



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

ACTA DE LA SESIÓN CD-43/2018

20 DE DICIEMBRE DE 2018.

LUGAR Y FECHA:

En el salón de sesiones del Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada, a partir de las catorce horas del veinte de diciembre de dos mil dieciocho.

ASISTENCIA:

Consejo Directivo:

Director Presidente:	SR. GENERAL DE DIVISIÓN	FÉLIX EDGARDO NÚÑEZ ESCOBAR
Directores Propietarios:	CNEL. ART. DEM.	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-42/2018 DE FECHA 13DIC018.
- IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.
  - A.- Situación jurídica casos finca Florencia, Garden Hills, SYSDE, y Greenside.
  - B.- Desagregación de la Cartera de Préstamos por regímenes.
  - C.- Recomposición de activos de reservas (Cartera de Préstamos) entre Pensiones y Seguro de Vida.
  - D.- Solicitud autorización venta terreno Hato I, San Miguel.
  - E.- 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 13DIC018.

El Consejo Directivo aprobó el Acta de la sesión CD-42/018 de fecha 13 de diciembre de 2018.

IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.

A.- Situación jurídica casos finca Florencia, Garden Hills, SYSDE, y Greenside.

El señor Gerente General, Coronel y Licenciado René Antonio Díaz Argueta, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo desarrollaría el Lic. Oscar Gustavo Munguía Mayorga, Jefe de la Unidad Jurídica Institucional, con la colaboración de las Licenciadas Emérita Martínez y Delmy Tejada.

El Lic. Munguía inició su exposición manifestando que en esa oportunidad informaría sobre los cuatro casos siguientes:

- 1.- Usurpación Finca Florencia.
- 2.- Posesión irregular de Garden Hills.
- 3.- Contrato IPSFA-SYSDE.
- 4.- Greenside: Incumplimiento de Contrato y Publicidad Engañosa.

Continuó informando por su orden, respecto de la situación jurídica de los casos:

1.- **Usurpación de la Finca Florencia.**

Rindió el informe mostrando una secuencia cronológica de eventos, así:

- a.- 27/04/2017 fecha en la que se presentó la primera demanda de lanzamiento de invasores.
- b.- 16/05/2017: Apelación contra improponibilidad de la demanda de lanzamiento de invasores.
- c.- 26/06/2017: Cámara de la Cuarta Sección del Centro





## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

- expresó que la LEGPPRI es aplicable al caso; sin embargo, por no haber individualizado a los invasores confirma la improponibilidad.
- d.- 21/07/2017: primera solicitud de Diligencias Preliminares para determinar el grupo de personas invasoras. Las cuales fueron denegadas.
  - e.- 26/07/2017: Apelación contra la denegatoria de las diligencias preliminares, la cual no fue admitida.
  - f.- 09/11/2017: Denuncia de la Usurpación ante la FGR.
  - g.- 13/06/2018: La Jefe de la Unidad Civil de la FGR, notificó que el IPSFA tiene legitimación activa para actuar en materia civil.
  - h.- 13/07/2018: Escrito de inconformidad ante la Auditoría Fiscal de la FGR, solicitando revocar el decline del requerimiento penal e instruir tramitar por la vía penal.
  - i.- 13/07/2018: Segunda solicitud de Diligencias Preliminares de Identificación personal de las personas invasoras.
  - j.- 17/07/2018: Denegatoria de la solicitud de diligencias preliminares, de la cual se apeló el 24/07/2018 y fue admitida la apelación el 07/08/2018.
  - k.- 09/08/2018: La auditoría fiscal admite escrito de inconformidad y ordena auditar el expediente fiscal.
  - l.- 31/08/2018: La Cámara Ambiental de Segunda Instancia, revoca la denegatoria emitida por la Jueza de Paz y ordena la práctica de la diligencia.
  - m.- 16/10/2018: Jueza de Paz de Nuevo Cuscatlán, admite la solicitud de diligencia Preliminar y señala para su práctica el 26/10/2018.
  - n.- 26/10/2018: Primera suspensión de la diligencia, debido a que no contaba con las garantías necesarias para cumplir con la diligencia encomendada, ya que la PNC no le prestó la seguridad respectiva, y señaló para el 09/11/2018.
  - o.- 09/11/2018: Segunda suspensión de la diligencia, a consecuencia de las mismas razones expresadas el 26/10/2018, y señala para el 30/11/2018.
  - p.- 30/11/2018: Se llevó a cabo la Diligencia de Identificación Personal de los invasores, por medio de la cual se identificaron solo 9 personas.
  - q.- 05/12/2018: Se solicitó la certificación de la Diligencia practicada, a fin de adjuntarla a la denuncia de lanzamiento de invasores que se presentará al Juzgado de Paz de Nuevo Cuscatlán.
  - r.- 17/12/2018: Se recibe la certificación de la diligencia, por lo que deberá presentarse la denuncia con base a la LEGPPRI, dentro del mes de concluida la diligencia.

El Lic. Munguía, al finalizar el informe sobre la situación jurídica de la usurpación de la Finca Florencia, solicitó la autorización del Honorable Consejo Directivo, para demandar en tales circunstancias, es decir, con solo 9 personas identificadas.

Al respecto el Consejo Directivo Resolvió:

RESOLUCIÓN No. 150

Solicitar a la Jueza de Paz de Nuevo Cuscatlán, realizar un nuevo procedimiento de identificación de personas usurpadoras adicionales, en vista que se tiene conocimiento que son muchas más personas las que invaden el inmueble de las identificadas y luego demandar.

**2.- Posesión irregular de Garden Hills.**

Con respecto a la situación jurídica del caso de posesión irregular que los residentes de Garden Hills ejercen sobre inmuebles propiedad del IPSFA, primero presentó planos de ubicación para identificar los 3 inmuebles que son objeto del proceso, además expresó los antecedentes que comprende el caso, desde que el IPSFA sostuvo reuniones con las juntas directivas de la Residencial Garden Hills, a fin de solventar la problemática por la vía extrajudicial, sin embargo no fue posible, y que en consecuencia, el 20/03/2018 se presentó la Demanda de Reivindicación o Acción de Dominio contra 42 propietarios de esa residencial; sigue expresando el Lic. Munguía que, después de superar las prevenciones realizadas por el Juzgado respectivo, el 17/12/2018 fue admitida la demanda y ordena emplazamiento a los demandados, quienes después de ser emplazados dispondrán de 20 días hábiles para contestar la demanda.

Al respecto el Consejo Directivo se dio por enterado y queda a la espera de los resultados del emplazamiento que hará el Juez; por lo que, ordenó que se le mantuviera informado sobre cada etapa procesal del caso.

**3.- Contrato IPSFA**

En este caso el Licdo. Munguía, indicó que sería expuesto por la Licda. Delmy Yanira Tejada Miranda, Colaborador Jurídico de la UJI; por lo que la Licda. Tejada, inicio expresando que:

El Objeto de la presentación es informar al Consejo Directivo de la situación jurídica actual, del proceso judicial iniciado contra la [REDACTED].A. de C.V., en adelante "SYSDE", del cual se había informado en la Sesión de Consejo Directivo del día 15/11/2018, cuando el proceso se encontraba suspendido mientras el Pleno de la Corte Suprema de Justicia, nombrara al Conjuez que sustituiría a la Magistrada Presidenta de la Cámara de lo Contencioso Administrativo, ya que



## “Por un Futuro Seguro”

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

[www.ipsfa.com](http://www.ipsfa.com)

la Sala de lo Contencioso Administrativo, declaró legales los motivos de abstención manifestados por dicha Magistrada.

Luego de la elección de los Magistrados de la Corte Suprema de Justicia, cuyos nombramientos estaban pendientes, se logró conformar Corte Plena; por lo que el 23/11/2018, se tiene por conformada la Cámara por haber nombrado Conjuez, quedando conformada la Cámara que conocería de la Demanda contra la Sociedad SYSDE.

Esa Cámara, previo al pronunciamiento sobre la admisibilidad de la demanda, el 04/12/2018, se declara incompetente de conocer en dicho caso, argumentando que por la fecha de otorgamiento del contrato para conocer de los conflictos del mismo, el juez natural o la autoridad jurisdiccional natural, son los tribunales comunes en Materia Civil; en consecuencia, remite el expediente al Juzgado Segundo de lo Civil y Mercantil de San Salvador. Quedando a la espera de la resolución que emita dicho Juzgado.

Al respecto el Consejo Directivo Resolvió:

### RESOLUCIÓN No. 151

Esperar la resolución del Juzgado Segundo de lo Civil y Mercantil de San Salvador; por lo que, si después de agotada la vía judicial no existe resolución de fondo a la pretensión del IPSFA, se buscará una solución alternativa.

#### **4.- Greenside: Incumplimiento de Contrato y Publicidad Engañosa.**

El informe sobre la situación jurídica de este caso, fue expuesto por la Licda. Emérita Martínez, quien inició expresando los antecedentes del caso, así:

La denuncia fue presentada por los consumidores el 11/06/2015 en el Centro de Solución de Controversias de la Defensoría del Consumidor, por los propietarios de lotes adquiridos en los Polígonos “Q” y “R” de la Residencial Greenside Santa Elena, ubicada en Nuevo Cuscatlán, quienes atribuyeron al IPSFA dos infracciones: 1) Incumplimiento de Contrato, basados en el Art. 43 letra “e)” de la Ley de Protección al Consumidor, consistente en no entregar los bienes en los términos contratados, y 2) Por publicidad engañosa, infracción contenida en el Art. 43 letra “g)” de la misma Ley de Protección al Consumidor (LPC).

Que la última audiencia de la etapa conciliatoria fue realizada el 22/01/2016, de la cual hubo acuerdos parciales; sin embargo, el presente caso por tratarse de intereses colectivos, no obstante

hubiésemos llegado a un arreglo conciliatorio total, el expediente de la denuncia realizada por los consumidores, siempre sería remitido a la Presidencia de la Defensoría, para que procediera a presentar la denuncia que permitiera iniciar el procedimiento sancionatorio, en los casos en que existieran elementos suficientes sobre el posible cometimiento de una infracción, de conformidad a los Arts. 52 y 53 de la ley de Protección al Consumidor y Art. 91 de su Reglamento.

En consecuencia pasada la etapa conciliatoria, se inicia el Procedimiento Sancionatorio con la denuncia presentada por la Presidenta de la Defensoría en el Tribunal Sancionador de la Defensoría del Consumidor, del cual la Licda. Martínez, presentó de forma cronológica el informe:

- 1.- 03/07/2017: Tribunal Sancionador de la Defensoría del Consumidor, notifica al IPSEFA de la denuncia interpuesta por la Presidenta de la Defensoría del Consumidor: 1) Incumplimiento de Contrato, Art. 43 letra "e)" de la Ley de Protección al Consumidor, consistente en no entregar los bienes en los términos contratados, y 2) Por Publicidad Engañosa, infracción contenida en el Art. 43 letra "g)" de la misma Ley de Protección al Consumidor (LPC).
- 2.- 16/08/2017: Contestación de la Denuncia: Se controvierten los hechos del incumplimiento del contrato y publicidad engañosa contenidos en la denuncia y se ofrece prueba de descargo.
- 3.- 08/02/2018: Tribunal Sancionador notifica la admisión de la contestación de la denuncia y abren a prueba el proceso.
- 4.- 19/02/2018: IPSFA Aporta la prueba de descargo, siendo las principales: documental, copias de las escrituras de compraventa de los consumidores denunciantes, con las cuales probamos que los bienes contratados fueron entregados en las condiciones ofertadas; y pericial, el Dictamen Técnico del Peritaje Ambiental, realizado en el Proyecto Greenside Santa Elena, con el cual probamos que la característica "ecoamigable" se mantiene en el proyecto, tal como fue publicitado.
- 5.- 07/12/2018: Notifican la Sentencia, en la cual resuelve:



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

ÍTEM	INFRACCIONES GRAVES	ART. 46 LPC	MONTO DE SALARIO MÍNIMO	MONTO DE LA MULTA	FALLO DE LA SENTENCIA
1	NO ENTREGAR LOS BIENES EN LOS TERMINOS CONTRATADOS (Art. 43 “c”) LPC)	Art. 46.- Las infracciones graves se sancionarán con multa hasta de doscientos salarios mínimos mensuales urbanos en la industria.	150 SALARIOS MÍNIMOS URBANOS DE LA INDUSTRIA = \$219.30 (Decreto Ejecutivo N°. 56 del 06/05/2011, D.O. N° 85, T391 de la misma fecha)	\$32,895.00	<b>ABSUELTO</b>
2	PUBLICIDAD ENGAÑOSA (Art. 43 “G”) LPC)				\$32,895.00

La Licda. Martínez, además de mostrar el fallo de la sentencia, manifestó que también es importante hacer notar que el Tribunal Sancionador de la Defensoría del Consumidor, expresa en las páginas 21 y 22 de la sentencia que, “...con los contratos antes relacionados y el peritaje técnico ambiental se ha comprobado que los lotes para vivienda que ofrecía la proveedora del residencial Greenside Santa Elena, cumplían con el concepto “ecoamigables” ofrecidos a los consumidores por los medios de publicidad relacionados.” Y sigue expresando en la sentencia que, “En consecuencia, ha quedado comprobado respecto al supuesto incumplimiento de la proveedora de no entregar los bienes en los términos contratados, conducta establecida en el artículo 43 letra e) de la LPC, que la proveedora sí entregó los lotes de vivienda con el concepto “ecoamigable”, por lo que es procedente absolver al IPSFA de la referida infracción.”

En consecuencia, al haber sido absuelto el IPSFA de la infracción relacionada al incumplimiento de contrato, según ese mismo Tribunal: “...no es posible determinar cuantitativamente el daño causado, pues como se ha relacionado anteriormente los inmuebles fueron entregados con sus escrituras debidamente inscritas en el Centro Nacional de Registros correspondientes a los consumidores, y que el engaño a la proveedora fue respecto a dos áreas que dejó como información en el plano, de las que ya no podían hacer uso como inmuebles municipales.”, es por ello que, también el IPSFA fue eximido de la obligación a devolver a los

consumidores lo que éstos hubieren pagado indebidamente por el bien, y además, de que la cuantía de la multa no fuese como lo que dispone el Art. 48 de la Ley de Protección al Consumidor, es decir que en los casos que se trate de infracción que afecte intereses colectivos, la cuantía de la multa que debe imponerse al proveedor que resultare culpable, nunca será inferior al daño causado o a lo cobrado indebidamente a consecuencia de las infracciones que se han comprobado.

- 6.- 12/12/2018: Se presenta Recurso de Revocatoria, a fin que también se absuelva al IPSFA por la infracción de la Publicidad Engañosa, prevista en el artículo 43 "g)" en relación con el artículo 31 de la LPC. Con este recurso se agotaría la vía administrativa, y luego se recurrirá a la sede jurisdiccional.

Al respecto el Consejo Directivo Resolvió:

RESOLUCIÓN No. 152

Se dio por enterado, encomendando a la Gerencia General continuar con el proceso judicial a fin de que el IPSFA sea absuelto de la infracción y exonerado del pago de la multa.

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

B.- Desagregación de la Cartera de Préstamos por regímenes.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el Lic. Francisco Sorto Rivas, Gerente Financiero y los Licenciados Guillermo Patricio Majano, Jefe del Departamento de IPSFACRÉDITO y Carlos Alberto Zelaya Mejía, Jefe del Departamento de Contabilidad, el Lic. Sorto inició la presentación mencionando que, desde el año 2011, el Instituto ha venido desarrollando esfuerzos para ordenar las inversiones de las reservas por régimen, entre ellas, la participación en propiedades de inversión, corto plazo, disponibilidades y que para el caso particular de la cartera de préstamos, existe una distribución porcentual, siendo necesario para un mejor control en la gestión crediticia, identificar y separar los registros por régimen.

Con la referida segregación de la cartera de préstamos, por registros y regímenes, se evitaría confusiones en el control de los ingresos percibidos por cada uno de éstos, tanto en términos de intereses como de recuperación de capital, fortaleciéndose de esta manera el seguimiento a la ejecución presupuestaria institucional y además, facilitando la fiscalización por parte de





## “Por un Futuro Seguro”

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

[www.ipsfa.com](http://www.ipsfa.com)

entes externos, especialmente, de la Superintendencia del Sistema Financiero y del Ministerio de Hacienda.

Esta reclasificación ayudaría, por lo tanto, al seguimiento exhaustivo del flujo de caja de cada uno de los regímenes.

A continuación, intervino el Lic. Zelaya, explicando que en efecto, desde el año 2011 se han venido desarrollando esfuerzos por registrar e identificar por cada régimen, los recursos y obligaciones del Instituto; lo anterior, en cumplimiento a lo que establece el Art. 95 de la Ley el IPSFA.

El Lic. Zelaya, además, explicó los antecedentes de la cartera de préstamos como sigue:

- ✓ En el año 2011 se hizo la primera clasificación de las Reservas Técnicas y de Emergencia del Instituto, por régimen.
- ✓ En el año 2014, con la implementación del sistema informático RADON, se adoptó el control de la participación de cada régimen, en la cartera de préstamos, mediante porcentajes.
- ✓ En el año 2017 se perfeccionó el control contable y financiero de las disponibilidades bancarias, por régimen; sin embargo, la cartera de préstamos continuó administrándose bajo el mismo esquema de prorrata.
- ✓ La realidad financiera actual, demanda la segregación de la cartera de préstamos del IPSFA, por régimen, para efectos de fiscalización del Ministerio de Hacienda y la SSF.

Posteriormente, intervino el Lic. Majano, quien explicó la situación actual de la cartera de préstamos y la propuesta de separación por régimen, procurando que el valor de sus reservas no se viera afectado.

Seguidamente, el Lic. Zelaya mencionó, a manera de conclusiones, lo siguiente:

- ✓ La distribución a prorrata de la inversión en reservas, en la cartera de préstamos, por régimen, funciona bastante bien para la distribución de gastos relacionados con su gestión.
- ✓ Desde el 2017 se lleva un control independiente de los créditos otorgados con recursos de un régimen, en particular, sin el criterio de la prorrata.
- ✓ Para el ordenamiento de la cartera de préstamos, por regímenes, es necesario identificar los registros de préstamos de cada uno.
- ✓ La separación de registros facilitará la distribución correcta de ingresos y gastos, en función de su gestión.

Finalmente, con base en lo establecido en el Art. 12, literal a) de la Ley del IPSFA, se solicita:

Autorizar el ordenamiento de la cartera de préstamos, por régimen, según número de créditos, y el detalle anexo.

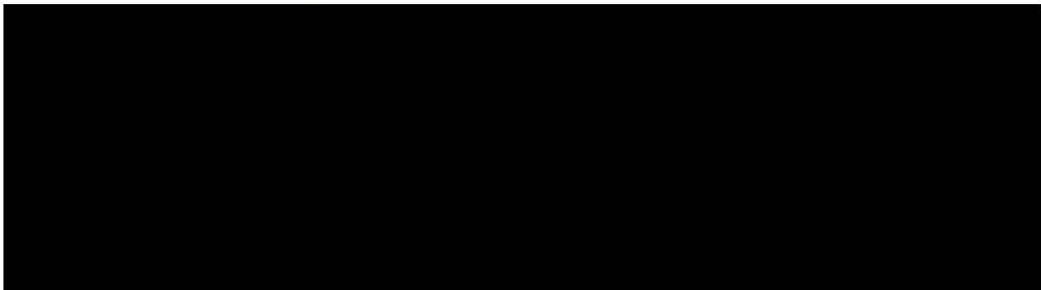


La presentación aparece como Anexo "A" a la presente Acta.

Al respecto el Consejo Directivo Resolvió:

RESOLUCIÓN No. 153

Autorizar el ordenamiento de la cartera de préstamos, por régimen, según número de créditos, y el detalle siguiente:





## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Con lo cual se fortalecerá el seguimiento a la ejecución presupuestaria institucional y además, facilitará su fiscalización por parte de entes externos, especialmente, de la Superintendencia del Sistema Financiero y del Ministerio de Hacienda.

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

C.- Recomposición de activos de reservas (Cartera de Préstamos) entre Pensiones y Seguro de Vida.

El Señor Gerente General informó al Consejo Directivo que este punto lo presentaría el Lic. Francisco Sorto Rivas, Gerente Financiero y Lic. Carlos Alberto Zelaya Mejía, Jefe del Departamento de Contabilidad. El señor Gerente Financiero inició la presentación mencionando que, los recursos recibidos del Ministerio de Hacienda para pagar pensiones durante el año 2018, fueron insuficientes, por lo que, por opinión emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero, se utilizaron recursos de Rezagos AFP y luego, en el mes de noviembre, también se usaron recursos del Régimen de Fondo de Retiro, siendo necesario, en el mes de diciembre de 2018, saldar dicha deuda.

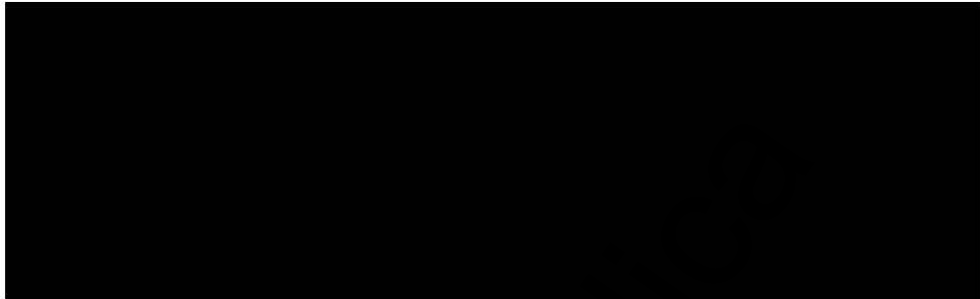
A continuación, intervino el Lic. Zelaya, explicando que desde el año 2011 se han venido desarrollando esfuerzos por registrar e identificar por cada régimen, los recursos y obligaciones del Instituto, lo anterior, en cumplimiento al artículo 95 de la Ley el IPSFA.

El Lic. Zelaya, además, explicó los antecedentes del uso de la liquidez de otros fondos y regímenes, como sigue:

- ✓ El Régimen de Pensiones carece de liquidez para cubrir su déficit y las transferencias recibidas del Ministerio de Hacienda han sido insuficientes para hacerlo, en su totalidad.
- ✓ Debido a ello, se utilizaron recursos de Rezagos AFP, para complementarlas, atendiendo recomendaciones de la SSF; a la fecha se adeudan \$492,800 al Fondo de Rezagos.
- ✓ También se utilizaron recursos del Fondo de Retiro, adeudándose, a la fecha, \$311,918. Totalizando \$804,718, al mes de diciembre de 2018.

Además, el Lic. Zelaya mencionó que existe una propuesta de recomposición de cartera de préstamos, donde se han identificado 140 registros de préstamos hipotecarios del Régimen de Pensiones, con vencimientos entre 3 y 7 años, por \$815,029.21, como se muestra en cuadro detalle, que podría comprarlos el Seguro de Vida y cancelar con ello, las obligaciones de \$492,800 al Fondo de

Rezagos AFP y; \$311,918 al Fondo de Retiro, al cierre de este ejercicio fiscal.



Gh  
~~1.62.10.1~~

Posteriormente, el Lic. Sorto mostró el flujo de efectivo del Régimen de Pensiones, donde se evidenció que el destino de los \$815,029.21, sería para pagarle a Fondo de Rezagos \$492,800 y \$311,918 al Fondo de Retiro; por otra parte, se dio a conocer que a la fecha, están pendiente de recibirse \$4,565,000 del Ministerio de Hacienda y \$907,000 aproximadamente, del Ministerio de la Defensa Nacional.



04,718 \*



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Seguidamente, el Lic. Zelaya, mencionó a manera de conclusiones lo siguiente:

- ✓ Por falta de liquidez del Régimen de Pensiones, se utilizaron recursos de Fondos de Rezagos AFP, por \$492,800 y del Fondo de Retiro, por \$311,918; debiendo cancelarse \$804,718, en total.
- ✓ La liquidez del Fondo de Retiro se utilizará el próximo año y los recursos del Fondo de Rezagos AFP, pertenecen a terceros.
- ✓ De mantenerse la deuda actual, del Régimen de Pensiones, daría lugar a reparos de la Auditoría Externa y de la Corte de Cuentas de la República, así como observaciones de parte del Ministerio de Hacienda.
- ✓ Al reestructurarse la cartera de préstamos de IPSFACRÉDITO, se deberán hacer las modificaciones presupuestarias correspondientes dentro de los techos autorizados, particularmente durante la ejecución presupuestaria del 2019.
- ✓ A la fecha, están pendientes de recibirse \$4,565,000 del Ministerio de Hacienda y \$907,000, aproximadamente, del MINDEF, los últimos, porque el Ministerio de Hacienda, no les ha depositado para pago de salarios y retenciones.

Finalmente, con base en lo establecido en el Art. 12, literal a) de la Ley del IPSFA, se solicita autorizar:

- ✓ La recomposición de la Cartera de Préstamos, entre los Regímenes de Pensiones y Seguro de Vida, donde el primero intercambiaría, con el Régimen de Seguro de Vida, 140 Préstamos Hipotecarios, por \$815,029.21, según detalle anexo, por su equivalente en efectivo.
- ✓ Cancelar con dichos recursos: \$492,800 a Rezagos AFP y \$311,918, al Régimen de Fondo de Retiro, adeudados por el Régimen de Pensiones.
- ✓ Las modificaciones presupuestarias resultantes de dicha recomposición.

Luego de dicha solicitud, los miembros del Consejo Directivo consideraron pertinente utilizar recursos del Fondo de Retiro para cubrir temporalmente los ingresos provenientes del MINDEF, tomando en cuenta que es seguro que éstos se percibirán, a más tardar, la próxima semana.

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

Sobre el particular el Consejo Directivo resolvió:

RESOLUCIÓN No. 154

1.- Autorizar la recomposición de la Cartera de Préstamos, entre los Regímenes de Pensiones y Seguro de Vida, donde el primero intercambiaría, con el Régimen de Seguro de Vida, 140 Préstamos Hipotecarios, por \$815,029.21, según detalle anexo, por su equivalente en efectivo, con el propósito de fortalecer el seguimiento a la ejecución presupuestaria institucional y además, facilitar su fiscalización por parte de entes externos, especialmente, de la Superintendencia del Sistema Financiero y del Ministerio de Hacienda.

2.-

3.-

4.-



licita recomposición.

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

D.- Solicitud autorización venta terreno Hato I, San Miguel.

El señor Gerente General, Coronel y Licenciado René Antonio Díaz Argueta, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo desarrollaría la Ing. Jenny de Ramírez, Coordinadora de ventas de inmuebles; 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 se encuentra ubicado sobre carretera Ruta Militar, Cantón Hato Nuevo, Departamento de San Miguel, y mostró el esquema de ubicación; explicó que fue adquirido en el año 1994, a un valor de \$1,714,285.71, el cual tiene una extensión según antecedente de 200,000.00 v<sup>2</sup> (equivalente a 20.0 mz); no obstante, según medición topográfica su área real es de 198,818.53 v<sup>2</sup> (equivalente a 19.9 mz), lo cual implica que se en caso de venta tiene que venderse bajo el área real pero recuperando su valor de adquisición; y mostró fotografía aérea con la ubicación del inmueble.

Manifestó la Ing. de Ramírez, que se han realizado gestiones de venta desde el año 2006, en forma directa y con intermediarios, y es hasta este momento que se ha recibido una oferta de compra en firme de la

[redacted] mostró a continuación, los documentos de la empresa y del representante legal, asimismo



## “Por un Futuro Seguro”

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

[www.ipsfa.com](http://www.ipsfa.com)

mostró los documentos del intermediario que ha gestionado dicha venta.

Continuó explicando que se analizó la oferta recibida la cual se encuentra 4% arriba del valor de adquisición, [REDACTED] arriba del valor en libros; explicó además, que respecto al avalúo actualizado realizado por perito certificado por la SSF (ISSESA S.A. de C.V.), también dicha oferta se encuentra [REDACTED] arriba de éste.

Explicó además que según políticas de pago de comisión de intermediación por venta de inmuebles autorizadas por Consejo Directivo en sesión de acta CD-21/2014, de fecha 29/mayo/2014, Resolución No. 202, el porcentaje de intermediación es entre el 3 y 5%; según estas políticas, le correspondería el pago del 5% de intermediación ya que el numeral 4, Caso Especial, establece que .....“si el valor en libros del inmueble es menor que el valor de adquisición y la venta se logra realizar por lo menos al valor de adquisición, la comisión será del 5%”; no obstante, que se cumple que el valor del inmueble en libros(\$600,000.00 y con el nuevo avalúo es de \$815,863.00) es menor que su valor de adquisición(\$1,714,285.71) pues se encuentra devaluado y la oferta que se ha logrado obtener por este inmueble(\$1,789,366.77) logra recuperar el valor de adquisición; pero es el caso que, supera el 4% al valor de adquisición, y no se podría pagar el 5% porque este valor (costo de venta) impactaría el valor de adquisición y se incumpliría el Art. 134 de la Ley del IPSFA. Por lo anterior, se propone el pago del 4% de intermediación.

Continuó explicando que al aplicar el pago del 4% del valor de la venta en concepto de intermediación (\$71,574.67), es decir, si se le resta al valor de la oferta (\$1,789,366.7) se tendría una utilidad sobre compra del 0.2% (\$3,506.39) con lo cual si se cumple el Art. 134 de la Ley del IPSFA que establece que no se puede vender un inmueble a un valor menor que el de su adquisición.

Después de lo anterior, hizo las siguientes consideraciones:

- ✓ El inmueble se encuentra devaluado en un 52% según el último avalúo, lo que hace difícil su venta porque se tiene que cumplir el art. 134 de la Ley del IPSFA, que establece que no se puede vender un inmueble a un valor inferior al de su adquisición.
- ✓ Es un terreno de difícil venta por no tener acceso directo sobre la carretera; y su frente es solo de 90.88 metros, pero principalmente porque su valor de mercado es inferior al valor de adquisición.
- ✓ El inmueble se está tratando de comercializar desde el año 2006 a través de periódicos, intermediarios y en forma directa, sin haberlo podido realizar hasta la fecha.

- ✓ A pesar de lo anterior, se está logrando vender el inmueble, recuperando la inversión inicial y un porcentaje adicional, con lo cual se cumple el Art. 134 de la Ley del IPSFA, vendiendo el inmueble 4% arriba del valor de adquisición; 198% arriba del valor libros y 119% arriba del último avalúo (nuevo costo). Aun considerando el costo de intermediación, la transacción se encuentra 0.2% arriba del valor de adquisición, 186% del valor libros y 111% del valor del último avalúo (nuevo costo).
- ✓ Es una oportunidad de negocio para las necesidades actuales de liquidez del IPSFA, dada la situación económica del país en la cual hay una inversión inmobiliaria mínima.
- ✓ 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.
- ✓ El ingreso a percibir será utilizado para el pago de Fondo de Retiro.
- ✓ \$75,081.06 producto de esta venta, se abonarán a las reservas técnicas del Régimen de Fondo de Retiro.
- ✓ El pago de \$71,574.67 en concepto de servicios de intermediación, equivale al 4% del valor de la venta, es en base a políticas vigentes de comisión por venta de inmuebles, aprobadas por el Consejo en Resolución No.202, del Acta CD-21/2014, del 29MAY014.

Después de lo anterior, la administración recomendó:

- 1.- Que se autorice la venta del terreno rustico, propiedad de este Instituto, d [REDACTED], ubicado en Cantón Hato Nuevo, San Miguel, a favor de la empresa Ferreterías [REDACTED] siguientes:
  - ✓ Precio de venta: [REDACTED]
  - ✓ Extensión: según antecedente el área del inmueble es de 200,000.00 v<sup>2</sup>, no obstante, según levantamiento topográfico el área real es de 198,818.5 v<sup>2</sup>, siendo el área real el que se vende.
  - ✓ Forma de pago: de contado
- 2.- Que se delegue al señor Gerente General, a comparecer en la firma de la escritura de compraventa por medio de la cual, se otorgue la tradición y dominio y demás derechos reales que sobre el inmueble prometido en venta le corresponde al IPSFA y a recibir los ingresos provenientes de dicha venta.
- 3.- Que se autorice el pago [REDACTED] que equivale al 4%





## “Por un Futuro Seguro”

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

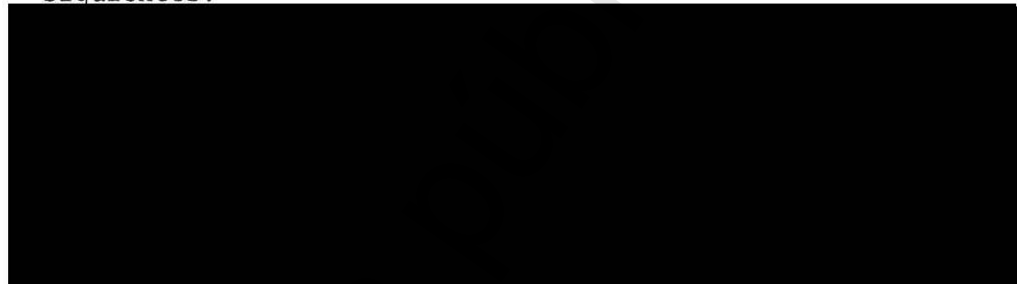
www.ipsfa.com

del monto de la venta del terreno ubicado en Cantón Hato Nuevo, San Miguel, a favor del [REDACTED] en concepto de servicios de intermediación, que se cancelará al haber cancelado el valor del inmueble.

Al respecto el Consejo Directivo Resolvió:

### RESOLUCIÓN No. 155

- 1.- Autorizar la venta del terreno rustico, propiedad de este Instituto, con matrícula número [REDACTED] ubicado en [REDACTED] a favor de la empresa [REDACTED] C.V, bajo las condiciones siguientes.



- 2.- Delegar al señor Gerente General, a comparecer en la firma de la escritura de compraventa por medio de la cual, se otorgue la tradición y dominio y demás derechos reales que sobre el inmueble prometido en venta le corresponde al IPSFA y a recibir los ingresos provenientes de dicha venta.
- 3.- Autorizar el pago de [REDACTED] que equivale al 2% del monto de la venta del terreno ubicado en Cantón Hato Nuevo, San Miguel, a favor del S [REDACTED] en concepto de servicios de intermediación, que se cancelará al haber cancelado el valor del inmueble.

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

### E.- Prestaciones y Beneficios.

#### 1.- Beneficios

##### a.- Solicitudes de Suspensión de Pago de Cuota de Préstamos.

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 una nota del señor [REDACTED] Comandante del Comando de Fuerzas Especiales, en la que informa que el

señor Ssgto. [REDACTED] de alta en ese Comando, y quien además tiene préstamo hipotecario con el Instituto, se encuentra desaparecido; y solicita se analice la posibilidad de congelar el préstamo mientras hay una respuesta sobre su paradero o se determina su muerte presunta. La solicitud se hace en vista que se le retendrá su salario.

A continuación al Licenciado Majano presentó detalles del préstamo hipotecario a nombre del señor Ssgto [REDACTED] el cual fue otorgado por \$7,900.00, en fecha 10 de marzo de 2014, siendo su saldo de capital a esta fecha, de \$6,895.69 y habiéndose recibido el último pago de la cuota en el mes de noviembre recién pasado.

Seguidamente mostró y explicó sobre la base legal que le aplica al caso presentado, mencionando que de acuerdo al Art. 66 de la Ley del IPSFA, el Consejo Directivo puede conceder un plazo de espera no mayor de seis meses a favor del afiliado que por haber causado baja no pudiese cubrir el pago del préstamo hipotecario que le fue concedido. En este caso, el período de espera no significa prórroga del plazo de la obligación y las cuotas no canceladas las pagará en las condiciones que señale el Consejo Directivo, y por otro lado, el Art. 110 del Reglamento General de la Ley del IPSFA, establece que todo lo que no estuviere previsto en la Ley del Instituto y demás leyes aplicables, en el mismo y los demás Reglamentos del Instituto, en materias o asuntos que hagan relación a su campo de acción y finalidades, será resuelto por el Consejo Directivo, atendiendo a principios de Previsión y Seguridad Social y en su defecto a consideraciones de justicia y razón natural. Mencionó que el préstamo a nombre del señor Ssgto. Marroquín Merino se encuentra al día con sus pagos, incluyendo los pagos al seguro decreciente y de daños; y que de acuerdo a la nota recibida, se espera que no haya pago en el presente mes de diciembre.

Al analizar la aplicación del Art. 66 de la Ley del IPSFA, el cual establece que la espera en los casos en que por haber causado baja no puede realizar los pagos, sin embargo, no menciona casos en que sin haber causado baja, no podrá realizar el pago, como es el del señor S [REDACTED] por lo que puede aplicarse el Art. 110 del Reglamento General, el cual establece que el Consejo Directivo resolverá lo que no está previsto en la Ley del IPSFA, en asuntos que hagan relación a su campo de acción, atendiendo a principios de Previsión y Seguridad Social y en su defecto a consideraciones de justicia y razón natural.



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Seguidamente mostró el Acta de Denuncia presentado por la esposa del señor [REDACTED] su desaparecimiento.

Por lo anteriormente expuesto, y con base en el Art. 110 del Reglamento General de la Ley del IPSFA, la Gerencia General recomienda:

Autorizar un plazo de espera de seis meses, en el pago de las cuotas del préstamo hipotecario a nombre del señor [REDACTED] en vista que su salario será retenido hasta que se determine su paradero o muerte presunta.

Al respecto, y con base en el Art. 110 del Reglamento General de la Ley del IPSFA, el Consejo Directivo resolvió:

### RESOLUCIÓN No. 156

Autorizar un plazo de espera de seis meses, en el pago de las cuotas del préstamo hipotecario a nombre del señor [REDACTED] en vista que su salario será retenido hasta que se determine su paradero o muerte presunta.

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

### V.- PUNTOS VARIOS.

No se presentaron puntos varios en esta sesión.

### VI.- CORRESPONDENCIA RECIBIDA.

No se presentaron novedades en esta sesión.

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

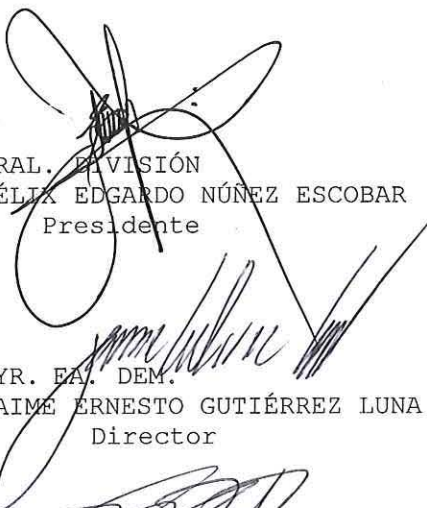
El Honorable Consejo Directivo acuerda realizar la próxima reunión el día sábado veintidós de diciembre de 2018 a partir de las 1000 horas. En cuanto a los puntos a desarrollar en la Agenda serán los siguientes:

A.- Nota del Ministerio de la Defensa Nacional [REDACTED]

B.- Solicitud de autorización de Pago de Cuotas de Préstamos de Carteras Vendidas, con fondos IPSFA.

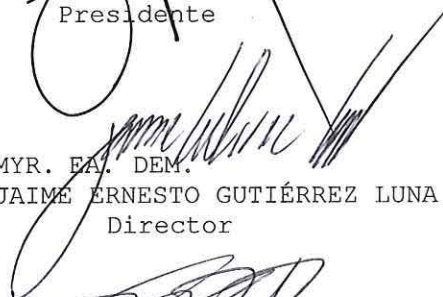
### VIII.-CIERRE DE LA SESIÓN.

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

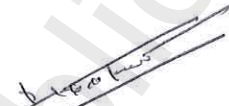


GRAL. DIVISIÓN  
FÉLIX EDGARDO NÚÑEZ ESCOBAR  
Presidente


CNEL. ART. DEM.  
JOSÉ 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": Desagregación de la Cartera de Préstamos por regímenes.

"B": Recomposición de activos de reservas (Cartera de Préstamos) entre Pensiones y Seguro de Vida.