

"Por un Futuro Seguro"

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

www.ipsfa.com

ACTA DE LA SESIÓN CD-09/2015

05 DE MARZO DE 2015.

LUGAR Y FECHA:

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

ASISTENCIA:

Consejo Directivo:

Director Presidente:	SR. GENERAL DE DIVISIÓN	RAFAEL MELARA RIVERA
Directores Propietarios:	SR. CNEL. INF. DEM.	ARQUÍMEDES LÓPEZ SERRANO
	SR. TCNEL. PA. DEM.	ARQUÍMIDES VILLATORO REYES
	SR. CNEL. INF. DEM.	JOSÉ ROBERTO ZAMORA HERNÁNDEZ
	SR. TTE. DE NAVIO	MARIO ARQUÍMIDES MEJÍA CÁCERES
	SR. TTE. DE TRANS.	RICARDO RAFAEL SILIEZAR ESPINOZA
Secretario:	SR. LIC.	JORGE ALBERTO SOSA GONZÁLEZ
	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-08/2015 DE FECHA 27FEB015.
- IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.
 - A.- Autorización para la Venta del inmueble ex Luis Francés.
- 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 27FEB015

El Consejo Directivo aprobó el Acta de la sesión CD-08/015 de fecha 27 de febrero de 2015.

IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.

A.- Autorización para la Venta del inmueble ex Luis Francés.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría la Arq. Delmy Vela Jiménez, Gerente de Inversiones Into., en compañía de la Lic. Larissa Martell Técnico en Inversiones y la Ing. Jenny de Ramírez, Coordinadora de ventas de proyectos, quien inició manifestando que se ha recibido oferta de compra del terreno denominado Ex - Luis Francés, ubicado en Nuevo Cuscatlán.

La Arq. Vela inició mostrando el plano de ubicación del inmueble del cual se ha recibido oferta de compra, explicando que es un terreno rústico sin urbanizar, del cual se han efectuado ventas y segregaciones que incluyen una porción vendida en el año 2008, el área que ocupa el pozo construido para abastecimiento de agua de Greenside y otros proyectos, una porción de terreno donada a la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán como zona verde y el área que corresponde a la proyección de la prolongación del Bulevard Cuscatlán; quedando un total disponible para la venta según antecedente de 22,958.34 m² equivalentes a 32,848.79 v², explicando que según planos el área es de 22,342.14 m² equivalente a 31,967.14 v².

Continuó explicando los antecedentes siguientes: que el interesado en la adquisición del inmueble es el Colegio Maya, quien inició gestiones de compra del terreno en referencia, el año pasado así: con fecha 01SEP014, se recibió oferta de compra por un valor de \$70.00 la vara cuadrada y solamente por una porción de 17,910.84 v², presentada por el [REDACTED] intermediario de bienes raíces. El IPSFA respondió con fecha 03SEP014 que este Instituto estaría dispuesto a vender la totalidad del inmueble y a negociar la vara cuadrada a \$80.00, con fechas 04SEP014 y 09SEP014 el Colegio Maya manifestó mantener su oferta de \$70.00 la vara cuadrada y su interés de comprar solo una porción del terreno expresando que a futuro podría adquirir el resto.

Explicó además que la empresa CAELUM S.A. de C.V. con fecha 21OCT014, presentó oferta de compra por \$80.00 la vara cuadrada por la totalidad del inmueble lo cual fue autorizado por el Consejo Directivo el 22OCT014 en sesión de acta CD-41/2014,

"Por un Futuro Seguro"

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

www.ipsfa.com

Res.No.364; pero dicha empresa hasta este momento, no se presentó a formalizar la compraventa.

Manifestó que nuevamente el Colegio Maya con fecha 24 de febrero de 2015, presentó oferta de compra, por el valor de \$80.00 la vara cuadrada bajo las condiciones siguientes:

- 1.- La compra es por la totalidad del inmueble pero la forma de pago es en dos porciones.
- 2.- Solicitan que el IPSFA efectúe desmembración del inmueble en dos porciones legalizadas en el CNR, entregando planos topográficos de las porciones.
- 3.- Para proceder a la compra de la primera porción: solicitan promesa de venta por un plazo de 90 días, entregando \$75,000.00 en concepto de arras. Sujutando la transacción a la obtención de permisos para el proyecto que pretenden desarrollar en el inmueble; y si el trámite en el CNR toma más tiempo solicitan se amplíe el plazo 15 días después de recibir las desmembraciones legalizadas para proceder a dicha compra.
- 4.- Segunda compra del resto del terreno: otorgar promesa de venta del resto, entregando \$75,000.00 en concepto de arras, plazo de promesa con vencimiento al 31 de diciembre de 2015. Solicitando que el IPSFA evacúe y reubique a colonos residentes en el terreno, transacción sujeta también a la obtención de los permisos necesarios para desarrollar la continuación del proyecto.

A continuación mostró un plano con las dos porciones solicitadas, y los accesos para cada una.

Procedió a explicar que la oferta fue analizada, y el valor de venta se encuentra 375.9% arriba del valor de adquisición del terreno a vender, 100% arriba del valor en libros y 17.65% arriba del último avalúo efectuado por perito certificado por la SSF. Explicó que con respecto al pago por servicios de intermediación, según políticas de comisión por venta de inmuebles autorizado por Consejo Directivo en sesión CD-38/2012, del 03OCT012, Resolución No. 361, aplica el pago del 5% pero que la Gerencia General negoció el pago del 3% lo que hace un valor de \$76,721.14.

A continuación cedió la palabra a la Lic. Larissa Martell, quien explicó el análisis financiero efectuado a la transacción: manifestando que el terreno originalmente estaba destinado para ser lotificado y comercializado en una etapa posterior de Greenside Santa Elena. Por tal razón se hace necesaria la evaluación de las alternativas de inversión que la lotificación y la venta rústica suponen.



El principio básico para este análisis es elegir la opción que más beneficio económico genera. En resumen, el análisis se puede presentar así:

OPCIÓN A: DESARROLLAR EL PROYECTO.

Concepto	V2	Precio V2	Totales
Adquisición	31,967.14	\$16.81	\$537,367.62
Costo por urbanización	31,967.14	\$33.48	\$1070,259.85
Costo de venta (5%)	-	-	\$115,896.83
Costo total	16,556.69	\$104.10	\$1723,524.30
Precio de venta	16,556.69	\$140.00	\$2317,936.60
Margen	16,556.69	\$35.90	\$594,412.30
VAN final proyecto (40 meses)			\$195,463.69
Tiempo total en manos del IPSFA años			8.22
Rentabilidad anual por tiempo de posesión			\$72,328.20
Rentabilidad anual por tiempo de posesión %			12.17%

Handwritten notes and signatures on the left margin:
 JLL
 [Signature]
 [Signature]
 M
 [Signature]
 [Signature]

OPCIÓN B: VENDER EL TERRENO RÚSTICO.

Concepto	V2	Precio	Totales
Adquisición	31,967.14	\$16.81	\$537,367.62
Venta en	31,967.14	\$80.00	\$2557,371.2
Comisión 3%	-	-	\$76,721.14
Reubicación	-	-	\$36,000.00
Margen	31,967.14	\$63.19	\$1907,282.4
Tiempo total en manos del IPSFA años			5.64
Rentabilidad anual por tiempo de posesión			\$337,940.82
Rentabilidad anual por tiempo de posesión			17.72%

"Por un Futuro Seguro"

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

www.ipsfa.com

En comparación, desarrollar el proyecto implica más tiempo de posesión del inmueble, menos beneficio económico y menor rentabilidad anual promedio. Por ello la recomendación financiera es vender rústico el inmueble ya que supone mayor rendimiento, menores costos de oportunidad, liberación de recursos administrativos, financieros y de inversión, mayor utilidad, el dinero se obtiene de inmediato por lo cual elimina algunos factores de riesgo de inversión.

Continuó explicando la Arq. Vela que analizando el valor de la venta de \$2,557,371.51 que se espera recibir, sujeto a la verificación topográfica del área a vender, con dicho valor, se recupera la inversión inicial del inmueble y su valor en libros de la totalidad del terreno, sin ventas ni segregaciones; adicional a lo anterior, que con la venta efectuada en el año 2008 se recibieron ingresos por \$171,617.27 y todavía la Alcaldía de Nvo. Cuscatlán cancelará \$722,753.60 por la porción de terreno de la proyección de prolongación del Blvd. Cuscatlán, tomando en cuenta además, que el área de terreno del inmueble, que ocupa el pozo del IPSFA, nunca será vendida, y con la venta, ya se recuperó su valor.

A continuación manifestó que es necesario explicar que el terreno tiene afectaciones: que en medio del inmueble existe la construcción del pozo de abastecimiento de agua propiedad del IPSFA y que no será vendido; la existencia de una tubería de impelencia desde el pozo hasta Greenside Sta. Elena otros proyectos y Kuaukali; la existencia de un electroducto para suministro de energía a la subestación del pozo, la necesidad de un acceso hacia el pozo del IPSFA y finalmente la existencia del colector de aguas lluvias donde drenan todos los proyectos de la zona incluyendo el futuro proyecto a desarrollarse en el inmueble en referencia. Explicó que el comprador tiene pleno conocimiento de dicha situación, y los edificios a construir en la primera porción a adquirir, aparentemente no se verán afectados con las afectaciones antes mencionadas.

Finalmente presentó las siguientes consideraciones:

- 1.- Se cumple el Art. 134 de la Ley del IPSFA vendiendo el inmueble a un 375.91% arriba del de adquisición; y además es 100% arriba del valor libros.
- 2.- La transacción va de acuerdo a lo estipulado en el PEI en cuanto a desinvertir en la cartera de inmuebles para adquirir liquidez.
- 3.- El ingreso a percibir es capital fresco que puede ser reinvertido en lo que el IPSFA estime conveniente.

- 4.- \$2,020,003.82 producto de esta venta, se abonarán a las reservas técnicas del Régimen de Pensiones.
- 5.- El IPSFA no está obligado a aceptar la condición del comprador, que se refiere a que la transacción estará sujeta a la obtención de los permisos para desarrollar su proyecto, pues esos procesos pueden durar dos años o más.

Después de lo anterior la administración recomendó:

- 1.- Autorizar la venta de la porción de terreno de Finca Loma Linda conocido como Ex- Luis Francés, ubicado en el municipio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, inscrito bajo la matrícula número 30088216-00000, del Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de La Libertad, a favor de Colegio Maya bajo las condiciones siguientes:

- ✓ Extensión: 31,967.14v² sujeto a medición topográfica no obstante que según su antecedente, su extensión superficial después de desmembraciones es de 32,848.79v².
- ✓ Precio: \$80.00 la vara cuadrada haciendo un total de \$2,557,371.51, sujeto a medición topográfica.
- ✓ Forma de pago: Otorgar promesa de venta por la totalidad del inmueble el cual adquirirán en dos porciones entregando al momento de la firma del instrumento de promesa de venta, la cantidad de \$225,000.00, en concepto de arras, es decir, \$75,000.00 por la primera porción y \$150,000.00 por la segunda porción así:

- a.- Compra primera porción: extensión 17,500 v², Plazo 90 días calendario, para que el comprador pague la cantidad de \$1,325,000.00, suma que complementará el precio total de la primera porción; dentro del plazo anterior, el IPSFA se compromete a tramitar en la Unidad de Catastro del CNR, la aprobación del plano de la desmembración de la primera porción. En caso de haber finalizado el plazo de los 90 días calendario y el CNR, no haya emitido la aprobación de dicho plano, el plazo para el otorgamiento de la escritura de compraventa, quedará suspendido hasta obtener la aprobación del citado plano; en cuyo caso, el comprador contará con 15 días calendario, contados a partir de que el IPSFA le notifique que el plano de desmembración respectivo, ha sido aprobado por el Catastro del CNR, para pagar el resto de \$1,325,000.00 y se le otorgará la escritura de compraventa respectiva. Pero si el IPSFA obtiene el plano aprobada en el CNR antes de finalizar el plazo de los 90 días, el comprador deberá presentarse a la formalización de la compra venta de la porción en referencia, cancelando el resto de un \$1,325,000.00 dólares

"Por un Futuro Seguro"

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

www.ipsfa.com

y el IPSFA le otorgará la escritura de compra venta respectiva.

- b.- Compra segunda porción, de 14,467.14v² sujeta a medición topográfica, plazo: a más tardar al 30 de noviembre de 2015, pagando el resto de \$1,082,371.20, el cual puede variar según levantamiento topográfico, y que constituirá el complemento del precio total del inmueble.

Penalización:

En caso de no presentarse a formalizar la compraventa de cada porción en cada uno de los plazos pactados (primera porción: después de haberle notificado la aprobación del plano de desmembración por parte del CNR y segunda porción: al 30 de noviembre de 2015), las arras quedarán en poder del IPSFA sin responsabilidad alguna. Si por el contrario, el IPSFA desistiera de la venta dentro de los plazos pactados en ambos inmuebles, en este caso el IPSFA entregará al comprador, las arras entregadas y otra cantidad igual.

- 2.- Dejar sin efecto la Resolución No. 364 de CD-41/2014, del 22OCT014, numeral 1 y 3, en donde el Consejo Directivo autorizó la venta del inmueble antes mencionado a favor de CAELUM S.A. de C.V.
- 3.- El comprador se compromete a tomar en cuenta en el desarrollo del inmueble, la constitución gratuita de servidumbres sobre:
- a.- La existencia de tubería de impelencia de agua desde el pozo IPSFA hacia los proyectos
 - b. El electroducto subterráneo de energía eléctrica hacia la subestación eléctrica del pozo IPSFA
 - c.- Deberá considerar un acceso por parte del IPSFA hacia el plantel del pozo.
 - d.- La existencia de un colector de aguas lluvias donde drenan todos los proyectos existentes.

Queda entendido que referente a la servidumbre donde se encuentra ubicado el colector de aguas lluvias de la urbanización, no puede ser modificada, por estar constituida la misma, mediante convenio firmado con fecha 30 de abril de 2012, entre la empresa TP S.A. de C.V. y el IPSFA; además se ser beneficiosa para todos los propietarios de la zona.

No obstante, el comprador podrá plantear al IPSFA, en caso que necesitara, una propuesta de reubicación de tubería de agua potable, electroducto y acceso al plantel; y los costos serían por cuenta del IPSFA, quedando dicha sociedad, obligada a

constituir a favor del IPSFA, las servidumbres relacionadas, desde la promesa de venta.

- 4.- Autorizar el pago del 3% del valor de la venta del inmueble, en concepto de servicios de intermediación, a favor del Señor Erwin Yalil Mondragón Hernández, en dos pagos, uno por cada porción y después de concretizada la venta de cada una de ellas.
- 5.- Delegar al señor Gerente General Cnel. y Lic. René Antonio Díaz Argueta, para firmar los instrumentos de promesa de venta y los documentos legales correspondientes, así como las escrituras públicas de compraventa, por medio de las cuales otorgue la tradición del dominio y demás derechos reales que sobre el inmueble prometido en venta le corresponde al IPSFA y a recibir el precio proveniente de dicha venta.

Al respecto el Honorable consejo Directivo Resolvió:

RESOLUCION No. 29

Denegar la venta de la porción de terreno de Finca Loma Linda conocido como Ex- Luis Francés, ubicado en el municipio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, inscrito bajo la matrícula número 30088216-00000, del Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de La Libertad, a favor de Colegio Maya; por no satisfacer la forma de compra de la propiedad al proponer la división de la misma en 2 porciones y comprar inicialmente solo la parte con frente al boulevard, dejando la segunda parte con riesgo de no comprarlo pese al sacrificio de arras; por lo tanto, se encomienda a la Administración explorar nuevos clientes para esta propiedad.

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 jueves doce de marzo de 2015 a partir de las 1200 horas. En cuanto a los puntos a desarrollar en la Agenda serán los siguientes:

"Por un Futuro Seguro"

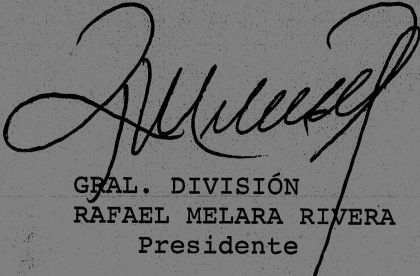
Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com

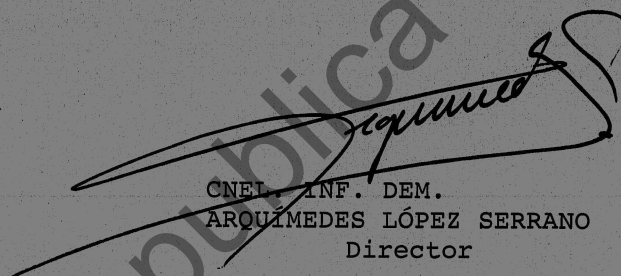
- A.- Informe final de las Auditorías Financiera y Fiscal.
- B.- Informe de la situación de las Inversiones a diciembre de 2014.
- C.- Revisión y entrega del diagnóstico institucional actualizado para revisión del PEI.
- D.- Prestaciones y Beneficios.

VIII.- CIERRE DE LA SESIÓN.

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

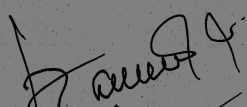


GEAL. DIVISIÓN
RAFAEL MELARA RIVERA
Presidente



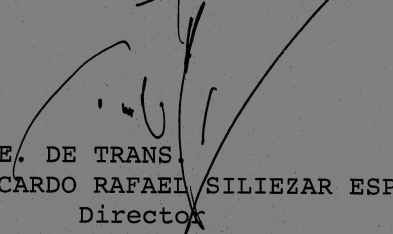
CNEL. INF. DEM.
ARQUÍMEDES LÓPEZ SERRANO
Director

TCNEL. PA. DEM
ARQUÍMEDES VILL TORO REYES
Director




CNEL. INF. DEM.
JOSÉ ROBERTO ZAMORA HERNÁNDEZ
Director

SR. TT ío
MARIO U IDES MEJÍA CÁCERES
Director



TTE. DE TRANS.
RICARDO RAFAEL SILIEZAR ESPINOZA
Director



LIC.
JÓRGE ALBERTO SOSA GONZÁLEZ
Director



CNEL. Y LIC.
RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA
Secretario

version publica