual, para un plazo de 25 años. La primera cuota será entregada al firmar el documento de Arrendamiento con Promesa de Venta. Cada cuota formará parte del precio de venta el cual se estipula en \$ 1, 727,422.31, recibándose al final del plazo la cantidad de \$2,192,871.54; no obstante, la forma de pago establecida, el arrendatario o promitente comprador, podrá realizar el pago total del monto pactado, en forma anticipada al vencimiento del plazo.

- La tradición del dominio, sobre dicho inmueble, se realizará hasta que el IPSFA haya recibido el último pago acordado en el contrato de arrendamiento con promesa de venta y la posesión del inmueble se entregará una vez firmada la escritura de compra venta.

- Para la amortización y control por parte del IPSFA del monto de venta del inmueble pactado con el arrendatario o promitente comprador, el IPSFA creará una tabla de amortización.

c.- Vigencia: A partir de la firma del Arrendamiento con Promesa de Venta

d.- Otras condiciones del Arrendamiento con Promesa de Venta:

- 1) En retraso en el pago de una cuota de arrendamiento, tendrá un recargo por mora del 5% sobre la cuota dejada de pagar.

- 2) En caso que el arrendatario o promitente comprador deje de pagar la cuota mensual establecida, por un período máximo de 3 meses consecutivos, se entenderá que éste ha desistido de continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de venta, dándose en este caso por terminado el referido contrato, sin necesidad de diligencias judiciales, lo cual no exime al arrendatario del pago al IPSFA de los cánones adeudados, por haber usufructuado el inmueble. En este caso el IPSFA recibirá el inmueble y no tendrá obligación de efectuar devolución o reembolso de ninguna cantidad recibida.
- 3) En caso de desistimiento del arrendatario o promitente comprador, en cualquier momento dentro del plazo pactado, se dará por terminado el contrato y el IPSFA procederá a recibir el inmueble, quedando en libertad de promover su venta a otros ofertantes.
- 4) El arrendante o promitente comprador será responsable del pago de tasas y todo tipo de impuestos inherentes al negocio y al inmueble, así como de toda obra que realice en el inmueble y del cumplimiento de requerimientos resultantes de los permisos que obtenga a su costo, así como también, será responsable del cumplimiento de medidas ambientales y de cualquier multa que fuere impuesta al inmueble y por ende al IPSFA, imputable al arrendante.
- 5) Dadas las restricciones ambientales y de otra índole que posee el inmueble, le será permitido al arrendatario o promitente comprador, subarrendar en forma parcial el inmueble bajo su exclusiva responsabilidad, sin que exista vinculación jurídica con el IPSFA; pero en caso de desistimiento o falta de pago de los cánones de arrendamiento pactados con el IPSFA, que llegaren a causar la terminación del contrato de arrendamiento con promesa de venta, el IPSFA no tendrá ninguna responsabilidad respecto a los subarrendantes.
- 6) Si el Arrendatario o promitente comprador efectúa el pago del precio total pactado por la compra del referido inmueble, antes del plazo establecido, pagará únicamente el saldo de capital que estuviere pendiente a esa fecha, descontándose los intereses que no se hubieren devengado, y en este caso el IPSFA procederá a otorgar la respectiva escritura de compraventa de inmueble.



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

7) Deberá nombrarse un administrador de este Contrato, a fin de mantener el control de pagos y su liquidación en el momento que se diere.

2.- Delegar al Señor Gerente General para comparecer en la firma del documento legal correspondiente en representación del IPSFA y a recibir los ingresos provenientes de dicha transacción.

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

C.- Pronunciamiento del Consejo Directivo sobre la Suficiencia de Reservas de Saneamiento de Cartera de Préstamos.

El señor Gerente General informó al Honorable Consejo Directivo que este punto lo presentaría el Lic. Guillermo Patricio Majano Trejo, Jefe de la unidad IPSFACRÉDITO, quien inició mencionando que el objetivo de esta presentación, es que el Consejo Directivo se pronuncie sobre la suficiencia de las reservas de saneamiento al 31 de diciembre de 2018, conforme lo establece la Norma para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticios y Constituir las Reservas de Saneamiento, establecida por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Explicó que dicha Superintendencia estableció en el año de 1993 el “Reglamento para Clasificar la Cartera de Activos de Riesgo Crediticio y Constitución de Reservas de Saneamiento”, y que, en el año 2007 emitió la Norma Contable Bancaria NCB-022, “Normas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento”, esta última, con la finalidad de fomentar la mejora en la gestión de los riesgos de las entidades de crédito; en dicha normativa, específicamente en el Art. 31, establece que, la Junta Directiva u órgano equivalente, en nuestro caso el Consejo Directivo, deberá pronunciarse por lo menos una vez al año, con motivo de los estados financieros al cierre del ejercicio, acerca de la suficiencia de las Reservas de Saneamiento constituidas.

Agregó que las reservas de saneamiento son los recursos que se destinan para cubrir posibles pérdidas por incobrabilidad de los préstamos, y que su valor resulta del proceso de clasificar la cartera de préstamos de acuerdo al número de días en mora, para lo cual existen tablas que determinan los porcentajes a utilizar; a efecto de determinar el riesgo neto de cada préstamo y calcular la reserva en función del riesgo que representa cada uno de ellos. Seguidamente, mostró la clasificación de riesgo de la cartera de préstamos al 31 de diciembre de 2018, resaltando que el 90% de la misma se encuentra en las categorías de riesgo A1 y A2, que son

[Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'Gh' and 'R']

las categorías asignadas a los préstamos en condición normal de pago, y por otro lado, el 6% se encuentra en categoría de riesgo E, que son los préstamos con atrasos en sus pagos de más de 180 días para préstamos de consumo y más de 360 días para préstamos hipotecarios; el 4% restante se encuentra en las categorías de riesgo de la B hasta la D2.

Además, mostró un cuadro comparativo de los saldos de la cartera de préstamos y los montos de sus respectivas reservas, para los años de 2017 y 2018, resultando que, a diciembre de 2018 la reserva se disminuyó en US\$2,521 con respecto a diciembre de 2017, siendo para el año 2018 de \$1,102,109; y para el año 2017 \$1,104,630.

Finalmente, mostró el cálculo del indicador de la suficiencia de las reservas, el cual mide la calidad de los activos de la institución, específicamente de la cartera de préstamos, resultando éste en 3.27%, el cual, es inferior al parámetro máximo sugerido por la Superintendencia del Sistema Financiero, del 4.00%, por lo que; se concluye que el Instituto cuenta con una reserva suficiente para cubrir posibles pérdidas por incobrabilidad de préstamos.

Con base a lo antes expuesto y de acuerdo al Art. 31 de la Norma Contable Bancaria NCB-022, se solicita al Consejo Directivo pronunciarse sobre la suficiencia de las reservas de saneamiento constituidas al 31 de diciembre de 2018, por US\$1,102,109.

Sobre el particular el Consejo Directivo resolvió:

RESOLUCIÓN No. 36

Mantener con base en el Art. 12, literal a) de la Ley del IPSFA, los montos actuales de las reservas de saneamiento obligatorias al 31 de diciembre de 2018, por US \$1,102,109, por ser estos suficientes según el parámetro establecido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

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

D.- Informe anual de Seguimiento al Plan Estratégico Institucional (PEI) 2018.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo desarrollaría el Ingeniero Luis Agustín Huevo Pavón, Jefe de la Unidad de Desarrollo Organizacional, quien expuso que de conformidad al Art. 35 de las Normas Técnicas de Control Interno Específicas del IPSFA, se debe presentar al Consejo Directivo en forma anual, los resultados del seguimiento



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

al Plan Estratégico Institucional; asimismo expuso los antecedentes, marco estratégico institucional y cada uno de los objetivos estratégicos establecidos en el PEI, los cuales están vinculados a los programas previsionales que el instituto administra; seguidamente presentó cada uno de los resultados de los objetivos e indicadores claves de gestión y el resultado de cumplimiento en el mapa estratégico para el año 2018.

Por lo cual la Gerencia General recomendó al Consejo Directivo, autorizar lo siguiente:

- 1.- Que se programen las macro actividades del Plan Estratégico relacionadas a los cambios paramétricos, cambios estructurales, implementación del nuevo sistema previsional y de inversión de los excedentes del nuevo sistema previsional, entre otras, para el año 2021, considerando que mientras no esté aprobado el Proyecto de Reforma de Ley del IPSFA, dichas actividades no pueden ejecutarse;
- 2.- Establecer como meta mínima 4% y mantener la meta máxima en 8%, al indicador de gestión correspondiente a la perspectiva Financiera;
- 3.- Trasladar la macro actividad establecida en la perspectiva de Aprendizaje y Desarrollo, a la perspectiva Financiera y como responsable del seguimiento del KPI al Gerente Financiero según detalle: “Implementar el sistema de presupuesto por programas con enfoque a resultados y presupuesto plurianual”; y
- 4.- Revisar el Plan Estratégico Institucional 2018-2022 en el próximo seguimiento al cierre del período.

Sobre el particular el Consejo Directivo, se dio por enterado de los resultados del Plan Estratégico y resolvió:

RESOLUCIÓN No. 37

Autorizar lo siguiente:

- 1.- Reprogramar las macro actividades del Plan Estratégico relacionadas a los cambios paramétricos, cambios estructurales, implementación del nuevo sistema previsional y de inversión de los excedentes del nuevo sistema previsional, entre otras, para el año 2021, considerando que mientras no esté aprobado el Proyecto de Reforma de Ley del IPSFA, dichas actividades no pueden ejecutarse;
- 2.- Establecer como meta mínima 4% y mantener la meta máxima en 8%, al indicador de gestión correspondiente a la perspectiva Financiera;
- 3.- Trasladar la macro actividad establecida en la perspectiva de Aprendizaje y Desarrollo, a la perspectiva Financiera y como responsable del seguimiento del KPI al Gerente Financiero según detalle: “Implementar el sistema de presupuesto por

programas con enfoque a resultados y presupuesto plurianual";
Y

- 4.- Revisar el Plan Estratégico Institucional 2018-2022 en el próximo seguimiento al cierre del periodo.

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

E.- Informe anual de Seguimiento al Plan Operativo Anual (POA) 2018.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo desarrollaría el Ingeniero Luis Agustín Huevo Pavón, Jefe de la Unidad de Desarrollo Organizacional, quien expuso que de conformidad al Art. 35 de las Normas Técnicas de Control Interno Específicas del IPSFA, se debe presentar a Consejo Directivo el seguimiento del Plan Operativo Anual (POA), para lo cual informó sobre el cumplimiento cada uno de los objetivos y de las actividades programadas para el año 2018 en la gestión operativa de todas las áreas del Instituto, asimismo se informó sobre los resultados de las metas más relevantes para cada una de las gerencias.

El Ing. Pavón, expuso que de acuerdo a seguimiento realizado a la planificación operativa institucional al 31 de diciembre de 2018, se alcanzó un cumplimiento total del 97.47%.

Continuó explicando que las metas relacionadas al Proyecto de Reforma de la Ley del IPSFA, no fueron cumplidas debido a variables externas, falta de apoyo de las fracciones legislativas, la coyuntura de la reforma de pensiones del Gobierno y las gremiales que están en oposición con dicha reforma. Estas metas relacionadas son:

- a) Implementar las reformas paramétricas y estructurales de la reforma de Ley;
- b) Empezar las actividades de trabajo para la puesta en marcha de la Gerencia de Cuenta Individual;
- c) Puesta en marcha del software del nuevo sistema previsional de capitalización individual desarrollado por SYSDE;
- d) Lograr la aprobación por el ejecutivo, de todos los reglamentos e instructivos, requeridos para la aplicación de las reformas de Ley, paramétricas las relacionadas al sistema de capitalización individual; y
- e) Implementar el nuevo programa del Adulto Mayor.

Asimismo, expuso las diferentes conclusiones, las que se detallan a continuación:

- 1.- De acuerdo a seguimiento realizado a la planificación operativa institucional al 31 de diciembre de 2018, se alcanzó un cumplimiento total del 97.47%;

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page, including a large signature at the top, followed by 'JLH', 'Gh', a signature with a horizontal line through it, 'R', 'Ja', and 'Q'.



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

- 2.- Se ha cumplido con nuestra misión de pagar oportunamente los compromisos previsionales, pagando un monto total de \$99.9 M, al 31 de diciembre de 2018; aun cuando el ingreso previsional fue por un monto de \$33.2 M; la diferencia corresponde al Déficit Previsional, por un monto total de \$66.7 M; y
- 3.- En cuanto a las metas relacionadas con la aprobación del Proyecto de Reformas de la Ley del IPSFA, estas deben reformularse, ya que mientras no se cuente con la autorización de dicho proyecto, no se podrán ejecutar dichas metas, como lo son: Implementación de la Gerencia de Cuenta Individual, autorización de Reglamentos e Instructivos derivados de la Reforma estructura y paramétrica de la Ley del IPSFA, administración e inversión financiera del sistema de capitalización.

La presentación aparece como Anexo “A” a la presente Acta.

Al respecto el Consejo Directivo se dio por enterado de los resultados del seguimiento al Plan Operativo Anual correspondientes al año 2018.

F.- Informe de Evaluación Técnica de la Gestión Integral de Riesgos IPSFA 2018.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo desarrollaría el Licenciado José Nelson Ventura Alemán, Jefe de la Unidad de Cumplimiento y Riesgos, quien informó que con el objetivo de dar cumplimiento a la base legal de acuerdo a lo establecido en el Art. 17 de la NPB4-47 “ Normas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades Financiera”, emitidas al respecto por la Superintendencia del Sistema Financiero, manifestando que en esta oportunidad presentaba al Honorable Consejo Directivo para su conocimiento y aprobación, el “Informe de Evaluación Técnica de la Gestión Integral de Riesgos IPSFA correspondiente al año 2018, para ser enviado a la superintendencia del Sistema Financiero. Continuando el Lic. Ventura Alemán dio una breve explicación del contenido del informe el cual consta de la base legal, estructura organizativa, principales riesgos asumidos, metodologías utilizadas para la gestión integral de riesgos, los resultados de las diferentes acciones de control ejecutadas por las diferentes unidades para prevenir, controlar o mitigar los riesgos a que está expuesto el IPSFA, así como los proyectos asociados a la gestión institucional de riesgos.

Al respecto el Consejo Directivo Resolvió:

RESOLUCIÓN No. 38

- 1.- Aprobar el “Informe de Evaluación Técnica de la Gestión Integral de Riesgos IPSFA 2018”.

2.- Continuar con las actividades del proceso de gestión integral de los diferentes riesgos operacionales.

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

G.- Prestaciones y Beneficios.

1.- Beneficios

a.- Solicitudes de casos especiales de Préstamos Personales.

El señor Gerente General informó al Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el Licenciado Guillermo Patricio Majano Trejo, Jefe de la unidad IPSFACRÉDITO, quien mencionó que se ha recibido 1 solicitud de préstamo personal, por US \$900.00, la cual no cumple con alguno de los requisitos establecidos para los préstamos personales. El detalle es el siguiente:

SOLICITUDES DE PRÉSTAMOS PERSONALES

Grado, nombre y población	Monto original	Saldo de capital	Monto solicitado	Líquido a recibir	Condición actual	Motivo del préstamo
	\$ -	\$ -	\$ 900.00	\$ 882.00	Categoría de riesgo E	Gastos médicos

A continuación presentó la base normativa que regula el otorgamiento de los préstamos personales, resaltando las siguientes regulaciones:

- ✓ Resolución No. 64, Acta CD-21/2017, del 22 de junio de 2017, la cual establece el requisito de contar con una categoría de riesgo en las instituciones financieras, hasta la B.
- ✓ Resolución No. 134, contenida en Acta CD-40/2018, del 22 de noviembre de 2018, en la cual se estableció el 60% de la pensión, como límite para los descuentos de cuotas de préstamos a los pensionados.
- ✓ Resolución No. 69, contenida en el Acta CD-24/2018, del 12 de julio de 2018, en la cual se clasificaron los casos especiales de préstamos personales, comprendiendo aquellos cuyo destino sea el de solventar gastos médicos, reparación de vivienda, pago de deudas en mora o gastos de estudios.

Explicó que el caso presentado aplica como caso especial, por estar contemplado el destino en la Res. No. 69, contenida en Acta CD-24/2018, del 12 de julio de 2018.



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Por otro lado, el solicitante tiene disponibilidad en pensión para el descuento de la cuota y la inversión está garantizada en primer lugar con su pensión, seguro de vida o con la reserva de incobrabilidad.

Por lo anteriormente expuesto, y con base en el Art. 12, literal g) de la Ley del IPSFA, la Gerencia General recomienda:

Que se autorice la solicitud de préstamo personal, de acuerdo al siguiente detalle:

SOLICITUD DE PRÉSTAMO PERSONAL

Grado y nombre	Monto	Plazo	Tasa de interés	Cuota mensual
	\$ 900.00	36 meses	10%	\$ 29.04

En vista que el motivo declarado por el solicitante, requiere de atención urgente de su parte, y por otro lado, está respaldada la recuperación de la inversión, con la pensión, con el seguro de vida o la reserva de incobrabilidad.

Sobre el particular el Consejo Directivo resolvió:

RESOLUCIÓN No. 39

Autorizar la solicitud de préstamo personal, de acuerdo al siguiente detalle:

SOLICITUD DE PRÉSTAMO PERSONAL

Grado y nombre	Monto	Plazo	Tasa de interés	Cuota mensual
	\$ 900.00	36 meses	10%	\$ 29.04

En vista que el motivo declarado por el solicitante, requiere de atención urgente de su parte, y por otro lado, está respaldada la recuperación de la inversión, con la pensión, con el seguro de vida o la reserva de incobrabilidad.

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

V.- PUNTOS VARIOS.

A.- Proyecto de Ley señores Diputados.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que se ha recibido Proyecto de Ley IPSFA, elaborado por señores Diputados de la Asamblea Legislativa, el cual está siendo analizado con el equipo de reformas de este Instituto.

Al respecto el Consejo Directivo se dio por enterado encomendando a la Gerencia General, presentar en una próxima sesión el análisis respectivo.

VI.- CORRESPONDENCIA RECIBIDA.

A.- Nota recibida de la Defensoría del Consumidor.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que se ha recibido Oficio DCSC-90/2019 suscrito por el [REDACTED], Director del Centro de Solución de Controversias de la Defensoría del Consumidor, en la que solicita, información para aclarar conceptos sobre una posible denuncia colectiva que se está tramitando en su oficina; sobre el incremento unilateral efectuado por aKUA, al precio del servicio de agua potable que pagan el colectivo de consumidores de varias residenciales ubicadas dentro del municipio de Nuevo Cuscatlán.

Al respecto el Consejo Directivo encomendó a la Gerencia General, enviar respuesta a la Dirección del Centro de Solución de Controversias de la Defensoría del Consumidor, sobre las nuevas tarifas por Mt3 de agua de aKUA.

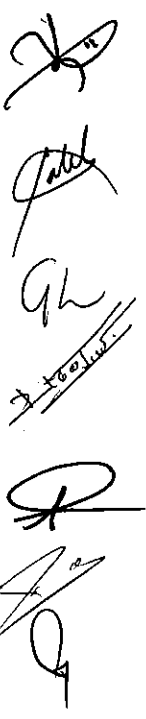
VII.- PROPUESTA DE PRÓXIMA SESIÓN Y AGENDA A DESARROLLAR.

El Honorable Consejo Directivo acuerda realizar la próxima reunión el día jueves veintiuno de marzo de 2019 a partir de las 1230 horas. En cuanto a los puntos a desarrollar en la Agenda serán los siguientes:

- A.- Presentación Informe General de Labores de Auditoría Interna 2018 y Plan Operativo Anual ejercicio 2020.
- B.- Solicitud de selección del proceso de Libre Gestión "SUMINISTRO DE ATAÚDES DE MADERA PARA LA FUDEFA, AÑO 2019.
- C.- 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 dieciséis y treinta horas del día trece de marzo de dos mil diecinueve, la cual firmamos.

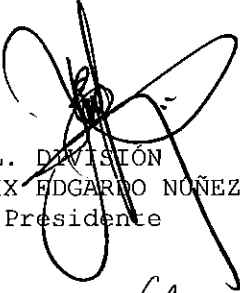




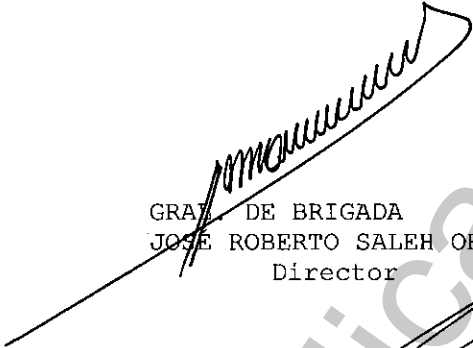
“Por un Futuro Seguro”

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

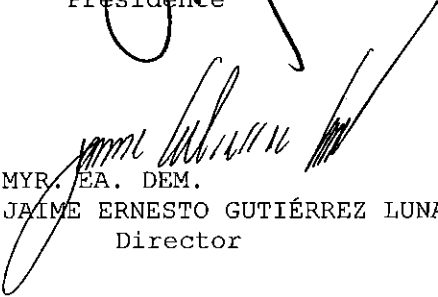
www.ipsfa.com




GRAL. DIVISION
FÉLIX EDGARDO NUÑEZ ESCOBAR
Presidente



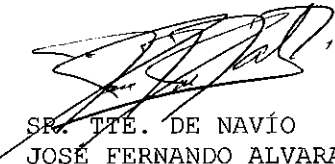
GRAL. DE BRIGADA
JOSE ROBERTO SALEH ORELLANA
Director



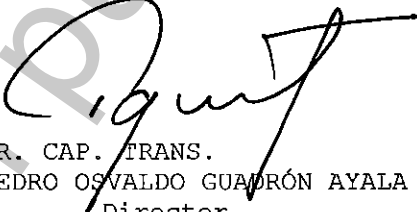
MYR. EA. DEM.
JAIME ERNESTO GUTIÉRREZ LUNA
Director



SR. CNEL. INF. DEM.
JORGE RIGOBERTO FUENTES VELARDE
Director



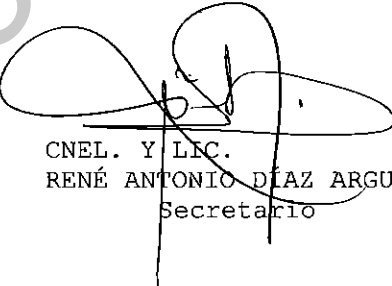
SR. TTE. DE NAVÍO
JOSÉ FERNANDO ALVARADO
Director



SR. CAP. TRANS.
PEDRO OSVALDO GUADRÓN AYALA
Director



SR.
RAFAEL ANTONIO HERRERA ESCOBAR
Director



CNEL. Y LIC.
RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA
Secretario

ANEXOS:

“A”: Presentación informe anual de Seguimiento al Plan Operativo Anual (POA) 2018.