



ACTA DE LA SESIÓN CD-06/2017

16 DE FEBRERO DE 2017.

LUGAR Y FECHA:

En el salón de sesiones del Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada, a partir de las doce y treinta horas del dieciséis de febrero de dos mil diecisiete.

ASISTENCIA:

Consejo Directivo:

Director Presidente:	SR. GENERAL DE DIVISIÓN	FÉLIX EDGARDO NÚÑEZ ESCOBAR
Directores Propietarios:	CNEL. ART. DEM.	JOSÉ ROBERTO SALEH ORELLANA
	SR. CNEL. PA. DEM.	CHRISTIAN NELSON MELARA
	SR. CNEL.	JORGE RIGOBERTO FUENTES VELARDE
	SR. TTE. DE NAVIO	MIGUEL ÁNGEL FLORES FUENTES
	SR. CAP. DE TRANS.	DAVID ROQUE SACA AMAYA
	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-05/2017 DE FECHA 02FEB017.
- IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.
  - A.- Informe de Auditoría Interna con referencia al 31 de diciembre de 2016.
  - B.- Informe situación de inmueble propiedad del IPSFA ubicado contiguo a Garden Hills y propuesta de solución.
  - C.- Solicitud autorización cambio de empresa afianzadora de medidas ambientales para proyectos.
  - D.- Solicitud autorización venta de inmueble ubicado en Col. General Arce, San Salvador, conocido como Bodega Ex COOPEFA.
- 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 02FEB017

El Consejo Directivo aprobó el Acta de la sesión CD-05/017 de fecha 02 de febrero de 2017.

IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.

A.- Informe de Auditoría Interna con referencia al 31 de diciembre de 2016.

El Señor Coronel y Licenciado René Antonio Díaz Argueta, Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el Licenciado Gustavo Adolfo Martínez Zelaya, Auditor Interno quien expuso el informe Trimestral de la Unidad de Auditoría Interna, correspondiente al periodo comprendido del 01 de octubre al 31 de diciembre de 2016; considerando como base legal la Ley de la Corte de Cuentas de la República, Normas de Auditoría Interna para el Sector Gubernamental, emitidas por la Corte de Cuentas de la República y Normas de Control Interno Específicas del Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada, así como las Leyes y Regulaciones aplicables.

Los diez informes definitivos correspondientes a los exámenes practicados y que hoy se hacen del conocimiento de este Honorable Consejo Directivo se detallan a continuación:

- 1.- Informe de Auditoría Arqueos de Fondos.
- 2.- Informe de Auditoría a las Inversiones en Proyectos y Programas.
- 3.- Informe de Auditoría a las Inversiones en Préstamos
- 4.- Informe de Auditoría Operativa a la Unidad de Desarrollo Organizacional.
- 5.- Informe de Auditoría Operativa a las Reservas de Saneamiento de Activos Crediticios y Extraordinarios.
- 6.- Informe de Auditoría Operativa al Cumplimiento de las Actividades Estratégicas del Consejo Directivo y Alta Gerencia.
- 7.- Informe de Auditoría Operativa a los Gastos Previsionales, Pensiones de Sobrevivencia.





## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

- 8.- Informe de Auditoría Informática al Proceso de elaboración de Respaldos de la información procesada por las diferentes Áreas del Instituto.
- 9.- Informe de Auditoría Operativa a la Unidad de Cumplimiento y Riesgos.
- 10.- Informe de Seguimiento al 31 de diciembre de 2016.

Los exámenes fueron orientados a:

Obtener un grado razonable de seguridad sobre la veracidad, propiedad, exactitud y presentación de las cifras reflejadas en los Estados Financieros, de acuerdo con Principios y Normas de Contabilidad Gubernamental emitidas por el Ministerio de Hacienda.

Obtener un grado razonable de seguridad sobre la efectividad del diseño y cumplimiento del Control Interno, de acuerdo con Normas Técnicas de Control Interno Específicas, Políticas y Procedimientos Institucionales.

Determinar si el Instituto, ha cumplido con todas las Leyes, Reglamentos, y demás disposiciones aplicables, por el periodo examinado.

### Hallazgos de Auditoria:

Informe de Auditoría Operativa a las Reservas de Saneamiento de Activos Crediticios y Extraordinarios.

- 1.- VALORACION PERICIAL DE LAS GARANTIAS CON ANTIGÜEDAD SUPERIOR A 48 MESES. (En Proceso)

Informe de Auditoría a las Inversiones en Proyectos y Programas.

- 2.- VALORES REGISTRADOS COMO INVERSION QUE CORRESPONDEN A GASTOS ADMINISTRATIVOS. (Cumplida).

Por lo que el Lic. Martínez, concluyó que en este periodo ninguna de las condiciones descritas en nuestro apartado de hallazgos de auditoría, es una deficiencia importante que afecte el normal desenvolvimiento de las operaciones financieras y administrativas del Instituto.

Los resultados de nuestras pruebas no indican que existen condiciones que nos hagan suponer que han existido incumplimientos a los aspectos legales y administrativos.

RECOMENDACIONES:

Al Honorable Consejo Directivo ordene al señor Gerente General que se establezca los plazos perentorios o prudenciales para que se apliquen las acciones correctivas pertinentes a las recomendaciones formuladas por la Unidad de Auditoría Interna siguientes:

Informe de Auditoría Operativa a las Reservas de Saneamiento de Activos Crediticios y Extraordinarios.

Al Jefe de la Unidad de Negocios IPSFA-CREDITOS establezca un plan de trabajo para cubrir el atraso en la actualización de avalúos.

El documento completo junto con los nueve informes definitivos de auditoría interna, aparece como Anexo "A" a la presente Acta.

Al respecto el Honorable consejo Directivo Resolvió:

RESOLUCION No. 25

Instruir al señor Gerente General, para que se establezca los plazos perentorios o prudenciales para que se apliquen las acciones correctivas pertinentes a las recomendaciones formuladas por la Unidad de Auditoría Interna siguientes:

Informe de Auditoría Operativa a las Reservas de Saneamiento de Activos Crediticios y Extraordinarios.

Al Jefe de la Unidad de Negocios IPSFA-CREDITOS establezca un plan de trabajo para cubrir el atraso en la actualización de avalúos.

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

B.- Informe situación de inmueble propiedad del IPSFA ubicado contiguo a Garden Hills y propuesta de solución.

El señor Gerente General, Coronel y Licenciado René Antonio Díaz Argueta, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo desarrollaría la Arq. Delmy Vela, Jefe del Departamento Inmobiliario, Lic. Emérita Martínez, Coordinadora de la Unidad Jurídica Institucional y el Lic. Oscar Munguía, jefe de la Unidad Jurídica Institucional

La Arq. Vela inició explicando que el objetivo de la presentación es determinar el curso de acción ante la ocupación ilegal de terrenos del IPSFA, por parte de la Urbanización Garden Hills, para uso de área social y verde.

Continuó explicando los antecedentes siguientes:



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

- 1.- En el año 2006 el IPSFA adquirió 4 terrenos a la Sociedad Lomas de Sta. Elena, firmando promesa de venta a favor de dicha sociedad, otorgándoles 2 años para recomprar los inmuebles.
- 2.- Los terrenos del IPSFA forman parte de un macro proyecto denominado Lomas de Sta. Elena, del cual, el resto de porciones fueron vendidas a otras empresas como TP Constructores S.A. de C.V. y Garden Hills S.A. de C.V, los terrenos fueron adquiridos ya con obras de urbanización, y también los otros propietarios urbanizaron sus propiedades.
- 3.- La empresa solo logró recomprar unas porciones.
- 4.- En el año 2008, vence el plazo otorgado y también es el año en el que el IPSFA según políticas internas valúa todas sus propiedades incluyendo las adquiridas a la sociedad en referencia; el resultado de las valuaciones es un valor superior al valor pactado de venta, la Sociedad no está de acuerdo y se crea controversia.
- 5.- En los años 2009-2010, se llevan a cabo negociaciones, lográndose con la nueva administración del IPSFA, llegar a un acuerdo; el 10 de noviembre de 2010, se firmó un Convenio de Convenio de Caducidad y terminación de contratos y finiquitos mutuos, autorizados por el Consejo Directivo. El 06 de octubre de 2010, el IPSFA procedió a efectuar el trámite de “desmembración en cabeza de su dueño”, uno de los inmuebles adquiridos a Lomas de Santa Elena, para el cual se otorgaron matriculas a cada porción, quedando identificadas en el CNR, como propiedad del IPSFA las porciones que se encuentran colindando con el Residencial Garden Hills.
- 6.- En el año 2011, el IPSFA retoma las obras de urbanización que la Sociedad no terminó y comercializa lotes.

Mostró a continuación esquemas de ubicación de los terrenos propiedad del IPSFA y de las porciones de terreno que colindan con el Residencial Garden Hills:

A continuación mostró un esquema de ubicación y fotografías con las áreas propiedad del IPSFA que han sido intervenidas por Garden Hills, explicó que en dos porciones del IPSFA, el urbanizador de Garden Hills construyó el área social formada por un salón de usos múltiples, cancha de tenis y piscina, y que en el área verde del IPSFA están los juegos infantiles y parqueo de visitas, mostró, además, la ubicación de la caseta de control de acceso de Garden Hills dentro de la propiedad del IPSFA, así como también, donde actualmente se está construyendo un pozo de monitoreo, estaba el rótulo de identificación del residencial Garden Hills.

Continuó explicando que con el fin de solventar lo anterior el IPSFA sostuvo reuniones con el Sr. Francisco Javier Botrán Briz, propietario de Garden Hills y le propuso en venta las porciones de terreno y mostró nota anexa de fecha 6 de mayo de 2011.

Al respecto, en virtud que el proyecto contaba con dos lotes de equipamiento social, y mayor área verde de la que exige la Ley, y que la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán, a fin de asegurar el Desarrollo Económico y Social del Municipio en forma armoniosa y justa, y a fin de lograr el ingreso económico que le permitiera un buen ejercicio de gobierno y la ejecución de Proyectos de Desarrollo Económico Social de la Municipalidad en beneficio de su población, el Concejo Municipal, desafectó dos porciones que se encontraban denominadas de "equipamiento social" y "zona verde", además, de autorizar el cambio de uso de suelo de las mismas, para convertirlas en áreas de uso habitacional, por lo cual el IPSFA, canceló a la Alcaldía la cantidad de \$122,580.98 en base a convenio autorizado por el Consejo Directivo; por lo que al venderse las porciones contiguo a Garden Hills, será otro ingreso para el IPSFA.

A continuación mostró un cuadro resumen con las porciones en dominio de los residentes de Garden Hills y la propuesta de venta.

Posteriormente manifestó que este Instituto, desde finales del año 2011, ha realizado gestiones administrativas por recuperar los inmuebles, sin obtener los resultados esperados; dentro de las gestiones se han sostenido, en varias ocasiones, reuniones con el propietario del Residencial Sr. Francisco Botrán y con diferentes directivas de Garden Hills, quienes manifiestan estar imposibilitados de adquirir esos inmuebles, pero sí desean continuar con la posesión y goce de los mismos; además, se han enviado notas, de las cuales han hecho caso omiso. Mostró a continuación nota de fechas mayo y junio de 2015, explicando que para su entrega se solicitó el apoyo de la unidad jurídica institucional, ya que era imposible contactarlos, ni vía telefónica, ni personalmente. En las notas se les manifestaba, que en varias ocasiones se les había ofrecido en venta las porciones que están utilizando, sin tener respuesta, por lo que el IPSFA se vería obligado a tomar posesión de ellas. Explicó además que fue hasta el 12MAY016 que la junta directiva de Garden Hills accedió a una reunión pero solicitó que el Sr. Gerente General llegara a las 7:00 p.m. a reunirse con ellos en el Residencial. Lo acompañó el jefe de la UJI.

Prosiguió con la presentación la Lic. Emérita Martínez, quien explicó las últimas incidencias ocurridas en el inmueble ubicado contiguo a la entrada del Residencial Garden Hills, que se identifica como Área de uso Futuro 3, el cual nunca ha sido zona verde, sino que desde que se desmembró en cabeza de su dueño, dicho inmueble quedó sujeto a que este Instituto lo desarrollará según la conveniencia institucional; en ese terreno, Garden Hills en el mes de septiembre 2016, construyó sin autorización, ni consentimiento del IPSFA, una infraestructura que funcionaba como basurero, el cual no quisieron demoler, no obstante que este



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Instituto se los solicitó oportunamente, haciendo las gestiones también en la Alcaldía Municipal de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad; los técnicos de dicha municipalidad, admitieron, de forma verbal, que fue un error el que se hubiese construido esa infraestructura en terreno propiedad del IPSFA, y manifestaron que así se lo harían saber a los residentes de Garden Hills.

Siguió expresando que, el IPSFA contrató a HIDROTECNIA, S.A., para que construya, en el inmueble identificado como Área de Uso Futuro Tres, un pozo de monitoreo con entubamiento de acero al carbón, requerido por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, como parte de las obligaciones establecidas por dicho Ministerio para el cumplimiento de la medida de compensación ambiental del proyecto “Perforación de pozo profundo en Residencial Greenside Santa Elena”. La construcción del pozo cuenta con el respectivo permiso, el cual fue emitido por la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán, el 16 de diciembre de 2016. Siguió exponiendo que, merece especial mención que, esa municipalidad excluyó el pago por la demolición y el desalojo de lo construido en esa propiedad; ya que se le hizo saber que lo que ahí estaba construido no lo había realizado el IPSFA.

Informó que, el día miércoles 01 de los corrientes, HIDROTECNIA, S.A., suspendió los trabajos de la perforación del pozo, debido a que la Administradora junto a los guardias de seguridad del “Residencial Garden Hills”, se apersonaron al lugar del proyecto de perforación y les expresó a los trabajadores de dicha sociedad, entre otras cosas, que, por instrucciones de la señora Amanda López, Presidenta de la Junta Directiva de ese residencial, se oponía a la construcción que ahí se estaba ejecutando y que por lo tanto, no podrían continuar con los trabajos que estaban realizando porque “el inmueble se encuentra en disputa”. Por lo que, los trabajadores al sentirse intimidados por las expresiones y acciones de la Administradora y de los vigilantes, decidieron retirarse del lugar.

Con el fin de reanudar los trabajos de la perforación y de contrarrestar y prevenir las acciones realizadas por la señora Administradora, Sra. Tatiana Segura, junto a los vigilantes del Residencial Garden Hills o de cualquier otra persona, quienes claramente intentan despojar al IPSFA de la posesión de su inmueble, el jueves 02 de los corrientes, se solicitó el auxilio de la Policía Nacional Civil, quienes ese mismo día se hicieron presentes al lugar donde se están ejecutando los trabajos, lo cual permitió que se reiniciaran las actividades sin mayor novedad en el lugar, y también se procedió a demoler el contenedor de basura.

La Licenciada Martínez manifestó que, el día siguiente, viernes 03 de febrero de 2017, el medio digital “El Salvador Times”, en la sección “Sucesos”, realizó una publicación cuyo titular fue: “Coronel del IPSFA amenaza que “correrá sangre” en residencial

Garden Hills si vecinos le reclaman por terreno", el contenido de esa publicación perjudicó la imagen institucional, pues, entre otras cosas, ponía en duda la titularidad del IPSFA respecto del terreno donde se está construyendo el pozo; además, daba a entender que este Instituto estaba cometiendo arbitrariedades con esos residentes.

Sobre la publicación, siguió expresando que, el IPSFA en el ejercicio del derecho de rectificación o respuesta, que le asiste por considerarse perjudicado con la información publicada en ese medio digital, y con base a los Arts. 1, 2, 9 de la Ley Especial del Ejercicio del Derecho de Rectificación o Respuesta, el siguiente día hábil, lunes 06 de febrero de 2017, se remitió nota a "El Salvador Times", solicitando la inserción gratuita de la respuesta a la publicación antes mencionada; por lo que, ese medio de comunicación debía publicar la respuesta, dentro de los tres días hábiles siguientes de recibida la petición del Instituto, según el Art. 9 de esa misma Ley; es así que, el día jueves 09 de febrero de 2017, realizó la publicación, esta vez bajo el título: "IPSFA acusa a residentes de Garden Hills de obstruir trabajos en terrenos de la institución."

Después de lo anterior, la Arq. Vela detalló los puntos relevantes del comportamiento de los habitantes del Residencial Garden Hills:

- ✓ Impedían el acceso a los lotes propiedad del IPSFA contiguo al Residencial, lo que dificultó en un principio su venta; no permitían el acceso al personal de ventas aun debidamente identificado ni a clientes incluso ni al Sr. Gerente General.
- ✓ Han hecho caso omiso, utilizando las áreas de equipamiento y área verde (ahora áreas de uso habitacional) propiedad del IPSFA.
- ✓ Construyeron un basurero en terreno que ellos sabían es del IPSFA, sin autorización; pese a que se les solicitó por escrito que no continuaran con esa construcción, ignorando la solicitud del IPSFA.
- ✓ Detuvieron la construcción del pozo de monitoreo sin la facultad para ello, aduciendo que el terreno en el que se construía, se encontraba en disputa.
- ✓ Y por último utilizaron un Diario digital para desprestigiar públicamente al IPSFA

A continuación la Arq. Vela resumió el comportamiento conciliatorio del IPSFA para con los habitantes del residencial:

La Gerencia General desde el año 2011, ha tratado de solventar la situación de ocupación ilegal de los terrenos:

- 1.- Primero con el Sr. Francisco Botrán Briz, propietario del Residencial, para proponerle en venta las porciones de





## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

terreno ocupadas, pero quebró, se fue del país y el Sistema Financiero retomó el proyecto.

2.- Con las diferentes juntas directivas del Residencial:

- ✓ En la primera reunión manifestaron que están ocupando los terrenos, porque el urbanizador les ofreció la venta de viviendas con las áreas sociales y zonas verdes, al enterarse que son propiedad del IPSFA, procedieron a demandar al Sr. Francisco Botrán (urbanizador).
- ✓ La Gerencia General, en diferentes reuniones les ha propuesto en venta los terrenos y les ha solicitado que sean ellos, quienes propongan la forma de comprar las propiedades.

3.- La Gerencia General, en vista de no tener respuesta, ha contactado a otros urbanizadores para que ellos compren las porciones de terreno y compartan con Garden Hills el área social, lo cual no se ha logrado a la fecha, no obstante se ha estado cerca de formalizar la venta.

Finalmente la Arq. Vela manifestó que, en la actualidad, los inmuebles continúan en el dominio de los residentes de Garden Hills, no obstante las gestiones conciliadoras que el IPSFA ha intentado por venderlos.

La Arq. Vela explicó que se tienen dos líneas de acción a seguir:

- 1.- Tomar posesión de los terrenos en vista que son propiedad del Instituto.
  - ✓ Esta alternativa provocaría un conflicto directo pues los propietarios del Residencial no estarían de acuerdo, porque lo consideran parte de su urbanización.
- 2.- Que un juez determine la legítima propiedad del IPSFA y que ordene la posesión.
  - ✓ Esto evitará conflictos directos entre los propietarios del Residencial y el IPSFA, pues una autoridad judicial determinará lo pertinente.

Después de lo anterior, la administración recomendó: utilizar la vía judicial para recuperar los terrenos del IPSFA que están en posesión de los residentes de Garden Hills.

Sobre el particular el Consejo Directivo, resolvió:

*[Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'Felix', 'DPL', and others.]*

RESOLUCION No. 26

Recurrir a la vía judicial para recuperar los terrenos del IPSFA, que están en posesión de los residentes de Garden Hills.

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

C.- Solicitud autorización cambio de empresa afianzadora de medidas ambientales para proyectos.

El señor Gerente General, Coronel y Licenciado René Antonio Díaz Argueta, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo desarrollaría la Arq. Delmy Vela, Jefe del Departamento Inmobiliario.

La Arq. Vela inició explicando que el Consejo Directivo en Resolución No. 70, de sesión del acta CD-21/2016 de fecha 24JUN016 autorizó la "Constitución de Primera Hipoteca a favor de SISA S.A. de C.V., la cual recaería sobre un inmueble ubicado en Cantón Penitente Arriba, La Paz, de 37.9 mz, valorado en \$1,289,048.63 como garantía de cumplimiento de medidas ambientales de los proyectos: a. Parcelación Las Flores, por \$6,135.45; b. Proyecto Habitacional Kuaukali Norte, por \$784,654.26 y c. Funcionamiento de pozo de abastecimiento de agua en Greenside Santa Elena, por \$458,742.38; además autorizó: Otorgar poder especial al señor Gerente General Cnel. y Lic. René Antonio Díaz Argueta, para que pueda otorgar primera hipoteca, incluso Hipoteca Abierta, a favor de SISA S.A. de C.V., por un valor de \$1,249,532.09.

Continuó explicando que SISA S.A. de C.V. envió peritos valuadores al inmueble, y el resultado fue un valor inferior que no cubría el valor a afianzar, por lo que no aceptó el inmueble Penitente Arriba, como garantía, y no emitió la renovación de fianzas; en vista de lo cual, se buscaron otras opciones y la empresa SEGUROS DEL PACIFICO S.A., sí aceptó el inmueble en referencia como garantía.

Manifestó además que el valor a afianzar del pozo en Greenside Santa Elena, disminuirá porque ya se está construyendo un pozo de monitoreo, por un valor de \$89,964.39 el cual forma parte de las medidas ambientales a cumplir, es decir que de \$458,742.38, disminuye a \$368,777.99, de tal forma que el valor de las medidas a afianzar de \$1,249,532.09, disminuyen a \$1,159,567.70

Explicó que el costo de adquisición de dichas fianzas a SEGUROS DEL PACIFICO es de \$67,727.36, el cual está formado por el 3% del valor de las medidas a afianzar más gastos e IVA; y que la obtención de dichas fianzas y su presentación al MARN es de obligatorio cumplimiento según la Ley de Medio Ambiente y Recursos Naturales.





## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Después de lo anterior, la Administración recomendó:

- 1.- Dejar sin efecto la Resolución No. 70 del Acta CD-21/016 de fecha 24JUN016, en la que se autorizó la constitución de Primera Hipoteca a favor de SISA, S.A. de C.V., sobre un inmueble de naturaleza rústica, ubicado en Cantón Penitente Arriba, La Paz, debido a cambio de Aseguradora.
- 2.- Autorizar “Constitución de Primera Hipoteca” a favor de Seguros del Pacífico S.A., la cual recaería sobre 7 inmuebles que forman un solo cuerpo, todos de naturaleza rústica, que se identifican así: 1) ubicado en Cantón Penitente Arriba, Literal L “A” EN ANTECEDENTE, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, inscrito bajo la matrícula 55094315-0000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de La Paz, de una extensión superficial de 28,000.00 M2; 2) ubicado en Cantón Penitente Arriba, Literal L “B” EN ANTECEDENTE, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, inscrito bajo la matrícula 55094299-00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de La Paz, de una extensión superficial de 28,000.00 M2; 3) ubicado en Cantón Penitente Abajo, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, inscrito bajo la matrícula 55094302-00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de La Paz, de una extensión superficial de 52,979.00 M2; 4) ubicado en Cantón Penitente Arriba, Literal C EN ANTECEDENTE, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, inscrito bajo la matrícula 55094300-00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de La Paz, de una extensión superficial de M2; 5) ubicado en Cantón Penitente Arriba, Literal L “CH” EN ANTECEDENTE, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, inscrito bajo la matrícula 55094337-00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de La Paz, de una extensión superficial de 28,000.00 M2; 6) ubicado en Cantón Penitente Arriba, Literal D, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, inscrito bajo la matrícula 55094309-00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de La Paz, de una extensión superficial de 70,000.00 M2; 7) ubicado en Cantón Penitente Arriba, Literal E en Antecedente, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, inscrito bajo la matrícula 55094310-00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de La Paz, de una extensión superficial de 30,000.00 M2 valorados en \$1,289,048.63, que servirán como garantía de:
  - a.- Cumplimiento de medidas ambientales para los proyectos
    - 1) Parcelación Las Flores, por: \$6,135.45
    - 2) Kuaukali Norte, por: \$784,654.26
  - b.- Funcionamiento de pozo de abastecimiento de

*[Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'SISA', 'Mela', 'P', 'D', 'E', 'A', 'G', and 'S']*

1) agua en Greenside Sta. Elena, por \$458,742.3 menos  
2) valor de pozo en construcción (\$89,964.39) por:  
\$368,777.99  
Total a afianzar \$1,159,567.70

Siendo el costo de las Fianzas a cancelar a Seguros del  
Pacífico S.A por: \$ 67,727.36

- 3.- Otorgar poder especial al Sr. Gte. Gral. Cnel. y Lic. René Antonio Díaz Argueta para que pueda otorgar primera hipoteca, incluso Hipoteca Abierta, a favor de Seguros del Pacífico S.A. por un valor de \$1,159,567.70.

Al respecto el Honorable consejo Directivo Resolvió:

RESOLUCION No. 27

- 1.- Dejar sin efecto la Resolución No. 70 del Acta CD-21/016 de fecha 24JUN016, en la que se autorizó la constitución de Primera Hipoteca a favor de SISA, S.A. de C.V., sobre un inmueble de naturaleza rústica, ubicado en Cantón Penitente Arriba, La Paz, debido a cambio de Aseguradora.
- 2.- Autorizar "Constitución de Primera Hipoteca a favor de Seguros del Pacífico S.A., la cual recaería sobre 7 inmuebles que forman un solo cuerpo, todos de naturaleza rústica, que se identifican así: 1) ubicado en Cantón Penitente Arriba, Literal "A" EN ANTECEDENTE, jurisdicción de Zacatecoluca, Departamento de La Paz, inscrito bajo la matrícula 55094315-0000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de La Paz, de una extensión superficial de 28,000.00 M2; 2) ubicado en Cantón Penitente Arriba, Literal "B" EN ANTECEDENTE, jurisdicción de Zacatecoluca, Departamento de La Paz, inscrito bajo la matrícula 55094299-00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de La Paz, de una extensión superficial de 28,000.00 M2; 3) ubicado en Cantón Penitente Abajo, jurisdicción de Zacatecoluca, Departamento de La Paz, inscrito bajo la matrícula 55094302-00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de La Paz, de una extensión superficial de 52,979.00 M2; 4) ubicado en Cantón Penitente Arriba, Literal C EN ANTECEDENTE, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, inscrito bajo la matrícula 55094300-00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de La Paz, de una extensión superficial de M2; 5) ubicado en Cantón Penitente Arriba, Literal "CH" EN ANTECEDENTE, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, inscrito bajo la matrícula 55094337-00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Departamento de La Paz, de una extensión superficial de 28,000.00 M2; 6) ubicado en Cantón Penitente Arriba, Literal D, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, inscrito bajo la matrícula 55094309-00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de La Paz, de una extensión superficial de 70,000.00 M2; 7) ubicado en Cantón Penitente Arriba, Literal E en Antecedente, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, inscrito bajo la matrícula 55094310-00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de La Paz, de una extensión superficial de 30,000.00 M2 valorados [REDACTED] que servirán como garantía de:

a.- Cumplimiento de medidas ambientales para los proyectos

- 1) Parcelación Las Flores, por: \$6,135.45
- 2) Kuaukali Norte, por: \$784,654.26

b.- Funcionamiento de pozo de abastecimiento de

- 1) agua en Greenside Sta. Elena, por \$458,742.3 menos
- 2) valor de pozo en construcción (\$89,964.39) por: \$368,777.99

Total a afianzar \$1,159,567.70

Siendo el costo de las Fianzas a cancelar a Seguros del Pacífico S.A por: \$ 67,727.36

3.- Otorgar poder especial al señor Gerente General Cnel. y Lic. René Antonio Díaz Argueta para que pueda otorgar primera hipoteca, incluso Hipoteca Abierta, a favor de Seguros del Pacífico S.A. por un valor de \$1,159,567.70.

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

D.- Solicitud autorización venta de inmueble ubicado en Col. General Arce, San Salvador, conocido como Bodega Ex COOPEFA.

El señor Gerente General, Coronel y Licenciado René Antonio Díaz Argueta, informó al Honorable Consejo Directivo, que se ha recibido oferta de compra del inmueble conocido como Ex COOPEFA, ubicado la Colonia General Arce, y que este punto lo desarrollaría la Ing. Jenny de Ramírez, Coordinadora de ventas, acompañada por la Arq. Delmy Vela, jefe del Departamento de Inmuebles.

La Ing. de Ramírez inició mostrando el plano de ubicación del inmueble sobre la cual se ha recibido oferta de compra, manifestó que la oferta fue presentada inicialmente, con fecha 24 de enero de 2017, por la empresa Chacón Borja S.A. de C.V. quien ofreció el valor de [REDACTED] con la forma de pago de 4 cuotas en 12

meses; al respecto el IPSFA contra ofertó con un valor de [REDACTED] y a un plazo no mayor de 6 meses, entregando un anticipo del 10% del precio.

La empresa envió peritos valuadores al inmueble y se recibió en respuesta que mantenía el precio de [REDACTED] aceptando entregar [REDACTED]0.00 al momento de firmar promesa de venta y el resto en 6 meses. Solicitó además los documentos legales pertinentes incluyendo el contrato de arrendamiento, ya que el inmueble está arrendado al RNPN y ellos continuarán el arrendamiento mientras dicha institución encuentra otro lugar para trasladarse. El RNPN ya tiene conocimiento que el IPSFA está en proceso de vender el inmueble. La Ing. de Ramírez mostró las cartas en referencia y los documentos del comprador y representante legal de dicha empresa.

También explicó que se han realizado gestiones para su venta pero solo se había recibido otra oferta pero por un valor inferior de [REDACTED] y mostró la oferta recibida.

Procedió a explicar que la oferta fue analizada, y el valor de [REDACTED]

Finalmente presentó las siguientes consideraciones:

- 1.- Que el inmueble no fue adquirido como inversión sino que fue recibido en Dación en pago por deuda de la COOPEFA., para recuperación de préstamo otorgado por el IPSFA.
- 2.- Que el inmueble se encuentra arrendado al RNPN desde el año 2010, percibiéndose un valor de \$317,582.64 y el interesado ha manifestado su interés en continuar con el arrendamiento. El contrato de arrendamiento cuenta con una cláusula especial que en caso de venta se avisará con 3 meses de anticipación para entregar el inmueble y dar por finalizado dicho contrato.
- 3.- Que el valor de la oferta es conforme al valor de mercado, dadas las condiciones físicas en las que se encuentran, las cuales ya cumplieron su vida útil y no es posible competir con naves industriales para su comercialización, por lo que no ha sido fácil su venta.
- 4.- Que se han realizado gestiones de venta en periódicos, con Intermediarios y en forma directa, habiéndose recibido

*[Handwritten signatures and initials on the right margin]*



## "Por un Futuro Seguro"

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

www.ipsfa.com

- [REDACTED]
- mayor valor a la fecha.
- 5.- Que es una venta directa sin intermediación.
  - 6.- Que de realizarse la venta ésta se encuentra 12% arriba del [REDACTED]
  - 7.- Que \$105,305.33, producto de esta venta, se abonarán a las reservas técnicas del Seguro de Vida, régimen en el cual se encuentra asignado.

Después de lo anterior la administración recomendó:

- 1.- Que se autorice la venta de dos inmuebles de naturaleza urbana, que forman un solo cuerpo y que se identifican así:  
a) inmueble dos (Porción B) ubicado en Urbanización General Manuel José Arce, de la ciudad y el Departamento de San Salvador, inscrito bajo la matrícula 60191960-00000 de una extensión de 1892.16 m<sup>2</sup> según antecedente y b) el inmueble 3 (Porción C), ubicado en Urbanización General Manuel José Arce, de la ciudad y el Departamento de San Salvador, inscrito bajo la matrícula 60191961-00000 de una extensión de 1,698.68m<sup>2</sup> según antecedente, a favor de Chacón Borja S.A. de C.V., bajo las condiciones siguientes:

Extensión: las dos porciones tienen en su totalidad 5,137.77v<sup>2</sup> de terreno según antecedente y 1,200 m<sup>2</sup> de construcción según planos.

[REDACTED]

En caso de desistimiento del promitente comprador, las Arras quedan en poder del IPSFA sin responsabilidad alguna y se da por terminada la negociación; y en caso de desistimiento por parte del IPSFA, pagará al promitente comprador, el doble de la cantidad en Arras recibidas.

- 2.- Que se delegue al señor Cnel. y Lic. René Antonio Díaz Argueta, Gerente General, a comparecer en la firma de la escritura de Promesa de venta y de la escritura de Compraventa por medio de la cual, se otorgue la tradición del dominio y demás derechos reales que sobre el inmueble

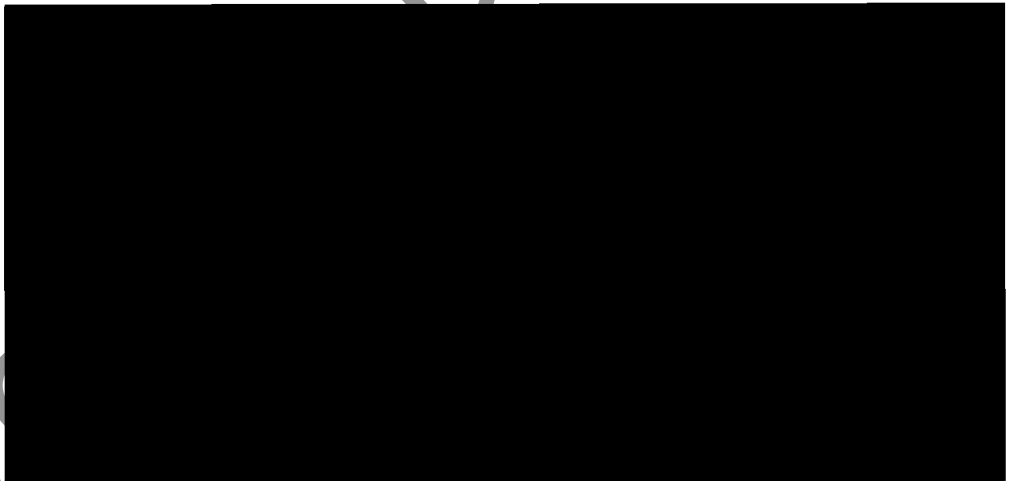
prometido en venta le corresponde al IPSFA y a recibir los ingresos provenientes de dicha transacción.

Sobre el particular el Consejo Directivo, resolvió:

RESOLUCION No. 28

- 1.- Autorizar la venta de dos inmuebles de naturaleza urbana, que forman un solo cuerpo y que se identifican así: a) inmueble dos (Porción B) ubicado en Urbanización General Manuel José Arce, de la ciudad y el Departamento de San Salvador, inscrito bajo la matrícula 60191960-00000 de una extensión de 1892.16 m<sup>2</sup> según antecedente y b) el inmueble 3 (Porción C), ubicado en Urbanización General Manuel José Arce, de la ciudad y el Depto. de San Salvador, inscrito bajo la matrícula 60191961-00000 de una extensión de 1,698.68m<sup>2</sup> según antecedente, a favor de Chacón Borja S.A. de C.V., bajo las condiciones siguientes:

Extensión: las dos porciones tienen en su totalidad 5,137.77v<sup>2</sup> de terreno según antecedente y 1,200 m<sup>2</sup> de construcción según planos.



- 2.- Delegar al señor Cnel. y Lic. René Antonio Díaz Argueta, Gerente General, a comparecer en la firma de la escritura de Promesa de venta y de la escritura de Compraventa por medio de la cual, se otorgue la tradición del dominio y demás derechos reales que sobre el inmueble prometido en venta le corresponde al IPSFA y a recibir los ingresos provenientes de dicha transacción.

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

V.- PUNTOS VARIOS.

*[Handwritten signatures and initials on the right margin]*





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 jueves veintitrés de febrero de 2017 a partir de las 1230 horas. En cuanto a los puntos a desarrollar en la Agenda serán los siguientes:

A.- Alternativa ante opinión negativa de la Superintendencia del Sistema Financiero sobre administración del IPSFA.

B.- Propuesta de inversión de los excedentes del Régimen de Seguro de Vida.

VIII.-CIERRE DE LA SESIÓN.

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

GRAL. DIVISION  
FÉLIX EDGARDO NÚÑEZ ESCOBAR  
Presidente

CNEL. ART. DEM.  
JOSE ROBERTO SALEH ORELLANA  
Director

CNEL. PA. DEM.  
CHRISTIAN NELSON MELARA CASTILLO  
Director

CNEL.  
JORGE RIGOBERTO FUENTES VELARDE  
Director

SR. TTE. DE NAVÍO  
MIGUEL ÁNGEL FLORES FUENTES  
Director

CAP. TRANS.  
DAVID ROQUE SACA AMAYA.  
Director

SR.  
RAFAEL ANTONIO HERRERA ESCOBAR  
Director

CNEL. Y LIC.  
RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA  
Secretario

ANEXOS:

“A”: Informe de Auditoría Interna con referencia al 31 de diciembre de 2016.

Version pubblica