



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

ACTA DE LA SESIÓN CD-29/2019

26 DE SEPTIEMBRE DE 2019.

LUGAR Y FECHA:

En el salón de sesiones del Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada, a partir de las quince horas del veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve.

ASISTENCIA:

Consejo Directivo:

Director Presidente:	SR. CNEL. ING. DEM.	CARLOS ALBERTO TEJADA MURCIA
Directores Propietarios:	SR. CNEL. ART. DEM.	JOSÉ WILFRIDO AGUILAR ALVARADO
	SR. CNEL. PA. DEM	ARQUIMIDES VILLATORO REYES (Ausente con excusa)
	SR. CNEL. INF. DEM.	JORGE RIGOBERTO FUENTES VELARDE
	SR. CAP. TRANS	PEDRO OSVALDO GUADRÓN AYALA
	SR. TTE. DE NAVÍO	ADONAY ANTONIO ARRIAZA SOSA
	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.- NOMBRAMIENTO SEÑORES MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO.
- IV.- APROBACIÓN DEL ACTA CD-28/2019 DE FECHA 20SEP019.
- V.- DESARROLLO DE LA AGENDA.
  - A.- Solicitud autorización venta de dos porciones de terreno Ex - Luis Francés, Nuevo Cuscatlán.
  - B.- Prestaciones y Beneficios.
- VI.- PUNTOS VARIOS.
  - A.- Presentación de FIRMES.
- VII.- CORRESPONDENCIA RECIBIDA.
- VIII.- PROPUESTA DE PRÓXIMA SESIÓN Y AGENDA A DESARROLLAR.



IX.- 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.- NOMBRAMIENTO SEÑORES MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO.

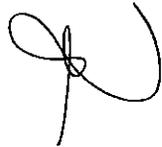
El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que mediante Acuerdos Nos. 360 y 361 de fecha 16SEP019 emitidos por la Presidencia de la República y de conformidad a lo establecido en el Artículo 6, literales b) y c) de la Ley del IPSFA y Art. 5 del Reglamento General de Aplicación de la misma se nombran como Directores para un período que inicia el 16SEP019 y que finaliza al 31JUL020, en la Categoría de Oficiales Superiores a los señores Coronel Art. DEM. José Wilfrido Aguilar Alvarado y Coronel PA. DEM. Arquímedes Villatoro Reyes y se nombra para un período de dos años a partir del 16SEP019 como Director en la Categoría de Oficiales Subalternos, al señor Teniente de Navío Adonay Antonio Arriaza Sosa.

Los acuerdos Nos. 360 y 361 aparecen como Anexo "A" a la presente Acta.



IV.- APROBACIÓN DE LA AGENDA Y ACTA ANTERIOR DE FECHA 20SEP019.

El Consejo Directivo aprobó el Acta de la sesión CD-28/019 de fecha 20 de septiembre de 2019.



V.- DESARROLLO DE LA AGENDA.

A.- Solicitud autorización venta de dos porciones de terreno Ex - Luis Francés, Nuevo Cuscatlán.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentarían la Ing. Jenny de Ramírez, Coordinadora de Ventas de Inmuebles, el Ing. Julio Magaña, Coordinador Técnico del Departamento Inmobiliario y Arq. Delmy Vela, jefe del Departamento Inmobiliario.

La Arq. Vela, inició mostrando plano y foto aérea de la ubicación del inmueble sobre el cual se ha recibido ofertas de compra de dos porciones, explicando, que se encuentra en el municipio de Nuevo Cuscatlán, contiguo al desarrollo urbanístico de Greenside Sta. Elena.



## "Por un Futuro Seguro"

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

www.ipsfa.com

Continuó explicando que el inmueble se encuentra en estado rústico, sin permisos y sobre el cual se han efectuado ventas y desmembraciones previas, explicando cada una de ellas, quedando un área según antecedente de 3.2mz

A continuación el Ing. Magaña explicó las afectaciones del inmueble que se resumen a continuación: tiene una forma irregular en forma de triángulo, en el cual, originalmente se había dispuesto, una distribución de lotes en forma perimetral y en el centro, un área verde; en su momento, el IPSFA construyó en el área central (zona verde futura) el pozo que actualmente abastece de agua potable al residencial Greenside Sta. Elena, Garden Hills y Kuaukali y que constituye la Unidad aKUA. Se construyó además, en forma subterránea, un electro ducto que abastece de energía eléctrica a la subestación eléctrica del pozo y que atraviesa el inmueble en referencia; también se construyó en forma subterránea, las tuberías de agua potable que abastecen desde el pozo hacia los residenciales antes mencionados; así mismo explicó que la empresa TP S.A. de C.V. en su momento construyó el colector de aguas lluvias que recogen todas las aguas lluvias de los residenciales de la zona, y una porción de este colector atraviesa el terreno del IPSFA; también explicó, que se requiere un área de acceso hacia el pozo akua y por último, que existen casas de colonos en el terreno, para lo cual la Alcaldía de Nvo. Cuscatlán había ofrecido proporcionar tierras y que el IPSFA construyera dos casas por \$12,000.00 c/u, con el fin de desalojarlos, pero la Alcaldía no cumplió su ofrecimiento.

Finalmente manifestó que en vista que se han recibido dos ofertas de compra, no por el inmueble en su totalidad, sino por dos porciones, se vio la posibilidad de segregar el inmueble así: a) 4 porciones vendibles b) el área del pozo que el IPSFA conservará y c) un área como servidumbre de paso, que se tendría que constituir, bajo la cual estarían el electro ducto y tuberías de agua potable; a continuación presentó la distribución de todas las porciones antes mencionadas, manifestando que el valor de la tierra del área de servidumbres se cargará al precio de venta de las porciones vendibles, de tal forma el IPSFA no perderá.

Continuó la presentación la Ing. de Ramírez, explicando que se han hecho gestiones de venta del inmueble en su totalidad desde hace 7 años, muestra de ello son las ofertas de compra recibidas pero que no se pudieron concretizar por razones diversas, las cuales detalló a continuación:

\*2012: comprador Alcaldía de Nvo. Cuscatlán (actual Presidente de la República, anterior Alcalde) precio de \$50.00/v<sup>2</sup> (Res.432,CD 41/2012,21/nov/2012); debía cancelar \$400,000.00 en efectivo y el resto con permisos para el Proyecto Kuaukali= No obtuvo los fondos

*[Handwritten signature]*

\*2013: comprador INTERVAL S.A. de C.V., precio de \$50.00/v<sup>2</sup> (Res.684, CD-46/2012,18/dic/2013) Explicó que al año anterior había comprado un terreno al IPSFA en el mismo municipio y la obtención de permisos era muy tardada= no se presentó a formalizar compraventa.

*[Handwritten signature]*

\*2014: comprador CAELUM S.A. de C.V., precio de \$80.00/v<sup>2</sup> (Res.364, CD-41/2014,22/oct/2014)= No se presentó a formalizar compraventa

*[Handwritten signature]*

\*2015: comprador COLEGIO MAYA, precio de \$80.00/v<sup>2</sup> (CD-06/2015,5/mar/2015,Res.29)Era una compra en dos porciones una primero y la otra un año después, y el riesgo de quedarse el IPSFA con la porción más desfavorable sin vender era grande=No formalizo la compraventa

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

\*2019: en el presente año se recibieron dos ofertas de las *[Redacted]* presentaron a consideración de Consejo Directivo porque no llegaron al precio requerido.

Continuó la presentación explicando que se han recibido dos ofertas de compra de dos porciones de terreno: una de la empresa *[Redacted]* ES, S.A. de C.V. por una porción de 6,525.04v<sup>2</sup> a un valor de \$125.00/v<sup>2</sup> que hace un total de \$815,630.00 *[Redacted]* Representante Legal; y la otra, de la empresa TECNICOS EN CONSTRUCCION S.A. de C.V. por una porción de 8959.07v<sup>2</sup>, a un valor de \$125.00/v<sup>2</sup> que hace un total de \$1,119,883.75, *[Redacted]*

Después procedió a mostrar dichas ofertas y documentos de las empresas. Así mismo explicó que fueron presentadas ambas ofertas por el *[Redacted]* corredor de Bienes Raíces; al respecto explicó, que el Sr. Mondragón está tratando de vender dicho inmueble desde el año 2014 y mostró la autorización de comercializar inmuebles desde el 12/ago./2014 así como también, mostró la oferta presentada por el Colegio Maya a través del Sr. *[Redacted]* de fecha 1/sept/2014, la cual fue mencionada *[Redacted]* y que no se concretizó dicha compraventa. Mostró también los documentos del Sr. Mondragón.

A continuación mostró el esquema de ubicación de las dos porciones solicitadas para compra, explicando que quedarían todavía dos porciones por vender, más: el área del pozo aKUA que se conservará y el área de servidumbres que servirán de acceso a cada una de las porciones incluyendo al pozo aKUA.

Después procedió a presentar el detalle del análisis de las ofertas recibidas, explicando que ambas se encuentran 570% arriba



## "Por un Futuro Seguro"

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

www.ipsfa.com

del valor de adquisición y 23% arriba del valor en libros; explicó también que las políticas de pago de comisión por venta de inmuebles fueron autorizadas por Consejo Directivo en sesión de acta CD-04/2019, del 31/ene/2019, Res.No.09, en la cual se establece que se pagará como máximo el 3% sobre el valor de venta si el precio de venta está 3% arriba del revalúo o valor libros. Por lo anterior se aplicaría el pago del 3% de comisión para la venta de cada porción. Y que aun descontando el valor de la intermediación en cada caso, siempre la venta estaría arriba del valor de adquisición y 20% arriba del valor en libros; y que al aplicar el 550% a 13 años de tenencia del inmueble resulta un 42% de rendimiento de la inversión.

Después de lo anterior hizo las consideraciones siguientes.

- 1.- Se ha tratado de vender el inmueble en su totalidad pero no ha sido posible.
- 2.- Se cumple el Art. 134 de la Ley del IPSFA vendiendo las porciones del inmueble a un 570% arriba del de adquisición; y además es 23% arriba del valor libros; aun descontando el pago de la intermediación se encuentran 550% arriba del valor de adquisición y 20% arriba del valor en libros.
- 3.- La transacción va de acuerdo a lo estipulado en el Plan Estratégico Institucional, en cuanto a desinvertir en la cartera de inmuebles para adquirir liquidez.
- 4.- El ingreso a percibir puede ser reinvertido en lo que el IPSFA estime conveniente.
- 5.- \$367,856.75 producto de esta venta, se abonarán a las reservas técnicas del Régimen de Fondo de Retiro.

En vista de lo anterior, la Administración recomienda:

- 1.- **Autorizar la venta de una porción de terreno de Finca Loma Linda conocido como Ex. Luis Francés, ubicado en el municipio de Nuevo Cuscatlán, a favor de la sociedad [REDACTED] INVERSIONES S.A. de C.V.**

a.- Condiciones de la venta:

- ✓ Extensión: 6,525.04 v<sup>2</sup> según antecedente
- ✓ Precio: \$125.00/v<sup>2</sup> lo que hace un total de [REDACTED]
- ✓ Forma de pago: a) Otorgar promesa de venta, entregando al momento de la firma de promesa el 10% en concepto de Arras, que equivale a \$81,563.00; b) el IPSFA se compromete a la desmembración de la porción, en el CNR, al obtenerse ésta, el comprador contará con 15 días calendario para entregar el resto de

\$734,067.00 y se le otorgará la escritura de compraventa respectiva.

- ✓ En caso de no presentarse a formalizar la compraventa, las arras quedan en poder del IPSFA sin responsabilidad alguna.

b.- Delegar al Señor Gerente General para firmar los documentos legales necesarios y a recibir los ingresos provenientes de dicha venta

c.- Autorizar el pago del 3% del valor de la venta, que equivale a \$24,468.90, en concepto de servicios de intermediación por la venta de una porción de 6,525.04 v<sup>2</sup> del terreno ubicado en Nuevo Cuscatlán conocido como Ex Luis Francés, a favor del señor [REDACTED] cancelándosele después del otorgamiento de la escritura de compraventa.

2.- Autorizar la venta de una porción de terreno de Finca Loma Linda conocido como Ex- Luis Francés, ubicado en el municipio de Nuevo Cuscatlán, a favor de la sociedad Técnicos en Construcción S.A. de C.V.

a.- Condiciones de la venta:

- ✓ Extensión: 8,959.07 v<sup>2</sup> según antecedente
- ✓ Precio: \$125.00/v<sup>2</sup> lo que hace un total de \$ [REDACTED]
- ✓ Forma de pago: a) Otorgar promesa de venta, entregando al momento de la firma de promesa el 10% en concepto de Arras, que equivale a \$111,988.38; b) el IPSFA se compromete a la desmembración de la porción, en el CNR, al obtenerse ésta, el comprador contará con 15 días calendario para entregar el resto de \$1,007,895.38 y se le otorgará la escritura de compraventa respectiva.
- ✓ En caso de no presentarse a formalizar la compraventa, las arras quedan en poder del IPSFA sin responsabilidad alguna.

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

c.- Autorizar el pago del 3% del valor de la venta, que equivale a \$33,596.51, en concepto de servicios de intermediación por la venta de una porción de 8,959.07 v<sup>2</sup> del terreno ubicado en Nuevo Cuscatlán conocido como Ex Luis Francés, a favor del señor Yalil Mondragón,



## "Por un Futuro Seguro"

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

www.ipsfa.com

cancelándosele después del otorgamiento de la escritura de compraventa.

- 3.- Autorizar a la Administración a realizar las gestiones necesarias en el CNR para la desmembración en cabeza de su dueño del inmueble, incluyendo la constitución de las servidumbres de agua potable, electro ducto y acceso a las porciones.
- 4.- Autorizar a la Administración a realizar las gestiones que sean necesarias para desalojar a los colonos del inmueble.

Al respecto el Consejo Directivo Resolvió:

### RESOLUCIÓN No. 98

- 1.- Autorizar la venta de una porción de terreno de Finca Loma Linda conocido como Ex- Luis Francés, ubicado en el municipio de Nuevo Cuscatlán, a favor de la [REDACTED]

#### a.- Condiciones de la venta:

- ✓ Extensión: 6,525.04 v<sup>2</sup> según antecedente
- ✓ Precio: \$125.00/v<sup>2</sup> lo que hace un total de [REDACTED]
- ✓ Forma de pago: a) Otorgar promesa de venta, entregando al momento de la firma de promesa el 10% en concepto de Arras, que equivale a \$81,563.00; b) el IPSFA se compromete a la desmembración de la porción, en el CNR, al obtenerse ésta, el comprador contará con 15 días calendario para entregar el resto de \$734,067.00 y se le otorgará la escritura de compraventa respectiva.
- ✓ En caso de no presentarse a formalizar la compraventa, las arras quedan en poder del IPSFA sin responsabilidad alguna.

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

- c.- Autorizar el pago del 3% del valor de la venta, que equivale a \$24,468.90, en concepto de servicios de intermediación por la venta de una porción de 6,525.04 v<sup>2</sup> del terreno ubicado en Nuevo Cuscatlán conocido como Ex Luis Francés, a favor del [REDACTED] cancelándosele después del otorgamiento de la escritura de compraventa.

2.- Autorizar la venta de una porción de terreno de Finca Loma Linda conocido como Ex- Luis Francés, ubicado en el municipio de Nuevo Cuscatlán, a favor de la sociedad [REDACTED]

a.- Condiciones de la venta:

- ✓ Extensión: 8,959.07 v<sup>2</sup> según antecedente
- ✓ Precio: \$125.00/v<sup>2</sup> lo que hace un total de [REDACTED]
- ✓ Forma de pago: a) Otorgar promesa de venta, entregando al momento de la firma de promesa el 10% en concepto de Arras, que equivale a \$111,988.38; b) el IPSFA se compromete a la desmembración de la porción, en el CNR, al obtenerse ésta, el comprador contará con 15 días calendario para entregar el resto de \$1,007,895.38 y se le otorgará la escritura de compraventa respectiva.
- ✓ En caso de no presentarse a formalizar la compraventa, las arras quedan en poder del IPSFA sin responsabilidad alguna.

b.- Delegar al Señor Gerente General para firmar los documentos legales necesarios y a recibir los ingresos provenientes de dicha venta

c.- Autorizar el pago del 3% del valor de la venta, que equivale a \$33,596.51, en concepto de servicios de intermediación por la venta de una porción de 8,959.07 v<sup>2</sup> del terreno ubicado en Nuevo Cuscatlán conocido como Ex L. Francés, a favor del Sr. Yalil Mondragón, cancelándosele después del otorgamiento de la escritura de compraventa.

3.- Autorizar a la Administración a realizar las gestiones necesarias en el CNR para la desmembración en cabeza de su dueño del inmueble, incluyendo la constitución de las servidumbres de agua potable, electro ducto y acceso a las porciones.

4.- Autorizar a la Administración a realizar las gestiones que sean necesarias para desalojar a los colonos del inmueble.

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

## "Por un Futuro Seguro"



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

www.ipsfa.com

### VI.- PUNTOS VARIOS.

#### A.- Presentación de FYRMES.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el señor Mayor y Lic. Oscar René Martínez Cienfuegos, presidente de FYRMES, quien presentó a la nueva Directiva de dicha Asociación y que proponen algunos temas que consideran ellos que son relevantes para el IPSFA. Dichas recomendaciones aparecen como Anexo "B" a la presente Acta.

Al respecto el Consejo Directivo se dio por enterado.

### VII.- CORRESPONDENCIA RECIBIDA.

No se presentaron novedades en esta sesión.

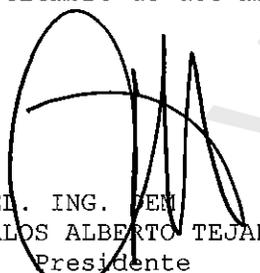
### VIII.- PROPUESTA DE PRÓXIMA SESIÓN Y AGENDA A DESARROLLAR.

El Honorable Consejo Directivo acuerda realizar la próxima reunión el día jueves tres de octubre de 2019 a partir de las 1500 horas. En cuanto a los puntos a desarrollar en la Agenda serán los siguientes:

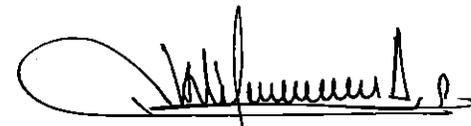
- A.- Plan de Inversiones 2020.
- B.- Prestaciones y Beneficios.

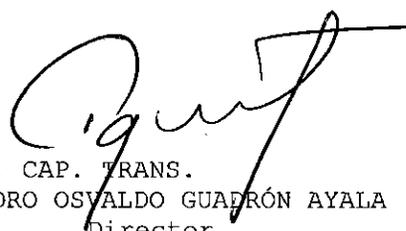
### IX.- CIERRE DE LA SESIÓN.

No habiendo más que hacer constar, se da por terminada la presente Acta que contiene diez folios útiles, a las dieciséis horas del día veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve, la cual firmamos.

  
CNEL. ING. DEM.  
CARLOS ALBERTO TEJADA MURCIA  
Presidente

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

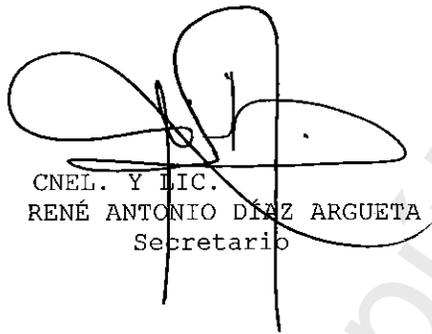
  
CNEL. DE ART.  
JOSÉ WILFRIDO AGUILAR ALVARADO  
Director

  
SR. CAP. TRANS.  
PEDRO OSVALDO GUADRÓN AYALA  
Director



SR. TTE. DE NAVÍO  
ADONAY ANTONIO ARRIAZA SOSA  
Director

SR.  
RAFAEL ANTONIO HERRERA ESCOBAR  
Director



CNEL. Y LIC.  
RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA  
Secretario

ANEXOS:

"A": Acuerdos señores Directores Consejo Directivo.  
"B": Propuesta FYRMES.